

Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

11a K 014 / 25

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

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F



- Objekt:** Zwei 1-geschossige Einfamilienhaushälften, jeweils mit einem Carport-Stellplatz
- Lage:** Rapsweg 11a und 11b, 33334 Gütersloh
- Wohnfläche:** jeweils ca. 108 m²
- Grundstücke:** 218 m² und 219 m²
- Verkehrswerte:** jeweils 326.000,00 EUR

0 Zusammenfassung

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um zwei 1-geschossige Einfamilien-doppelhaushälften mit ausgebautem Dachgeschoss und ohne Unterkellerung. Für jedes Objekt ist jeweils ein Carport mit Abstellraum vorhanden.

Die Gebäude wurden 2004 fertiggestellt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 108 m² je Gebäude.

Die Raumaufteilung ist als weitgehend funktional anzusehen. Als nachteilig ist anzusehen, dass kein Abstellraum vorhanden ist und die als Arbeitszimmer im EG genehmigte Fläche als Hauswirtschaftsraum genutzt wird.

Die Ausstattung entspricht der Baualtersklasse. Sie entspricht weitgehend heutigen Anforderungen.

Der energetische Zustand ist als normal, bezogen auf die ursprüngliche Baualtersklasse, anzusehen. Er entspricht noch heutigen Anforderungen.

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

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist aktuell als gut anzusehen.

1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um zwei 1-geschossige Einfamilien-doppelhaushälften mit ausgebautem Dachgeschoss und ohne Unterkellerung. Für jedes Objekt ist jeweils ein Carport mit Abstellraum vorhanden.

1.1 Baujahr

Die Gebäude wurden 2004 fertiggestellt.

1.2 Lage

Die zu bewertenden, bebauten Grundstücke befinden sich an der Straße Rapsweg am östlichen Rand von Spexard, einem östlichen Ortsteil von Gütersloh (Determeyer-Siedlung), einer Stadt mit ca. 105.000 Einwohnern.

Die Straße Rapsweg ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, beidseitig mit Bürgersteigen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie ist mit Tempo 30 beschildert und weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Die Zufahrt zu den zu bewertenden Grundstücken selbst erfolgt über einen 2-spurigen, gepflasterten Stichweg, der als Sackgasse konzipiert ist.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- bis 2-geschossigen Wohngebäuden, die in offener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 500 m an der Determeyerstraße vorhanden. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die BAB 2 in ca. 1,7 km Entfernung.

Das Zentrum von Gütersloh (Kolbeplatz) ist ca. 7 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

Oberfläche	Das Grundstück ist eben.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Gütersloh vom 04.12.2025 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Die Grundstücke weisen einen rechteckigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt jeweils ca. 10 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 21 m.
-------------------	---

1.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straße Rapsweg ist voll erschlossen (2-spurig ausgebaut, Pflasterung)
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, Gas,
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 Einfamiendoppelhaushälften

Nutzung des Hauses: wohnwirtschaftliche Nutzung – jeweils 1 WE

Aufteilung des Hauses: siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Es handelt sich um zwei 1-geschossige Einfamiendoppelhaushälften ohne Unterkellerung und mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die Ausstattung der beiden Gebäude ist weitgehend identisch!

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Stahlbetonplatte, Massivbauweise, Mauerwerksbau
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau
Innenwände	Massiv- und Leichtbauweise
Deckenkonstruktion	Massivdecke im EG, Holzbalkendecke zum Spitzboden
Treppen	Stahlkonstruktion mit Holzstufen, offene Holzterasse, Einschubterasse zum Spitzboden
Wärmedämmung	der Bauklassenklasse entsprechend.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung – die oberste Geschossdecke ist gedämmt
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	WDVS mit Putz und Anstrich

Ausbau

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen, Textilbelag
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen

Decken	wie vor
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Roll-läden
Türen	furnierte Türen mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Gas-Zentralheizungen, mit Plattenkonvektoren, Warmwasserversorgung, 1 x Fußbodenheizung im Bad des Hauses Nr. 11a
Elektro	Die E-Anlage entspricht der Baualtersklasse. Schalter und Steckdosen sind in normaler Anzahl vorhanden. <u>weitere Merkmale:</u> - Kabelanschluss Auf dem Dach der Gebäude befindet sich eine PV – Anlage (22 Module). Laut Luftbildern des Kreises Gütersloh wurde die Anlage zwischen 2011 – 2014 installiert. Der Strom wird nicht in den Gebäuden genutzt, sondern eingespeist. Die Einspeisevergütung soll ca. 75 EUR mtl. betragen.
Sanitär	<u>WCs – EG</u> Boden gefliest, Wände teilverflies, Objekte WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken <u>Bäder – DG</u> Boden gefliest, Wände verflies Objekte: Waschbecken, Einbauwanne, Dusche, WC hängend mit verdecktem Spülkasten <u>Küchen</u> Boden: gefliest, Fliesen im Arbeitsbereich
Besondere Bauteile:	--
Besondere Betriebseinrichtungen	PV - Anlage
Sonstiges	--

1.3.2 Carport mit Abstellraum

Es handelt sich um in klassischer Holzbauweise erstellte Carports mit Abstellraum und Blecheindeckung.

1.3.3 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 Gütersloh ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m ² (ca.)	BRI- Zwischensumme m ³ (ca.)
Rapsweg 11a	EG, DG	169	--
Rapsweg 11b	EG, DG	169	--
insgesamt		338	--

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Rapsweg 11a	Wohnnutzung – 1 Einheit
Rapsweg 11b	Wohnnutzung – 1 Einheit
Carports	jeweils 1 Stellplatz

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

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Rapsweg 11a	EG, DG	Wohnen	108
Rapsweg 11 b	EG, DG	Wohnen	108
Carport	EG	Parken	1 St.
Carport	EG	Parken	1. St.
Summe			216 m² 2 Stück

Anmerkung

Die beiden Hauswirtschaftsräume können nur als Abstellfläche genutzt werden. In den Räumen befinden sich die Heizungen und die E-Anlage.

2 Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuchblatt 33225

Amtsgericht: Gütersloh

Grundbuch von	Bezirk	Band	Blatt
Gütersloh	--	--	33225

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Spexard	3	727	219
2	Spexard	3	728	218
Gesamtgröße				437 m²

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 07.11.2025 lag vor. In Abt. II ist eine Eintragung vorhanden.

lfd. Nr. 1, lastend auf den lfd. Nr. 1 und 2

- Anordnung der Zwangsversteigerung

Das Baulastenverzeichnis wurde am 04.12.2025 bei der Stadt Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

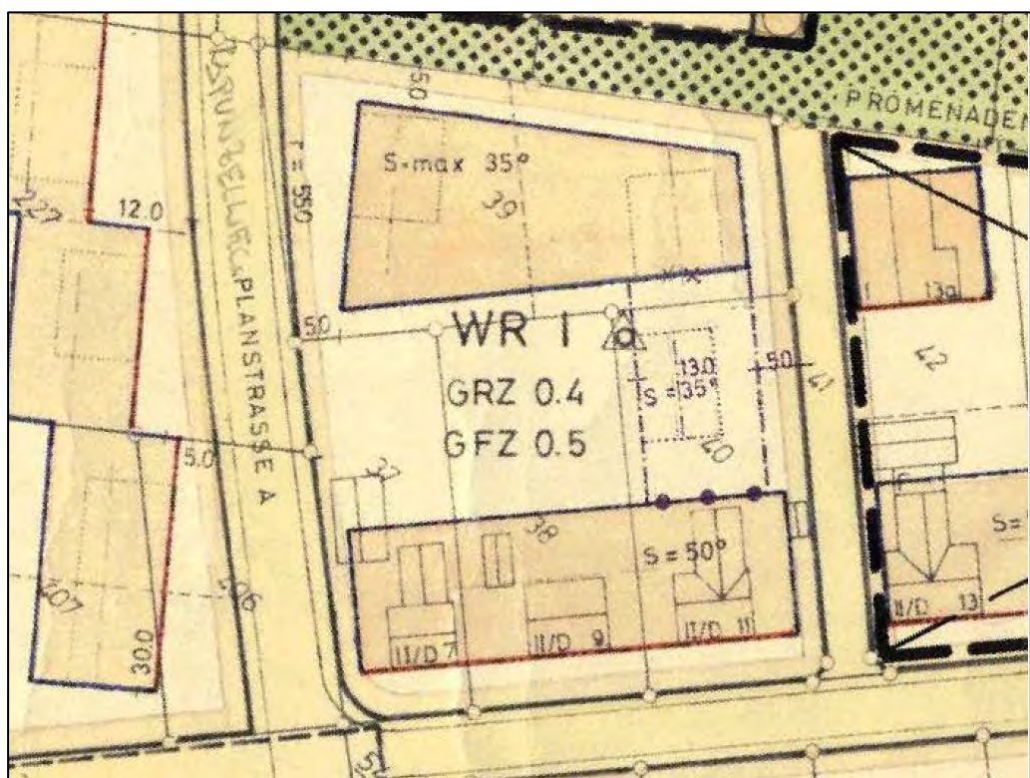
Das Altlastenkataster wurde am 04.12.2025 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

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. 110 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

WR reines Wohngebiet
 I 1 Vollgeschosse
 o nur Einzel- / Doppelhäuser zulässig
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
 GFZ 0,5 Geschossflächenzahl 0,5
 S 35 Grad Dachneigung 35 Grad



Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem B-Plan.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,40	0,40	- ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	0,5	0,4	- 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. 89 m² - je Gebäude

2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von der Stadt Gütersloh am 19.11.2025 digital zur Verfügung gestellt.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

Rapsweg 11a

Baugenehmigung vom 04.01.2001, Rohbauabnahme vom 06.11.2003 und Schlussabnahme vom 28.10.2004

Die Änderung des Carports wurde am 21.12.2004 genehmigt.

Rapsweg 11b

Baugenehmigung vom 04.01.2001, Rohbauabnahme vom 06.11.2003 und Schlussabnahme vom 02.11.2004

Die Änderung des Carports wurde am 21.12.2004 genehmigt.

Die in beiden Gebäuden genehmigte Unterkellerung wurde nicht erstellt.

2.5 Baurechtswidrige Umstände

Es wurden keine baurechtswidrige Umstände festgestellt.

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

Die Gebäude sind vermietet.

3 Beurteilung

3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage



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



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 14.01.2026) 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 gut anzusehen.

Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern als 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 Januar 2026 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 375 % 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	<p>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.</p> <p>Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.</p> <p>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.</p> <p>Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand ist als normal, bezogen auf die ursprüngliche Baualtersklasse, anzusehen. Er entspricht noch heutigen Anforderungen.</p>
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	<p>Die Raumaufteilung ist als weitgehend funktional anzusehen. Als nachteilig ist anzusehen, dass kein Abstellraum vorhanden ist und die als Arbeitszimmer im EG genehmigte Fläche als Hauswirtschaftsraum genutzt wird.</p> <p>Die Ausstattung entspricht der Baualtersklasse. Sie entspricht weitgehend heutigen Anforderungen.</p>
Nutzbarkeit	<p>Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als <u>normal</u> anzusehen.</p>
Drittverwendungsfähigkeit	<p>Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.</p>
Verwertbarkeit	<p>Die Verwertbarkeit ist als <u>normal</u> anzusehen.</p>
Objektrisiko	<p>Das Objektrisiko ist als <u>normal</u> einzustufen.</p>
Baulicher Zustand	<p>Der bauliche Zustand ist insgesamt als noch unterdurchschnittlich anzusehen. Seit der Erstellung wurden keine Modernisierungen durchgeführt.</p>
Bauschäden / Baumängel	<p><u>Instandhaltungstau</u> --</p> <p><u>Mängel:</u> - die Heizkörper sollen zu gering bemessen sein - der Hitzeschutz soll nicht ausreichend sein</p>

Sonstiges

--

3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	Schwächen
- ruhige Wohnlage - voll ausgenutztes Grundstück	- Raumaufteilung / Abstellmöglichkeiten - die PV – Anlage wird über das Gebäude Haus Nr. 11a eingespeist, die Module befinden sich allerdings auf beiden Dachflächen

4 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

33334 Gütersloh, Rapsweg 11a – Flurstück 728

auf **326.000,00 EUR**
(dreihundertsechszwanzigtausend)

und

für das bebaute Grundstück

33334 Gütersloh, Rapsweg 11b – Flurstück 727

auf **326.000,00 EUR**
(dreihundertsechszwanzigtausend)

Bielefeld, 30. Januar 2025

Christian Kühn

5. Berechnungen

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

33334 Gütersloh, Rapsweg 11a und b		
<i>Rapsweg 11a</i>		
Erdgeschoss	7,365*11,50	84,70
Dachgeschoss	7,365*11,50	84,70
		<hr/>
		169,40
 <i>Rapsweg 11b</i>		
Erdgeschoss	7,365*11,50	84,70
Dachgeschoss	7,365*11,50	84,70
		<hr/>
		169,40

Berechnung der Wohnfläche

- lt. Bauakte

33334 Gütersloh, Rapsweg 11a und b		
<u>Rapsweg 11a</u>		
<u>Erdgeschoss</u>		
Wohnen	$6,75 \times 4,325 \times 0,97$	28,32
WC	$1,26 \times 1,885 \times 0,97$	2,30
Windfang	$1,51 \times 1,885 \times 0,97$	2,76
HWR	$3,375 \times 3,135 \times 0,97$	10,26
Küche	$(3,26 \times 3,995 - 0,86 \times 1,41 + 0,86 \times 0,86/2) \times 0,97$	11,82
Diele	$(2,845 \times 2,87 - 0,86 \times 0,89/2) \times 0,97$	7,55
		63,01
<u>Dachgeschoss</u>		
Eltern	$((3,885 - 0,59/2) \times 3,635 - 1,01 \times 1,01/2) \times 0,97$	12,16
Kind 1	$(3,015 \times 4,385 - 1,45 \times 2,175/2) \times 0,97$	11,29
Kind 2	$((3,885 - 0,98/2) \times 3,39 - 1,01/2 \times 1,01) \times 0,97$	10,67
Bad	$((2,815 - 0,98/2) \times 3,26 - 0,68/2 \times 0,37 - (0,37 \times 0,985)/2 \times 0,98/2) \times 0,97$	7,14
Flur	$(2,25 \times 2,01 - 1,01 \times 1,01) \times 0,97$	3,40
		44,67
Wohnfläche insgesamt		107,68
<u>Rapsweg 11b</u>		
<u>Erdgeschoss</u>		
Wohnen	$6,75 \times 4,325 \times 0,97$	28,32
WC	$1,26 \times 1,885 \times 0,97$	2,30
Windfang	$1,51 \times 1,885 \times 0,97$	2,76
HWR	$3,375 \times 3,135 \times 0,97$	10,26
Küche	$(3,26 \times 3,995 - 0,86 \times 1,41 + 0,86 \times 0,86/2) \times 0,97$	11,82
Diele	$(2,845 \times 2,87 - 0,86 \times 0,89/2) \times 0,97$	7,55
		63,01
<u>Dachgeschoss</u>		
Eltern	$((3,885 - 0,59/2) \times 3,635 - 1,01 \times 1,01/2) \times 0,97$	12,16
Kind 1	$(3,015 \times 4,385 - 1,45 \times 2,175/2) \times 0,97$	11,29
Kind 2	$((3,885 - 0,98/2) \times 3,39 - 1,01/2 \times 1,01) \times 0,97$	10,67
Bad	$((2,815 - 0,98/2) \times 3,26 - 0,68/2 \times 0,37 - (0,37 \times 0,985)/2 \times 0,98/2) \times 0,97$	7,14
Flur	$(2,25 \times 2,01 - 1,01 \times 1,01) \times 0,97$	3,40
		44,67
Wohnfläche insgesamt		107,68

6. Fotodokumentation



Zufahrt



Straßenansicht mit Carport – Rapsweg 11a



Straßenansicht mit Carport – Rapsweg 11b



Heizung Haus Nr. 11a



E-Anlage Haus Nr. 11a



Gäste – WC Haus Nr. 11a



Bad Haus Nr. 11a



Bad Haus Nr. 11a



Spitzboden



Rückseite Haus Nr. 11a



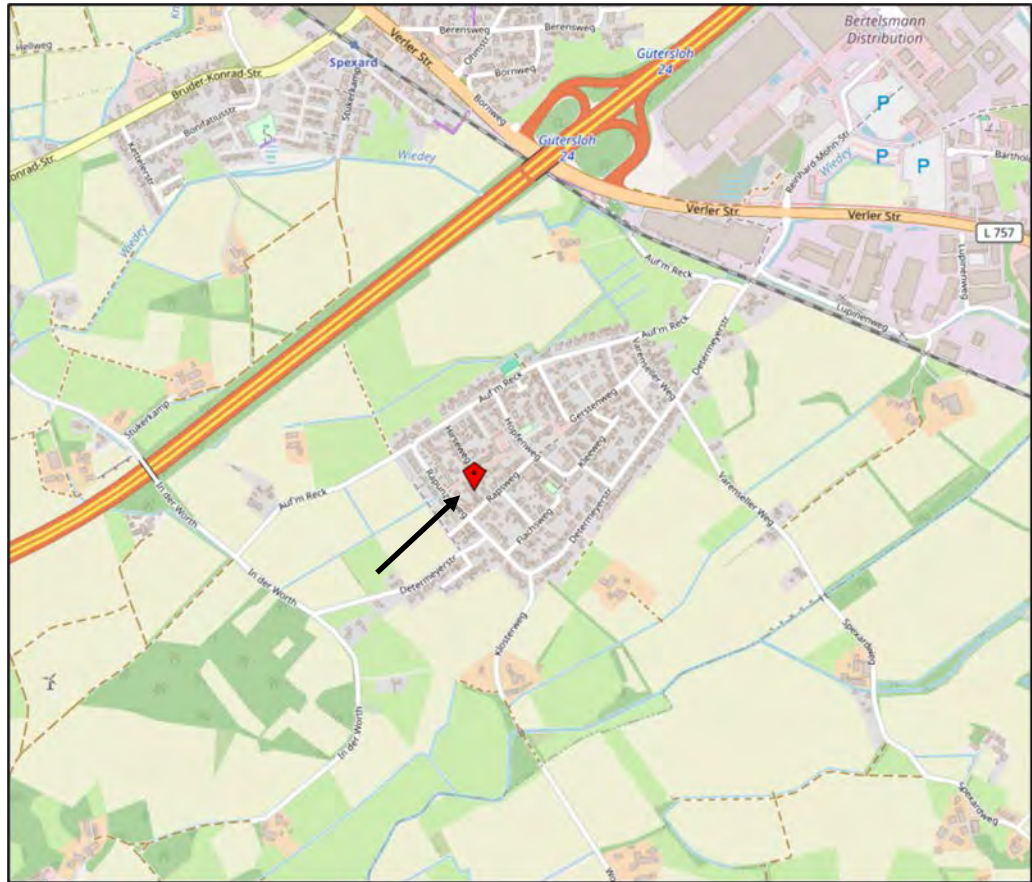
Heizung Haus Nr. 11b



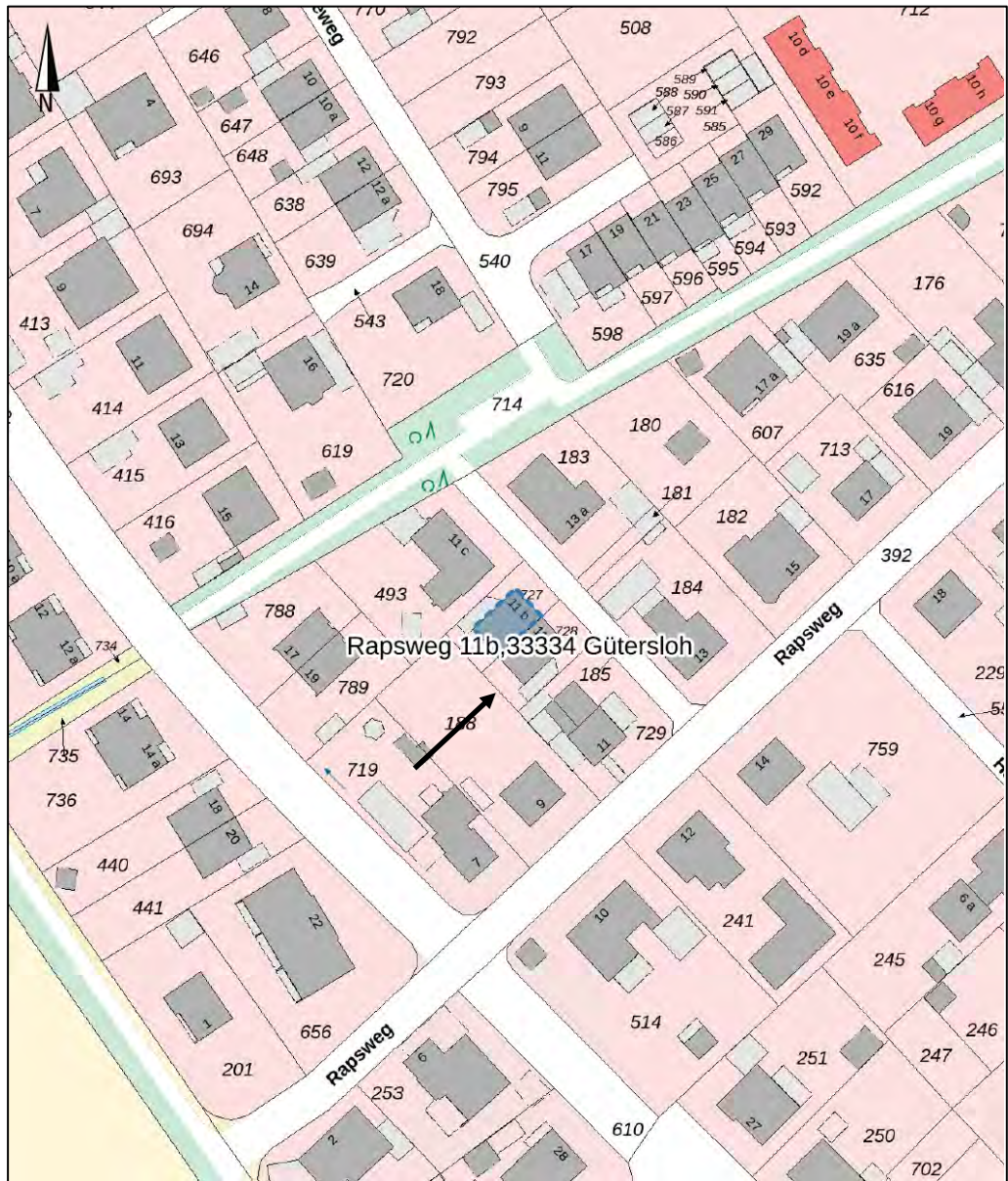
Rückseite Haus Nr. 11b

7. Anlagen

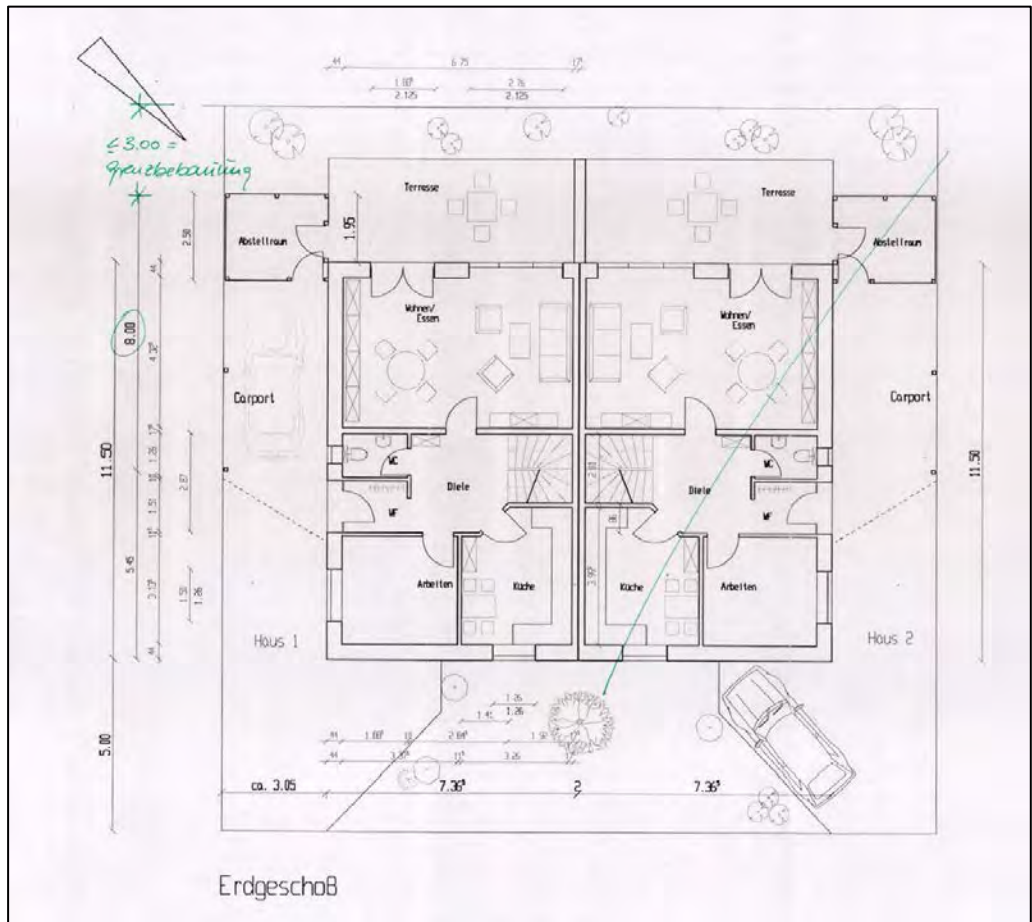
Stadtplan



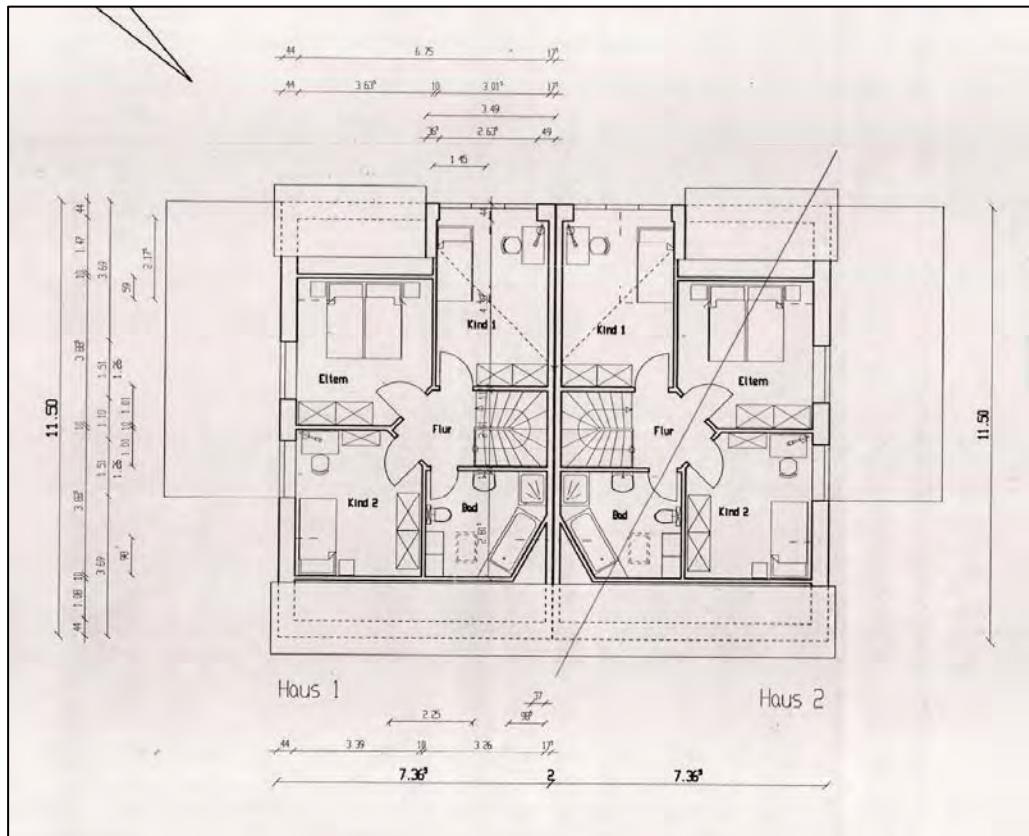
Lageplan

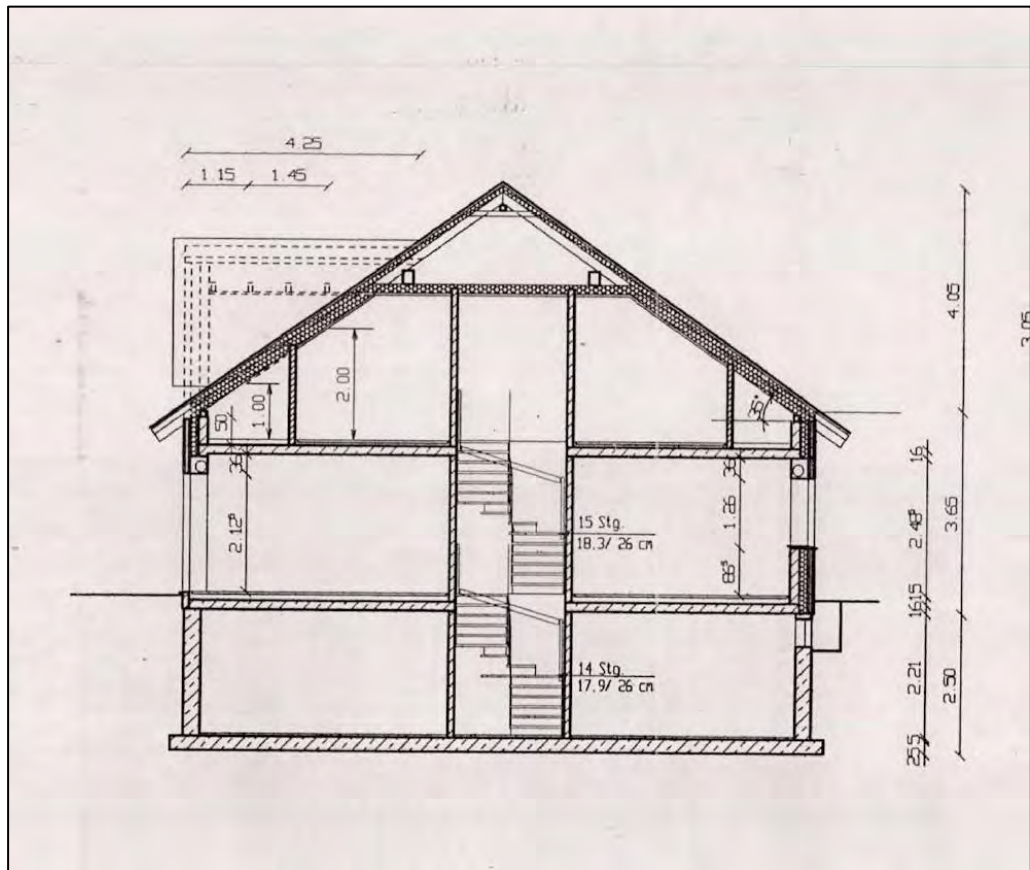


Grundriss – Erdgeschoss



Grundriss – Dachgeschoss



Schnitte

Das Kellergeschoss wurde nicht erstellt!