

Bettina Kaltenbach Immobilienbewertung · Nikolaus-Dürkopp-Straße 4a · 33602 Bielefeld

Amtsgericht Gütersloh  
Abteilung 11a

Friedrich-Ebert-Straße 30  
33330 Gütersloh

Datum: 30.07.2024  
Az.: 11a K 3/24

## EXPOSÉ-INTERNETVERSION

Das Gutachten ist nur in Auszügen dargestellt, in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gütersloh kann das Originalgutachten innerhalb der Sprechzeiten eingesehen werden.

### Im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Gütersloh 11a K 3/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Gütersloh, Blatt 33718 eingetragenen 135/1000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrparteienhaus mit 7 Wohneinheiten bebauten Grundstück in 33330 Gütersloh, Rudolstädter Weg 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.



Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss links

im Wohnungsgrundbuch von Gütersloh, Blatt 33717 eingetragenen 135/1000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrparteienhaus mit 7 Wohneinheiten bebauten Grundstück in 33330 Gütersloh, Rudolstädter Weg 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.



Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss rechts

Der Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums (ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Gütersloh Blatt 33718) wurde zum Stichtag 14.Mai 2024 ermittelt mit rd.

**104.000,00 €**

Der Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums (ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Gütersloh Blatt 33717) wurde zum Stichtag 14.Mai 2024 ermittelt mit rd.

**111.000,00 €**

**215.000,00 €**

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftrag .....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form.....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzungssituation .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrparteienhaus .....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	13
•	3 Zimmer, Flur, Küche, Abstellraum, Gäste-WC und Badezimmer innenliegend, Balkon .....	<b>13</b>
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppe, Dach).....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Außenanlagen .....	15
<b>3.3.1</b>	<b>Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....</b>	<b>15</b>
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr.5 im 2. Obergeschoss (rechts) .....	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung .....	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	16
3.4.2.1	Sondereigentum Nr. 5.....	16
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums Nr. 5 .....	16
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr.6 im 2. Obergeschoss (links).....	17
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung .....	17

3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
3.5.2.1	Sondereigentum Nr. 6.....	17
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums Nr. 6 .....	18
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	18
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	18
<b>4</b>	<b>Ermittlung der Verkehrswerte .....</b>	<b>19</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
4.3	Vergleichswertermittlung .....	20
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.3.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	20
	Vergleichsfaktor – Immobilienrichtwert – (§ 20 ImmoWertV).....	20
	Zu-/Abschläge .....	20
	Marktübliche Zu- oder Abschläge .....	20
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).....	21
	Bauschaden und Baumängel (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	21
4.4	Ertragswertermittlung.....	22
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	23
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	24
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	24
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	24
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für das Sondereigentum Nr. 5 .....	24
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse des Sondereigentums Nr. 5.....	24
4.5.5	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für das Sondereigentum Nr. 6 .....	25
4.5.6	Gewichtung der Verfahrensergebnisse des Sondereigentums Nr. 6.....	25
<b>5</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>28</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	28
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>29</b>

**Kurzbeschreibung: AZ 11a K 3/24**

Objektart:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungseigentum in einem dreigeschossigen, voll unterkellertem Mehrparteienhaus mit 7 Wohneinheiten</li> <li>• Das Wohnungseigentum Nr. 5 befindet sich im 2. Obergeschoss (rechts), mit Balkon und einem Kellerraum</li> <li>• Das Wohnungseigentum Nr. 6 befindet sich im 2. Obergeschoss links, mit Balkon und Kellerraum</li> </ul>
Baujahr gemäß Bauakte:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1972</li> </ul>
Grundstücksgröße:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 505 m<sup>2</sup></li> </ul>
Wohnfläche gemäß Teilungserklärung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 76 m<sup>2</sup> Sondereigentum Nr. 5</li> <li>• rd. 76 m<sup>2</sup> Sondereigentum Nr. 6</li> </ul>
Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 5 Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 6:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 111.000,00 Euro</li> <li>• 104.000,00 Euro</li> <li>• 215.000,00 Euro insgesamt</li> </ul>

**Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch):**

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), 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."

Mit anderen Worten:

"Der Verkehrswert ist der im nächsten Verkaufsfall am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis"  
oder aber

"Der Verkehrswert ist der Preis, den ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Merkmale des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag durchschnittlich zu zahlen bereit ist."

oder

"Der Wert für Dritte."

Der Verkehrswert, der als Preis festzulegen ist, bezieht sich immer auf einen bestimmten Stichtag. Hierbei handelt es sich um einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf einem freien Markt zustande kommt. Rechtliche Gegebenheiten, privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur, sind in ihrem Werteeinfluss zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Eigenschaften beziehen sich auf das Grundstück als solches mit seinen Eigenschaften (Größe, Lage, Baugrund usw.) und die sonstige Beschaffenheit u.a. auf den Zustand und die Eigenschaften der baulichen Anlagen und Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem sonstigen Gegenstand sind andere Rechtsformen als Volleigentum an einem Grundstück bezeichnet, wie beispielsweise grundstücksgleiche Rechte wie Wohnungseigentum oder Erbbaurecht. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse dürfen nicht berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um ein außergewöhnliches Kaufinteresse eines Vertragspartners oder um einen Verkauf unter Verwandten.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:

Die Sondereigentume Nr. 5 und Nr. 6 befinden sich beide im 2. Obergeschoss eines zweigeschossigen und voll unterkellerten Mehrparteienhauses.

Im Wohnungsgrundbuch von Gütersloh, Blatt 33717 eingetragener 135/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem mit einem Mehrparteienhaus mit 7 Wohneinheiten bebauten Grundstück in 33330 Gütersloh, Rudolstädter Weg 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, nebst Balkon und Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Im Wohnungsgrundbuch von Gütersloh, Blatt 33718 eingetragener 135/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem mit einem Mehrparteienhaus mit 7 Wohneinheiten bebauten Grundstück in 33330 Gütersloh, Rudolstädter Weg 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, nebst Balkon und Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

Objektadresse:

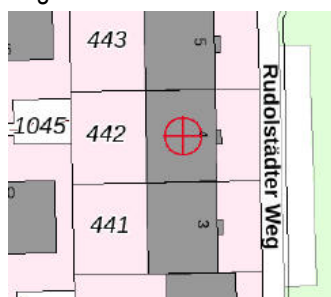
Rudolstädter Weg 4  
33330 Gütersloh

Grundbuchangaben:

Wohnungsgrundbuch von Gütersloh, Blatt 33717, lfd. Nr. 1 im BV  
Wohnungsgrundbuch von Gütersloh, Blatt 33718, lfd. Nr. 1 im BV

Katasterangaben:

Gemarkung Gütersloh, Flur 10, Flurstück 442 (505 m<sup>2</sup>)



Auszug aus der Liegenschaftskarte

### 1.2 Angaben zum Auftrag

Gutachtenauftrag:

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Gütersloh vom 05.04.2024, soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der Sondereigentume Nr. 5 und Nr. 6 ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag:

14.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

14.05.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung:

Über den Ortstermin am 14.05.2024 wurden die am Verfahren Beteiligten, durch ein Schreiben der Sachverständigen vom 29.04.2024, fristgerecht informiert.

Umfang der Besichtigung:

Die Sondereigentume Nr. 5 und Nr. 6, sowie das gemeinschaftliche Eigentum konnten in Augenschein genommen werden.  
Dauer der Besichtigung: Wohnung Nr. 5 mit Kellerraum (25 Minuten) und Wohnung Nr. 6 mit Kellerraum und gemeinschaftlich genutzte Räume im Kellergeschoss (45 Minuten)

Teilnehmer am Ortstermin:

Die jeweiligen Mieter der Wohnungen Nr. 5 und Nr. 6 und die Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Gütersloh wurden für diese Gutachtenerstellung die beglaubigten Grundbuchauszüge vom 20.02.2024 und ein Schreiben des Zwangsverwalters vom 29.09.2022 zur Verfügung gestellt.

Vom Zwangsverwalter wurden der Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Wirtschaftsplan 2022/2023 Sondereigentum Nr.5 / 2. OG. rechts
- Wirtschaftsplan 2022/2023 Sondereigentum Nr. 6 / 2.OG. links
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 08.09.2022
- Mietvertrag Wohnung Nr. 5, Mietbeginn 01.05.2022
- Mietvertrag Wohnung Nr. 6, Mietbeginn 15.01.2017
- Kontaktdaten der Mieter zur Abstimmung des Ortstermins
- Beglaubigte Abschrift der Teilungserklärung vom 05. Juli 2011 (UR. Nr. 1718 für 2001 Rudolstädter Weg 4 vom 13. November 2001)

Von der Hausverwaltung wurden der Sachverständigen folgende Unterlagen, bzw. Informationen zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis nach dem Bedarf aus dem Jahr 2014
- Geplanter Austausch der zentralen Heizungsanlage

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Straßenkarte ([marktdaten-support@support.sprengnetter.de](mailto:marktdaten-support@support.sprengnetter.de)) vom 29.04.2024
- Auszug aus dem Stadtplan über den ([marktdaten-support@support.sprengnetter.de](mailto:marktdaten-support@support.sprengnetter.de)) vom 29.04.2024
- Auszug aus der Katasterkarte über den ([marktdaten-support@support.sprengnetter.de](mailto:marktdaten-support@support.sprengnetter.de)) vom 29.04.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über das Internetportal [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) 19.10.2023
- Preisspiegel Wohnmieten für die Auswerteregion 33330 und Gütersloh ([marktdaten-support@support.sprengnetter.de](mailto:marktdaten-support@support.sprengnetter.de)) vom 29.04.2024
- Fotoübersichtsplan ([marktdaten-support@support.sprengnetter.de](mailto:marktdaten-support@support.sprengnetter.de)) vom 29.04.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster 19.07.2024
- Auskunft aus dem Baulastenkataster 19.07.2024
- Fotos vom Ortstermin am 14.05.2024
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 30.07.2024
- Mietspiegel 2024 der Stadt Gütersloh
- Auskunft zum Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises Gütersloh vom 18.07.2024 (Stichtag 01.01.2024)



### 1.3 Besonderheiten des Auftrags

Das 1972 errichtete dreigeschossige, voll unterkellerte Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und nicht ausgebautem Dachgeschoss wurde 2001 in Wohnungseigentum umgewandelt.

Im Jahr 2018 wurde die Genehmigung für den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren Wohnung erteilt. Bereits in der Teilungserklärung vom 13.11.2001 wurde klargestellt, dass am Dachgeschoss weiteres Sondereigentum gebildet werden kann und der jeweilige Eigentümer des noch nicht ausgebauten Dachgeschosses berechtigt und ermächtigt ist, diese Einheit zu Wohnzwecken auszubauen.

Am 14. Mai 2024 konnten die Wohnungen Nr. 5 und Nr. 6, sowie die gemeinschaftlich genutzten Räume im Kellergeschoss von innen und außen in Augenschein genommen werden.

Bei Besichtigung der Wohnung Nr. 6, wurde ein wesentlich höherer Instandhaltungs- und Renovierungsstau festgestellt als in der Wohnung Nr. 5.

Im Gutachten berücksichtigt die Sachverständige den „über das übliche hinausgehenden Instandhaltungsstau“ pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Gemäß vorliegendem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 08.09.2022 wurde über den Einbau, bzw. Austausch der Ölheizung aus dem Jahr 2000 beraten. Dieser Tagespunkt wurde aber vertagt und soll in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung abgehandelt werden. Nach Auskunft der derzeit tätigen Hausverwaltung, hat die angekündigte außerordentliche Versammlung aber noch nicht stattgefunden.

Derzeit befindet sich die zentrale Heizungsanlage im Kellergeschoss des Rudolstädter Weges Nr. 4 und versorgt ebenfalls die Wohnungen im Rudolstädter Weg Nr. 3 und Nr. 5.

Diese Regelung stammt aus der Zeit als die 3 Gebäude noch nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt und in einzelne Grundstücke aufgeteilt waren. Aus diesem Grund wurde in Abteilung II der Wohnungsgrundbücher des Hauses Nr. 4, eine Grunddienstbarkeit (Nutzung der Heizungs-, Tank- und Warmwasserversorgung) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Gütersloh Flur 10, Flurstücke 441 und 443 eingetragen.

Die Entscheidung über die Form und Qualität der neuen Heizungsanlage steht zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 noch aus. Es wird geklärt werden müssen, ob weiterhin nur eine zentrale Heizungsanlage alle Häuser versorgt, oder ob jedes der drei Gebäude eine eigene Heizungsanlage erhalten soll. Dabei wird es von den damit verbundenen Kosten abhängen und darüber muss die gesamte Eigentümergemeinschaft noch entscheiden.

Tatsächlich werden die Kosten des Heizungsaustausches über eine Sonderumlage erfolgen müssen, da die anteilige Instandhaltungsrücklage gemäß Wirtschaftsplan 2022/2023, bei rd. 525 € gelegen hat.

In der Eigentümerversammlung vom 08.09.2022 wurde einstimmig beschlossen, dass die Gebäude einen Glasfaseranschluss bekommen sollen. Gemäß vorliegendem Angebot belaufen sich die Kosten je Wohneinheit auf 425 €, zzgl. rd. 594 € für die Hausanschlussgebühren. Diese Kosten sollen dem Rücklagenkonto entnommen werden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Gütersloh mit ca. 381.100 Einwohnern (Stand 01.01.2024)
Ort und Einwohnerzahl:	Gütersloh Innenstadt mit den umliegenden Stadtteilen (Avenwedde, Blankenhagen, Ebbesloh, Friedrichsdorf, Hollen, Isselhorst, Kattenstroth, Niehorst, Nordhorn, Spexard und Sundern) mit ca. 105.168 Einwohnern (Stand 01.01.2024)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bielefeld ist ca. 20 km entfernt</li><li>• Osnabrück ist ca. 54 km entfernt</li><li>• Münster ist ca. 59 km entfernt</li></ul> <p><u>Landeshauptstadt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Düsseldorf ist ca. 160 km entfernt</li></ul> <p><u>Bundesstraßen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• B61 ist ca. 3 km entfernt</li></ul> <p><u>Autobahnzufahrt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• A2 Anschlussstelle 24 - Gütersloh ist ca. 9 km entfernt</li></ul> <p><u>Bahnhof:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bahnhof Gütersloh ist ca. 4,5 km entfernt</li></ul> <p><u>Flughafen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Paderborn-Lippstadt ist ca. 52 km entfernt</li></ul>

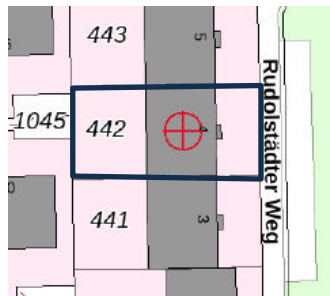
#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Ortszentrum und die Stadtverwaltung von Gütersloh sind ca. 4 km entfernt. Der nächste Supermarkt ist ca. 1 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind im Stadtteil vorhanden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Straße Hofbrede, in fußläufiger Entfernung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, in zwei- bis dreigeschossiger Bebauung.
Beeinträchtigungen:	Während der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	Nahezu ebenes Grundstück. Der Garten und die Balkone sind nach Westen ausgerichtet.



## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Straßenfront am Rudolfstädter Weg:

- ca. 15 m

mittlere Tiefe:

- ca. 32 m

Grundstücksgröße:

- insgesamt 505 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

- nahezu rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Reine Anliegerstraße

Straßenausbau:

Der Rudolfstädter Weg ist endgültig ausgebaut.



Blick in den Rudolfstädter Weg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss.

Hinweis:

Nach Auskunft der Stadtwerke Gütersloh kann an das Wohnhaus an die im Rudolfstädter Weg verlegte Gasleitung angeschlossen werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses.

Hinweis:

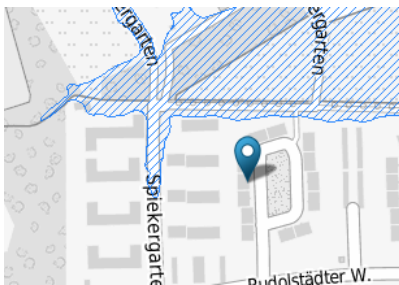
Die Wohnhäuser Rudolfstädter Weg Nr. 3, 4 und 5 werden über eine zentrale Heizungsanlage versorgt. Diese befindet sich im Kellergeschoss des Hauses Nr. 4.

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Hinweis:

Das Bewertungsgrundstück liegt nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.



Ausschnitt aus der Karte Überschwemmungsgebiete

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft vom 19. Juli 2024, wird das Grundstück nach derzeitigem Stand, nicht im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh geführt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegen beglaubigte Grundbuchauszüge vom 20.02.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Gütersloh, Blatt 33717 und 33718 folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen:

- Grunddienstbarkeit (Nutzung der Heizungs-, Tank- und Warmwasserversorgung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gütersloh Flur 10, Flurstücke 441 und 443 (eingetragen in Gütersloh Blatt 33705 bis 33712 und 33721 bis 33728). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 4. Februar 2002 (UR.-Nr. 53/2002, Notar K., Mülheim an der Ruhr) eingetragen am 7. Juni 2002.

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen:

- Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a L 2/22). Eingetragen am 14.09.2022.

Lfd. 4 der Eintragungen:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 3/24). Eingetragen am 20.02.2024.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde am 19.07.2024 schriftlich erfragt.

Danach ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster des Kreises Gütersloh eingetragen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahres des Gebäudes kommt Denkmalschutz nicht in Betracht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

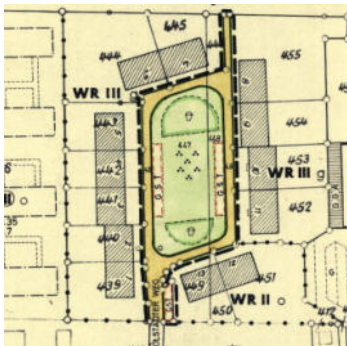
Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist der Bebauungsplan Nr. 43 (43/3) „Stadtgebiet nördlich der Hofbreite“ rechtsverbindlich. (Datum der Rechtskraft 14.11.1965)

WR= reines Wohngebiet

III = 3 Vollgeschosse



### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB bereits abgerechnet. Anliegerbeiträge nach KAG werden in absehbarer Zeit nicht erhoben.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich am 30.07.2024 erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich oder schriftlich direkt bei den Ämtern eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrparteienhaus mit 7 Wohneinheiten bebaut. (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnungen sind teilweise selbstgenutzt, oder vermietet. Die Sondereigentume Nr. 5 und Nr. 6 sind vermietet.

Gemäß vorliegendem Mietvertrag vom 26.04.2022 (Mietbeginn 01.05.2022) wird für das Sondereigentum Nr. 5 eine tatsächliche Miete von 420 € zzgl. 180 € Nebenkosten monatlich gezahlt.

Das Sondereigentum Nr. 6 ist seit dem 15.01.2017 vermietet. Der Mietzins beträgt ebenfalls 420 € monatlich zzgl. 150 € Nebenkosten.

Nach vorliegendem Wirtschaftsplan der Hausverwaltung für das Abrechnungsjahr 2022/2023 vom 20.06.2023, beträgt der anteilige Heiz- und Wasserverbrauch für das Sondereigentum Nr. 5 für den Abrechnungszeitraum bei 2.800,00 € und für das Sondereigentum Nr. 6 bei 8.859,83 €.

Aufgrund der Verbräuche (Heizung und Warmwasser) wurden die monatlichen Vorauszahlungen für beide Wohnungen angepasst. Für das Sondereigentum Nr. 5 beläuft sich das Hausgeld nun auf 373 € monatlich und für das Sondereigentum Nr. 6 auf 827 € monatlich.

Der gravierende Unterschied zwischen den Verbräuchen der baugleichen und gleichgroßen Wohnungen, ist wahrscheinlich auf ein unterschiedliches Nutzerverhalten, oder Anzahl der Bewohner zurückzuführen.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der eingesehenen Unterlagen und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Offensichtlich erkennbare Baumängel und -schäden wurden nicht festgestellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrparteienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



Ansicht von der Straßenseite

Zweiseitig angebautes, voll unterkellertes, dreigeschossiges Mehrparteienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr:

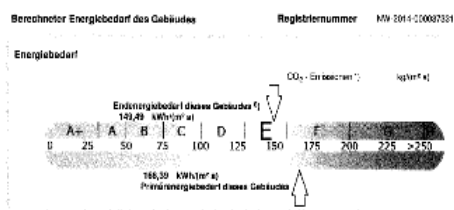
1972 (gemäß Bauakte)

Modernisierungen:

In den vergangenen 20 Jahren wurden keine wesentlichen Modernisierungen am Gebäude durchgeführt.

Energieeffizienz:

Es liegt ein Energieausweis nach dem Bedarf vom 01.06.2014 vor.



Ausschnitt Energieausweis aus

Demnach liegt der Endenergiebedarf des Gebäudes bei:

- 149,49 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und

der Primärenergiebedarf bei:

- 166,39 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Barrierefreiheit:

Der Zugang in das Gebäude ist nicht barrierefrei. Wegen eines fehlenden Aufzuges ist auch eine Barrierefreiheit im Gebäude nicht gewährleistet. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum), wird dem Grad der Barrierefreiheit kein wesentlicher Wert einfluss beigemessen.

Außenansicht:

Putz und Anstrich.

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Die Grundrisse vom Keller- und 2. Obergeschoss sind in Anlage 7 des Gutachtens abgebildet. Bauliche Differenzen zum ausgeführten Bestand können nicht ausgeschlossen werden.

#### Kellergeschoss:

- Treppenhaus und Flur:
- rechts des Treppenhauses: Heizung und Tankraum, Keller der Wohnung Nr. 6 und Wasch- und Trockenkeller
- links des Treppenhauses: Mieterkeller der Wohnungen 1, 2, 3, 4, 5 und 7.

#### Erdgeschoss:

- Treppenhaus als Zweispänner

Sondereigentum Nr. 1 / rechts: 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- 3 Zimmer, Küche, Flur, Abstellraum, Gäste-WC und Badezimmer innenliegend, Balkon

Sondereigentum Nr. 2 / links mit 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- 3 Zimmer, Flur, Küche, Abstellraum, Gäste-WC und Badezimmer innenliegend, Balkon

#### 1 Obergeschoss:

- Treppenhaus als Zweispänner

Sondereigentum Nr. 3 / rechts: 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 3 Zimmer, Flur, Küche, Abstellraum, Gäste-WC und Badezimmer innenliegend, Balkon

Sondereigentum Nr. 4 / links mit 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 3 Zimmer, Flur, Küche, Abstellraum, Gäste-WC und Badezimmer innenliegend, Balkon

#### 2 Obergeschoss:

- Treppenhaus als Zweispänner

Sondereigentum Nr. 5 / rechts: 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 3 Zimmer, Flur, Küche, Abstellraum, Gäste-WC und Badezimmer innenliegend, Balkon

Sondereigentum Nr. 6 / links: 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 3 Zimmer, Flur, Küche, Abstellraum, Gäste-WC und Badezimmer innenliegend, Balkon

#### Dachgeschoss:

- Treppenhaus als Einspänner

Sondereigentum Nr. 7: rd. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 5 Zimmer, Flur, Kochen Essen und Badezimmer

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppe, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Gemäß statischer Berechnung Bodenplatte aus Stahlbeton.
Keller	Außenwände aus Beton.
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppe:	Beton gemäß Statik und Belag aus Kunststein



Blick in das Treppenhaus

Hauseingangsbereich:



Blick auf die Briefkastenanlage

Haustüranlage aus Aluminiumprofilen mit bodentiefer Verglasung und seitlich angeordneter Briefkastenanlage. Eingangspodest und Eingangsüberdachung. Insgesamt machte der Hauseingangsbereich teilweise einen vernachlässigten Eindruck.

Dach:

Dachkonstruktion:

- Holzkonstruktion mit Dämmung in Sparren- und Kehlbalckenlage
- Die Wärmedämmung des Dachgeschosses in Sparrenlage, erfolgte im Zuge des Dachausbaues im Jahr 2018.

Dachform:

- Satteldach mit ca. 35 Grad Dachneigung

Dacheindeckung:

- Betondachstein

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Gütersloh.

Abwasserinstallationen:

Die Ableitung erfolgt in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadtwerke Gütersloh.

Elektroinstallation:

Die Ausstattung im Wesentlichen aus dem Baujahr.

Heizung:

Zentrale Ölheizung die auch die Nachbargebäude Nr. 3 und Nr. 5 mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Kellergeschweißter Öltank mit 20.300 l Fassungsvermögen

Hinweis:

Der Zugang zur Heizungsanlage war nicht möglich.

Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 1,4 des Gutachtens.

Lüftung:

Keine besonderen Lüftungsanlagen. (herkömmliche Fensterlüftung), und Schachtlüftung in den innenliegenden Bädern und Gäste-WCs.

Warmwasserversorgung:

Zentral über die Heizungsanlage.

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

Balkone, Kelleraußentreppe und Eingangsüberdachung

besondere Einrichtungen:

Keine Wesentlichen

Besonnung und Belichtung:

Gut

Bauschäden und Baumängel:

Keine Wesentlichen, soweit am Wertermittlungsstichtag ersichtlich

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend und dem Baujahr angemessen.



### 3.3 Außenanlagen

#### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Im Wesentlichen wurden vorgefunden:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigung
- Einfriedungen, Rasenflächen im Vorgarten und auf der Gartenseite
- Müllcontainerboxen



Außenanlagen des Vorgartens mit Müllboxen



Blick auf die Außenanlagen hinter dem Gebäude

### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr.5 im 2. Obergeschoss (rechts)

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Wohnfläche:

Gemäß Teilungserklärung wird die Wohnfläche mit rd. 76 m<sup>2</sup> angegeben.

Raumaufteilung/Orientierung:

Siehe Anlage 7 im Gutachten.

Diele und Flur, innenliegend	9,10 m <sup>2</sup>
Separates WC, innenliegend	1,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum, innenliegend	0,89 m <sup>2</sup>
Wohnen, gartenseitig	21,21 m <sup>2</sup>
Wohnküche, gartenseitig	12,57 m <sup>2</sup>
Eltern, straßenseitig	14,35 m <sup>2</sup>
Kind, straßenseitig	9,87 m <sup>2</sup>
Bad, innenliegend	4,07 m <sup>2</sup>
Balkon / ½ gartenseitig	2,42 m <sup>2</sup>
Insgesamt:	75,98 m <sup>2</sup>

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßige Grundrissgestaltung.  
Der Balkon ist nach Westen ausgerichtet.

Besonnung/Belichtung:

Alle Wohn- und Schlafräume sind gut belichtet.



### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.4.2.1 Sondereigentum Nr. 5

Bodenbeläge:



Flur und Küche

- Textiler Belag: Diele und Flur, Schlaf- und Wohnzimmer
- Fliesen: Badezimmer und separatem WC
- PVC: Küche und Abstellraum

Wandbekleidungen:



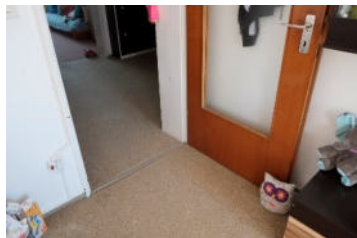
Badezimmer

- Überwiegend Putz und Anstrich
- Fliesen Tür hoch, darüber Putz und Anstrich, im Badezimmer und separatem WC

Deckenbekleidungen:

Fenster:

Türen:



Wohnzimmer/Flur

- Putz und Anstrich
- Fenster mit Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Stahlzargen mit Anstrich, einfache Türblätter aus Holz teilweise mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installation:



Badezimmer

Bad:

- Badewanne und Handwaschbecken in weißer Keramik, mit einfachen Armaturen

separates-WC:

- Handwaschbecken und wandhängendes WC mit Druckspüler

Besondere Einrichtungen:

Küchenausstattung:

Bauschäden und Baumängel:

Grundrissgestaltung:

Keine Wesentlichen

Nicht in der Wertermittlung enthalten

Keine ersichtlichen

Zweckmäßig

#### 3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums Nr. 5

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Das Sondereigentum befindet sich in einem befriedigenden Zustand. Die Ausstattung ist einfach, teilweise mit Instandhaltungsstau. Die Kosten für die Beseitigung des Instandhaltungsstaus werden pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr.6 im 2. Obergeschoss (links)

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Wohnfläche:

Gemäß Teilungserklärung wird die Wohnfläche mit rd. 76 m<sup>2</sup> angegeben.

Raumaufteilung/Orientierung:

Siehe Anlage 7 im Gutachten.

Diele und Flur, innenliegend	9,10 m <sup>2</sup>
Separates WC, innenliegend	1,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum, innenliegend	0,89 m <sup>2</sup>
Wohnen, gartenseitig	21,21 m <sup>2</sup>
Wohnküche, gartenseitig	12,57 m <sup>2</sup>
Eltern, straßenseitig	14,35 m <sup>2</sup>
Kind, straßenseitig	9,87 m <sup>2</sup>
Bad, innenliegend	4,07 m <sup>2</sup>
Balkon / ½ gartenseitig	2,42 m <sup>2</sup>
Insgesamt:	75,98 m <sup>2</sup>

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßige Grundrissgestaltung.

Der Balkon ist nach Westen ausgerichtet.

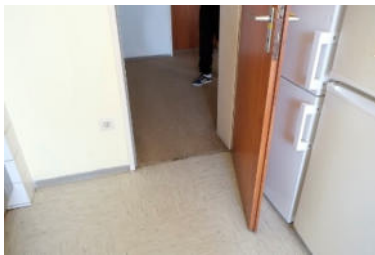
Besonnung/Belichtung:

Alle Wohn- und Schlafräume sind gut belichtet.

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.5.2.1 Sondereigentum Nr. 6

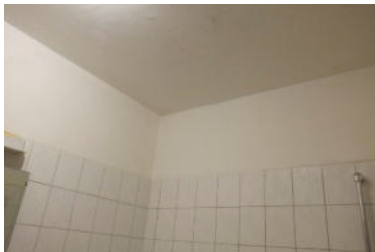
Bodenbeläge:



Flur und Küche

- Textiler Belag: Diele und Flur, Schlaf- und Wohnzimmer
- Fliesen: Badezimmer und separatem WC
- PVC: Küche und Abstellraum

Wandbekleidungen:



Badezimmer

- Überwiegend Putz und Anstrich
- Fliesen Tür hoch und darüber Putz und Anstrich, im Badezimmer und separatem WC

Deckenbekleidungen:

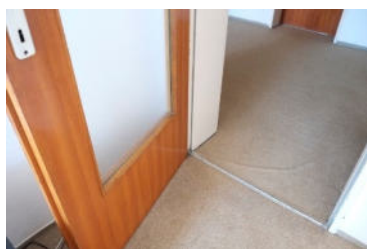
- Putz und Anstrich

Fenster:

- Fenster mit Rahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Türen:

- Stahlzargen mit Anstrich, einfache Türblätter aus Holz teilweise mit Lichtausschnitt



Wohnzimmer/Flur

Sanitäre Installation:



Badezimmer

Bad:

- Badewanne und Handwaschbecken in weißer Keramik, mit einfachen Armaturen

separates-WC:

- Handwaschbecken und wandhängendes WC mit Druckspüler

Besondere Einrichtungen:

Keine Wesentlichen

Küchenausstattung:

Nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

Fliesen im Badezimmer lösen sich großflächig vom Untergrund.

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßig

### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums Nr. 6

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Das Sondereigentum befindet sich in einem nicht befriedigenden Zustand. Die Ausstattung ist einfach, mit erheblichen Instandhaltungs- und Renovierungsstau. Die Kosten für die Beseitigung des Instandhaltungs- und Renovierungsstaus werden pauschal bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Laut Teilungserklärung wurden keine Sondernutzungsrechte vergeben.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Keine

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem befriedigenden und im Wesentlichen dem Baujahr entsprechendem Zustand.

## 4 Ermittlung der Verkehrswerte

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte der beiden 135/1.000 Miteigentumsanteile an dem mit einem Mehrparteienhaus mit 7 Wohneinheiten bebauten Grundstück in 33330 Gütersloh, Rudolfstädter Weg 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5, im 2. Obergeschoss (rechts) mit Kellerraum und Balkon, sowie dem Sondereigentum Nr. 6 im 2. Obergeschoss (links) mit Kellerraum und Balkon, zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben der Bewertungsobjekte:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gütersloh	33717 / Nr. 5	1
Gütersloh	33718 / Nr. 6	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gütersloh	10	442	839 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Die Vergleichskaufpreise werden zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt. Diese Methoden werden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV).

Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV). Unterstützend oder auch alleine (z. Beispiel, wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens und das Ertragswertverfahren als stützendes Verfahren (Zwei-Säulen-Prinzip) anzuwenden.

### 4.3 Vergleichswertermittlung

#### 4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 -26 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt dann vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können.

Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes liegt dann vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen entsprechender Flächen- oder Raumeinheiten (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts „aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert“ sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### 4.3.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

##### Vergleichsfaktor – Immobilienrichtwert – (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren), oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

##### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen)Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekt begründet.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren / Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden, grundstücksgleiche Rechte und Belastungen, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Bauschaden und Baumängel (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß anzuwenden.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

##### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

## 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, als auch das Ertragswertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite-orientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für das Sondereigentum Nr. 5

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **113.000,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **108.000,00 €** ermittelt.

### 4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse des Sondereigentums Nr. 5

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Vergleichsfaktoren zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das Ertragswertverfahren das Gewicht  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,000.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[ 108.000,00 € \times 1,000 + 113.000,00 € \times 1,000 ] \div 2,000 = \text{rd. } \mathbf{111.000,00 €}$ .

#### 4.5.5 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse für das Sondereigentum Nr. 6

Der Vergleichswert wurde mit rd. **106.000,00 €** und der Ertragswert mit rd. **101.000,00 €** ermittelt.

#### 4.5.6 Gewichtung der Verfahrensergebnisse des Sondereigentums Nr. 6

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Vergleichsfaktoren zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das Ertragswertverfahren das Gewicht  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,000.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[ 101.000,00 € \times 1,000 + 106.000,00 € \times 1,000 ] \div 2,000 = \text{rd. } \mathbf{104.000,00 €}$ .

## 5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für die jeweiligen 135/1.000 Miteigentumsanteile an dem mit einem Mehrparteienhaus mit 7 Wohneinheiten bebauten Grundstück in 33330 Gütersloh, Rudolstädter Weg 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss (rechts) mit Kellerraum und Balkon

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gütersloh	33717	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gütersloh		2555

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.202 mit rd.

**111.000,00 €**

(in Worten: einhundertelftausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** für die jeweiligen 135/1.000 Miteigentumsanteile an dem mit einem Mehrparteienhaus mit 7 Wohneinheiten bebauten Grundstück in 33330 Gütersloh, Rudolstädter Weg 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss (links) mit Kellerraum und Balkon

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gütersloh	33718	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gütersloh		2555

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.202 mit rd.

**104.000,00 €**

(in Worten: einhundertviertausend Euro) und insgesamt mit

**215.000,00 €**

(in Worten zweihundertfünfzehntausend Euro)

geschätzt.

**Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)**

Für das Wohnungseigentum Nr. 5 / Nr. 6		in 33330 Gütersloh, Rudolstädter Weg 4
Flur 10	Flurstück: 442	Wertermittlungsstichtag: 14.05.2024

Bodenwert					
	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
Sondereigentum	baureifes Land	frei	270,00	505,00	18.400,00
Summe:			270,00	505,00	18.400,00

Objektdaten					
	Gebäudebezeichnung	WF[m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Sondereigentum	Mehrparteienhaus	76,00	1972	80	28

Wesentliche Daten			
	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]
Wohnungseigentum	5.928,00	1.518,56 € (25,62 %)	1,00

Relative Werte des Verkehrswerts	Sondereigentum Nr. 5	Sondereigentum Nr. 6
relativer Bodenwert:	242,11 €/m²WF	242,11 €/m²WF
Relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-171,05 €/m² WF	-263,16 €/m²WF
relativer Verkehrswert	1.460,53 €/m² WF	1.368,42 €/m²WF
Verkehrswert/Rohertrag:	18,82	17,54
Verkehrswert/Reinertrag:	25,17	23,59
Ergebnisse:	Sondereigentum Nr. 5	Sondereigentum Nr. 6
Ertragswert	108.000,00 €	101.000,00 €
Vergleichswert	113.000,00 €	106.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert)	111.000,00 €	104.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert) insgesamt	215.000,00 €	
Wertermittlungsstichtag	14.05.2024	

**Plausibilisierung:**

Der Gutachterausschuss hat Rohertragsfaktoren für die Objektart Wohnungseigentum abgeleitet. Ohne Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale liegt das Ergebnis mit einem Rohertragsfaktor von rd. 21 innerhalb der dort aufgeführten Spannbreite.

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh	
Tabelle 36: Rohertragsfaktoren	
Objektart	Faktor
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	28,1 +/- 5,6
Wohnungseigentum (vermietet)	26,4 +/- 5,4
Einmalkimmiethäuser (reistehend)	34,3 +/- 7,1
RHH / DHH (Einfamilienhaus)	33,6 +/- 5,7
Zweifamilienhäuser	29,4 +/- 5,8
Dreifamilienhäuser	21,1 +/- 4,2
Mehrfamilienhäuser (gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	18,7 +/- 5,0
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil 20% - 80% v. Rohertrag)	15,9 +/- 3,0
Produzierendes Gewerbe	13,5 +/- 3,3
+/- Werte: Standardabweichungen (analog zur Veröffentlichung bei den Liegenschaftszinssätzen)	

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**Immobilienwertermittlungsverordnung**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV am 1. Januar 2022 sind folgende Richtlinien gegenstandslos geworden (BAnz AT 31.12.2021 B 11:

- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie-BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S S. 597),
- Richtlinie zu Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie -SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1),
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3),
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) und
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006), soweit sie nicht bereits durch die zuvor genannten Richtlinien ersetzt worden sind.

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Gütersloh und den Kreis Gütersloh
- [3] Reguvis Wertermittlerportal Premium mit der Online-Version Kleiber-Digital
- [4] Tagungsband vom 26. Symposium für Immobilienbewertung, Detmold. Prof. Dr.-Ing. Dirk Noosten [Hrsg.] Technische Hochschule OWL

### 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.0" (Stand Juli 2024) erstellt.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (im Exposé nicht abgebildet)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (im Exposé nicht abgebildet)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (im Exposé nicht abgebildet)
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (im Exposé nicht abgebildet)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan (im Exposé nicht abgebildet)
- Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 14.05.2024 (teilweise im Exposé nicht abgebildet)
- Anlage 7: Grundrisse des Kellergeschosses und des 2. Obergeschosses, Querschnitt



**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 14.05.2024**

Seite 1 von 9



Bild 1: Ansicht von der Straßenseite



Bild 2: Ansicht von der Gartenseite

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 14.05.2024**

Seite 2 von 9



Bild 3: Blick auf den Hauseingangsbereich



Bild 4: Treppenhaus im Hauseingangsbereich

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 14.05.2024**

Seite 3 von 9



Bild 5: Blick in den Rudolstädter Weg



Bild 6: Blick in den Rudolstädter Weg



**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 14.05.2024**

Seite 4 von 9



Bild 7: Wohnungseingangstür der Wohnung Nr. 5

Bild 8: Flur der Wohnung Nr. 5



Bild 9: Badezimmer der Wohnung Nr. 5

Bild 10: Gäste-WC der Wohnung Nr. 5

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 14.05.2024**

Seite 5 von 9



Bild 11: Blick aus der Küche in den Flur / W. Nr. 5



Bild 12: Balkon der Wohnung Nr. 5

Bild 13: Wohnzimmer der Wohnung Nr. 5 mit Blick in den Flur

Bild 14: Blick in den Flur der Wohnung Nr. 5

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 14.05.2024**

Seite 6 von 9



Bild 15: Wohnungseingangstür der Wohnung Nr. 6



Bild 16: Gäste-WC der Wohnung Nr. 6

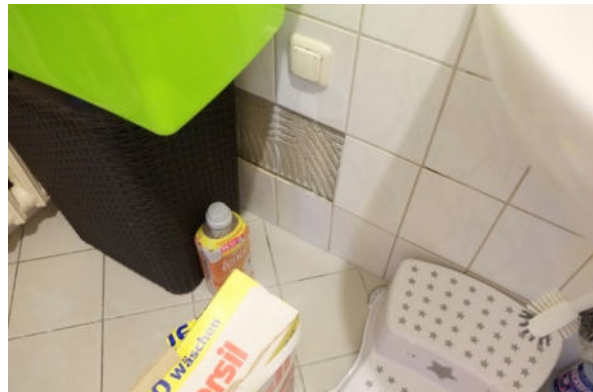


Bild 17: Badezimmer der Wohnung Nr. 6

Bild 18: Fliesen haben sich gelöst und haben keine Haftung zum Untergrund mehr

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 14.05.2024**

Seite 7 von 9



Bild 19: Blick vom Wohnzimmer in den Flur der Wohnung Nr. 6

Bild 20: Küche der Wohnung Nr. 6



Bild 21: Wohnzimmer der Wohnung Nr. 6

Bild 22: Balkon der Wohnung Nr. 6



**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 14.05.2024**

Seite 8 von 9



Bild 23: Treppenhaus im Kellergeschoss



Bild 24: Strom Hausanschluss im Kellergeschoss



Bild 25: Fahrradkeller



Bild 26: Tür zum Kellerausgang

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 14.05.2024**

Seite 9 von 9



Bild 27: Flur und Mieterkeller



Bild 28: Waschkeller



Bild 29: Öltank

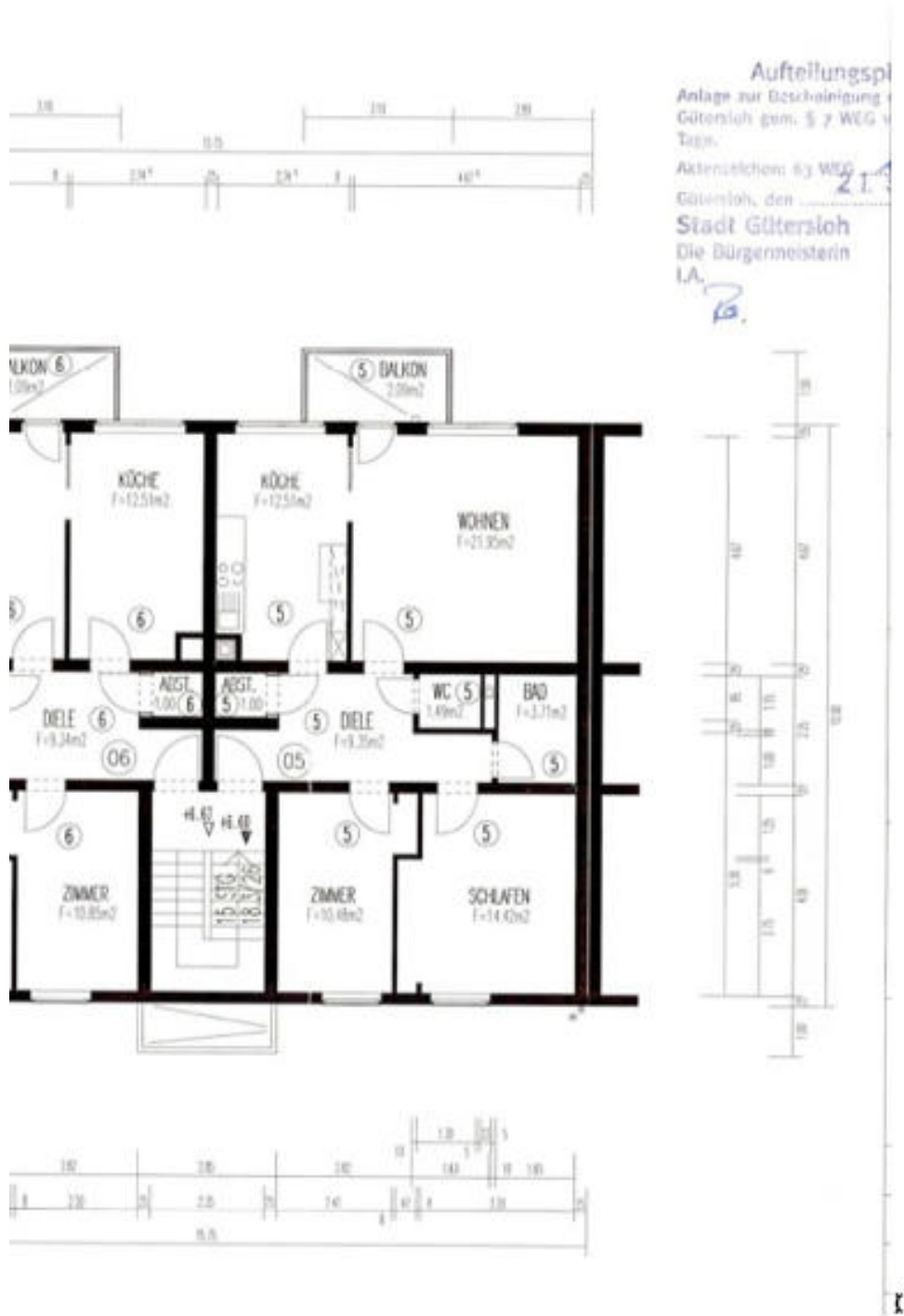


Bild 30: Flur und Zugang zum Öltank



### Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 5



Sondereigentum Nr. 5

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 5

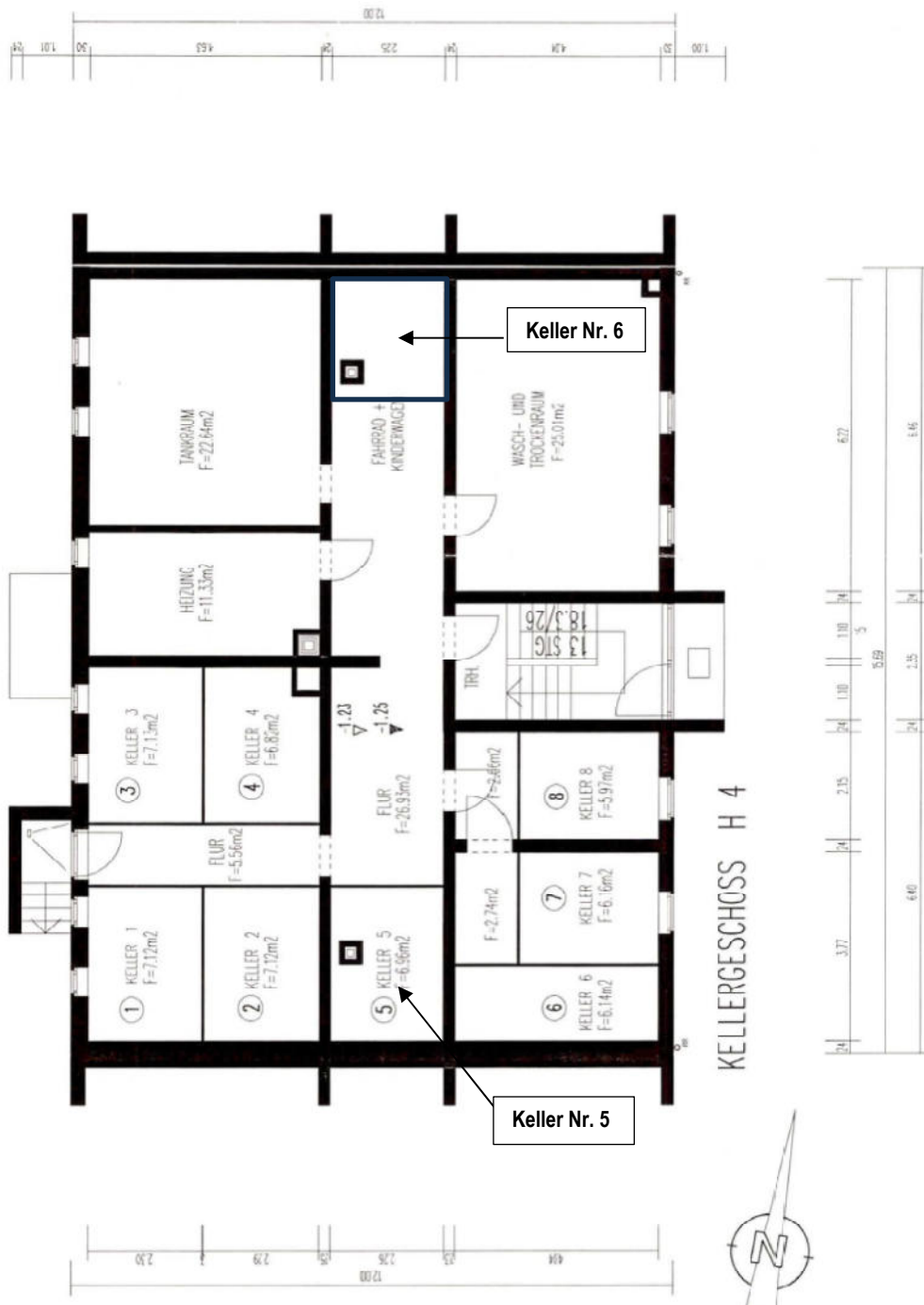


□

Sondereigentum Nr. 6

### Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 4 von 5



Kellergeschoss



