



Sachverständigenbüro Middel · Glockengießerstraße 24 · 33330 Gütersloh

Amtsgericht Gütersloh  
- 11a K 4/26 -  
Friedrich-Ebert-Straße 30

**33330 Gütersloh**

## Lothar Middel

von der Industrie- und Handelskammer zu  
Siegen öffentlich bestellter und vereidigter

### Sachverständiger

für die Bewertung von Immobilien  
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

#### Büro Gütersloh:

Glockengießerstraße 24  
33330 Gütersloh  
Telefon 0 52 41 / 96 17 900  
Telefax 0 52 41 / 96 17 901

#### Büro Olpe:

Auf der Ennert 20  
57462 Olpe  
Telefon 0 27 61 / 6 52 28  
Telefax 0 27 61 / 6 41 37

E-Mail [info@marktwerte.de](mailto:info@marktwerte.de)  
Internet [www.marktwerte.de](http://www.marktwerte.de)

Gütersloh, den 16.04.2026

Az. AG.: **11a K 4/26**

Az. SV.: 023/2026

Es handelt sich hier um einen Auszug aus dem Gutachten. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass keine Anlagen (Katasterkarten, Zeichnungen etc.) enthalten sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

## GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (im Anbau),  
sowie einer Scheune und einem Garagengebäude** bebaute Grundstück  
in **33334 Gütersloh, Brokheideweg 224**  
**nebst landwirtschaftlicher Nutzfläche mit Wasserfläche**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
<i>Gütersloh</i>	<i>7741</i>	<i>13, 14 und 17</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Ebbesloh</i>	<i>3</i>	<i>272, 268 und 333</i>

Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag 08.04.2026 ermittelt mit rd.

**440.038,40 €**

**Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Flurstücke vgl. Seite 56 unten.**

### Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 59 Seiten zzgl. einer Anlage mit insgesamt 42 Seiten. Es wurde in einer digitalen Ausfertigung erstellt.

### **Wichtiger Hinweis:**

**Auskünfte zum Gutachten werden ausschließlich durch das Gericht erteilt.**

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.4.1	Wohnhaus.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Anbau an Wohnhaus.....	13
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	13
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.3.4.1	Anbau .....	14
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
3.4	Nebengebäude.....	15
3.5	Außenanlagen.....	15
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>16</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	16
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	17
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	17

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau, nebst Scheune und Garagengebäude, sowie einer landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Wasserfläche
Objektadresse:	Brokheideweg 224 33334 Gütersloh
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gütersloh, Blatt 7741, lfd. Nr. 13, 14 und 17
Katasterangaben:	Gemarkung Ebbesloh, Flur 3, Flurstück 272, Fläche 46.983 m <sup>2</sup> ; Flur 3, Flurstück 268, Fläche 8 m <sup>2</sup> ; Flur 3, Flurstück 333, Fläche 446 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Gütersloh Friedrich-Ebert-Straße 30 33330 Gütersloh  Auftrag vom 24.03.2026
---------------	---

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	08.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	08.04.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	08.04.2026
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Herr Lothar Middel
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.03.2026</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.02.2026</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte)</li><li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche</li><li>• Auskunft aus dem Planungsrecht vom 16.04.2026</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.03.2026</li><li>• Auskunft über die Erschließungssituation vom 25.03.2026</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 30.03.2026</li></ul>



## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand, im Außenbereich gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum Gütersloh beträgt ca. 10 km. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage Seite 4)	<u>mittlere Breite</u> ca. 280 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 230 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 47.437,00 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--	--

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Gebäude; eingefriedet tlw. durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.03.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.02.2026 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gütersloh, Blatt 7741, keine Eintragungen.

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 bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:

keine

nicht eingetragene  
Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

*“1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Brokheideweg -Gemarkung Ebbesloh, Flur 3; Flurstück 333 – verpflichtet sich, eine Fläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Gütersloh, Brokheideweg 224 – Gemarkung Ebbesloh, Flur 3, Flurstück 272 -als Zuwegung (Zu- und Abfahrt sowie Zu- und Abgang) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW und eine unterirdische Fläche desselben Grundstücks für die Anlegung, Wartung und jederzeitige Nutzung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffern 2 und 3 BauO NRW zu dem vorgenannten Baugrundstück zur Verfügung zu stellen und diese Teilflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.”*



Durch diese Baulast ist das Flurstück 272 erst baureif geworden. Eine weitere Wertbeeinflussung ist somit für das Flurstück 272 nicht gegeben.

**Die Wertminderung für das belastete Flurstück 333** orientiert sich i.d.R. an der Frequentierung der belasteten Fläche. Sprengnetter schlägt in Bd. VIII, Teil 10, Abschnitt 2.1 folgende Sätze vor:

- geringe Intensität der Beanspruchung  
(bis 10 x täglich, relativer Anteil < 20 %) bis 20 %
- mittlere Intensität der Beanspruchung  
(bis 50 x täglich, relativer Anteil < 80 %) 21 bis 40 %
- starke Intensität der Beanspruchung  
(mehr als 50 x täglich, relativer Anteil > 80 %) 41 bis 60 %

Im vorliegenden Fall ist eine starke Intensität der Beanspruchung gegeben, da das Grundstück des Rechtsinhabers sehr oft genutzt wird. Somit rd. 50 % des Bodenwerts der belasteten Fläche in Abzug gebracht werden.

Belastete Fläche rd. 60 m<sup>2</sup> x 4,80 €/m<sup>2</sup> (vgl. Bodenwertermittlung) = 288,00 € x 0,50 = 144,00 €

**Die Wertminderung für das belastete Flurstück 333 durch die Baulast beträgt somit rd. 144,00 €**

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Demnach bestehen für das Bauen im Außenbereich strenge Zulassungsvorschriften. Ein Vorhaben ist i.d.R. nur dann im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um besondere Nutzungen handelt, insbesondere landwirtschaftliche Nutzungen.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

tlw. baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21),  
tlw. "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG tlw. beitragsfrei und tlw. nicht beitragspflichtig.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Anbau, sowie einem Garagengebäude und einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

Das Gesamtgrundstück wird am Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, 2-geschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbau
Baujahr:	1900 (gemäß Schätzung des Sachverständigen)
Modernisierung:	innerhalb der letzten 15 Jahre vgl. Seite 31
Flächen und Rauminhalte <u>Wohnhaus</u> :	Die Wohnfläche beträgt rd. 194 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 444 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht übergeben. Es werden daher die offensichtlich erforderlichen Maßnahmen in diesem Gutachten berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Einfamilienhaus insgesamt verputzt und gestrichen, Anbau Holzfachwerk mit Klinkerausfachung

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Keller:	Schwemmsteinmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Schwemmsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Schwemmsteinmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton ohne Belag, Geländer fehlt  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein, Geländer fehlt  <u>Treppe zum Dachboden:</u> Einschubtreppe aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Zwei Eingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitten
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbau, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink;  Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial)

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen (lt. schriftlicher Mitteilung der Stadt Gütersloh):	Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist vorhanden. An den Regenwasserkanal ist das Grundstück nicht angeschlossen, da kein Regenwasserkanal vorhanden ist.
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum zwei bis drei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Zählerschrank, Kipp- und Drehsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung mit festen Brennstoffen (Hackschnitzel), Baujahr 2010, in der Scheune; Wärmeverteilung über Flachheizkörper, tlw. mit Thermostatventilen tlw. Gliederheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Textilbelag, Fliesen, Kunststein, Parkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Farbanstrich, Fliesen im Bad raumhoch, in der Küche Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich, Stuckkanten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung; tlw. abschließbar; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Naturstein
Türen:	<u>Eingangstüren:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitten  <u>Innentüren:</u> einfache und durchschnittliche Türen aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; einfache und durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

---

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Dachaufbau, Loggia, Terrasse, Alarmanlage
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude ist sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Auf eine Auflistung der einzelnen sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gewerke wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die Seiten 33 und 42 verwiesen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Betriebskosten auswirken. Derartige Wertminderungen sind vorhanden:  Dämmung des Daches und der Fassade fehlen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht jedoch Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Anbau an Wohnhaus

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Anbau an Wohnhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1928 (laut Bauakte); in den Folgejahren umgebaut und tlw. Innenausbau verändert
Modernisierung:	aktuell (zum Wertermittlungsstichtag) befindet sich der Anbau im Rohbauzustand
Flächen und Rauminhalte <u>Anbau</u> :	Die Wohnfläche beträgt rd. 177 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 416 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht übergeben. Es werden daher die offensichtlich erforderlichen Maßnahmen in diesem Gutachten berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt Holzfachwerk mit Ausfachung aus Klinker

#### 3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	zurzeit keine Türen oder Tore
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

### 3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz fehlt
Abwasserinstallationen (lt. schriftlicher Mitteilung der Stadt Gütersloh):	Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist vorhanden. An den Regenwasserkanal ist das Grundstück nicht angeschlossen, da kein Regenwasserkanal vorhanden ist.
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, zurzeit nur Rohinstallation
Heizung:	zurzeit keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zurzeit keine

### 3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.3.4.1 Anbau

Bodenbeläge:	Beton ohne Belag
Wandbekleidungen:	keine
Deckenbekleidungen:	keine
Fenster:	keine
Türen:	keine
sanitäre Installation:	keine
Küchenausstattung:	keine
Grundrissgestaltung:	individuell

### 3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude ist sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Auf eine Auflistung der einzelnen sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gewerke wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die Seiten 33 und 42 verwiesen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Betriebskosten auswirken. Derartige Wertminderungen sind vorhanden:  Dämmung des Daches fehlt. Die Fassade ist durch das tlw. zweischalige Mauerwerk ausreichend gedämmt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unbefriedigend. Es besteht Fertigstellungsstau.

### 3.4 Nebengebäude

Ein Garagengebäude in Massivbauweise mit 3 Einzelgaragen, Stahlschwingtoren, Betonboden und einem Lagerraum, sowie Lagermöglichkeiten auf dem Dachboden; Kaminanschluss.

Eine Scheune in Fachwerkbauweise mit Ausfachung aus Klinkersteinen, Betonboden. In dieser Scheune befindet sich die Heizungsanlage für das Wohnhaus, sowie das Lager für die Hackschnitzel.

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken).

Landwirtschaftliche Nutzfläche mit Wasserfläche.

## **4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### 4.1 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

ZVG:  
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

SW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:  
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:  
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:  
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

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

#### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

#### 4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 13.03.2026) erstellt.

**Anlagen**

**zum Gutachten**

**11a K 4/26**

---

<b>Verzeichnis der Anlage</b>	<b>Seite</b>
Anlagendeckblatt	1
Verzeichnis der Anlage	2
Auszug aus der topographischen Karte	3
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	4
Fotos: Südostansicht und Südwestansicht - Wohnhaus	5
Fotos: Nordwestansicht und Nordostansicht - Wohnhaus	6
Fotos: Nordostansicht und Eingangsbereich - Wohnhaus	7
Fotos: Innenansichten Kellergeschoss - Wohnhaus	8
Fotos: Innenansichten Kellergeschoss - Wohnhaus	9
Fotos: Innenansichten Erdgeschoss - Wohnhaus	10
Fotos: Innenansichten Erdgeschoss - Wohnhaus	11
Fotos: Innenansichten Erdgeschoss - Wohnhaus	12
Fotos: Innenansichten Erdgeschoss - Wohnhaus	13
Fotos: Innenansichten Erdgeschoss - Wohnhaus	14
Fotos: Innenansichten Erd- und Obergeschoss - Wohnhaus	15
Fotos: Innenansichten Obergeschoss - Wohnhaus	16
Fotos: Innenansichten Obergeschoss - Wohnhaus	17
Fotos: Innenansichten Obergeschoss - Wohnhaus	18
Fotos: Innenansicht und Loggia Obergeschoss - Wohnhaus	19
Fotos: Loggia und Innenansicht Obergeschoss - Wohnhaus	20
Fotos: Innenansichten Obergeschoss - Wohnhaus	21
Fotos: Innenansichten Dachgeschoss - Wohnhaus	22
Fotos: Innenansichten Anbau - Wohnhaus	23
Fotos: Innenansichten Anbau - Wohnhaus	24
Fotos: Nordwestansicht und Nordostansicht Garagen	25
Fotos: Südostansicht und Innenansicht Garagen	26
Fotos: Innenansichten Garagen	27
Fotos: Innenansichten Garagen	28
Fotos: Innenansichten Garagen	29
Grundriss Kellergeschoss - Wohnhaus	30
Grundriss Erdgeschoss - Wohnhaus	31
Grundriss Obergeschoss - Wohnhaus	32
Schnitt - Wohnhaus	33
Ermittlung der Brutto-Grundfläche - Wohnhaus	34
Ermittlung der Wohnflächen - Wohnhaus	35
Ermittlung der Brutto-Grundfläche und Wohnflächenberechnung Anbau	36

Auszug aus der topographischen Karte



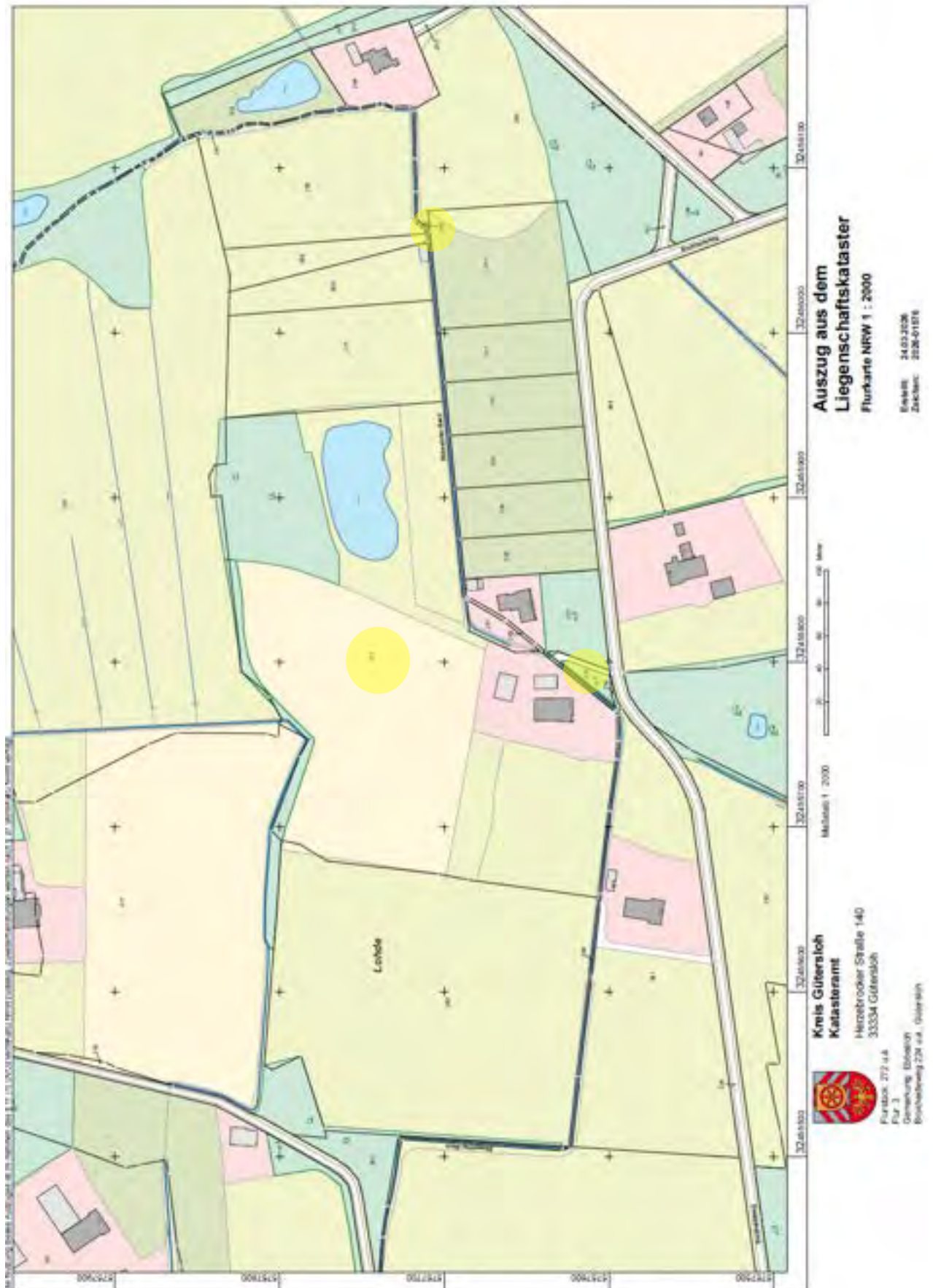


Foto oben: Südostansicht  
Foto unten: Südwestansicht

---



Foto oben: Nordwestansicht  
Foto unten: Nordostansicht

---



Foto oben: Nordostansicht  
Foto unten: Eingangsbereich

---



Foto oben: Innenansicht Kellergeschoss  
Foto unten: Innenansicht Kellergeschoss

---



Foto oben: Innenansicht Kellergeschoss  
Foto unten: Innenansicht Kellergeschoss

---



Foto oben: Innenansicht Erdgeschoss  
Foto unten: Innenansicht Erdgeschoss

---

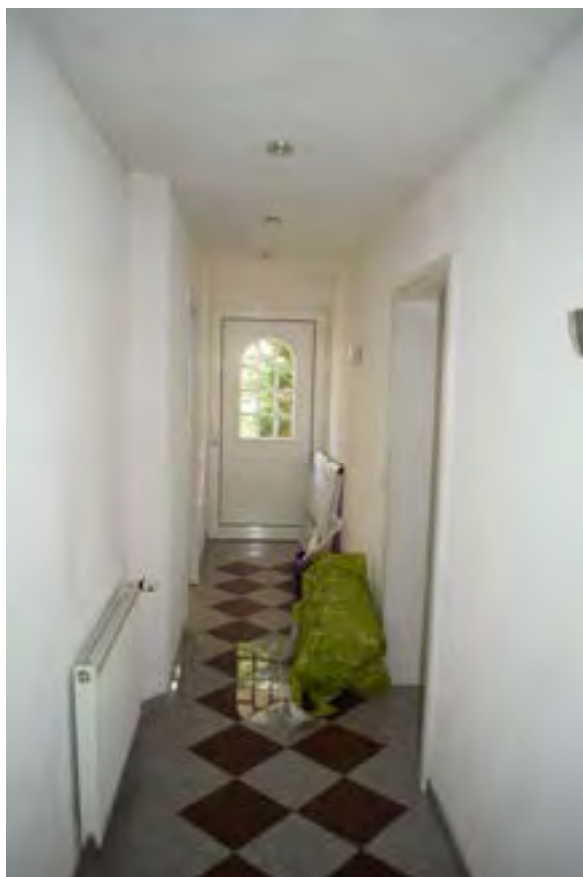


Foto oben: Innenansicht Erdgeschoss  
Foto unten: Innenansicht Erdgeschoss

---



Foto oben: Innenansicht Erdgeschoss  
Foto unten: Innenansicht Erdgeschoss

---



Foto oben: Innenansicht Erdgeschoss  
Foto unten: Innenansicht Erdgeschoss

---



Foto oben: Innenansicht Erdgeschoss  
Foto unten: Innenansicht Erdgeschoss



Foto oben: Innenansicht Erdgeschoss  
Foto unten: Innenansicht Obergeschoss

---

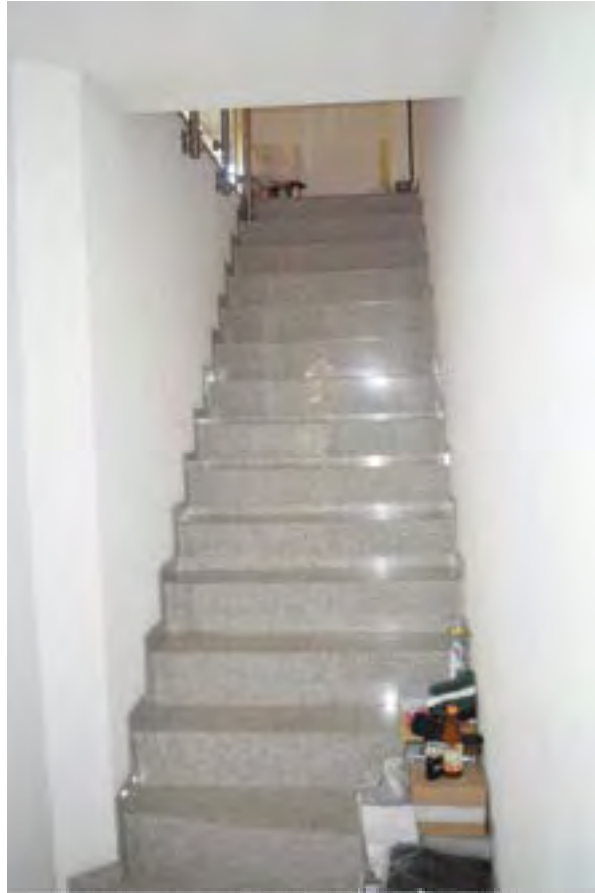


Foto oben: Innenansicht Obergeschoss  
Foto unten: Innenansicht Obergeschoss

---

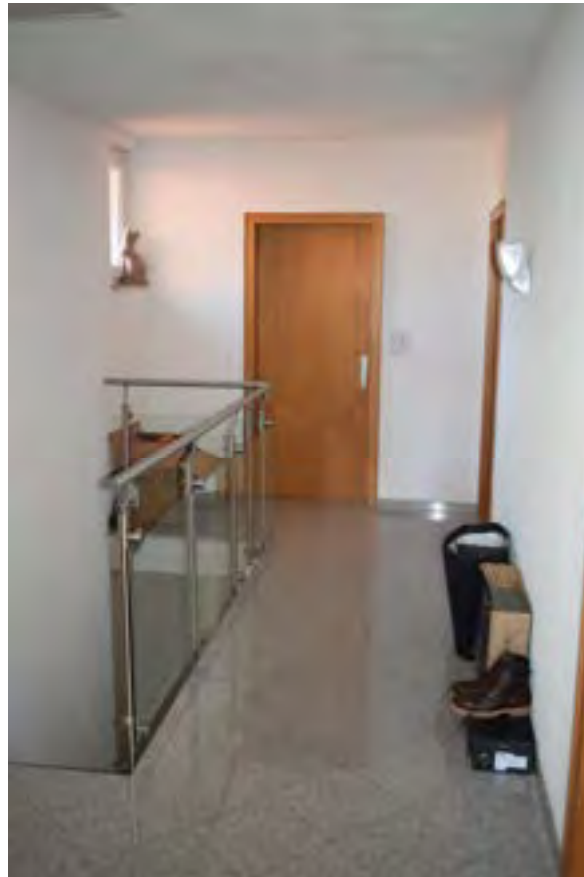


Foto oben: Innenansicht Obergeschoss  
Foto unten: Innenansicht Obergeschoss

---

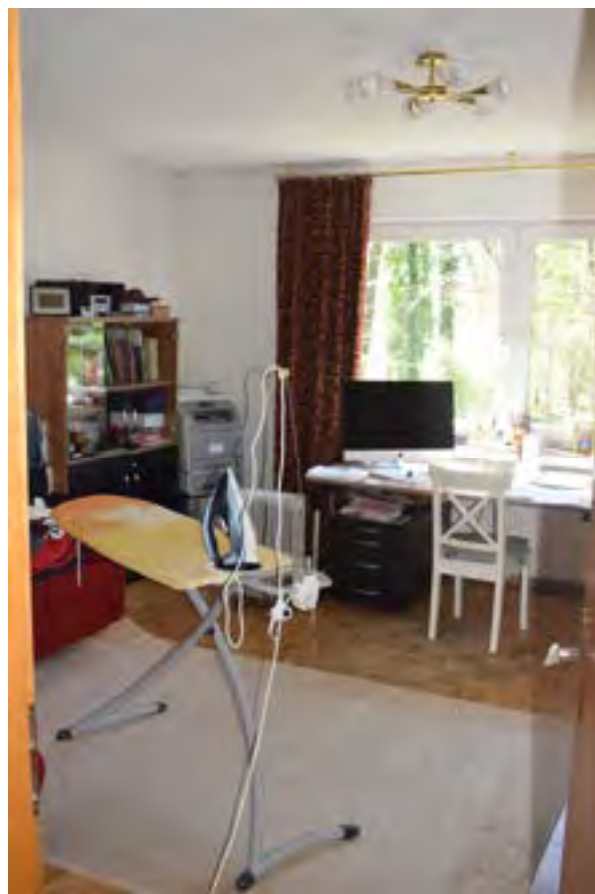


Foto oben: Innenansicht Obergeschoss  
Foto unten: Innenansicht Obergeschoss

---



Foto oben: Innenansicht Obergeschoss  
Foto unten: Loggia Obergeschoss

---



Foto oben: Loggia Obergeschoss  
Foto unten: Innenansicht Obergeschoss

---



Foto oben: Innenansicht Obergeschoss  
Foto unten: Innenansicht Obergeschoss

---



Foto oben: Innenansicht Dachgeschoss  
Foto unten: Innenansicht Dachgeschoss



Foto oben: Innenansicht Anbau  
Foto unten: Innenansicht Anbau



Foto oben: Innenansicht Anbau

Foto unten: Innenansicht Anbau



Foto oben: Nordwestansicht Garagen  
Foto unten: Nordostansicht Garagen

---



Foto oben: Südostansicht Garagen  
Foto unten: Innenansicht Garagen

---



Foto oben: Innenansicht Garagen  
Foto unten: Innenansicht Garagen



Foto oben: Innenansicht Garagen  
Foto unten: Innenansicht Garagen



Foto oben: Innenansicht Garagen  
Foto unten: Innenansicht Garagen



**Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus**

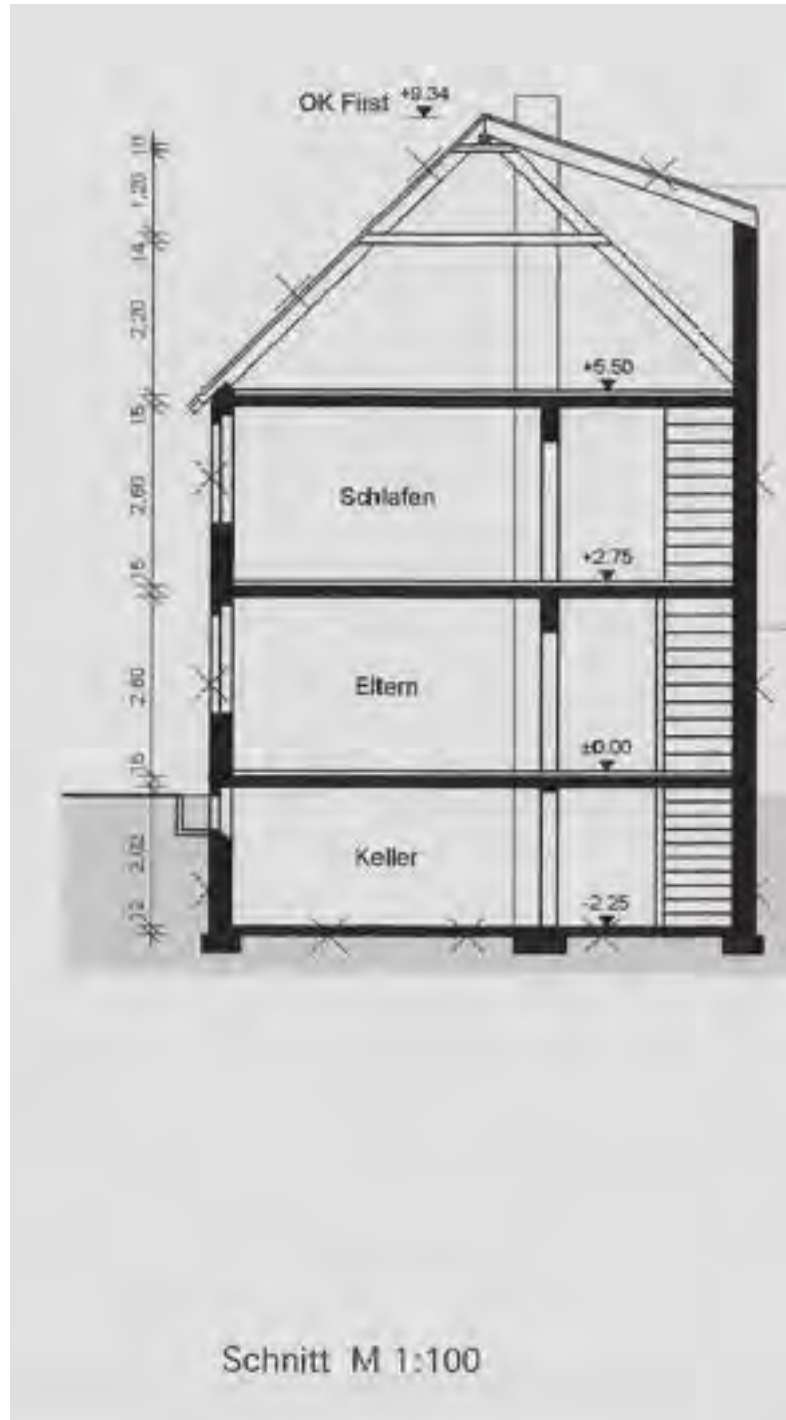
Die verwendeten Grundrisse wurden der Bauakte entnommen und dienen nur als Grundlage für die Wertermittlung. Sie können von den tatsächlichen Gegebenheiten teilweise abweichen.







Die verwendete Schnittzeichnung wurden der Bauakte entnommen und dient nur als Grundlage für die Wertermittlung. Sie kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.



**Ermittlung der Brutto-Grundfläche Wohnhaus**

---

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen wurde von mir anhand der Grundrisse vorgenommen. Sie können von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; Teil 1) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

bebaute Fläche Kellergeschoss

$$\begin{array}{r} 14,50 \text{ m} \times 7,80 \text{ m} \\ - 0,98 \text{ m} \times 4,32 \text{ m} = \end{array} \quad 108,87 \text{ m}^2 \text{ (1)}$$

bebaute Fläche Erdgeschoss

(mit zukünftiger unterstellter Fassadendämmung)

$$\begin{array}{r} 14,60 \text{ m} \times 7,85 \text{ m} \\ - 0,98 \text{ m} \times 4,32 \text{ m} = \end{array} \quad 110,38 \text{ m}^2 \text{ (2)}$$

bebaute Fläche Obergeschoss

(mit zukünftiger unterstellter Fassadendämmung)

$$\begin{array}{r} 14,60 \text{ m} \times 7,85 \text{ m} \\ - 0,98 \text{ m} \times 4,32 \text{ m} = \end{array} \quad 110,38 \text{ m}^2 \text{ (3)}$$

bebaute Fläche Dachgeschoss

(mit zukünftiger unterstellter Fassadendämmung)

$$\begin{array}{r} 14,60 \text{ m} \times 7,80 \text{ m} = \end{array} \quad 113,88 \text{ m}^2 \text{ (4)}$$

**Brutto-Geschossfläche insgesamt** (1) + (2) + (3) + (4) = 443,51 m<sup>2</sup> **rd. 444,00 m<sup>2</sup>**

**Tabellenart: Nutz-Wohnflächenfaktoren**

Quelle: Sprengnetter

Gruppe: Brutto-Grundfläche : Wohn-/Nutzfläche

Brutto-Grundfläche : Wohn-/Nutzfläche							
Anzahl (n) der	Gebäude	mit Keller	(m <sup>2</sup> : m <sup>2</sup> )		Gebäude	ohne Keller	(m <sup>2</sup> : m <sup>2</sup> )
Vollgeschosse	Flachdach	ohne DG-Ausbau	mit DG-Ausbau		Flachdach	ohne DG-Ausbau	mit DG-Ausbau
1	2,56	3,29 (3,13)	2,14		(1,22)	2,01 (1,91)	1,42
<b>2</b>	1,92	<b>2,29</b>	1,83		1,28	1,65	1,37
3	1,71	1,95	1,69		1,28	1,53	1,35
4	1,60	1,79	1,60		1,28	1,46	1,34
5	1,54	1,68	1,55		1,28	1,43	1,33
6	1,50	1,62	1,51		1,28	1,40	1,32
7	1,47	1,57	1,48		1,28	1,39	1,31
8	1,44	1,53	1,46		1,28	1,37	1,31
9	1,42	1,51	1,44		1,28	1,36	1,31
10	1,41	1,48	1,42		1,28	1,36	1,31
11	1,40	1,47	1,41		1,28	1,35	1,30

Gebäudegeometriedaten:

- Werte ohne Klammer gelten für Gebäude mit Treppenhaus (Kellerinnentreppe)
- Klammerwerte gelten für Gebäude ohne Treppenhaus
- Brutto-Grundfläche des Dachgeschosses = Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- Dachgeschoss-Wohnfläche : Vollgeschoss-Wohnfläche = 0,80
- Vollgeschoss-Wohnfläche : Brutto-Grundfläche dieses Geschosses = 0,78

Weitere Ausführungen dazu in: Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.11, Tab.2-2 (Stand 60. Ergänzung)

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit folgende Wohnfläche:

Brutto-Grundfläche/n = rd. 444 m<sup>2</sup> (siehe Vorseite)  
Anzahl der Vollgeschosse = 2  
Tabellenwert = 2,29

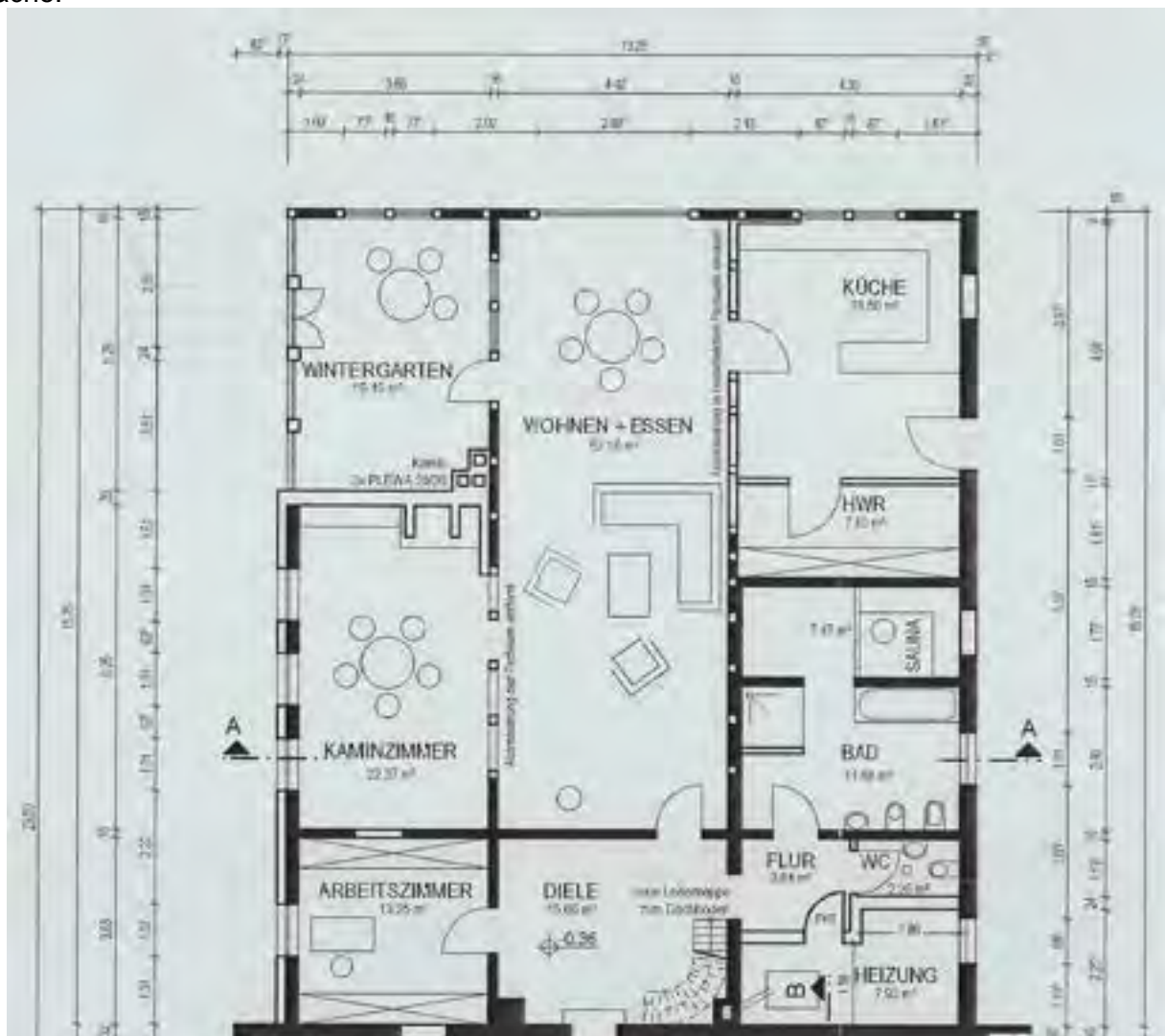
**Gesamtwohnfläche:** 444 m<sup>2</sup> : 2,29 = 193,89 m<sup>2</sup> **rd. 194,00 m<sup>2</sup>**

### Grundriss und Ermittlung der Brutto-Grundfläche - Anbau an das Wohnhaus

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen wurde von mir anhand des u.a. Grundrisses vorgenommen. Sie können von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; Teil 1) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

bebaute Fläche Erdgeschoss:  $13,250 \text{ m} \times 15,750 \text{ m}$   
–  $0,175 \text{ m} \times 5,420 \text{ m} = 207,74 \text{ m}^2$   
bebaute Fläche Dachgeschoss:  $13,250 \text{ m} \times 15,750 \text{ m} = 208,69 \text{ m}^2$   
**Brutto-Geschossfläche** insgesamt  $416,43 \text{ m}^2$  **rd. 416,00 m<sup>2</sup>**

Die **Wohnfläche** ergibt sich aus dem nachfolgenden Grundriss und der darin aufgeführten Wohnfläche:



Die **Wohnfläche** beträgt demzufolge  $177,17 \text{ m}^2$  **rd. 177,00 m<sup>2</sup>**