



Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

11a K 9 / 25

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

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) –



Objekt:	Mehrfamilienreihenendhaus 4 Wohneinheiten und 5 Außenstellplätze
Lage:	33415 Verl, Libellenstraße 53
Wohnfläche	ca. 233 m ²
Grundstück	617 m ²
Verkehrswert:	355.000,00 EUR

0 Zusammenfassung

Verkehrswert - lastenfrei	Ableitung vom Ertragswert	355.000 EUR
<u>Werte – allgemeine Wertverhältnisse</u>		
	Sachwert	-- EUR
	Ertragswert	372.000 EUR
	Vergleichswert	-- EUR
	Bodenwert – rentierlicher Anteil	136.000 EUR
	Boden - insgesamt	136.000 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	Baumängel / Bauschäden / Instandhaltungsschau	- 17.000 EUR
	Rundung	-- EUR
<u>Kenndaten - Ertragswert</u>		
auf Basis der allg. Wertverhältnisse	EUR/m ² WNfl.	1.597 EUR/m ² WNfl.
	x-fache	15,4-fache
	Rendite	4,98 %
	Bodenwertanteil	37 %
auf Basis des Verkehrswertes	EUR/m ² WNfl.	1.524 EUR/m ² WNfl.
	x-fache	14,7-fache
	Rendite	5,20 %
	Bodenwertanteil am Verkehrswert	38 %

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 2-geschossiges Mehrfamilienreihenendhaus mit Unterkellerung und Flachdach. Insgesamt befinden sich vier Wohnungen in dem Gebäude.

Das Wohnhaus wurde 1982 fertiggestellt.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 233 m².

Der bauliche Zustand ist insgesamt als gepflegt anzusehen. Modernisierungen wurden zuletzt ca. 2017 durchgeführt (Sanitär).

Die Raumaufteilung ist als weitgehend funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen. Die Ausstattung ist als noch normal einzustufen. Sie entspricht noch heutigen Anforderungen.

Der energetische Zustand ist als normal, bezogen auf die ursprüngliche Baualterklasse, anzusehen. Er entspricht allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.

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

Die Verwertbarkeit ist als normal anzusehen.

1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 2-geschossiges Mehrfamilienreihenendhaus mit Unterkellerung und Flachdach. Insgesamt befinden sich vier Wohnungen in dem Gebäude.

1.1 Baujahr

Das Wohnhaus wurde 1982 fertiggestellt.

1.2 Lage

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befinden sich an der Libellenstraße in Sürenheide, einem westlichen Ortsteil von Verl, einer Stadt mit ca. 26.000 Einwohnern.

Die Libellenstraße ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert und mit Bürgersteigen versehen. Sie ist als Sackgasse konzipiert und mit Tempo 30 beschildert. Sie weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- bis 9-geschossigen Wohngebäuden, die in offener und geschlossener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 290 m an der Sürenheider Straße vorhanden. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die BAB 2 in ca. 4 km Entfernung.

In Verl selbst, in einem Umkreis von ca. 2,5 km sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur erreichbar: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Einkaufsmöglichkeiten – auch über den tägl. Bedarf hinaus, öffentliche und private Dienstleistungs- und Kulturbetriebe.

Darüberhinausgehende Infrastruktureinrichtungen sind in Gütersloh in ca. 9 km erreichbar.

1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Das Grundstück ist eben.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Gütersloh vom 27.06.2025 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück weist einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 18 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 34 m.
-------------------	--

1.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Libellenstraße ist voll erschlossen (2-spurig ausgebaut, asphaltiert, Bürgersteig).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Kabelanschluss
Entsorgung	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 Mehrfamilienhaus

Nutzung des Hauses: wohnwirtschaftliche Nutzung – 4 WE

Aufteilung des Hauses: siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Es handelt sich um ein 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung und Flachdach.

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Stahlbetonsohle mit Streifenfundamenten, Massivbauweise, Mauerwerksbau
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau, 2-schalig mit Luftschicht und Dämmung – lt. Bauakte
Innenwände	Massiv- und Leichtbauweise
Deckenkonstruktion	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	Massivtreppe mit Kunststeinbelag
Wärmedämmung	Der Baualtersklasse entsprechend. Ein modernes WDVS ist nicht vorhanden.
Dach	Flachdach mit Abklebungen
Dachentwässerung	Innenentwässerung
Außengestaltung	Ziegelsichtmauerwerk - gestrichen

Ausbau

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Keramikplatten, Fliesen, Laminat
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen
Decken	wie vor, tlw. mit Holz verkleidet
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden (der Baualtersklasse entsprechend)

Türen	Stahlzargen, kunststoffbeschichtete Türen
<u>Technische Ausstattung</u>	
Heizung	Gas-Etagenheizung, mit Fußbodenheizung, Warmwasserversorgung über die E-Anlage
Elektro	Die E-Anlage entspricht der Baualtersklasse. Schalter und Steckdosen sind in normaler Anzahl vorhanden. Die E-Anlage entspricht kaum mehr heutigen Anforderungen. <u>weitere Merkmale:</u> - Kabelanschluss
Sanitär	<u>Sanitäranlagen</u> Boden gefliest, Wände verflies Objekte: WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken, Dusche oder Einbauwanne - jeweils innenliegend mit Entlüftung <u>Küchen</u> Boden: gefliest, Fliesen im Arbeitsbereich
Besondere Bauteile:	Hauseingangsüberdachung, Balkone
Besondere Betriebseinrichtungen	nichts bekannt
Sonstiges	Auf Grund der Vermietung als Monteurswohnungen sind die Wohnungen möbliert. Die Möblierung soll seit mindestens 2017 vorhanden sein.

1.3.2 Außenanlagen

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

1.4 Nutzungsübersicht

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

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m ² (ca.)	BRI- Zwischen-summe m ³ (ca.)
Wohnhaus	KG, EG, OG	449	--
insgesamt		449	--

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Wohnhaus	wohnwirtschaftliche Nutzung – 4 Einheiten

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Verl ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage der Bewertung angesehen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus	EG, OG	wohnen	233 m ²
Summe			233 m²

2 Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch

Amtsgericht: Gütersloh

Grundbuch von	Bezirk	Band	Blatt
Verl	--	--	2001

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Verl	18	548	617
Gesamtgröße				617 m²

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 11.06.2025 lag vor. In Abt. II ist eine Eintragung vorhanden.

Lfd. Nr. 4, lastend auf der lfd. Nr. 1

- Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Eintragung ist nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 26.06.2025 bei der Stadt Verl eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

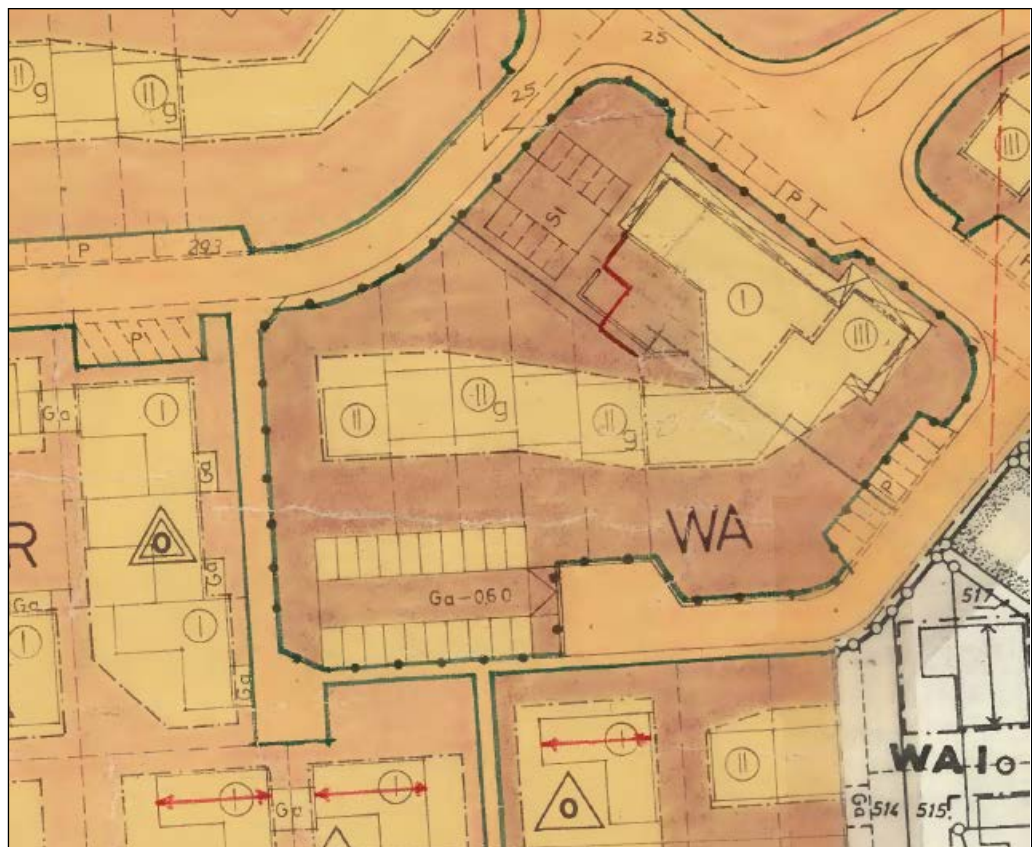
Das Altlastenkataster wurde am 27.06.2025 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

2.3 Bau- und Planungsrecht

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

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Verl erstellt. B-Plan Nr. 10 vom 04.08.1969, 10. Änderung mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

WA allgemeines Wohngebiet
 II 2 Vollgeschosse
 g geschlossene Bauweise
 Die überbaubare Fläche ist festgesetzt.



Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem B-Plan.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,49	0,24	- ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung			- lt. BauNVO

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. 150 m²

2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von der Stadt Verl am 20.06.2025 in Teilen digital zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigung wurde am 19.08.1981 erteilt, die Schlussabnahme erfolgte am 02.04.1982.

2.5 Baurechtswidrige Umstände

Es wurden, in den besichtigten Bereichen, keine baurechtswidrige Umstände festgestellt.

Eine Nutzungsänderung von Wohnraum in Monteurwohnungen erfolgte nicht. Bewertet wird der genehmigte Zustand.

2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Die Wohnungen in dem Gebäude werden als Monteurwohnungen tage- und bettenweise vermietet.

Diese Nutzung ist nicht genehmigt.

3 Beurteilung

3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage

Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

- Gebäude
- Gemeindegrenzen

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



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 08.07.2025) weist für Verl einen Zuwachs von ca. 3,20 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist aktuell als normal / gut anzusehen.

Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern als normal / gut 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 Juli 2025 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 360 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

Energetische Eigenschaften

Zum Wertermittlungstichtag sind deutliche Marktberuhigungen erkennbar.

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 noch 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 normal einzustufen.

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand ist insgesamt als gepflegt anzusehen. Modernisierungen wurden zuletzt ca. 2017 durchgeführt (Sanitär).

Bauschäden / BaumängelInstandhaltungsschau

- Wärmeschutz
- Maler

Mängel:

- Gebäude ist anstrichbedürftig

- in einer Wohnung soll Schimmelbefall im Bad vorliegen

Sonstiges

--

3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken

- gut vermietbare Wohnungsgrößen

Schwächen

- energetische Eigenschaften

- nicht genehmigter Zustand

4 Ergebnis

Ich ermittele den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

33415 Verl, Libellenstraße 33

auf **355.000,00 EUR**
(dreihundertfünfundfünfzigtausend)

Bielefeld, 10. Juli 2025

Christian Kühn

5. Berechnungen

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

<u>33415 Verl, Libellenstraße 33</u>		
<u>Mehrfamilienreihenendhaus</u>		
Kellergeschoss	9,99*14,99	149,75
Erdgeschoss	9,99*14,99	149,75
Obergeschoss	9,99*14,99	149,75
		449,25

Berechnung der Wohnfläche

- lt. Bauakte

<u>33415 Verl, Libellenstraße 33</u>		
<u>Mehrfamilienreihenendhaus</u>		
<u>Wohnung 1</u>		
Diele		5,87
Bad		4,72
Küche		2,53
Essen / Wohnen		27,56
Schlafen		15,31
Terrasse		2,34
		58,33
<u>Wohnung 2</u>		
Diele		4,97
Bad		4,66
Küche		1,35
Essen / Wohnen		29,04
Schlafen		16,91
Terrasse		1,48
		58,41
Wohnung 3	wie Wohnung 1	58,33
Wohnung 4	wie Wohnung 2	58,41
Wohnfläche insgesamt		233,48

6. Fotodokumentation



Straßenansicht mit Stellplätzen



Gartenansicht



E-Anlage



E-Anlage Wohnung



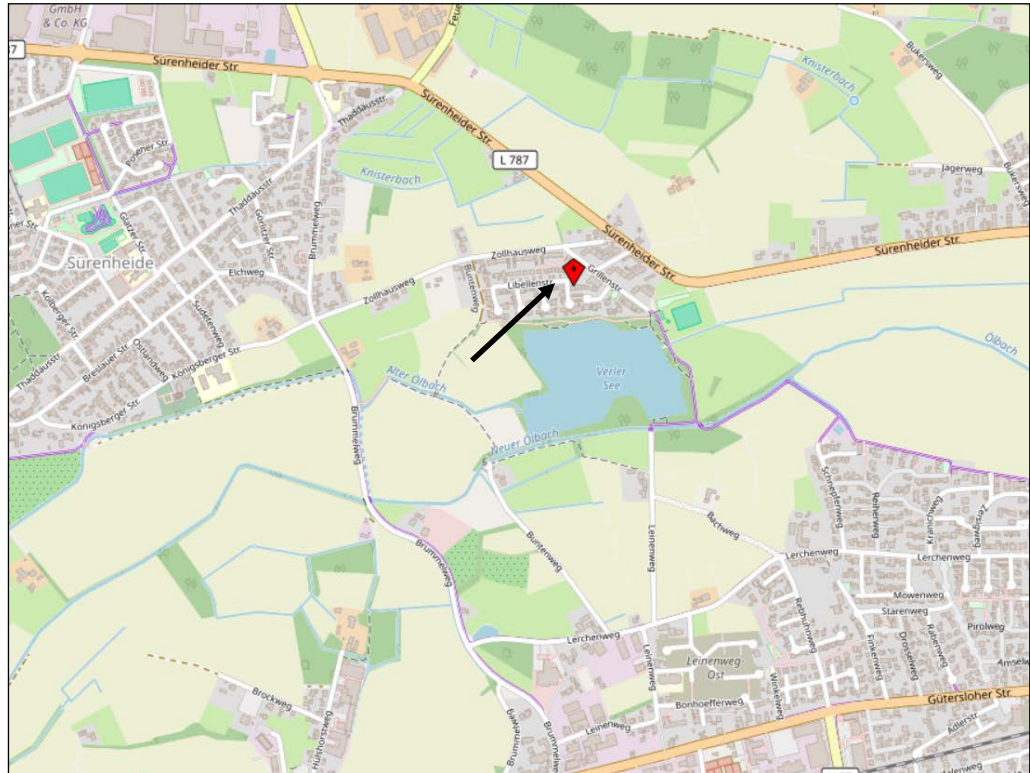
Bad

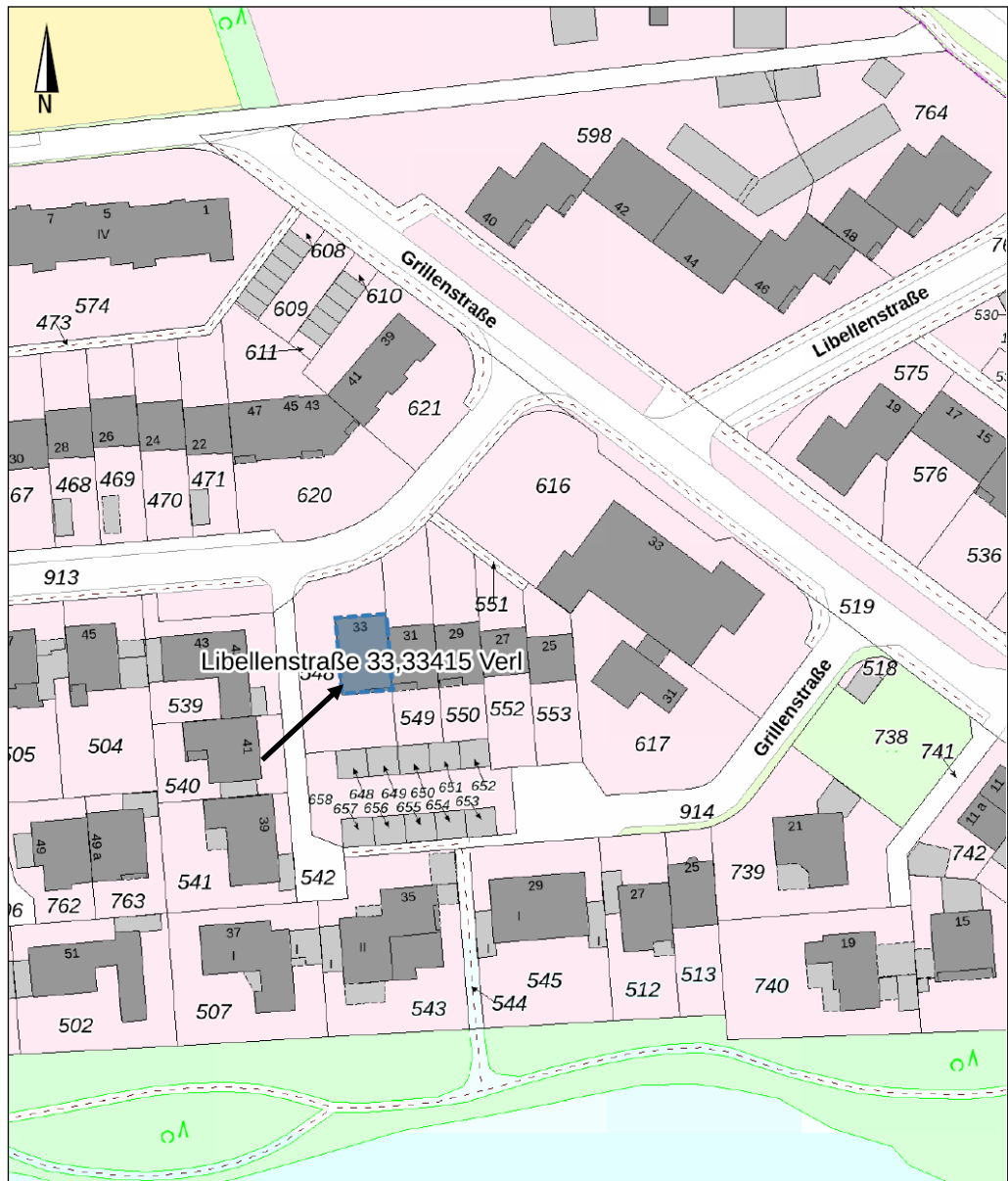


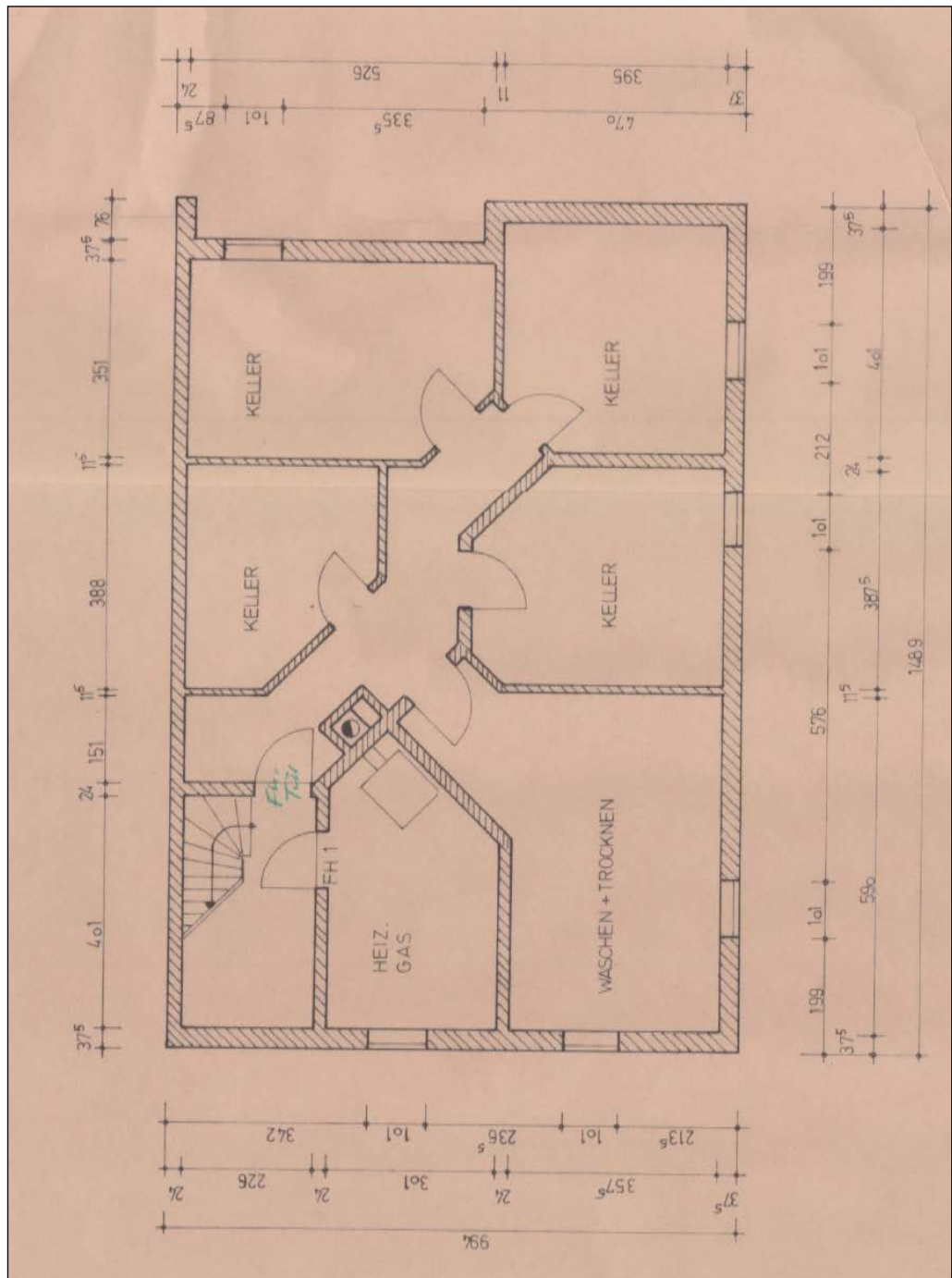
Fenster

7. Anlagen

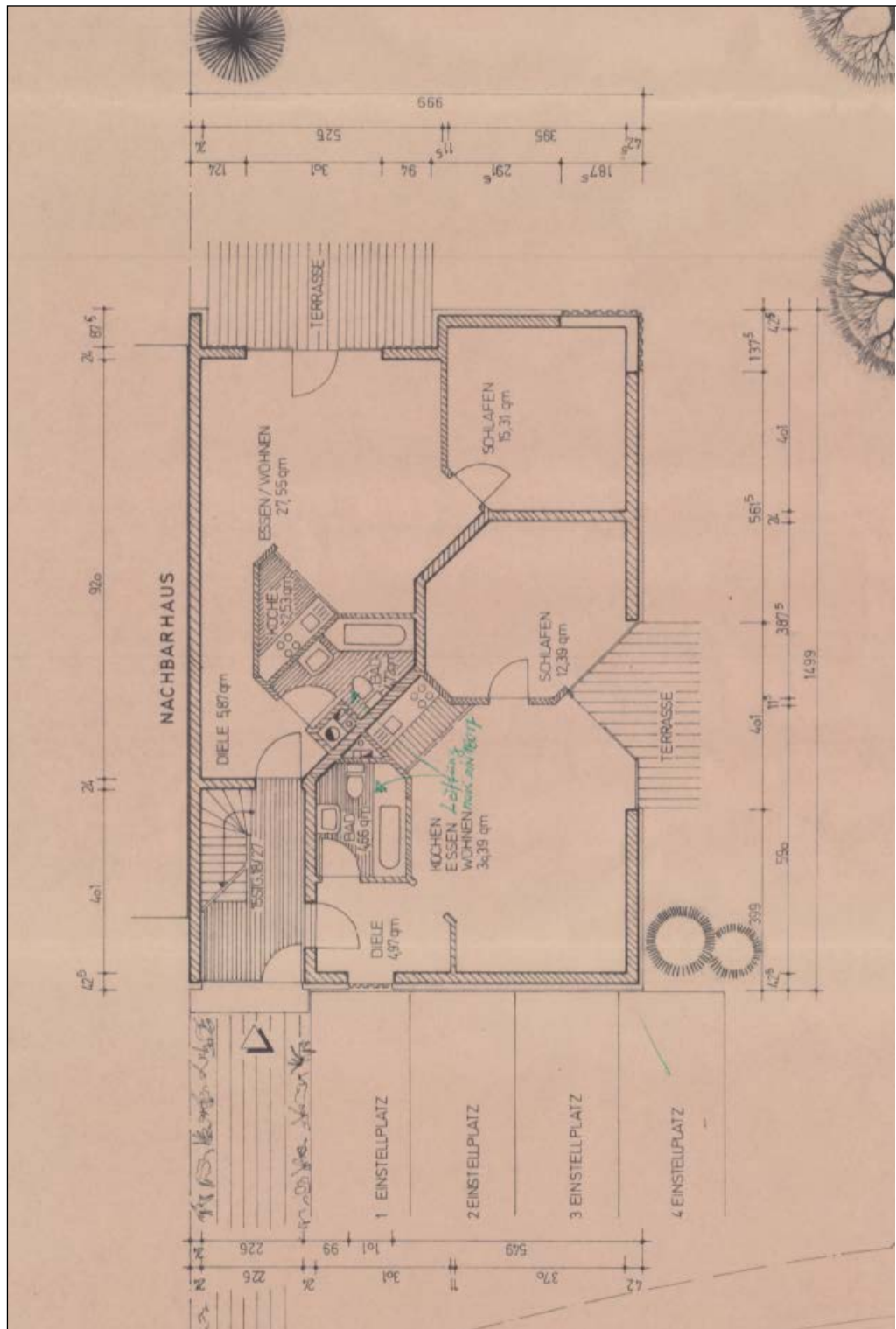
Stadtplan



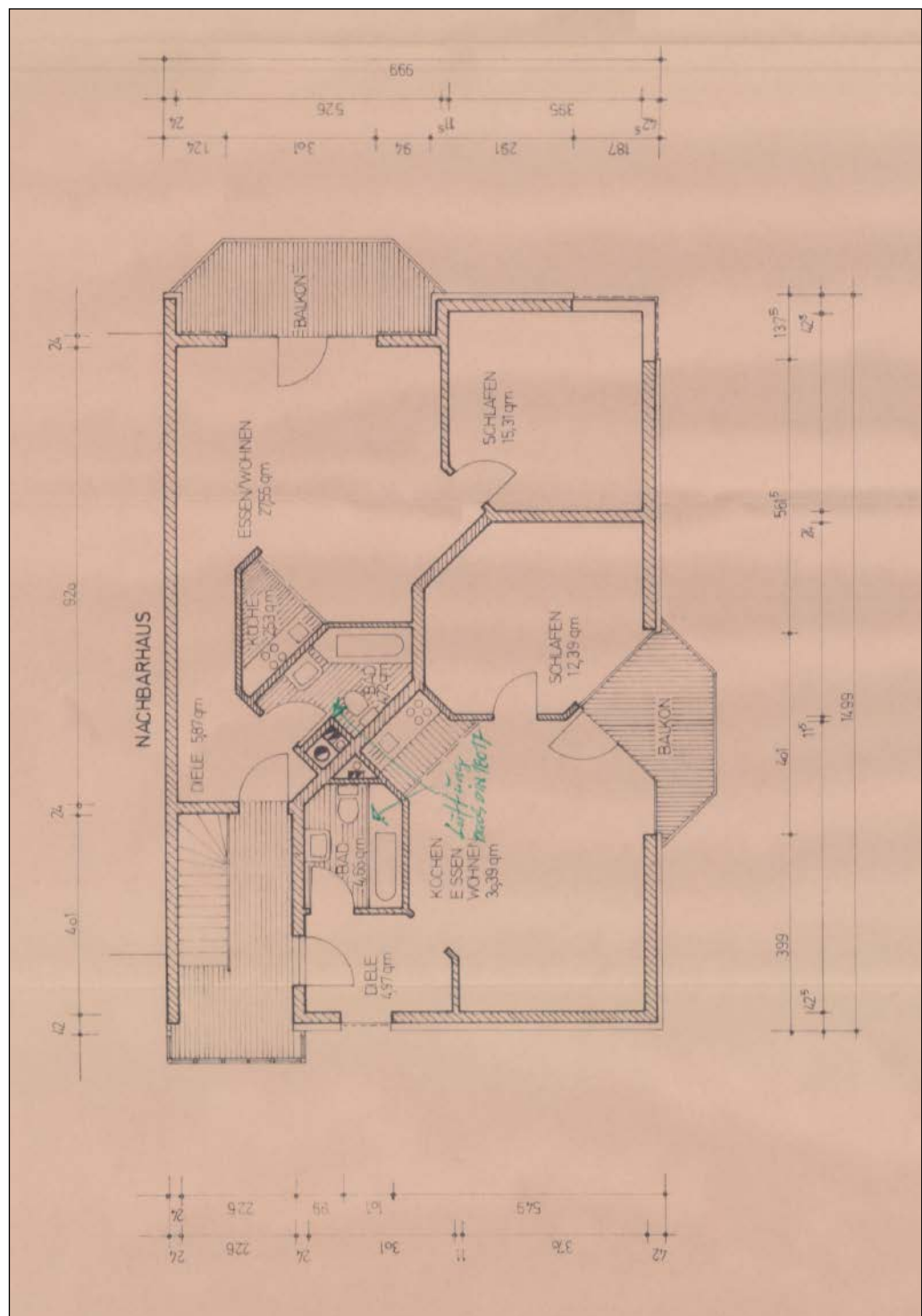
Lageplan

Grundriss – Kellergeschoss

Grundriss – Erdgeschoss



Grundriss – Obergeschoss



Schnitt