

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 1 -

VOM 28.05.25

GUTACHTEN

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES § 194 BauGB

AKTENZEICHEN

010 K 14/24

OBJEKT

**Grundstück bebaut mit einem gemischt
genutzten Gebäudekomplex bestehend aus
4 Wohnungen sowie gewerblich genutzten
Lagerflächen
Alte Landwehr 57
33775 Versmold**

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

26-05-2025



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

540.000,- €

ohne Berücksichtigung von Rechten in Abt. II des Grundbuchs

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 2 -

VOM 28.05.25

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Deckblatt	1
I. Abschnitt – Daten des Grundstücks, Wohn- und Nutzflächen	4 + 5
II. Abschnitt – Vorbemerkungen	
1. Grundlagen der Verkehrswertermittlung	6 - 8
2. Angaben zu Bodenaltlasten	8 + 9
3. Erschließungszustand	9
4. Zubehör / Inventar	9
5. Bevölkerungsprognose	9
III. Abschnitt – Grundstücksbeschreibung	
1. Grundstücksbeschreibung	10 + 11
2. Rechte und Lasten (Grundbuch)	12
3. Baulasten	13 - 16
IV. Baubeschreibung des Gebäudes	
1. Baubeschreibung Gebäude Nr. 1	17 - 20
2. Baubeschreibung Gebäude Nr. 2	21 - 24
3. Baubeschreibung Gebäude Nr. 3 + 4	25 - 27
4. Baubeschreibung Gebäude Nr. 5	28 + 29
5. Baubeschreibung Gebäude Nr. 6	29
V. Ermittlungsverfahren	
1. Darstellung der Ermittlungsverfahren	30 - 32
2. Auswahl des Ermittlungsverfahrens	33
VI. Ermittlung – Durchführung der Wertermittlung	
1. Ermittlung des Bodenwertes	34 - 40
2. Ertragswertverfahren	
2.1 Grundlagen	41 - 43
2.2 Ermittlung marktübliche Mieten	44 - 46
2.4 Bodenwertverzinsung	46 + 47
2.5 Bewirtschaftungskosten	47
2.6 Liegenschaftszinssatz	48
2.7 Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer	48 + 49
2.8 objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
2.9 Ertragswertberechnung	50

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 3 -

VOM 28.05.25

	Seite
VII. Verkehrswert	
1. Verkehrswert	51
2. Plausibilitätskontrolle	51
3. Einzelwerte	52
4. Ersatzwerte	52
VIII. Literaturhinweis und Grundlagen	54 + 55

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 4 -

VOM 28.05.25

I. Daten des Grundstücks

ZWECK DER VERKEHRSWERT- ERMITTLUNG	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft		
EIGENTÜMER	siehe gesondertes Datenblatt		
AUFTRAGGEBER	Amtsgericht Halle gem. Beauftragung vom 20-01-2025		
ORTSBESICHTIGUNG	20-02-2025		
TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG	siehe gesondertes Datenblatt		
KATASTERBEZEICHNUNG	Gemarkung Versmold		
	Flur 13		
	Flurstück 2023, Größe	2.541 m²	
	Grundbuch von Versmold Amtsgericht Halle (Westf.), Blatt 4140		
GRÖßEN (WOHNFLÄCHEN)	<u>Gebäude Nr. 1</u>		
	Erdgeschoss – Einheit Nr. IV	88,66 m²	
	Dachgeschoss – Einheit Nr. IV	<u>72,31 m²</u>	
	Zwischensumme	<u>160,97 m²</u>	

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 5 -

VOM 28.05.25

Gebäude Nr. 2

Obergeschoss Wohnung Nr. I 52,83 m²

Obergeschoss Wohnung Nr. II 64,61 m²

Obergeschoss Wohnung Nr. III 86,96 m²

Zwischensumme 204,40 m²

Wohnfläche gesamt 365,37 m²

GRÖßEN (NUTZFLÄCHEN)

Gebäude Nr. 2 & 3

EG – Lagerflächen 569,86 m²

Gebäude Nr. 4

EG – Sozialräume 162,42 m²

Gebäude Nr. 5

EG – Lagerfläche 153,02 m²

Nutzfläche gesamt 885,30 m²

MIETER

siehe gesondertes Datenblatt

BEMERKUNGEN

keine

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 6 -

VOM 28.05.25

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Halle vom 20-01-2025, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäudekomplex bestehend aus 4 Wohnungen sowie gewerblich genutzten Lagerflächen, ermittelt werden.

Die einzelnen Einheiten und Gebäudeteile wurden im Lageplan und den Grundrissen mit Nummern versehen, welche im weiteren Gutachten angewandt werden.



Lageplan bauliche Anlagen

Der Zugang zur Einheit Nr. I (Wohnung) im Obergeschoss des Gebäudes Nr. 2 wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht, daher hier keine Angaben zur Ausstattung und Zustand der Wohnung möglich (Bauschäden / Baumängel / Reparaturstau).

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 7 -

VOM 28.05.25

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wurde aufgrund der vorhandenen Unterlagen sowie einem Teilaufmaß erstellt. Da die Grundrisse in einigen Bereichen nicht ausreichend vermasst waren, mussten teilweise Maße aus den Zeichnungen abgegriffen werden. Dies kann zu geringen Abweichungen bei den Wohn- und Nutzflächen führen. Dies hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung des Unterzeichners ist nicht als Grundlage für Mietverträge, Nebenkostenabrechnung usw. geeignet.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigung am 20-02-2025 sowie den mündlichen Angaben der beim Ortstermin Anwesenden.

Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften und auf vorgelegte Unterlagen beruhen.

Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen konnten nicht durchgeführt werden.

In diesem Verkehrswert-Gutachten werden daher nur sichtbare Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht sichtbare Baumängel und Bauschäden hinter Verkleidungen, Regalen, Mobiliar, in Wänden usw. werden **nicht** wertmindernd berücksichtigt, dies gilt im Besonderen für Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall usw.

Für Untersuchungen von visuell nicht sichtbarer Baumängel und Bauschäden, besonders offensichtlich nicht feststellbarer Feuchtigkeitsschäden, statische Mängel, Holzschädlingsbefall, Holzfäulnis usw. sind vom Auftraggeber Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten für vorhandene Baumängel und Bauschäden welche vorhanden, jedoch durch den Unterzeichner bei der Ortsbesichtigung nicht visuell feststellbar waren, sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine Überprüfung der gebäudetechnischen Anlagen (Be- und Entwässerung, Elektroinstallation, Heizungsanlage usw.) wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt, da dies nicht in sein Fachgebiet fällt.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 8 -

VOM 28.05.25

Für eine entsprechende Prüfung der gebäudetechnischen Anlagen sind vom Auftraggeber entsprechende Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten für gebäudetechnische Anlagen sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine Überprüfung des Wärmeschutzes, Brandschutzes und der Winddichtigkeit der Gebäude wurde vom Unterzeichner nicht durchgeführt, hierfür sind gegebenenfalls vom Auftraggeber Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten im Bereich Wärmeschutz, Brandschutz und der Winddichtigkeit sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

II.2. Bodenaltlasten

Dem Unterzeichner lagen keine Angaben über Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen auf dem zu bewertenden Grundstück vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Gütersloh, ist das zu bewertende Grundstück im Altlastenkataster **nicht** als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das zu bewertende Grundstück frei von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen durch die derzeitige oder frühere Nutzung sind.

Der Unterzeichner unterstellt in seinem Gutachten, dass keine Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen vorliegen. Des Weiteren unterstellt der Unterzeichner beim Baugrund, dass dieser eine normale Tragfähigkeit aufweist.

Evtl. notwendige Kosten für die Beseitigung von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen werden in diesem Gutachten **nicht** berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Bodenaltlasten vorliegen.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 9 -

VOM 28.05.25

Weitergehende Aussagen zum Baugrund können nur durch ein Gutachten eines Fachingenieurs gemacht werden, welcher gegebenenfalls zu beauftragen ist.

II. 3 Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Versmold, sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB für das zu bewertende Grundstück abgerechnet – siehe Kopie der Anliegerbescheinigung in der Anlage zum Gutachten

Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz werden in absehbarer Zeit nicht erhoben.

II. 4 Zubehör

Mobiliar, usw. wurden beim ermittelten Verkehrswert **nicht** berücksichtigt – siehe § 97 BGB.

II.5 Bevölkerungsprognose

Gemäß Untersuchungen der Bertelsmann Stiftung wird für Versmold folgende Bevölkerungsentwicklung für die Zukunft erwartet:

Bevölkerungsvorausberechnung - Bevölkerungsstruktur

Alle Indikatoren

INDIKATOREN		Versmold 2012	Versmold 2020	Versmold 2025	Versmold 2030
Bevölkerung (Einwohner)	(i)	20.820	20.580	20.330	20.040
Relative Bevölkerungsentwicklung (%)	(i)	0,0	-1,2	-2,4	-3,8
Bevölkerungsanteil männlich (%)	(i)	49,8	50,4	50,7	51,0
Bevölkerungsanteil weiblich (%)	(i)	50,2	49,6	49,3	49,0

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie hier.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 10 -

VOM 28.05.25

III.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage : Versmold, 21.300 Einwohner, Stadtteil Mitte

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Gütersloh in Versmold (21.300 Einwohner), etwa 900 m Luftlinie südwestlich des Zentrums von Versmold. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Südwesten an die Straße „Alte Landwehr“ und im Nordwesten an die Allensteiner Straße. Es handelt sich bei beiden Straßen um öffentliche, asphaltierte Straßen.



Alte Landwehr



Alte Landwehr



Allensteiner Straße

Kreis / Reg.-Bezirk

Gütersloh / Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

- Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Kindergarten usw.) im Zentrum von Versmold vorhanden.
- Zentrum von Warendorf etwa 15 km entfernt
- Zentrum von Harsewinkel etwa 12 km entfernt
- Zentrum von Bielefeld etwa 39 km entfernt

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 11 -

VOM 28.05.25

- Zentrum von Gütersloh etwa 26 km entfernt
- Bushaltestelle etwa 600 m entfernt
- Bahnhaltepunkt mit Verbindungen Richtung Osnabrück und Bielefeld etwa 15 km entfernt
- Auffahrt auf die Autobahn A33 etwa 14,0 km entfernt

Wohn- bzw. Geschäftslage	gemäß Flächennutzungsplan – Grünfläche
Art der Bebauung in der näheren Umgebung	Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern
Grundstückszuschnitt	verwinkelt Grundstück mit leichten Geländeneigungen.
Baugrund/Altlasten	siehe Ausführungen auf den Seiten 8 und 9 dieses Gutachtens
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Gas, Strom, Wasser, Telefon, Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal
Lärm- und Emissionseinflüsse	Am Tag der Ortsbesichtigung keine besonderen Einflüsse festgestellt.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 12 -

VOM 28.05.25

III.3 Rechte und Lasten Grundbuch

Dem Unterzeichner lag eine Kopie des Grundbuchs vom 21-01-2025 vor. In Abt. II des Grundbuchs bestehen keine Eintragungen.

Amtsgericht Halle (Westf.) Grundbuch von Versmold Blatt 4140 Abteilung II		Lasten und Beschränkungen	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		
1	2	3	
1	1,2	Die [REDACTED] Grundstücke ist angeordnet. (2 K 6/84).	
	3,4,5,6	Eingetragen am [REDACTED]	
		Tiel [REDACTED]	
2	7	Lastend auf dem Anteil des [REDACTED]	
		Bezug: Bewilligung vom 19.02.2018, 05.06.2018 [REDACTED], Eigenurkunde, [REDACTED]	
3	7	Lastend auf dem Anteil des [REDACTED]	
		[REDACTED]	
4	7	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, (Amtsgericht Halle, 010 K 014/24). Eingetragen am 28.08.2024.	
		Bauer	
3			
2			
1			

Halle (Westf.) Versmold 4140 · Letzte Änderung 05.11.2024 · Ausdruck vom 21.01.2025 · Seite 6 von 12

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 13 -

VOM 28.05.25

III.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Gütersloh, bestehen für das zu bewertende Grundstück Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Baulastenverzeichnis von		Versmold	Baulastenblatt Nr.		180
Grundstück		(Straße / Platz / Weg)	Nr.	Seite	1
Gemarkung		Versmold	Flur	13	Flurstück
					239
					240
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen			
1	2	3			
1	Verpflichtung, die Räume im Erdgeschoß des Gebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Versmold Flur 13 Flurstücke 239 + 240 nicht mehr zur Fleischverarbeitung sondern lediglich zur Fleischbearbeitung einschließlich An- und Auslieferung nur in der Zeit zwischen 6 und 22 Uhr zu nutzen.	Datei - Nr. 18996 geändert, s. Hfd. Nr. 2			
	Halle/Westf., den 06.04.83	fina			

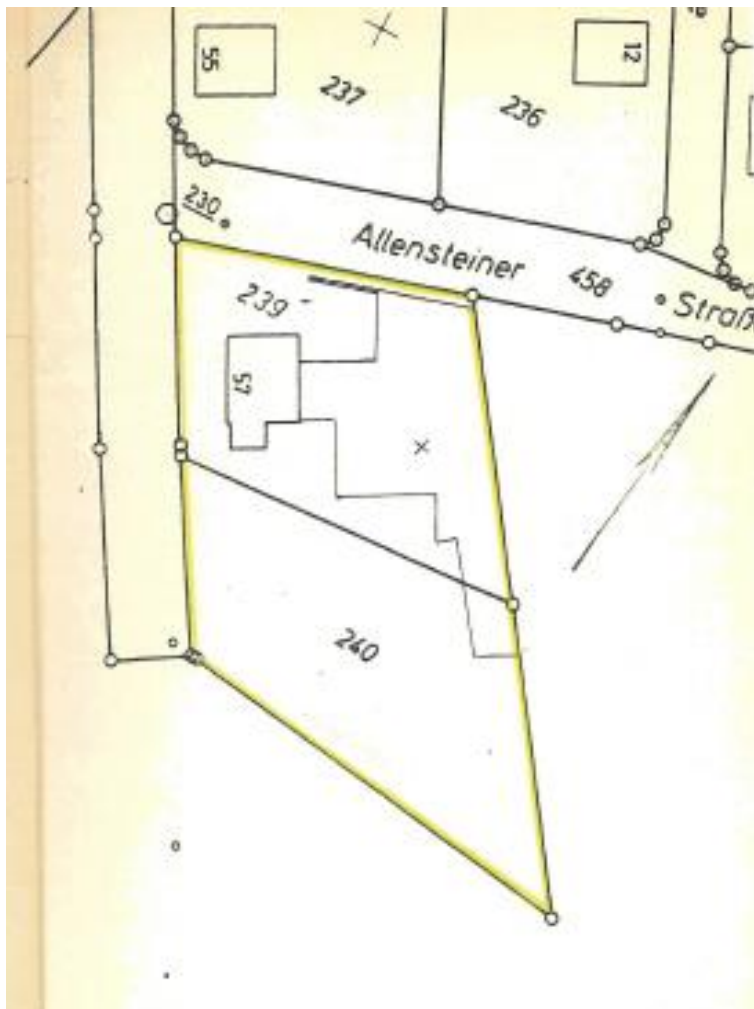
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 14 -

VOM 28.05.25



Baulastenverzeichnis von		Versmold	Baulastenblatt-Nr. 1180	
Grundstück		Alte Landwehr 57	Seite 2	
Gemarkung		Versmold	Flur 13	Flurstück 2023
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast			Bemerkungen
1	2			3
2. Die Flurstücke 239 und 240 sind zu dem gemeinsamen Flurstück 2023 vereinigt worden. Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster liegt vor. Die Grundstücksbezeichnung auf dem Baulastenblatt 1180 war entsprechend zu ändern.				
eingetragen am 17.07.2001				 - Jaksch -

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 15 -

VOM 28.05.25

Baulastenverzeichnis von <u>Versmold</u>		Baulastenblatt Nr. <u>21, Band 2</u>
Grundstück <u>Versmold, Alte Landwehr 57</u>	Nr. <u>1</u>	Seite <u>2023</u>
(Straße / Platz / Weg)		
Gemarkung <u>Versmold</u>	Flur <u>13</u>	Flurstück <u>239</u>

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
	Verpflichtung, die im beigegeführten Lageplan des Katasteramtes Halle vom 01.02.84 grün schraffiert angelegten Flächen, von baulichen Anlagen - Gebäuden - freizuhalten und diese Fläche auf den für das künftige Nachbargrundstück geltenden Bauwisch - Abstand - nicht anrechnen zu lassen.	Datei - Nr 13328 Geändert, d. d. Nr. 2
	4802 Halle, den 24.08.84 	

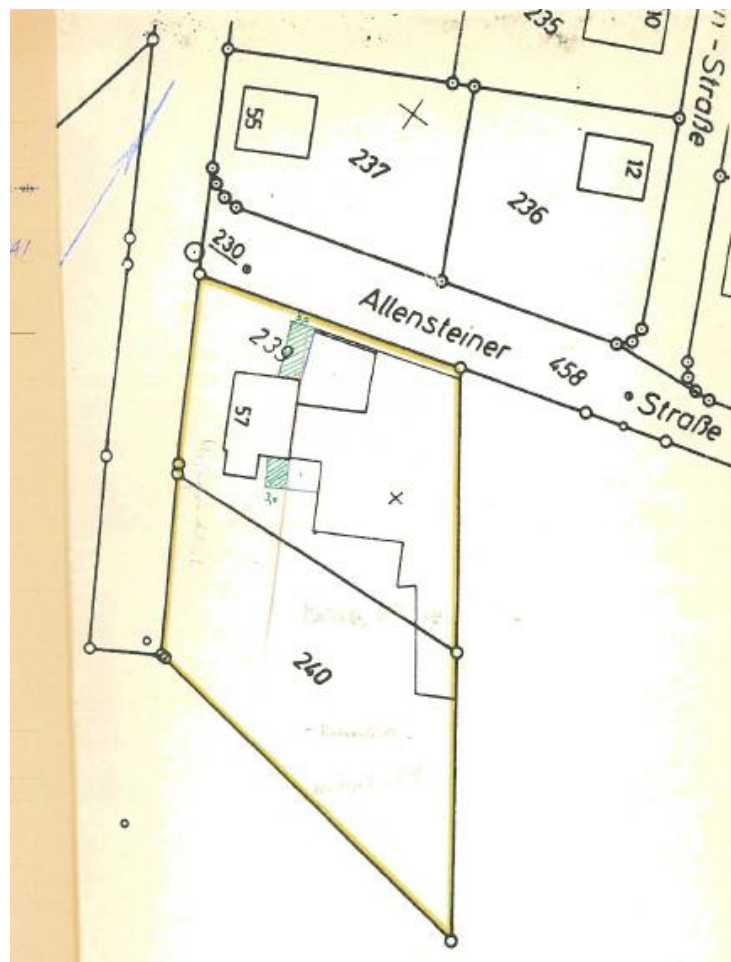
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 16 -

VOM 28.05.25



Baulastenverzeichnis von		Versmold		Baulastenblatt-Nr. 2021	
Grundstück		Alte Landwehr 57		Seite 2	
Gemarkung		Versmold		Flurstück 2023	
Flur		13			
Lfd.-Nr.		Inhalt der Baulast		Bemerkungen	
1		2		3	
2		Die nach Durchführung der Teilung der Flurstücke 239 und 240 entstandenen Flurstücke 1904, 1905, 1906 und 1907 sind zwischenzeitlich realvereinigt worden und haben im Rahmen der Fortschreibung die neue gemeinsame Flurstücksbezeichnung 2023 erhalten. Eine entsprechende aktuelle Flurkarte liegt vor. Die bisherige Grundstücksbezeichnung auf dem Baulastenblatt 2021 war entsprechend zu ändern.		Flurkarte und ALB - Versmold	
eingetragen am 27.09. 2006		- Budde -			

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 17 -

VOM 28.05.25

IV. Baubeschreibung der Gebäude

IV.1 Wohnhaus – Gebäudeteil Nr. 1 – siehe Übersichtsplan auf der Seite 6

Außenfotos	4 – 7
Innenfotos	keine
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus (nicht freistehend)
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Versmold • Baugenehmigung 1948
Geschosse	1 Vollgeschoss
Unterkellerung	voll unterkellert
Dachgeschoss	ausgebaut
Spitzboden	nicht ausgebaut
Fundamente	massiv
Sohle im Kellergeschoss	massiv
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk mit Putzfassade
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk und Leichtwände
Kellerdecke	massiv
Decke über Erdgeschoss	massiv (gemäß Bauakte)
Decke über Dachgeschoss	Holzbalkendecke
Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage
Treppe vom EG zum DG	Holztreppe

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 18 -

VOM 28.05.25

Zugang zum Spitzboden

Holzeinschubtreppe

Dachform

Satteldach

Dachkonstruktion

Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk konnte **nicht** in Augenschein genommen werden, da die Dachunterseiten verkleidet sind.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls sowie die Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss usw. mängelfrei (Holzschädlingsbefall, Fäulnis usw.) sind.

Zur genauen Untersuchung des Holzwerkes und einer Beurteilung von notwendigen Sanierungsarbeiten, ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen.

Evtl. anfallende Kosten für Sanierungsarbeiten am Holzwerk sind im ermittelten Verkehrswert **nicht** berücksichtigt und gegebenenfalls, soweit vorhanden, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen.

Dacheindeckung

Dachpfannen

Dachentwässerung

Dachrinnen und Fallrohre

Heizungsanlage

Pelletheizung – nach mündlicher Angabe aus dem Jahr 2024 - siehe Foto 25. Auf dem Dach sind nach mündlicher Angabe 2024 zur Unterstützung der Heizung Kollektoren installiert worden – siehe Foto 5. Pelletbunker siehe Foto 26.

Beheizung der Wohnräume

Heizkörper, teilweise Fußbodenheizung. Im Wohnzimmer befindet sich zusätzlich ein Kamin.

Warmwasserbereitung

zentral über die Heizungsanlage

Elektroinstallation

soweit zu beurteilen - durchschnittliche Ausstattung

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 19 -

VOM 28.05.25

Kellerfenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Metallfenster mit Einfachverglasung.
Fenster im EG	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fenster im DG	Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Dachflächenfenster.
Rollläden	Kunststoff, teilweise mit elektr. Antrieb
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Fußbodenbeläge	Erdgeschoss Wohnzimmer: Kunstharz Küche: keram. Platten Gäste-WC: keram. Platten Dachgeschoss Laminat Bad: keram. Platten
Wandflächen	zeitgemäße Ausstattung
Deckenflächen	zeitgemäße Ausstattung
Grundrissgestaltung	durchschnittlich
Ausstattung des Gebäudes	Im Innenbereich gute Ausstattung
Renovierungen	gemäß schriftlicher Angabe, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. - Haustür 2024 erneuert - WC 2024 Kernsanierung - Fenster DG 2023 erneuert - Heizungsanlage erneuert - umfangreiche Renovierungen im Innenbereich (Fußböden / Wände / Decken / Türen usw.) - Kamin eingebaut - Balkongeländer erneuert

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 20 -

VOM 28.05.25

Bauschäden / Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Im Kellergeschoss sowie in den übrigen Geschossen, konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden (teilweise zugestellt). Es ist nicht völlig auszuschließen, dass in nicht einsehbaren Bereichen an Wänden Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen oder andere Schäden vorhanden sein könnten. Hierfür sind gegebenenfalls, soweit diese Schäden Einfluss auf den Verkehrswert haben, noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Im Heizungskeller zeichnen sich an den Wänden Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab. Eine Überprüfung der Bereiche mit einem Feuchtprüfer ergab erhöhte Feuchtigkeitsgehalte in den Wänden – siehe exemplarisch Fotos 27 - 30. Im Keller Nr. 1 vergleichbare Schäden – siehe Fotos 31 und 34 sowie in der ehemaligen Garage – siehe Fotos 23 + 24.
- Im Dachgeschoss im Schlafzimmer, sind noch Restarbeiten im Bereich der Tür erforderlich.
- Das Dachflächenfenster im Dachboden muss erneuert werden – siehe Foto 35.

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich im Innenbereich in einem guten Unterhaltungszustand.

Wärmedämmung

nicht den heutigen Anforderungen entsprechend, es ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zukunft Investitionen in eine energetische Sanierung erforderlich sind.

Energieausweis

lag nicht vor.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 21 -

VOM 28.05.25

IV.2 Gebäudeteil Nr. 2 – siehe Übersichtsplan auf der Seite 6

Außenfoto	siehe Fotos 6, 8, 10 - 13
Innenfotos	Erdgeschoss Fotos 61 & 62 Wohnung Nr. II im OG – siehe Fotos 51 - 56
Art des Gebäudes	EG: Lagerflächen OG: 3 abgeschlossene Wohnungen
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Versmold • Baugenehmigung 1950 • Betriebserweiterung 1959 • Umbau OG zu Wohnungen 1983
Geschosse	2 Vollgeschosse
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Dachgeschoss	nicht ausgebaut – siehe Fotos 57 - 59
Fundamente	massiv
Sohle im Kellergeschoss	massiv
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk, außen über der Dachfläche des Gebäudes Nr. 3 mit Eternitplatten verkleidet. Der Unterzeichner kann keine Angaben dazu machen, ob diese Asbestfasern enthalten.
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk und Leichtwände
Kellerdecke	massiv
Decke über Erdgeschoss	massiv (gemäß Bauakte)
Decke über Obergeschoss	Holzbalkendecke

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 22 -

VOM 28.05.25

Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage
Treppe vom EG zum OG	massive Stufenanlage
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk konnte nur eingeschränkt in Augenschein genommen werden – siehe Fotos 57 – 59. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls sowie die Holzbalkendecke über dem Obergeschoss usw. mängelfrei (Holzschädlingsbefall, Fäulnis usw.) sind. Zur genauen Untersuchung des Holzwerkes und einer Beurteilung von notwendigen Sanierungsarbeiten, ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen. Evtl. anfallende Kosten für Sanierungsarbeiten am Holzwerk sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und gegebenenfalls, soweit vorhanden, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen.
Dacheindeckung	Wellplatten (es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Asbestfasern enthalten – für weitere Auskünfte muss eine Probe genommen und untersucht werden).
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre
Heizungsanlage – OG – Einheit Nr. I	Gastherme
Heizungsanlage – OG – Einheit Nr. II	Gastherme – defekt – siehe Foto 53
Heizungsanlage – OG – Einheit Nr. III	Gastherme
EG Beheizung der Büro / Teeküche	Heizkörper
EG Beheizung übrige Räume	keine
EG Warmwasserbereitung	über Gastherme

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 23 -

VOM 28.05.25

OG-Wohnung Nr. I	Heizkörper
OG-Wohnung Nr. II	derzeit keine Beheizungsmöglichkeit
OG Wohnung Nr. III	Heizkörper
Elektroinstallation	soweit zu beurteilen - durchschnittliche Ausstattung – siehe Foto 56.
Fenster im EG - Büro	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fenster Wohnungen im OG	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fußbodenbeläge	Erdgeschoss Betonsohle / keram. Platten / Laminat / PVC Obergeschoss – Einheit Nr. I – kein Zugang Obergeschoss – Einheit Nr. II Die Wohnung befindet sich im Rohbauzustand, vor einer weiteren Nutzung ist eine Kernsanierung erforderlich – siehe Fotos 51 – 56. Obergeschoss – Einheit Nr. III PVC / Laminat Bad: keram. Platten
Wandflächen	durchschnittliche Ausstattung
Deckenflächen	durchschnittliche Ausstattung
Grundrissgestaltung	Das Erdgeschoss wird gewerblich als Lagerfläche ge- nutzt, im Obergeschoss befinden sich 3 abgeschlossene Wohnungen mit einer durchschnittlichen Grundrissge- staltung.
Ausstattung des Gebäudes	einfach
Renovierungen	gemäß mündlicher Angabe – keine vorgenommen

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 24 -

VOM 28.05.25

Bauschäden / Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Im Kellergeschoss sowie in den übrigen Geschossen, konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden (teilweise zugestellt). Es ist nicht völlig auszuschließen, dass in nicht einsehbaren Bereichen an Wänden Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen oder andere Schäden vorhanden sein könnten. Hierfür sind gegebenenfalls, soweit diese Schäden Einfluss auf den Verkehrswert haben, noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Im Kellergeschoss zeichnen sich an den Wänden teilweise erhebliche Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab. Eine Überprüfung der Bereiche mit einem Feuchtprüfer ergab erhöhte Feuchtigkeitsgehalte in den Wänden – siehe exemplarisch Fotos 39 – 50. Angaben dazu ob die Kühlmaschinen noch funktionstüchtig kann der Unterzeichner nicht machen.
- Im Bereich der Kellerinnentreppe zeichnen sich ebenfalls Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab.
- Die Einheit Nr. II muss vor einer weiteren Vermietung vollständig saniert werden – siehe Fotos 51 bis 56.

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand mit einem erheblichen Reparaturstau.

Wärmedämmung

nicht den heutigen Anforderungen entsprechend

Energieausweis

lag nicht vor.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 25 -

VOM 28.05.25

IV.3 Gebäudeteil Nr. 3 & 4 – siehe Übersichtsplan auf der Seite 6

Außenfoto	siehe Fotos 6 - 14
Innenfotos	Gebäude 3 & 4: Fotos 63 - 77
Art des Gebäudes	Gebäude Nr. 3: Lagerflächen Gebäude Nr. 4: Sozialräume
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Versmold

Gebäude Nr. 3

- Baugenehmigung Gebäude Nr. 3 – 1959
- Wiederaufbau nach Brand und Anbau – 1985
- Überdachung Laderampe – 1992

Gebäude Nr. 4

- Baugenehmigung Gebäude Nr. 4 – 1959
- Nutzungsänderung und Anbau – 2000

Geschosse	1 Vollgeschoss
Unterkellerung	nicht unterkellert
Sohle	massiv
Außenwände	Mauerwerk / teilweise Stahlstützen, außen teilweise mit Eternitplatten (der Unterzeichner kann keine Angaben dazu machen, ob diese Asbestfasern enthalten) verkleidet, teilweise Außenwände mit Trapezblechen verkleidet.
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk
Decke über Erdgeschoss	überwiegend massiv (gemäß Bauakte)
Dachform	flach geneigte Dächer

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 26 -

VOM 28.05.25

Dachabdichtung	Gebäude Nr.3 -Bitumen-Schweißbahnen – siehe Fotos 80 – 84
	Gebäude Nr. 4: Platten
Beheizung Gebäude Nr. 3	keine
Heizungsanlage – Gebäude Nr. 4	Gastherme – siehe Foto 72
Beheizung Gebäude Nr. 4	Heizkörper
Warmwasserbereitung	über Gastherme
Elektroinstallation	soweit zu beurteilen - durchschnittliche Ausstattung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fußbodenbeläge	Gebäude Nr. 3 keram. Platten / Betonsohle im Verpackungs- und Arbeitsraum. Gebäude Nr. 4 keram. Platten
Wandflächen	Gebäude Nr. 3 – gefliest Gebäude Nr. 4 – gestrichen / gefliest
Deckenflächen	durchschnittliche Ausstattung
Grundrissgestaltung	Das Gebäude Nr. 3 wird als Kaltlager genutzt, es weist einen verschachtelten Grundriss auf. Im Gebäude Nr. 4 befinden sich Sozialräume – durchschnittliche Grund- rissgestaltung.
Ausstattung der Gebäude	einfach
Renovierungen	gemäß mündlicher Angabe – keine vorgenommen

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 27 -

VOM 28.05.25

Bauschäden / Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- In den Räumlichkeiten konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden (teilweise zugestellt). Es ist nicht völlig auszuschließen, dass in nicht einsehbaren Bereichen an Wänden Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen oder andere Schäden vorhanden sein könnten. Hierfür sind gegebenenfalls, soweit diese Schäden Einfluss auf den Verkehrswert haben, noch besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Im Bereich der Außenfassade des Gebäudes Nr. 3 zeichnen sich teilweise Schäden ab – siehe exemplarisch Foto 86.
- Die Dachabdichtung des Gebäudes Nr. 3 ist in einem schlechten Zustand. Es ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zukunft umfangreiche Sanierungen erforderlich sind – siehe Fotos 80 – 85.
- Im Gebäude Nr. 4 im Umkleideraum zeichnen sich Spuren von aufsteigender Feuchtigkeit ab – siehe Foto 73, an der Deckenuntersicht Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen – siehe Foto 74.

Gesamtzustand

Die Gebäude befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand mit teilweise erheblichem Reparaturstau.

Wärmedämmung

nicht den heutigen Anforderungen entsprechend

Energieausweis

lag nicht vor.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 28 -

VOM 28.05.25

IV.4 Gebäudeteil Nr. 5 – siehe Übersichtsplan auf der Seite 6

Außenfoto	Fotos 14 - 18
Innenfotos	Fotos 78 + 79
Art des Gebäudes	Lagerhalle
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Versmold • Baugenehmigung 1992
Geschosse	1 Vollgeschoss
Unterkellerung	nicht unterkellert
Sohle	massiv
Außenwände	Stahlstützen, Außenverkleidung Thermoelemente
Innenwände	keine
Dachform	Satteldach
Dachabdichtung	Thermoelemente
Beheizung	keine
Fenster	keine
Zugang	Rolltor
Grundrissgestaltung	einfach
Ausstattung der Gebäude	einfach
Renovierungen	gemäß mündlicher Angabe – keine vorgenommen

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 29 -

VOM 28.05.25

Bauschäden / Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf **Vollständigkeit**.

Soweit einsehbar wurden keine größeren Bauschäden festgestellt. Das Gebäude weist die für sein Alter üblichen Alterungs- und Abnutzungserscheinungen auf.

IV.5 Gebäudeteil Nr. 6 – siehe Übersichtsplan auf der Seite 6

Außenfoto

Foto 9

Art des Gebäudes

Reihengaragen mit Abstellraum

Baujahr

gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Versmold

- Baugenehmigung 2001
- Schlussabnahme 2005

Sohle

massiv

Bauweise

Wellblechgaragen

Garagentore

Segmenttore

Gesamtzustand

Die Garagen befinden sich (soweit einsehbar) in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 30 -

VOM 28.05.25

V. Ermittlungsverfahren

V.1 Darstellung der Ermittlungsverfahren

Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten. (4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in den §§ 24 bis 38 folgende Ermittlungsverfahren:

Vergleichswertverfahren

siehe §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Ertragswertverfahren

siehe §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Sachwertverfahren

siehe § 35 bis 38 ImmoWertV

Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** kommt bei der Verkehrswertermittlung nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zu nennen sind insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Garagen und unbebaute Grundstücke.

Grundlagen des Ertragswertverfahrens

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von - 23 - den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Das **Ertragswertverfahren** kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z. B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.

Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.

Grundlagen des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das **Sachwertverfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt im Wesentlichen bei Grundstücken zur Anwendung, welche mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut sind. Dies ist darin begründet, dass derartige Gebäude für die Eigennutzung erstellt werden und nicht aus Gründen zur Erzielung einer Rendite. Der aus diesem Verfahren ermittelte Sachwert (Summe aus Gebäude- und Bodenwert), muss zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert, mittels Sachwertfaktoren an den Grundstücksmarkt angepasst werden, da es sich bei Sachwertverfahren um ein reines Kostenverfahren handelt, bei dem die Lage am Grundstücksmarkt nicht ohne Sachwertfaktoren ausreichend berücksichtigt werden kann. Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat für Grundstücke welche mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, Sachwertfaktoren aus Kauffällen abgeleitet – siehe Grundstücksmarktbericht 2025 (einsehbar unter Boris.nrw).

V.2 Auswahl des Ermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in den §§ 24 bis 38 drei Ermittlungsverfahren:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Gebäudekomplex bebaut, hierin 4 Wohnungen sowie gewerblich genutzte Lagerflächen.

Das **Sachwertverfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt im Wesentlichen bei Grundstücken zur Anwendung, welche mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut sind. Dies ist darin begründet, dass derartige Gebäude für die Eigennutzung erstellt werden und nicht aus Gründen zur Erzielung einer Rendite. Der aus diesem Verfahren ermittelte Sachwert (Summe aus Gebäude- und Bodenwert), muss zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert, mittels Sachwertfaktoren an den Grundstücksmarkt angepasst werden kann, da es sich bei Sachwertverfahren um ein reines Kostenverfahren handelt, bei dem die Lage am Grundstücksmarkt nicht ohne Sachwertfaktoren ausreichend berücksichtigt werden kann. Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat für Grundstücke mit vergleichbarer Nutzung **keine** Sachwertfaktoren aus Kauffällen abgeleitet – siehe Grundstücksmarktbericht 2025. Die Anwendung des Sachwertverfahrens für das zu bewertende Objekt ist daher im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Das **Vergleichswertverfahren** kann nicht angewandt werden, da der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh keine ausreichende Anzahl von Kauffällen ausgewertet hat.

Aufgrund der Art und der Nutzung der baulichen Anlagen, ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert im **Ertragswertverfahren** –siehe §§ 27 bis 34 ImmoWertV.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren, siehe §§ 24 bis 26, ermittelt.

VI.1 Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Da keine direkten Vergleichswerte von vergleichbar genutzten Grundstücken vorliegen, wird der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh für die Ermittlung des Bodenwerts zugrunde gelegt.

Für den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, liegt nach Angabe der Stadtverwaltung Versmold kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 34 BauGB beurteilt, hier heißt es:

§ 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.....usw.

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet als Grünfläche aus – siehe Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan auf der Seite 35.

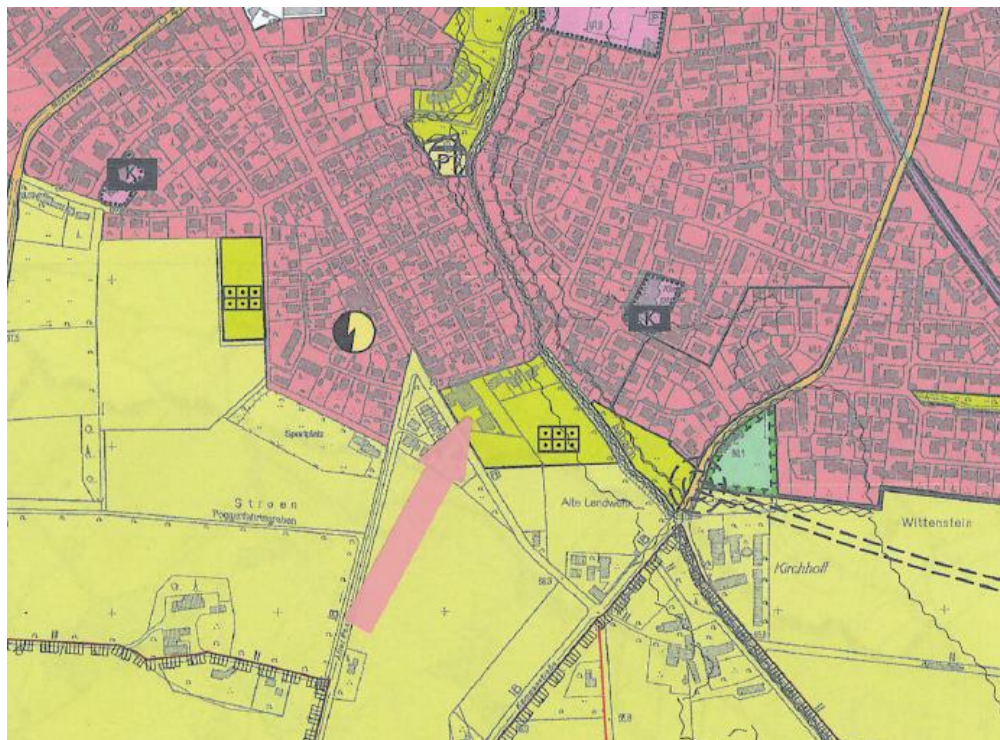
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 35 -

VOM 28.05.25



Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh weist Bodenrichtwerte für das Jahr 2025 aus, Stichtag der Bodenrichtwertkarte ist der 01-01-2025.

Dem Bodenrichtwertgrundstück liegen folgende Kriterien zugrunde:

- Wohnbaufläche (baureifes Land)
- I- bis II-geschossige Bebauungsmöglichkeit
- Größe 600 m² - Bodenrichtwert gilt in der Regel für Flächen von 200 – 900 m²
- erschließungsbeitragsfrei
- siehe Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte auf der Seite 36

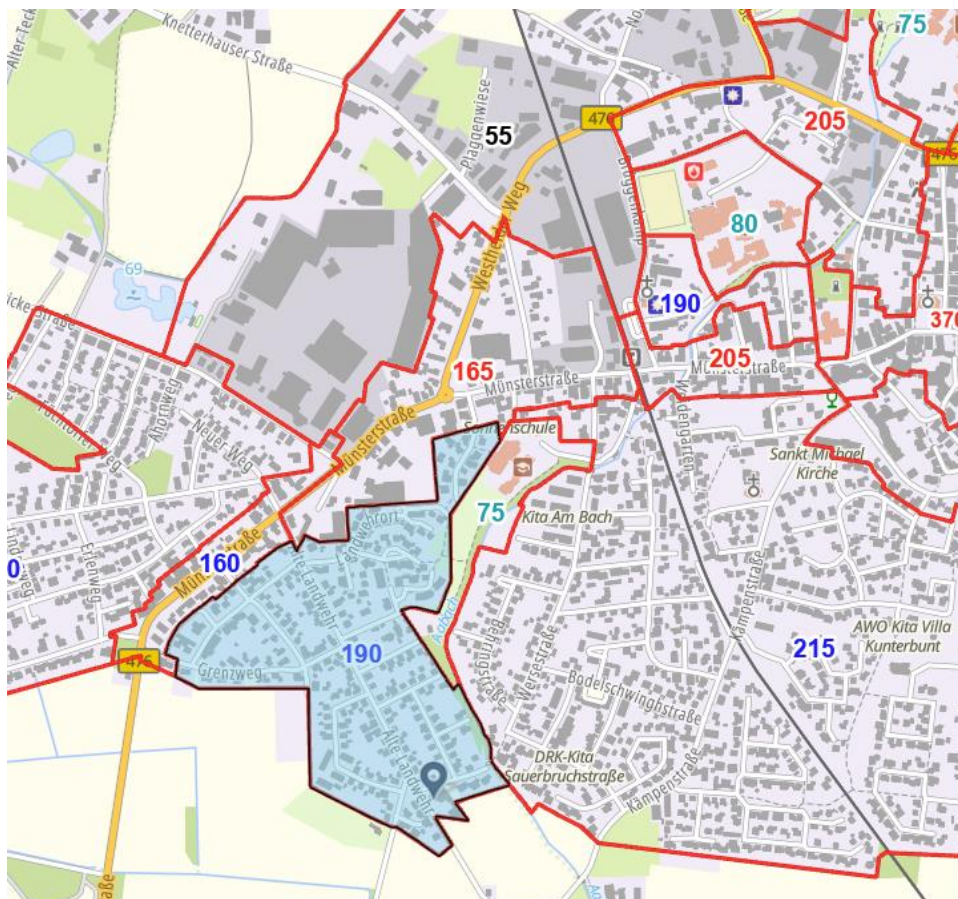
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 36 -

VOM 28.05.25



Der Bodenrichtwert im Bereich des zu bewertenden Grundstücks beträgt **190,- €/m²**.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weit gehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

Abweichende Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks wie zum Beispiel

- Lage
- Größe
- Zuschnitt
- Grundstückstiefe
- Grundstücksbreite
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 37 -

VOM 28.05.25

usw. zum zu bewertenden Grundstück müssen durch Zu- oder Abschläge bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt werden.

Erschließungszustand

Der für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegte Bodenrichtwert, beinhaltet die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB (erschließungsbeitragsfrei). Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadtverwaltung Versmold, sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB für das zu bewertende Grundstück abgerechnet – siehe hierzu Anliegerbescheinigung in der Anlage zu diesem Gutachten. Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert aufgrund des Erschließungszustandes sind daher nicht erforderlich.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Grundstück weicht bezüglich seiner Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, nicht von den durchschnittlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Zu- oder Abschläge auf den für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwert sind daher nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit mit einem gemischt genutzten Gebäudekomplex bebaut. Der Flächennutzungsplan – siehe Seite 35 – weist den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet als Grünfläche aus. Die nordwestlich und nordöstlich des zu bewertenden Grundstücke an der Allensteiner Straße gelegenen Grundstücke sind mit wohnlich genutzten Gebäuden bebaut, ebenso die südwestlich an der Straße „Alte Landwehr“ liegenden Grundstücke.

Der Unterzeichner hat bezüglich der baulichen Nutzung des Grundstücks Rücksprache mit der Stadtverwaltung Versmold gehalten.

Hierbei wurde mitgeteilt, dass an der Allensteiner Straße eine Wohnbebauung möglich sein wird. Ob die Fläche an der Straße „Alte Landwehr“ ebenfalls für eine Wohnbebauung genutzt werden kann, ist nur über eine schriftliche Bauvoranfrage zu klären. Aufgrund der vorhandenen Bebauung an der Straße „Alte Landwehr“ auf der südwestlichen Straßenseite (Hausnummern 46 – 56) geht der Unterzeichner davon aus, dass die Grundstücksfläche auf dem zu bewertenden Grundstück parallel zur Straße „Alte Landwehr“ ebenfalls für eine Wohnbebauung genutzt werden kann – siehe rot angelegte Fläche Lageplan (Größe etwa 1.871 m²) auf der Seite 38.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 38 -

VOM 28.05.25

Für einen Teilbereich des zu bewertenden Grundstücks (grün angelegte Fläche im Flächennutzungsplan – Größe etwa 670 m²) sieht der Unterzeichner nach derzeitigem Kenntnisstand keine Möglichkeit für eine Wohnbebauung. Der derzeit auf dem Grundstück errichtete Gebäudekomplex genießt Bestandschutz.

Für eine Bebauung der im Lageplan rot angelegten Fläche ist eine Parzellierung erforderlich. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage dazu getroffen werden kann, wie und in wie viele Teilstücke die im Lageplan rot angelegte Fläche aufgeteilt würde, setzt der Unterzeichner für die Teilung überschlägige Kosten in Höhe von 15.000,- € an. Für eine genauere Ermittlung der Teilungskosten muss erst geklärt werden, wie das Grundstück aufgeteilt werden soll. Erst danach kann ein Vermessungsbüro die genaueren Teilungskosten ermitteln.

Eine rechtsverbindliche Aussage zum Maß der baulichen Nutzung, kann nur über eine schriftliche Bauvoranfrage bei der Stadtverwaltung Versmold gemacht werden.



DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 39 -

VOM 28.05.25

Grundstücksgröße

Das zu bewertende Grundstück weicht mit seiner Größe von 2.541 m², von der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks (600 m²) ab.

Der relative Bodenwert [€/m²] ist abhängig von der Grundstücksfläche. Mit größer werdender Fläche sinkt im **Allgemeinen** der relative Bodenwert.

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat Kaufpreise von Grundstücken untersucht und dabei festgestellt, dass bei einer Grundstücksgröße zwischen 200 m² bis 900 m² keine signifikante Abhängigkeit zur Grundstücksgröße zum Kaufpreis pro m² gegeben ist.

Durch eine Aufteilung des zu bewertenden Grundstücks in mehrere Teilstücke, würden diese in ihren Einzelgrößen in einer Spanne von 200 – 900 m² in der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks liegen. Eine Anpassung des für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwert aufgrund der Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich.

sonstige Eigenschaften

Ansonsten weicht das zu bewertende Grundstück in seinen den Bodenwert beeinflussenden Eigenschaften, nicht von den Eigenschaften des für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks ab.

Der Unterzeichner bewertet daher die im Lageplan auf der Seite 38 rot angelegte Fläche des Grundstücks mit dem Bodenrichtwert von **190,- €/m²**. Die im Lageplan grün angelegte Fläche, bewertet der Unterzeichner als mögliches Gartenland mit 35 % des Bodenrichtwertes.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 40 -

VOM 28.05.25

Bodenwert

Flurstück 2023
Größe 2.541 m²

Bodenrichtwert – siehe Seite 36 = 190,00 €/m²

Bodenwert – rot angelegte Fläche
im Lageplan auf der Seite 38

190,- €/m² * 1.871 m² = 355.490,- €

Bodenwert – grün angelegte Fläche
im Lageplan auf der Seite 38

190,- €/m² * 670 m² * 0,35 = 44.555,- €

Kosten für Teilung (grobe Schätzung) = -15.000,- €

Bodenwert gesamt = 385.045,- €

Bodenwert gerundet = 385.000,- €

VI.2.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

Allgemeines Ertragswertverfahren §28

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und 2. dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Reinertrag; Rohertrag § 31

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten § 32

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Barwertfaktor § 34

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. (2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

Baumängel und Bauschäden

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 43 -

VOM 28.05.25

Im Rahmen der Wertermittlung von Grundstücken ist bei der Bemessung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) eine **Unterscheidung nach disponiblen und nicht disponiblen Instandsetzungskosten** zweckmäßig.

Nicht disponible Instandsetzungskosten

Unabweisliche (nicht disponible) Instandsetzungskosten sind die Kosten solcher **Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich** sind. Rechtlich ist dies beispielsweise bei denkmalgeschützte Anlagen geboten. Wirtschaftlich ist dies dagegen z.B. angezeigt, wenn ein Orkan das Dach eines Hauses abgetragen hat und das Dach zwecks Werterhalts erneuert werden muss.

Disponible Instandsetzungskosten

Disponible Instandsetzungskosten sind die Kosten solcher Maßnahmen, deren Durchführung auch unter dem Gebot der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nicht zwingend erforderlich ist, wie z.B. eine fehlende oder mangelhafte Kellerisolierung mit entsprechenden Mangelfolgeschäden für nicht benutzte Kellerräume. Dies gilt aber auch für andere Baumängel und Bauschäden, von denen keine spürbare Nutzungsbeeinträchtigung ausgeht. Wenn zum Beispiel sich eine kostenintensive Kellerisolierung schon im Hinblick auf die begrenzte Restnutzungsdauer des Gebäudes nicht „rechnet“ und diesem Mangel im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gegenüber einem vergleichbaren isolierten Objekt mit einem Abschlag Rechnung getragen wird, der geringer als die Isolierungskosten ausfällt, verbietet es sich, die „vollen“ Schadensbeseitigungskosten als „Abweichung vom normalen baulichen Zustand“ gegen zurechnen.

VI.2.2 marktübliche Nettokaltmieten

Wohnungen I, II, III, IV

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge (Jahresrohertrag) für das Wohnungen, greift der Unterzeichner auf den Mietspiegel 2024 von Versmold sowie Daten aus dem Grundstücksmarkt zurück.

Der Mietspiegel 2024 gilt ab dem 1. Juli 2024. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es den Vertragspartnern ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit eigenverantwortlich zu vereinbaren. Gleichzeitig ist er ein Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB in Verbindung mit § 558d Abs. 1 BGB.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb derzeit nocheinher Preisbindung unterliegen;
- Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch (maximal sechs Monate) vermietet wurden;
- Wohnraum, der Teil eines Studenten-, Jugend-, Altenwohnheims oder sonstigen heimähnlichen Unterkunft ist;
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen;
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, für die der Mieter eine ermäßigte Miete zahlt;
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen, wobei unter Möblierung/Teilmöblierung nicht Einbauschränke, Durchreichen, Einbauküchen u. ä. verstanden werden;
- nicht abgeschlossene Wohnungen;
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden auch von anderen Mietparteien mitbenutzt werden;
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung;
- Wohnungen, die kleiner 25 m² sind.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 45 -

VOM 28.05.25

Das Gebäude Nr. 1 wurde gemäß Bauakte der Stadt Versmold im Jahre 1948 errichtet und zwischenzeitlich im Innenbereich renoviert. Das Obergeschoss des Gebäudes Nr. 2 wurde gemäß Bauakte der Stadt Versmold im Jahre 1983 zu Wohnungen ausgebaut. Der Unterzeichner stuft die Wohnungen unter Berücksichtigung der Baujahre sowie der umfangreichen Renovierungen im Gebäude Nr. 1 in die Baujahresklasse 1978 bis 1994 ein.

Mietspiegel der Stadt Versmold 2024

Gültig ab 01.07.2024

Ortsübliche Vergleichsmiete (Stichtag 1. Januar 2024)

Netto-Kaltniete in Euro je Quadratmeter monatlich

Pro Tabellenfeld sind untereinander aufgeführt: Mittelwert sowie unterer und oberer Wert der 2/3-Spanne

Grau unterlegte Felder mit bedingter Aussagekraft (10 bis 29 Datensätze)

Baualtersklasse Größenklasse	bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 2012	2013 bis 2019	2020 bis 2023
25 m² bis 50 m²	6,22 4,80 - 7,95	5,73 4,38 - 6,95	6,34 4,63 - 7,96	6,87 5,69 - 8,12	7,10 6,08 - 8,08	6,91 5,71 - 8,16	8,47 7,24 - 9,68	9,05 7,55 - 10,66
über 50 m² bis 65 m²	5,77 4,71 - 6,72	5,60 4,59 - 6,68	5,82 4,67 - 6,89	6,29 5,30 - 7,24	6,40 5,48 - 7,40	7,04 6,02 - 7,96	7,80 6,81 - 8,66	9,25 7,85 - 10,61
über 65 m² bis 80 m²	5,53 4,41 - 6,90	5,64 4,68 - 6,65	5,60 4,53 - 6,63	6,06 5,23 - 6,87	6,22 5,44 - 6,98	6,75 5,71 - 7,78	7,69 6,88 - 8,45	8,41 7,47 - 9,42
über 80 m² bis 95 m²	5,67 4,55 - 6,69	5,59 4,68 - 6,50	5,67 4,64 - 6,82	5,96 5,02 - 6,88	6,13 5,27 - 7,04	6,71 5,93 - 7,53	7,91 6,87 - 9,08	8,83 7,88 - 10,06
über 95 m²	5,18 3,90 - 6,37	5,86 4,40 - 7,18	5,61 4,48 - 6,76	5,73 4,70 - 6,72	5,96 5,01 - 6,80	6,56 5,34 - 7,79	7,42 6,17 - 8,74	8,55 7,05 - 9,65

Hieraus ergeben sich unter Berücksichtigung der Baujahresklasse sowie der Größen folgende Mietspannen (Nettokaltniete ohne Betriebskosten):

Einheit Nr. I & II – Größe 50 bis 65 m²

- Minimum 5,30 €/m²
- Median 6,29 €/m²
- Maximum 7,24 €/m²

Einheit Nr. III – Größe 80 bis 95 m²

- Minimum 5,02 €/m²
- Median 5,96 €/m²
- Maximum 6,88 €/m²

Einheit Nr. IV – Größe über 95 m²

- Minimum 4,70 €/m²
- Median 5,73 €/m²
- Maximum 6,72 €/m²

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 46 -

VOM 28.05.25

Die Einheit Nr. IV wurde im Innenbereich saniert, erstreckt sich über 2 Etagen und hat einen eigenen Zugang wie ein Einfamilienhaus. Dies wurde bei der Ermittlung der Nettokaltmiete für diese Einheit berücksichtigt.

gewerblich genutzte Bereiche

Grundlage für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ist der Gewerbemietenspiegel 2020 der IHK Bielefeld. Für Versmold werden folgende Nettokaltmieten ausgewiesen:

Geschäftslage/-typ	2020	2020	2015	2015
	von	bis	von	bis
Innerstädtische Lage	4,00 €/m²	11,00 €/m²	4,00 €/m²	11,00 €/m²
Ortsteilzentrum	3,50 €/m²	6,00 €/m²	3,50 €/m²	6,00 €/m²
Büro	3,50 €/m²	6,50 €/m²	3,00 €/m²	6,50 €/m²
Lager/Produktion	1,50 €/m²	3,50 €/m²	1,00 €/m²	3,50 €/m²

VERSMOLD



Aufstellung Mieten und Mietflächen Wohnungen

Gebäude- teil	Lage	Mieter derzeit	Größe	Nettokaltmiete pro Monat ohne Betriebskosten laut Angabe derzeit	Nettokaltmiete pro m²/Monat ohne Betriebskosten laut Angabe derzeit	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete pro m²/Monat	Bemerkungen	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete pro Monat
1	EG - Einheit Nr. IV	Eigennutzung	160,97 m²	- €	- €	6,00 €	Lage / Größe usw.	965,82 €
2	OG - Einheit Nr. I	vermietet	52,83 m²	400,20 €	7,58 €	6,30 €		332,83 €
2	OG - Einheit Nr. II	Leerstand	64,61 m²	- €	- €	6,30 €	nach Instandsetzung	407,04 €
2	OG - Einheit Nr. III	vermietet	86,96 m²	442,72 €	5,09 €	6,00 €		521,76 €
2 und 3	EG - Lagerflächen	Eigennutzung	569,86 m²	- €	- €	2,00 €		1.139,72 €
4	Sozialräume	vermietet	162,42 m²			2,00 €	vermietet zwischen Fischer GBR + Fischer Fleischhandel	324,84 €
5	EG - Lagerflächen	vermietet	153,02 m²	672,27 €	2,13 €	2,00 €		306,04 €
6	Reihengaragen	Eigennutzung	4,00 Stück	- €	- €	30,00 €		120,00 €
6	Abstellraum	Eigennutzung	1,00 Stück	- €	- €	10,00 €		10,00 €
Wohnfläche gesamt			365,37 m²					
Nutzfläche gesamt			885,30 m²					
Gesamt monatlich				1.515,19 €				4.128,05 €
Gesamt jährlich				18.182,28 €				49.536,62 €

VI.2.4 Bodenwertverzinsungsbetrag

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Erkenntnis; dass der Reinertrag aus dem Objekt die Verzinsung der Investition darstellt und zwar die Verzinsung sowohl der Investition in den Grund und Boden wie auch der in die Aufbauten (z.B. ein Mehrfamilienhaus oder ein Wohn- und Geschäftshaus).

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 47 -

VOM 28.05.25

Es ist bekannt, dass der Boden unvergänglich ist, während die Gebäude auch bei ordnungsgemäßer Instandhaltung nur eine begrenzte technische und vor allem wirtschaftliche Nutzungsdauer haben.

Der Reinertrag ist daher - wie oben bereits angesprochen - aufzuspalten, in die Verzinsungsanteile des Bodens und der baulichen Anlagen; die Rede ist auch vom gespaltenen Verfahren.

Die Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages ist nur die der jeweiligen Bebauung anzurechnende Grundstücksfläche zu Grunde zu legen, d.h. die bebaute Fläche einschließlich der sog. Umgriffsfläche.

Selbstständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks bleiben gemäß ImmoWertV einer gesonderten Wertermittlung vorbehalten.

Im vorliegenden Fall wird der gesamte Bodenwert mit 385.000,- € (siehe Seite 40) für die Bodenwertverzinsung in Ansatz gebracht.

VI.2.5 Bewirtschaftungskosten

- Bewirtschaftungskosten 27,1 %

<u>Bewirtschaftungskosten</u>			
Instandhaltung			
Art der Fläche	Größe	pro m²/Jahr	Gesamt
Wohnflächen	365,37 m²	14,00 €	5.115,18 €
Nutzflächen	885,30 m²	4,50 €	3.983,85 €
Garagen	4,00 Stück	104,00 €	416,00 €
Abstellraum	1,00 Stück	50,00 €	50,00 €
Wohn- und Nutzfläche	1.250,67 m²		
Gesamt Instandhaltung			9.565,03 €
Jahresrohmiete	49.537 €		
Anteil BWK Instandhaltung			19,3%
Verwaltung (je Einheit 351,00 €)	5 Einheiten		3,5%
Verwaltung (Garage 46,00 €)	4 Einheiten		0,3%
Verwaltung (Außenstellplätze 46,00 €)	0 Plätze		0,0%
Mietausfall			4,0%
Gesamt			27,1%
gerundet			27,1%

VI.2.6 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh hat in seinem Grundstücksmarktbericht Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von 20% bis 80 % vom Rohertrag, beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 4,1 % mit einer Standardabweichung von 1,55 %. Hieraus ergibt sich eine Spanne von 2,55 % bis 5,65 %. Der Liegenschaftszinssatz stützt sich auf 27 ausgewertete Kauffälle aus den **Jahren 2023 und 2024**.

Der Liegenschaftszinssatz wird beeinflusst durch

- Lage des Objektes
- Gestaltung der Mietverträge
- Bonität des Mieters
- gebäudekundliche Konzeption
- Restnutzungsdauer des Objektes
- Marktsituation
- Größe des Objektes

Aufgrund des derzeitigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt für Baudarlehn und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt und damit auf die Kaufpreise, ermittelt der Unterzeichner einen Liegenschaftszinssatz von 4,1 %.

VI.2.7 Nutzungsdauer (Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** genutzt werden können.

Zu bedenken dabei ist, dass es häufig durch umfangreiche Objektmodernisierung zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer kommt. Mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Unterhaltung der Gebäudesubstanz führen regelmäßig zu einem Substanzverfall und damit zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer.

Es ist dabei sachgerechter, die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes zu schätzen und nicht schematisch als Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer abzüglich Lebensalter zu errechnen.

Als **Gesamt-Nutzungsdauer** (GND) werden für die Gebäude **60 - 80 Jahre** angesetzt.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 49 -

VOM 28.05.25

Der Unterzeichner schätzt aufgrund der Baujahre der Gebäude, den vorgenommenen Renovierungen im Gebäude Nr. 1, eine **gewogene wirtschaftliche Restnutzungsdauer von geschätzt 20 Jahren.**

VI.2.8 objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung der angeführten Bauschäden / Reparaturstau usw. (siehe Seiten 20, 24, 27) verbleibt nach Anrechnung einer Alterswertminderung sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ein Ansatz von 120.000,- €, um den der ermittelte Ertragswert gemindert wird. **Der Ansatz stellt den Einfluss der Bauschäden usw. auf den Verkehrswert dar und nicht die volle Höhe der Instandsetzungskosten.**

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 50 -

VOM 28.05.25

VI.2.9 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag		Nettokaltmiete pro Monat - Seite 46			
Gebäudkomplex	1.250,67 m²	4.128,05 €	*	12 =	49.537 .- €
Jahresrohertrag gesamt				=	49.537 .- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten	27,1 %	von	49.537 .- €	=	-13.424 .- €
Reinertrag - siehe Seite 47				=	36.113 .- €
abzüglich Bodenwert (Seite 40, 46, 47) am Reinertrag	4,1 %	von	385.000 .- €	=	-15.785 .- €
Zwischensumme				=	20.328 .- €
Gesamtnutzungsdauer		60 - 80 Jahre			
gewogene wirtschaftliche Restnutzungsdauer		20 Jahre			
Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente - Vervielfältiger- bei einem Kapitalisierungszinssatz von		4,10% und einer 20 Jahren =		13,47	
Restnutzungsdauer von		13,47	*	20.328 .- €	= 273.818 .- €
zuzüglich Bodenwert - siehe Seite 40				=	385.000 .- €
vorläufiger Ertragswert				=	658.818 .- €
Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale" (Bauschäden usw.) - siehe Seite 49				=	-120.000 .- €
Ertragswert				=	538.818 .- €
Ertragswert gerundet				=	<u>540.000 .- €</u>

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 51 -

VOM 28.05.25

VII. Verkehrswert

Zur Ableitung des Verkehrswertes (Marktwert) aus dem angewandten Ermittlungsverfahren, ist der § 194 BauGB zu beachten. Dieser wird wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Objekte dieser Art werden auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge am Grundstücksmarkt gehandelt. Der Unterzeichner leitet daher den Verkehrswert aus dem ermittelten Ertragswert ab. Zu- oder Abschläge auf den ermittelten Ertragswert sind nicht erforderlich.

Der Unterzeichner schätzt den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks einschl. der vorhandenen Bebauung per **26-05-2025** auf gerundet

540.000,- €

VII.2 Plausibilitätskontrolle

Die Wertermittlungsergebnisse sind gem. § 8 Abs. 1 ImmoWertV zu plausibilisieren. Die Plausibilisierung kann nur an Hand der allgemeinen Wertverhältnisse durchgeführt werden, da auch die Ausgangsdaten (abgeleitete Daten der Gutachterausschüsse) auf allgemeinen Wertverhältnissen beruhen.

Der Verkehrswert pro m² Wohn- und Nutzfläche, **ohne Berücksichtigung** von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, beträgt 528,- €/m².

Der Rohertragsvervielfältiger, **ohne Berücksichtigung** von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, beträgt 13,3. Der Gutachterausschuss weist für gemischt genutzte Gebäude einen Rohertragsvervielfältiger von 11,1 bis 21,9 aus.

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 52 -

VOM 28.05.25

VII.3 Einzelbewertung der Flurstücke

keine

VII.4 Ersatzwerte

keine

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 53 -

VOM 28.05.25

Ich habe das oben bezeichnete Grundstück am 20-02-2025 besichtigt und dessen Identität anhand der in den Grundstückspapieren enthaltenen Kennzeichnung festgestellt.

Bielefeld, den 27-05-2025

Anlagen:

Anliegerbescheinigung
Lageplan
Grundrisse und Schnitte
Berechnungsanlagen
Fotos vom Tage der Besichtigung



Der Sachverständige

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 54 -

VOM 28.05.25

VIII. Literaturnachweis und Grundlagen

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

BauNVO

21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

Vergleichswertrichtlinie

Ertragswertrichtlinie

Wertermittlungsrichtlinie

BGB

bürgerliches Gesetzbuch

Berechnung der Wohnfläche

gemäß WoFIV

Berechnung der Nutzflächen

Kosten im Hochbau

gemäß DIN 276 (Juni 1993)

Bodenrichtwert

Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh, Stichtag der Bodenrichtwertkarte 01-01-2025

Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss des Kreises Gütersloh 2025

Kopie Grundbuch vom 21-01-2025

Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Versmold

Mietspiegel der Stadt Versmold 2024

IHK Bielefeld Mietpreisatlas 2020

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9391

Seite - 55 -

VOM 28.05.25

LITERATUR

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

IVD-Informationsdienst

M. Vogels - Grundstücks- und Gebäudebewertung - 5. Auflage

Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage

Streich - Praktische Immobilienbewertung

Sprengnetter

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2020 / 2021 für Instandsetzung/Sanierung

Marktwertermittlung