



Sachverständigenbüro Middel · Glockengießerstraße 24 · 33330 Gütersloh

Amtsgericht Gütersloh  
- 11a K 15/24 –  
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 25.09.2025

**Az. AG.: 11a K 15/24**

Az. SV.: 054/2025

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.

## Auszug aus dem Gutachten (Expose)

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück  
in **33332 Gütersloh, Schlingmannsweg 4**

Grundbuch <i>Gütersloh</i>	Blatt 3887	lfd. Nr. 2
Gemarkung <i>Gütersloh</i>	Flur 66	Flurstück 1616 ( <i>unbebaut</i> )
Grundbuch <i>Gütersloh</i>	Blatt 3887	lfd. Nr. 3
Gemarkung <i>Gütersloh</i>	Flur 66	Flurstück 1617 ( <i>bebaut mit Einfamilienhaus</i> )

Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag  
24.09.2025 ermittelt mit rd.

Teilgrundstücksbezeichnung	Teilgrundstückswert
<i>A bebautes Flurstück 1617</i>	335.000,00 €
<i>B unbebautes Flurstück 1616</i>	272.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>607.000,00 €</b>

### Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. einer Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.

**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>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.8	Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation .....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
3.2.4.1	Wohnung.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Nebengebäude.....	13
3.4	Außenanlagen.....	13
<b>4</b>	<b>Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs.....</b>	<b>14</b>

Anlagen: topografische Karte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Fotos

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Schlingmannsweg 4 33332 Gütersloh
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gütersloh, Blatt 3887, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Gütersloh, Blatt 3887, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Gütersloh, Flur 66, Flurstück 1616, Fläche 649 m <sup>2</sup> (unbebaut); Flur 66, Flurstück 1617, Fläche 650 m <sup>2</sup> (bebaut mit Einfamilienhaus)

### **1.2 Angaben zum Auftraggeber**

Auftraggeber:	Amtsgericht Gütersloh - 11a K 15/24 - Friedrich-Ebert-Straße 30 33330 Gütersloh Auftrag vom 25.08.2025
---------------	--

### **1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	24.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	24.09.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	15.09.2025 und 24.09.2025

**Umfang der Besichtigung etc.:** Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts an den o.g. Tagen durchgeführt. Eine Innenbesichtigung wurde weder am 15.09.2025 noch am 24.09.2025 ermöglicht.

**Nach dem 1. Ortstermin am 15.09.2025 sandte der im Grundbuch unter 4.3 genannte Eigentümer dem Sachverständigen eine Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung zu, worauf ein neuer Ortstermin für den 24.09.2025 angesetzt wurde. Aber auch am 24.09.2025 wurde das Objekt nicht zugänglich gemacht.**

#### **Hinweis**

**Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird ein Abschlag an den vorläufigen Verfahrensergebnissen durchgeführt. Dieser Abschlag trägt evtl. Bauschäden oder -mängeln im Gebäude Rechnung. Eine Aussage über den Innenzustand und die Innenausstattung kann nicht getroffen werden. Erwähnte Bauteile stammen aus der Bauakte des zuständigen Bauamtes bzw. wurden unterstellt.**

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige Herr Lothar Middel

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.08.2025
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.10.2024
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen
- Auskunft aus dem Planungsrecht vom 01.09.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.08.2025
- Auskunft über die Erschließungssituation vom 08.09.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 28.08.2025

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lage

### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

## Nordrhein-Westfalen

Kreis:

## Gütersloh

Ort und Einwohnerzahl:

Gütersloh (ca. 100.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 160 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A2 Dortmund – Hannover (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:

Hauptbahnhof Gütersloh (ca. 3 km entfernt)

Flughafen:

Paderborn-Lippstadt (ca. 60 km entfernt)

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage; Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Gütersloh, Stand 2025):

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh

16

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

## 2.1 Immobilien-Barometer

Die nachfolgende Übersicht gibt einen ersten Überblick über wesentliche (beschreibende) Kennzahlen des Grundstücksmarktes für den aktuellen Berichtszeitraum im Kreis Gütersloh.

Immobilien-Barometer				
Gesamtumsatz		Umsätze <sup>1</sup>		
Anzahl eingegangene Verträge	3100	+19%	↑	
Umsatz geeignete Kauffälle [Mio. EUR]	748	+24%	↑	
Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle	Preise <sup>2</sup>		
Individueller Wohnungsbau	214	+49%	↑	+1% →
Gewerbliche Bauflächen	26	+62%	↑	+1% →
Ackerland <sup>3</sup>	23	-57%	↓	+2% →
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen <sup>4</sup>	1	-91%	↓	±0% →
Bebaute Grundstücke				
Ein- und Zweifamilienhäuser	895	+39%	↑	-1% <sup>6</sup> →
Wohnungseigentum				
Kauffälle Gesamt	604	+18%	↑	
darunter Erstverkäufe (Neubauten)	111	+79%	↑	+1% <sup>6</sup> →
darunter Weiterverkäufe	475	+7%	↗	-3% <sup>6</sup> →
Überblick über das Bodenrichtwertniveau <sup>5</sup>				
Individueller Wohnungsbau	160 EUR - 420 EUR →			
Gewerbliche Bauflächen	45 EUR - 90 EUR →			
Ackerland	8,5 EUR - 11,0 EUR →			
Dauergrünland	4,7 EUR - 6,0 EUR →			
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen <sup>4</sup>	1,0 EUR →			
Wohnen im Außenbereich	80 EUR - 230 EUR →			
Gewerbe im Außenbereich	23 EUR - 50 EUR →			

<sup>1</sup> mit Veränderung zum Vorjahreszeitraum

<sup>2</sup> Kreisweite Durchschnittspreise zum Vorjahreszeitraum

<sup>3</sup> ohne Dauergrünland<sup>4</sup> ohne Aufwuchs

<sup>5</sup> Repräsentativer Bodenrichtwert für eine Stadt / Gemeinde; beim individuellen Wohnungsbau und bei den gewerblichen Bauflächen entsprechen die Werte den durchschnittlichen gemeindlichen BRW in mittlerer Lage (Min. und Max. auf Kreisebene)

<sup>6</sup> Preisentwicklung abgeleitet aus Immobilienrichtwerten, durchschnittliche Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr (Jahresdurchschnitt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum Gütersloh beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage Seite 4)

Flurstück 1616 (unbebaut):  
mittlere Breite: ca. 18 m;  
mittlere Tiefe: ca. 32 m;  
Grundstücksgröße: insgesamt 649,00 m<sup>2</sup>;  
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

Flurstück 1617 (bebaut mit Einfamilienhaus):  
Straßenfront: ca. 22 m;  
mittlere Tiefe: ca. 32 m;  
Grundstücksgröße: insgesamt 650,00 m<sup>2</sup>;  
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;  
Gehwege nicht vorhanden

vgl. auch Seite 9 „Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation“

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
Bauwischgarage;  
eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.08.2025 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 07.10.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gütersloh, Blatt 3887, folgende Eintragung:

*“Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 15/24).*

*Eingetragen am 07.10.2024.”*

Vorgenannte Eintragung ist nicht wertbeeinflussend, da diese nach dem Zuschlag im Versteigerungstermin gelöscht wird.

D.h. das Grundstück geht diesbezüglich lasten frei auf den neuen Eigentümer über.

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:

*“Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Schlingmannsweg 4, Gemarkung Gütersloh, Flur 66, Flurstück 1617, verpflichtet sich, eine Fläche seines Grundstücks zugunsten des Grundstücks Gütersloh, Schlingmannsweg – Gemarkung Gütersloh, Flur 66, Flurstück 1616, als Zuwegung (Zu- und Abfahrt sowie Zu- und Abgang) im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW und eine unterirdische Fläche desselben Grundstücks für die Anlegung, Wartung und jederzeitige Nutzung von Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich eventuell erforderlicher oberirdischer Einrichtungen wie Kontrollschächten oder Absperreinrichtungen) im Sinne des § 84 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW zu dem Grundstück zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.”*

Da ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Grundstück im Bereich der Baulast ohnehin nicht bebauen würde (Zu- und Abfahrt), wird ein pauschaler Betrag in Höhe von 1.000,00 € für die Baulastenverzeichnisbeschmutzung wertmindernd angesetzt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die nähere Umgebung entspricht nach BauNVO einem (WR) reinen Wohngebiet.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



### 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):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 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.

Die Stadt Gütersloh teilt hierzu folgendes schriftlich mit:

*„Das Grundstück grenzt nördlich an die Anlage Schlingmannsweg und insofern an eine Straße, die bisher nicht erstmalig, endgültig hergestellt ist. Im Fall einer erstmaligen Herstellung fallen grundsätzlich für die erschlossenen Grundstücke nach §§ 127 ff. BauGB Erschließungsbeiträge an. Zum Zeitpunkt des Ausbaus und Höhe der anfallenden Beiträge kann noch Angabe gemacht werden. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG sind den derzeitigen Ausbauzustand betreffend nicht offen.“*

Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass die Beiträge in 10 Jahren fällig werden (Erfahrungswert). Der Erschließungsbeitrag wird daher nachfolgend über 10 Jahre abgezinst. Ergebnis ist der Betrag, den ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer am Wertermittlungsstichtag anlegen muss, um in 10 Jahren den erforderlichen Betrag angespart zu haben.

Die Erschließungsbeitragshöhe beläuft sich auf rd. 40,00 €/m<sup>2</sup> (Erfahrungswert). Somit  $40,00 \text{ €/m}^2 \times 650 \text{ m}^2 = 26.000,00 \text{ €} \times 0,744$  (Abzinsungssatz bei 10 Jahren Wartezeit bis zur Fälligkeit, 6 % Kapitalzinssatz minus 3 % Teuerungsrate = 3 % Rechenzinssatz) = 19.344,00 € rd. 19.300,00 €

Das Bewertungsflurstück 1616 ist erschließungsbeitragsfrei.

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 (Flurstück 1617) ist mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

Das Grundstück (Flurstück 1616) ist unbebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Gesamtgrundstück wird am Wertermittlungsstichtag 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; eingeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1968 (gemäß Bauakte, hier: Jahr der Bauschlussabnahme)
Modernisierung:	innerhalb der letzten 15 Jahre vgl. Seite 28 und 29
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 110 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 427 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:	Giebelwände Verkleidung aus Klinker; Vorder- und Rückseite verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk; tlw. zweischaliges Mauerwerk (Giebelwände)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk und Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt und seitlich feststehendem Lichtelement
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, tlw. Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); ohne ausreichende Dämmung i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachraum begehrbar (besitzt aber kein Ausbaupotenzial)

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Zählerschrank, Kipp- und Drehsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr unbekannt; Wärmeverteilung über (unterstellt) Gliederheizkörper mit Thermostatventilen; (unterstellt) Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 5.000 Liter, Baujahr unbekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Kalkfarbenanstrich, Tapeten, Fliesen in Bad und WC ca. 1,60 m hoch, raumhoch, darüber Anstrich, in der Küche Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich, tlw. Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung; durchschnittliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Anröchter Dolomitgestein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt und seitlich feststehendem Lichtelement  <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Gäste-WC:</u> 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte  <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute 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:	Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Wintergarten, die Markise ist desolat und hat daher keinen Wert
besondere Einrichtungen:	Photovoltaikanlage auf dem Dach
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 30 und 38 verwiesen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>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:</p> <p>Dämmung des Daches und tlw. der Fassade und Fenster fehlen.</p>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unbefriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

Garage (Einzelgarage, massiv, Schwingtor aus Stahl, Betonboden, Stromanschluss)

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

#### 4 Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs

Der Verkehrswert ist legal in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert:

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

Als **Wertermittlungsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung des Verkehrswerts bezieht) wird in der Verkehrswertermittlung regelmäßig ein Tagesdatum gewählt. Die wertbildende Marktsituation, oder gemäß § 3 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, werden durch die Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände bestimmt. Dazu zählen die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets, in dem das Bewertungsobjekt liegt (zum Wertermittlungsstichtag).

Der **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt für den wertbildenden Grundstückszustand) entspricht i.d.R. dem Wertermittlungsstichtag. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der wertbildende Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (vgl. § 4 Abs. 1 ImmoWertV). Der wertbildende Grundstückszustand, oder gemäß § 4 ImmoWertV der Zustand eines Grundstücks, wird bestimmt durch die Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand<sup>1)</sup>, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale nach § 6 Absatz 5 und 6 ImmoWertV.

**Nach allgemeinem Verständnis hat die Ermittlung des Verkehrswerts zum Ziel, den (Kauf)Preis zu schätzen, der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage in einer den Marktgepflogenheiten angemessenen Verhandlungsdauer (Vermarktungsdauer) für ein Grundstück am wahrscheinlichsten zu erzielen ist.**

Dass im Rahmen der Verkehrswertermittlung das „durchschnittliche Verhalten“ von Anbietern und Nachfragern sowie das „Jedermann (Preis)Verhalten“ zu Grunde zu legen ist, entspricht auch dem Verständnis der Rechtsprechung:

*„Maßstab ist nicht der höchstmögliche Preis, sondern der bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach marktangemessenem Aushandeln eines offen – nicht notwendig durch offene Ausschreibung – angebotenen Objekts durchschnittlich erzielte Preis. ...“*

(KG Berlin, 26.08.2010 – 22 U 179/09 – 2. u. 3. Leitsatz; Nachfolgend BGH, 28.04.2011 – V ZR 192/10)

*„... Allerdings ist anerkannt, dass bei einer Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ bestimmt sind, auszuscheiden haben, da es auf den Wert für „jedermann“ ankommt.“*

(BGH, Urteil vom 24.03.1977 – III ZR 32/75)

Dementsprechend sind in Verkehrswertgutachten die Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag nach dem „Jedermann (Preis)Verhalten“ als am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreise unter Zugrundelegung des Zustands des Wertermittlungsobjekts (Qualitätsstichtag) zu ermitteln.

Das Ziel einer Verkehrswertermittlung ist es demnach nicht, den mit (Sonder)Interessenten bestverhandelbaren, höchsten Kaufpreis für ein Wertermittlungsobjekt zu bestimmen, sondern den auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern am wahrscheinlichsten erzielbaren Kaufpreis.

<sup>1)</sup> Vgl. § 5 Absätze 1 bis 4 ImmoWertV.

Durch eine Verkehrswertermittlung kann ein wahrscheinlicher Kaufpreis (Verkehrswert) für die Marktteilnehmer auch nicht festgelegt oder vorgegeben werden. Die wahrscheinlichsten Denkweisen und Preisbildungsmechanismen der Marktteilnehmer die schließlich zum wahrscheinlichsten Kaufpreis (dem Verkehrswert) führen, müssen in der Verkehrswertermittlung bestmöglich nachvollzogen und erklärt werden.

In einem Rechtsstreit - Anerkennung eines Privatgutachtens im Rahmen des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG – hat der BFH in seinem Urteil vom 03. 12. 2008 – II R 19/08 ausgeführt:

*„Auch das angewandte Wertermittlungsverfahren muss für das zu bewertende Grundstück geeignet sein. Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das dabei gewonnene Ergebnis ist gemäß Satz 2 der Vorschrift unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu überprüfen und ggf. an diese anzupassen. So hat der Senat für das Ertragswertverfahren wiederholt darauf hingewiesen, dass die Renditeerwartungen potentieller Kaufinteressenten nicht das allein Bestimmende für den Wert eines Grundstücks sind. Vielmehr muss hinzukommen, dass die Grundstückseigentümer auch bereit sind, ihre Grundstücke zu einem diesen Erwartungen entsprechenden Preis zu verkaufen (BFH-Urteile vom 20. Oktober 2004 II R 34/02, BFHE 207, 345, BStBl II 2005, 256, unter II. 3. B sowie vom 5. Dezember 2007 II R 70/05, BFH/NV 2008, 757, unter II. 2. C bb).“*

Der im o.g. Urteil genannte § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV findet sich heute in § 8, Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV.

Hier wird das wesentliche Verständnis des Verkehrswerts ausgedrückt: Es kommt im Ergebnis einer Verkehrswertermittlung darauf an, ob wirtschaftlich vernünftig handelnde Verkäufer und Käufer sich auf den Verkehrswert als Kaufpreis einigen werden.

Das Synonym „wahrscheinlichster Kaufpreis“ für den Begriff „Verkehrswert“ zeigt, dass ein in einem tatsächlichen Kauffall erzielter Kaufpreis von einem vorher ermittelten Verkehrswert sowohl positiv als auch negativ abweichen kann. Der Verkehrswert ist demnach nicht mit „100-prozentiger Sicherheit oder Genauigkeit“ ermittelbar. Die Wahrscheinlichkeit, dass der übliche Kaufpreis im nächsten üblichen Kauffall, dem in einem sachrichtigen Verkehrswertgutachten ermittelten Verkehrswert entspricht, ist jedoch am höchsten.

Die vorbeschriebene Sichtweise entspricht auch der obergerichtlichen Rechtsprechung. Im Beschluss des BGH vom 21.11.2014 (XI ZB 12/12) ist formuliert:

*„ ... In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind bei der Verkehrswertermittlung Schwankungsbreiten von 18 % bis 20 % als unvermeidbar und noch vertretbar angesehen worden (BGH, Urteile vom 26. April 1961 VZR 183/59, BeckRS 1961, 31348737, vom 26. April 1991 VZR 61/90, MDR 1991, 1169 und vom 2. Juli 2004 VZR 213/03, BGHZ 160, 8, 14). In seiner Entscheidung vom 26. April 1991 (VZR 61/90, MDR 1991, 1169) hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs eine Abweichung von 16,79 % sogar als geringfügig bezeichnet. In der Literatur werden im Einzelfall noch höhere Abweichungen von bis zu 30 % akzeptiert (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., S. 488ff.). Wo im Einzelfall die Toleranzgrenze zu ziehen ist, ist Sache der tatrichterlichen Beurteilung (BGH, Urteil vom 26. April 1991 VZR 61/90, MDR 1991, 1169). ... „*



## TIM-online

Bezirksregierung Köln

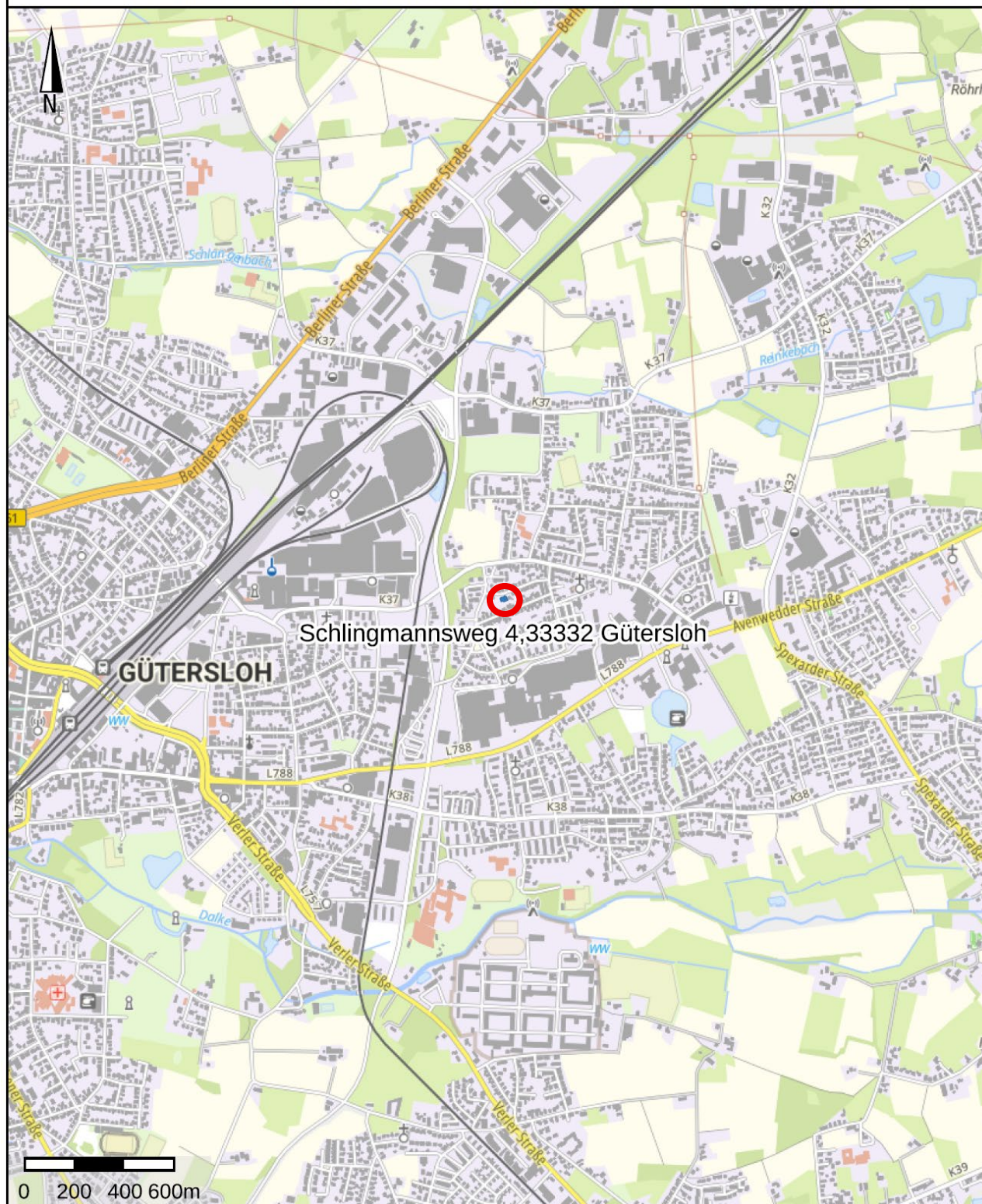


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 25.09.2025 um 10:51 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.







**Kreis Gütersloh  
Katasteramt**

Herzebrocker Straße 140  
33334 Gütersloh

Flurstück: 1616

Flur: 66

Gemarkung: Gütersloh

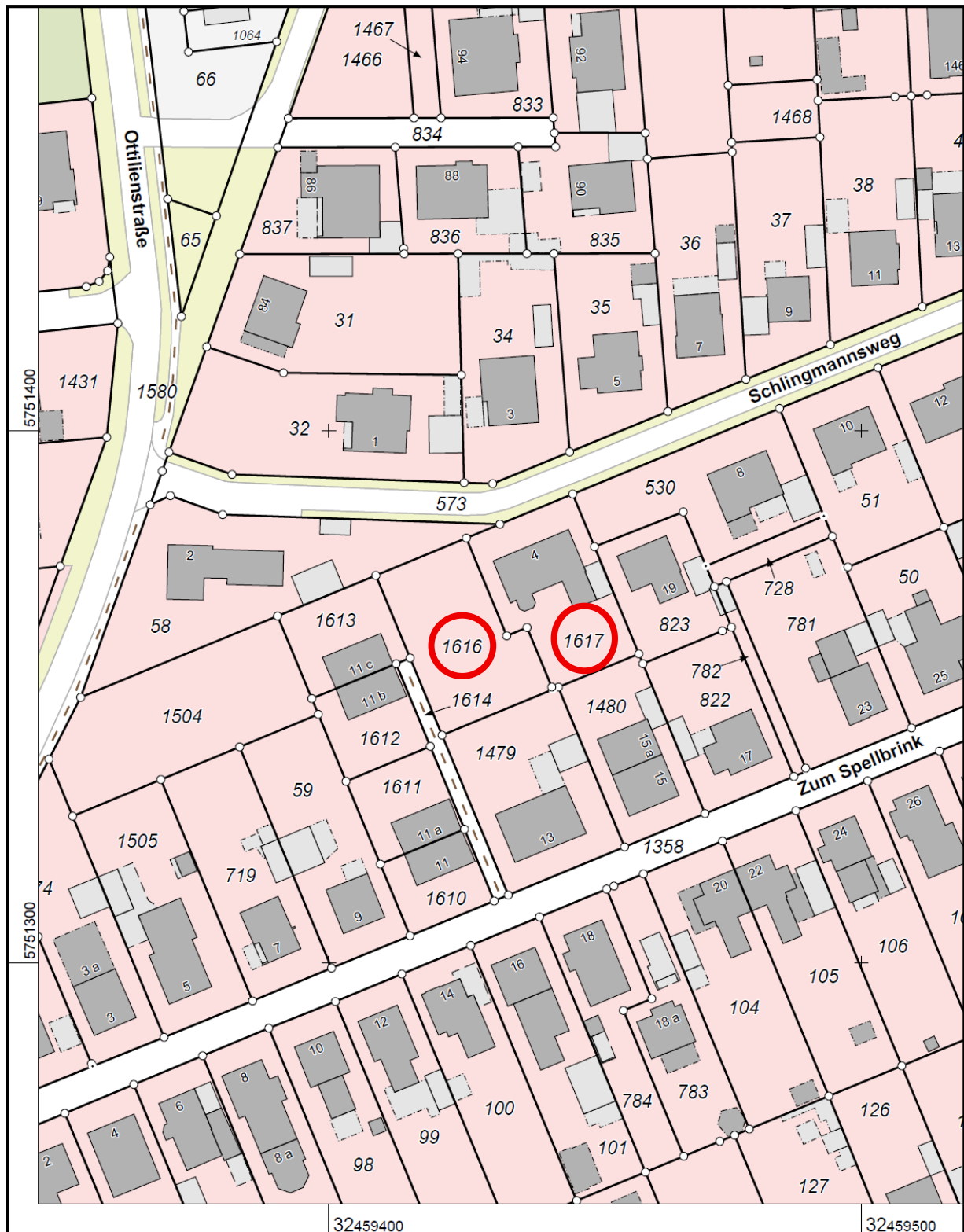
Schlingmannsweg 4 b u.a., Gütersloh

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 27.08.2025

Zeichen: 2025-04200



Maßstab 1 : 1000

32459400

32459500

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



