



IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUE

HypZert (F)

178

## Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)  
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)  
Immobilienbewertung

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) –

in Kooperation mit:

### Klaus Kühn

Dipl. Ing. Architekt, öbuv

Stapenhorststraße 80, 33615 Bielefeld

Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

11 a K 4 / 24



<b>Objekt:</b>	Freistehendes 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Carport
<b>Lage:</b>	33330 Gütersloh, Fliederweg 9
<b>Wohnfläche</b>	ca. 163 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	ca. 492 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert:</b>	325.000,00 EUR

## 0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

An das Gebäude ist eine Garage angebaut. Weiterhin befindet sich ein Carport auf dem Grundstück.

Das Wohnhaus mit Garage wurde 1960 fertiggestellt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 163 m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung ist als weitgehend funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung ist als noch normal einzustufen. Sie entspricht kaum mehr heutigen Anforderungen.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand ist als normal, bezogen auf die ursprüngliche Baualtersklasse, anzusehen. Er entspricht allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.

Die Wohnlage ist als **normal** im Sinne des Mietspiegels der Stadt Gütersloh, einzustufen.

Die Nachfrage ist als normal anzusehen. Die Verwertbarkeit ist ebenfalls als normal einzustufen.

Es wurden baurechtswidrige Umstände festgestellt.

- Die Garage wurde zu einem Wohnraum umgenutzt, es wurde ein Durchbruch durch die Außenwand erstellt.
- Über das Carport waren ebenfalls keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden.

Bewertet wird der genehmigte Zustand.

## **1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

An das Gebäude ist eine Garage angebaut. Weiterhin befindet sich ein Carport auf dem Grundstück.

### **1.1 Baujahr**

Das Wohnhaus mit Garage wurde 1960 fertiggestellt.

### **1.2 Lage**

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Straße Fliederweg im nördlichen Mittelbereich von Gütersloh, einer Stadt mit ca. 105.000 Einwohnern.

Die Straße Fliederweg ist, in diesem Gebietsbereich, 2-spurig ausgebaut, asphaltiert bzw. gepflastert, einseitig mit einem Bürgersteig sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Die Straße ist mit Tempo 30 beschildert und weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf – vorwiegend Anliegerverkehr.

Die angrenzende Bebauung, in diesem Gebietsbereich, besteht überwiegend aus 2-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf. Südlich grenzen auch Flächen mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern an.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 100 m an der Kahlertstraße vorhanden. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die B 61 in ca. 850 m Entfernung.

Das Zentrum von Gütersloh (Kolbeplatz) ist ca. 1,8 km entfernt. Hier bzw. in diesem Entfernungsbereich sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur vorhanden: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten aller Art und Vielfalt, öffentliche und private Dienstleistungs- und Kulturbetriebe.

### 1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

<b>Oberfläche</b>	Das Grundstück ist eben.
<b>Baugrund</b>	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Gütersloh vom 03.05.2024 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

### 1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

<b>Grundstück</b>	Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 17 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 29 m.
-------------------	---

### 1.2.3 Erschließungszustand

<b>Straßenzustand</b>	Die Straße Fliederweg voll erschlossen (2-spurig ausgebaut, asphaltiert / Pflasterung, Bürgersteig).
<b>Versorgung</b>	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Kabelanschluss
<b>Entsorgung</b>	Ein Abwasser-/Kanalanschluss ist vorhanden.

## 1.3 Baubeschreibung

### Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- u. Schadensuntersuchung dar.

### 1.3.1 Zweifamilienhaus

**Nutzung des Hauses:** wohnwirtschaftliche Nutzung – 1 WE

**Aufteilung des Hauses:** siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Es handelt sich um ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

### Rohbau

<b>Fundamente/ Tragkonstruktion</b>	Streifenfundamente, Massivbauweise, Mauerwerksbau
<b>Außenwände</b>	Massivbauweise, Mauerwerksbau
<b>Innenwände</b>	Massiv- und Leichtbauweise, tlw. Rigips o.ä.
<b>Deckenkonstruktion</b>	Massivdecken
<b>Treppen</b>	KG-EG: Massivtreppe mit Fliesen EG-OG: Massivtreppe mit Natursteinbelag OG-Spitzboden: Einschubtreppe
<b>Wärmedämmung</b>	weitgehend der Baualtersklasse entsprechend. Ein modernes WDVS ist nicht vorhanden.
<b>Dach</b>	Satteldach mit Ziegeleindeckung – Dämmung ca. 2000er Jahre
<b>Dachentwässerung</b>	Rinnen und Fallrohre
<b>Außengestaltung</b>	Putzbau mit Anstrich, rötl. Verblendmauerwerk, Holzverkleidung

### Ausbau

<b>Boden</b>	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen, Laminat
<b>Wände</b>	geputzt, tapeziert und gestrichen

<b>Decken</b>	wie vor, tlw. abgehängt mit Beleuchtung
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
<b>Türen</b>	Holztüren mit Futter und Bekleidung

### Technische Ausstattung

<b>Heizung</b>	Gas-Zentralheizung mit Plattenkonvektoren, Stahlradiatoren, Warmwasserversorgung, tlw. über Durchlauferhitzer
<b>Elektro</b>	Die E-Anlage wurde teilmodernisiert. Schalter und Steckdosen sind in normaler Anzahl vorhanden. Die Arbeiten sollen nicht fachgerecht durchgeführt worden sein.  <u>weitere Merkmale:</u> - Kabelanschluss
<b>Sanitär</b>	<u>WC – KG</u> Boden gefliest, Wände teilverflies, Objekte WC mit Spülkasten, Waschbecken  <u>WC – EG</u> Boden gefliest, Wände geputzt und gestrichen Objekte WC mit Spülkasten, Waschbecken  <u>WC – OG</u> Boden gefliest, Wände teilverflies Objekte WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken  <u>Bad OG</u> Boden gefliest, Wände verflies Objekte: Waschbecken 2 x, Einbauwanne, Dusche  <u>Küche</u> Boden: gefliest, Fliesen im Arbeitsbereich
<b>Besondere Bauteile:</b>	Hauseingangstreppe, Balkon, Einbauschränke
<b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>	nichts bekannt
<b>Sonstiges</b>	--

### 1.3.2 Garage

Es handelt sich um eine in Massivbauweise erstellte Garage mit Satteldach und Ziegeleindeckung.

Die Garage wurde zu einem Wohnraum umgebaut.

### 1.3.3 Carport

Es handelt sich um ein in klassischer Holzbauweise erstelltes Carport mit Flachdach.

### 1.3.4 Außenanlagen

<b>Wege- und Hofbefestigungen</b>	Pflasterung
<b>Versorgungs- und Entsorgungsleitungen</b>	unter der Geländeoberfläche verlegt
<b>Einfriedung</b>	Zaun, Bewuchs
<b>Gärtnerische Gestaltung</b>	Rasenfläche, Anpflanzungen, Mauern
<b>Sonstige Außenanlagen</b>	--

## 1.4 Nutzungsübersicht

Die Brutto-Grundfläche (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte der Stadt Gütersloh ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m <sup>2</sup> (ca.)	BRI- Zwischensumme m <sup>3</sup> (ca.)
Wohnhaus	KG, EG, OG, DG	301	--
Garage	EG	20	--
<b>insgesamt</b>		<b>321</b>	<b>--</b>

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Wohnhaus	wohnwirtschaftliche Nutzung – 1 Einheit
Garage	Stellplatz – 1 Stück – genehmigte Nutzung

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Gütersloh ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage der Bewertung angesehen werden. Teilweise wurden die Flächen elektronisch aus den vorliegenden Zeichnungen herausgemessen.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus	EG, OG	wohnen	163 m <sup>2</sup>
Garage	EG	parken	1 Stück
<b>Summe</b>			<b>163 m<sup>2</sup></b> <b>1 Stück</b>

## 2 Rechtliche Beschreibungen

### 2.1 Grundbuch

Amtsgericht: Gütersloh

Grundbuch von	Bezirk	Band	Blatt
Gütersloh	--	--	38011

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )
1	Gütersloh	64	278	492
<b>Gesamtgröße</b>				<b>492 m<sup>2</sup></b>

### 2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 20.02.2024 lag vor. In Abt. II sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 29.04.2024 bei der Stadt Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 03.05.2024 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

### 2.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Gütersloh erstellt. B-Plan Nr. 38/12 vom 26.09.2006 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

WR	reines Wohngebiet
II	2 Vollgeschosse
ED	offene Bauweise, nur Einzel- / Doppelhäuser zulässig
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,7	Geschossflächenzahl 0,7
TH 5,50 – 6,60 m	Traufhöhe 5,50 – 6,60 m
SD	Satteldach
Es sind Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.	



Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem B-Plan.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,41	0,25	- ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	0,70	0,40	- lt. B - Plan

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

bebaute Fläche:

Wohnhaus:	ca. 102 m <sup>2</sup>
Garage:	ca. 20 m <sup>2</sup>

## 2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von der Stadt Gütersloh am 19.04.2024 digital zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigung für das Wohnhaus mit Garage wurde am 21.10.1959 erteilt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 29.02.1960 und die Schlussabnahme am 30.05.1960.

Auf dem Grundstück befindet sich noch ein Öltank. Dieser wurde, laut Bauakte, mit Sand verfüllt und 1982 stillgelegt.

## 2.5 Baurechtswidrige Umstände

Es wurden baurechtswidrige Umstände festgestellt.

- Die Garage wurde zu einem Wohnraum umgenutzt, es wurde ein Durchbruch durch die Außenwand erstellt.
- Über das Carport waren ebenfalls keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden.

Bewertet wird der genehmigte Zustand.

## 2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

**Erschließungsbeiträge** Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen, laut Auskunft der Stadt Gütersloh, nicht an.

**Kommunalabgaben gem. KAG** Laut Auskunft der Stadt Gütersloh fallen z. Zt. keine Abgaben an.

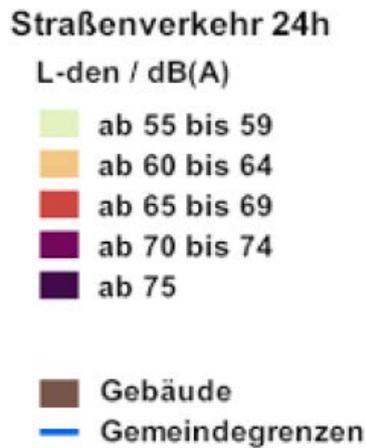
## 2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Gebäude ist eigengenutzt. Eine Mietzahlung wird nicht geleistet.

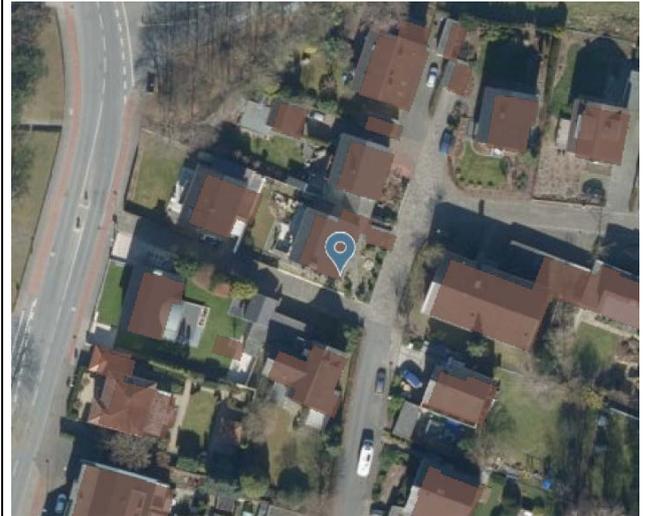
### 3 Beurteilung

#### 3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

##### Wohnlage



Die Wohnlage ist als **normal** im Sinne des Mietspiegels der Stadt Gütersloh, einzustufen. Lärmimmissionen ist hier kaum vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.



##### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) vom 06.01.2025) weist für Gütersloh einen Zuwachs von ca. 6,5 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

##### Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist aktuell als normal anzusehen.

##### Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern als normal anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen;

- die stark angestiegene Inflationsrate,
- starke Zinssteigerungen – Stand Januar 2025 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 320 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

Zum Wertermittlungsstichtag sind deutliche Marktberuhigungen erkennbar.

**Energetische Eigenschaften**

Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetzes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen.

Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.

Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand ist als normal, bezogen auf die ursprüngliche Baualtersklasse, anzusehen. Er entspricht allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.

**Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung**

Die Raumaufteilung ist als weitgehend funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung ist als noch normal einzustufen. Sie entspricht kaum mehr heutigen Anforderungen.

**Nutzbarkeit**

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als normal anzusehen.

**Drittverwendungsfähigkeit**

Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.

**Verwertbarkeit**

Die Verwertbarkeit ist als normal anzusehen.

**Objektrisiko**

Das Objektrisiko ist als erhöht einzustufen.

**Baulicher Zustand**

Der bauliche Zustand ist insgesamt als unterdurchschnittlich anzusehen. Es wurden Teilmodernisierungen durchgeführt (Heizung 2017, Fenster überwiegend 2006).

Der Pflegezustand ist als unterdurchschnittlich anzusehen.

**Bauschäden / Baumängel**Instandhaltungsstau

- Sanitär,
- Wärmeschutz,
- Maler

- Boden

Mängel:

- Feuchteschäden im Kellergeschoss

Sonstiges

--

### 3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	Schwächen
- ruhige Wohnlage	- energetische Eigenschaften - unterdurchschnittlicher Pflegezustand - baurechtswidrige Umstände

## 4 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert  
für das bebaute Grundstück

33330 Gütersloh, Fliederweg 9

auf **325.000,00 EUR**  
(dreihundertfünfundzwanzigtausend)

Bielefeld, 09. Januar 2025

Christian Kühn

## 5. Berechnungen

### Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) lt. DIN 277 / 05.

<b>33330 Gütersloh, Fliederweg 9</b>		
<u>Einfamilienhaus</u>		
Kellergeschoss	$9,11 \cdot 10,955 + 0,40 \cdot 4,45$	101,58
Erdgeschoss	$9,11 \cdot 10,955 + 0,40 \cdot 4,45 - 0,50 \cdot 3,11$	100,03
Dachgeschoss	$9,11 \cdot 10,955$	99,80
		<b>301,41</b>
<u>Garage</u>		
Erdgeschoss	$(3,10 + 3,28) / 2 \cdot 6,36$	<b>20,29</b>

### **Berechnung der Wohnfläche** - lt. Bauakte

<b>33330 Gütersloh, Fliederweg 9</b>		
<u>Einfamilienhaus</u>		
<u>Erdgeschoss</u>		
Diele		14,52
Windfang		5,08
WC	$0,95 \cdot 1,635 \cdot 0,97$	1,51
Küche	$2,80 \cdot 3,01 \cdot 0,97$	8,18
Wohnen / Essen	$(4,26 \cdot 9,885 + 1,30 \cdot 3,01 - 0,30 \cdot 0,30) \cdot 0,97$	44,56
Terrasse	$9,91 \cdot 4,00 \cdot 0,25$	9,91
		<b>83,75</b>
<u>Obergeschoss</u>		
Gast		13,13
Eltern	$4,325 \cdot 5,325 \cdot 0,97$	22,34
Kind		16,03
Diele		14,26
WC		2,50
Bad		7,43
Balkon	$1,40 \cdot 9,91 \cdot 0,25$	3,47
		<b>79,16</b>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>		<b>162,91</b>

## 6. Fotodokumentation



Straßenansicht



Straßenansicht mit Carport



Gartenansicht



Heizung



Feuchteschäden im KG - exemplarisch



E-Anlage

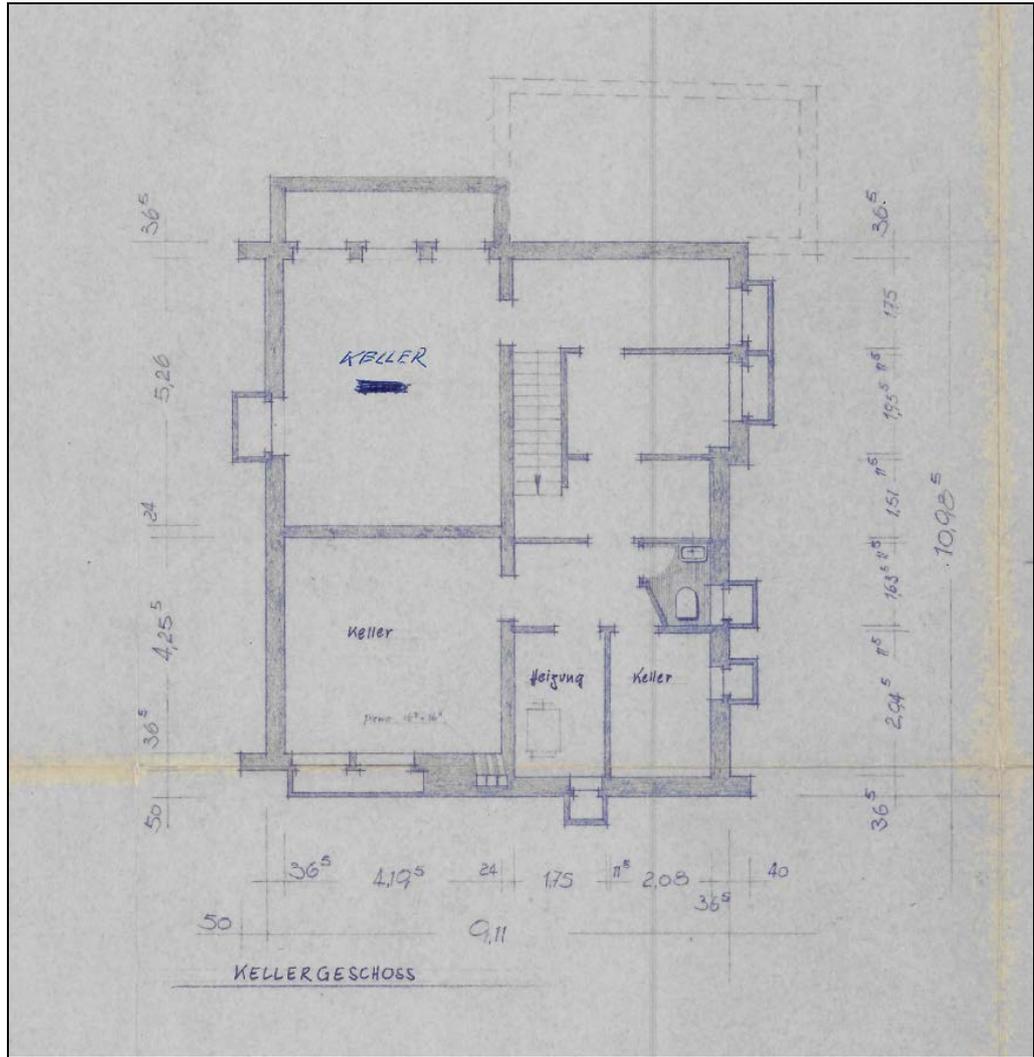
# 7. Anlagen

## Stadtplan

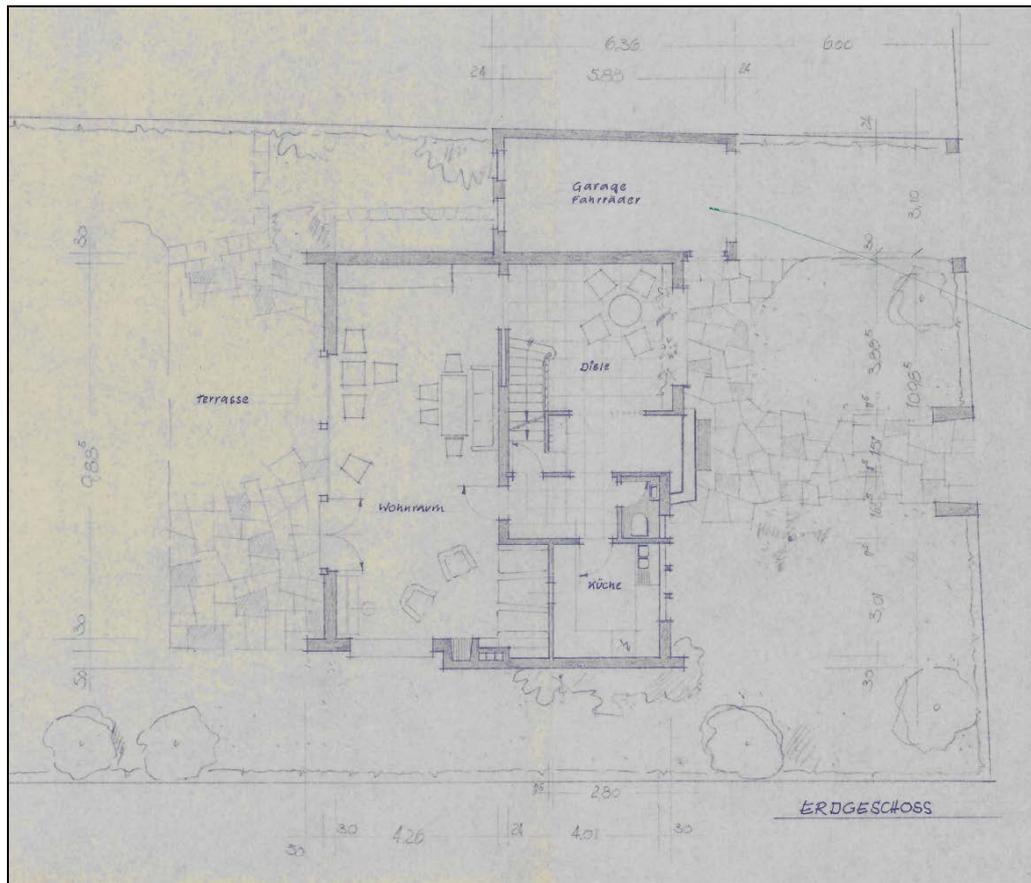




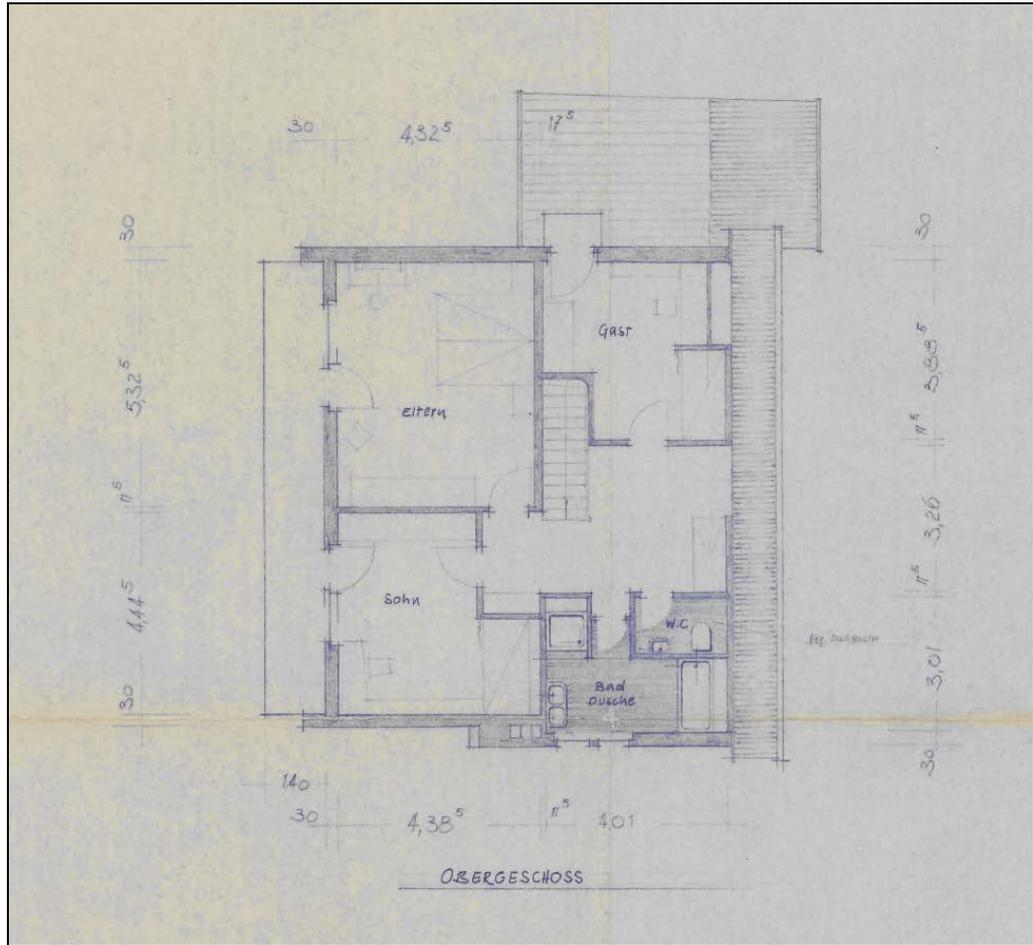
**Grundriss – Kellergeschoss**



**Grundriss – Erdgeschoss**



**Grundriss – Obergeschoss**



Schnitte

