

Amtsgericht Gütersloh  
-Abteilung 11a-  
Friedrich-Ebert-Straße 30  
33330 Gütersloh

Datum: 25.05.2025  
Az.: 11a K 21/24

## EXPOSÉ-INTERNETVERSION

Das Gutachten ist nur in Auszügen dargestellt, in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gütersloh kann das Originalgutachten innerhalb der Geschäftszeiten eingesehen werden.

### Im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Gütersloh **11a K 21/24**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des  
im Wohnungsgrundbuch von Verl, Blatt 6079 eingetragenen 611/1.000 Miteigentumsanteils an dem  
mit einem Zweifamilienhaus mit Anbau und 2 Garagen bebauten Grundstück, in 33415 Verl,  
Schützenweg 26, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss,  
dem Kellerraum und den Räumen im Keller-, Erd- und Dachgeschoss des Anbaus,  
nebst einer Garage mit Geräte- und Abstellraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet



Ansicht von der Straßenseite

### **Der Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums**

(ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Verl Blatt 6079)

### **wurde auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung**

zum Stichtag 26.02.2025 ermittelt mit

**168.000,00 €**

**Inhaltsverzeichnis**

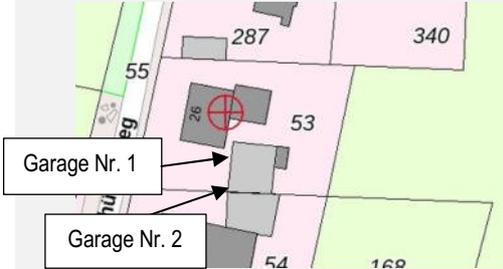
<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzungssituation .....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Zweifamilienhaus mit Anbau .....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten im Wohnhaus und Anbau.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppe, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	14
<b>4</b>	<b>Garagen .....</b>	<b>15</b>
4.1	Außenanlagen .....	15
4.1.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	15
4.1.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten die dem zu bewertenden Sondereigentum zugeordnet sind... 15	15
4.2	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 .....	16
4.2.1	Wohnfläche und Raumaufteilung.....	16
4.3	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	16
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17

---

5.3	Bodenwertermittlung.....	18
5.4	Ertragswertermittlung.....	18
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
5.5	Vergleichswertermittlung .....	21
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	21
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	22
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	22
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	22
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	22
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	22
5.7	Verkehrswert .....	23
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>25</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	25
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	25
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>26</b>

**Kurzbeschreibung: AZ 11a K 21/24**

Objektart:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses, dem Kellerraum und den Räumen im Erd- und Dachgeschoss des Anbaues</li> </ul>
Baujahre:	<ul style="list-style-type: none"> <li>1950 Neubau eines Einfamilienhauses</li> <li>1986 Neubau einer Garage</li> <li>1996 Bildung von Wohnungseigentum mit 2 abgeschlossenen Wohneinheiten in einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</li> </ul> <p><u>Hinweis:</u> In der Bauakte ist nicht dokumentiert wann der Anbau und die Garage mit Geräte- und Abstellraum errichtet wurden.</p>
Grundstücksgröße:	<ul style="list-style-type: none"> <li>887 m<sup>2</sup></li> </ul>
Wohnungseigentum Nr. 1:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> </ul>
Verkehrswert: (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs) wurde auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung ermittelt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>168.000,00 €</li> </ul>

**Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch):**

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

Mit anderen Worten:

Der Verkehrswert ist der im nächsten Verkaufsfall am „wahrscheinlichsten zu erzielende Preis“ oder aber

"Der Verkehrswert ist der Preis, den ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Merkmale des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag durchschnittlich zu zahlen bereit ist." oder

"Der Wert für Dritte."

Der Verkehrswert, der als Preis festzulegen ist, bezieht sich immer auf einen bestimmten Stichtag. Hierbei handelt es sich um einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf einem freien Markt zustande kommt. Rechtliche Gegebenheiten, privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur, sind in ihrem Werteeinfluss zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Eigenschaften beziehen sich auf das Grundstück als solches mit seinen Eigenschaften (Größe, Lage, Baugrund usw.) und die sonstige Beschaffenheit u.a. auf den Zustand und die Eigenschaften der baulichen Anlagen und Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem sonstigen Gegenstand sind andere Rechtsformen als Volleigentum an einem Grundstück bezeichnet, wie beispielsweise grundstücksgleiche Rechte wie Wohnungseigentum oder Erbbaurecht. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse dürfen nicht berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um ein außergewöhnliches Kaufinteresse eines Vertragspartners oder um einen Verkauf unter Verwandten.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:



- Wohnungseigentum (Nr. 1) im Erdgeschoss des freistehenden Zweifamilienhauses, mit einem Kellerraum, sowie den Räumen im Erd- und Dachgeschoss des unterkellerten Anbaues.
- Garage (Nr. 1) mit Geräte- und Abstellraum.

Objektadresse:

Schützenweg 26, in 33415 Verl

Grundbuchangaben:

Wohnungsgrundbuch von Verl, Blatt 6079, lfd. Nr. 1:

- 611/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit der Wohnung im Erdgeschoss, teilweise im Obergeschoss, nebst Kellerraum, jeweils mit Nr. 1 des Aufteilungsplanes bezeichnet.

Katasterangaben:

Gemarkung Verl, Flur 13, Flurstück 53 (887 m<sup>2</sup>)

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Gütersloh vom 29.01.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Wohnungseigentums ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag:

26.02.2025 (Tag der Außenbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

26.02.2025

Ortsbesichtigung:

Über den Ortstermin wurden die Beteiligten durch ein Schreiben der Sachverständigen vom 10.02.2025 fristgerecht informiert.

Umfang der Besichtigung:

Reine Außenbesichtigung

Teilnehmer am Ortstermin:

Nur die Sachverständige. Der Eigentümer wurde nicht angetroffen.

Eigentümer:

Hier nicht genannt

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Gütersloh wurde für diese Gutachtenerstellung ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.12.2024 zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Straßenkarte ([marktdaten-support@support.sprengnetter.de](mailto:marktdaten-support@support.sprengnetter.de)) vom 26.02.2025
- Auszug aus dem Stadtplan über den ([marktdaten-support@support.sprengnetter.de](mailto:marktdaten-support@support.sprengnetter.de)) vom 26.02.2025
- Auszug aus der Katasterkarte über den ([marktdaten-support@support.sprengnetter.de](mailto:marktdaten-support@support.sprengnetter.de)) vom 26.02.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über das Internetportal [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) vom 24.04.2025
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan
- Einsicht in die digitale Bauakte der Stadt Verl am 20.02.2025
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 23.05.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 11.02.2025
- Auskunft aus dem Solardachkataster 22.05.2025
- Mietspiegel der Stadt Verl
- Preisspiegel Wohnmieten für die Auswertregion 33415 und Gütersloh vom 26.02.2025

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt. Die Besichtigung erfolgte nur auf einer reinen Außenbesichtigung, weil der Eigentümer der Sachverständigen den Zutritt zum Wohnungseigentum nicht ermöglicht hat.

#### Hinweis:

In einem Zwangsversteigerungsverfahren hat der Ersteigerer einer Immobilie nicht die Möglichkeit das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Aus diesem Grund versuchen Sachverständige in einer ausführlichen Beschreibung der Immobilie, ggf. auch mit entsprechenden Fotos das Bewertungsobjekt zu beschreiben. Wenn ihnen aber der Zutritt versagt wird, wie im vorliegenden Fall, muss ein entsprechender Risikoabschlag erfolgen. Hierzu gibt es folgendes Gerichtsurteil vom VerfGH Berlin, Beschluss vom 19.02.2007 (VerfGH 19/07, A/07)

*“Der Eigentümer eines Hausgrundstücks, für das im Rahmen der Anordnung der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung eingeholt werden soll, kann sich nicht auf Unrichtigkeit des Verkehrswertgutachtens berufen, wenn der gerichtlich bestellte Sachverständige den Wert deshalb zu niedrig ermittelt hat, weil der Eigentümer jegliche Kooperation mit dem Sachverständigen verweigert und ihm auch das Betreten des Grundstücks nicht gestattet hatte.”*

Grundlage der Bewertung sind die bei der Bauaufsichtsbehörde eingeholten Unterlagen, Pläne und Berechnungen der Bestandsgebäude. Bei Durchsicht der übermittelten behördlichen Unterlagen wurde festgestellt, dass der Anbau an das Wohnhaus, sowie die im Aufteilungsplan als Garage Nr. 1 mit Geräte- und Abstellraum dargestellt, darin nicht dokumentiert sind. Bei der Recherche in historischen Karten im Onlineportal des Kreises Gütersloh wird das Baujahr zwischen 1960 und 1970 geschätzt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Gütersloh insgesamt ca. 381.100 Einwohner (Stand 01.01.2024)
Ort und Einwohnerzahl:	Verl mit ca. 26.411 Einwohnern (Stand 01.01.2024)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gütersloh ist ca. 12 km entfernt</li><li>• Bielefeld ist ca. 21 km entfernt</li><li>• Paderborn ist ca. 32 km entfernt</li></ul> <u>Landeshauptstadt:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Düsseldorf ist ca. 175 km entfernt</li></ul> <u>Bundesstraße:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• B61 ist ca. 11 km entfernt</li></ul> <u>Autobahnzufahrt:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• A2 Anschlussstelle Gütersloh ist ca. 7 km entfernt</li><li>• A33 Anschlussstelle Schloss Holte-Stukenbrock ist ca. 10 km entfernt</li></ul> <u>Bahnhof:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bahnhof Gütersloh ist ca. 12 km entfernt</li><li>• Bahnhof Schloß Holte-Stukenbrock ist ca. 9 km entfernt</li></ul> <u>Flughafen:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Paderborn-Lippstadt ist ca. 45 km entfernt</li></ul>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum und zur Stadtverwaltung von Verl beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind im Ort vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Außenbereichslage überwiegend Wohnnutzung in 1-2-geschossiger Bauweise

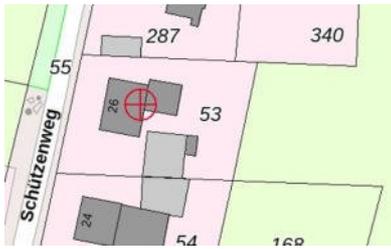


Blick in den Schützenweg

Beeinträchtigungen:	Während der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen wahrnehmbar.
Topografie:	Nahezu ebenes Grundstück. Der Garten ist nach Osten ausgerichtet.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Straßenfront:

- ca. 24 m

mittlere Tiefe:

- ca. 36 m

Grundstücksgröße:

- insgesamt 887 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

- nahezu rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

Asphalt, keine befestigten Seitenstreifen



Blick in den Schützenweg

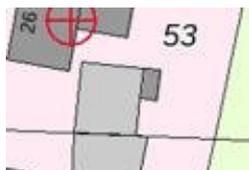
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung und Kanalanschluss an die städtische Druckleitung.

Wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann in diesem Gutachten keine Aussage zur Trinkwasserversorgung (Brunnen oder Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Verl) gemacht werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Wohnhauses. Die rechte Garage Nr. 2 im Aufteilungsplan wurde im Bauwuch errichtet.



Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft vom 24.04.2025, wird das Grundstück, nach derzeitigem Stand, nicht im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh geführt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Wohnungsgrundbuch vom 06.12.2024.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Verl folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen:

- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundbesitzes Verl Blatt 6080. Eingetragen am 3. Mai 1994.

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 21/24). Eingetragen am 06.12.2024.

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Verl wird das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster geführt.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



Auszug aus dem FNP

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, so wie es in der Bauakte des Bauamtes dokumentiert ist. Wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann in diesem Gutachten keine Aussage dazu gemacht werden, ob die Grundrisse der Wohnungseigentume, so wie in den Bauplänen dargestellt, auch realisiert wurden.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Für Grundstücke in Außenbereichslagen werden keine Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB erhoben. Die Anliegerbeiträge nach KAG wurden bereits abgerechnet.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich am 23.05.2025 bei der Stadt Verl eingeholt.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich oder schriftlich direkt bei den Ämtern eingeholt.

## **2.8 Derzeitige Nutzungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit Anbau und zwei Garagen bebaut und wurde im Jahr 1996 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der eingesehenen 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Zweifamilienhaus mit Anbau

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



Ansicht vom Schützenweg

Hauptgebäude:

- 1-geschossiges, geringfügig unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Anbau an das Wohnhaus:

- 1-geschossig, voll unterkellert und mit ausgebautem Dachgeschoss

Hinweis:

In der Bauakte ist nicht dokumentiert wann der Anbau an das Wohnhaus, sowie das Stallgebäude mit Garagennutzung genehmigt und errichtet wurde.

Baujahre:

- 1950 Wohnhaus
- 1986 Garagenanbau (Nr. 2) an die vorhandene Garage (Nr.1)
- 1996 Aufteilung in Wohnungseigentum nach (WEG)

Energieeffizienz:

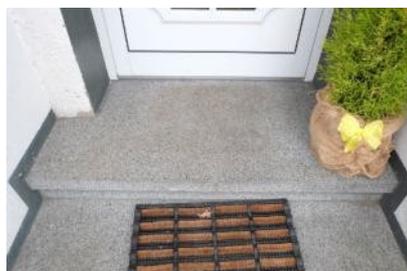


Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Hinweis:

Gemäß Solardachkataster sind die Dachflächen des Bewertungsgrundstücks für die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie geeignet.

Barrierefreiheit:



Stufe zum Hauseingang

Der Zugang in das Gebäude ist im jetzigen Zustand nicht barrierefrei. Im Gebäude ist die Barrierefreiheit nur mit erheblichem Aufwand herzustellen.

Außenansicht:

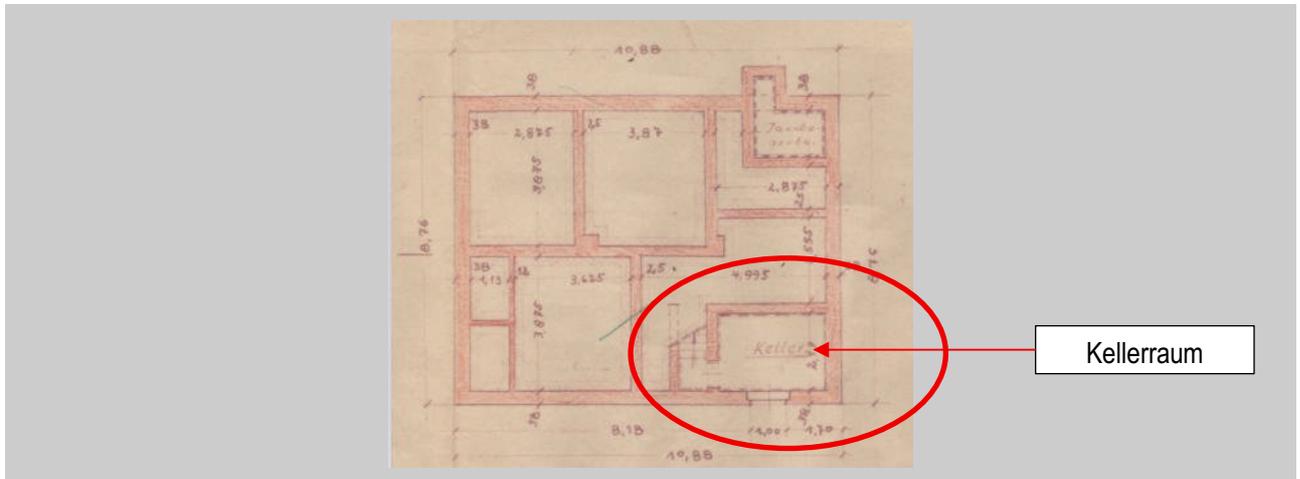
Fassade:

- Strukturputz mit Anstrich und roter Ziegelstein an der Fassade des Anbaues

### 3.2.2 Nutzungseinheiten im Wohnhaus und Anbau

Aufgrund der reinen Außenbesichtigung können die Nutzungen nur anhand der behördlichen Baupläne angenommen werden. Tatsächlich können die Zuordnung und die Nutzung der Räume anders sein. Siehe Anlage 8 im Gutachten.

Hinweis: Das Wohnhaus ist nur geringfügig unterkellert. Der einzige Kellerraum kann, so wie in den Plänen dargestellt, nur über die Wohnung Nr. 1 erreicht werden.



#### Wohnhaus:

##### Erdgeschoss:

- Hauseingangsbereich und Treppenraum für die Wohnungseigentume Nr. 1 und Nr. 2

##### Wohnungseigentum Nr. 1:

- Flur, Wohnbereich mit Verbindung zum Anbau
- Esszimmer, Küche und Zimmer/Flurbereich mit WC

##### Dachgeschoss:

##### Wohnungseigentum Nr. 2:

- Treppe und Flur
- 2 Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Wohn- und Essbereich

#### Anbau:

##### Wohnungseigentum Nr. 1:

##### Kellergeschoss:

- Treppenraum, Flur, Heizung und Öltanklager

##### Erdgeschoss:

- Treppenraum, Flur, Duschbad und Schlafzimmer

##### Dachgeschoss:

- Treppenraum, Flur, Badezimmer und 2 Schlafzimmer

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppe, Dach)

Die nachfolgenden Angaben wurden teilweise der Baubeschreibung aus der behördlichen Bauakte entnommen, oder sachverständig geschätzt.

Konstruktionsart:

Wohnhaus und Anbau:

- Massivbauweise

Fundamente:

Wohnhaus und Anbau:

- Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton, oder Ziegelstein

Keller:

Wohnhaus:

- Mauerwerk

Anbau:

- Mauerwerk

Umfassungswände:

Wohnhaus und Anbau:

- Mauerwerk mit Putz und Anstrich, oder Verblendmauerwerk

Innenwände:

Wohnhaus und Anbau:

- Tragende und nicht tragende Innenwände aus Mauerwerk, oder Trockenbauweise

Decken:

Wohnhaus:

- Holzbalkendecken, teilweise massive Deckenfelder

Anbau:

- Beton (Schätzung der Sachverständigen)

Treppe:

Wohnhaus:

- Keine Angabe in der Baubeschreibung (Holzkonstruktion nach Schätzung der Sachverständigen)

Anbau:

- Beton (nach Schätzung der Sachverständigen)

Hauseingangsbereich:

Wohnhaus:

- Eingangsstufe mit beidseitig gemauerter Brüstung



Hauseingangsbereich

Dächer:

Wohnhaus:

- Holzkonstruktion
- Satteldach

Anbau:

- Holzkonstruktion
- Satteldach

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Verl, oder ggf. durch eigene Brunnenanlage.
Abwasserinstallationen:	Die Ableitung erfolgt in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadtwerke Verl.
Elektroinstallation:	Nicht mehr zeitgemäße Ausstattung, nach Schätzung der Sachverständigen.
Heizung:	Ölzentralheizung (das Baujahr ist wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht bekannt)
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Keine Aussage möglich.

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	Keine Aussage möglich
Besonnung und Belichtung:	Üblich
Bauschäden und Baumängel:	Fassade und Dachflächen teilweise mit erkennbarem Instandhaltungsstau.
Allgemeinbeurteilung:	Unter Berücksichtigung des Baujahres ist der bauliche Zustand befriedigend.

## 4 Garagen

### Baujahr:

- ca. 1965 (Schätzung der Sachverständigen)
- 1986 als Anbau an die vorhandene Garage

### Bauart:

- massiv

### Außenansicht:

- Putz mit Anstrich

### Dachform:

- Flachdach

### Dach:

- Beton mit Dachdichtungsbahn

### Tor:

- Stahlschwingtore

### Boden:

- Beton mit Estrich



Blick auf die Garagen



Zufahrt in die Garagen

## 4.1 Außenanlagen

### 4.1.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Im Wesentlichen wurden vorgefunden:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Vorgarten mit Rasen, teilweise befestigte Hoffläche und Wegefläche
- Einfriedungen mit Maschendrahtzaun und Gartenmauer entlang des Schützenweges



Blick in den Vorgarten



Blick auf die Hofeinfahrt

### 4.1.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten die dem zu bewertenden Sondereigentum zugeordnet sind.

Ein Lageplan zur Teilungserklärung, in dem Sondernutzungsrechte den Wohnungen zugeordnet sind, ist in den Unterlagen nicht vorhanden.

## 4.2 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

### 4.2.1 Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, nebst Kellerraum, sowie den Räumen im Erd- und Dachgeschoss des Anbaues

#### Hinweis:

Wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist eine Beschreibung, bzw. Beurteilung und Wertung nicht möglich.

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnflächenberechnung wurde aus den Unterlagen der Bauaufsichtsbehörde übernommen.

Raumaufteilung/Orientierung:

(Siehe Anlage 7 im Gutachten)

<u>Berechnung der m<sup>2</sup> Wohnfläche:</u>		
<u>Erdgeschoß einschl. Anbau EG u. DG:</u>		
Wohnen	$(4.90 \times 4.00 + 3.00 \times 4.00) \times 0.97$	= 30.65 m <sup>2</sup>
Essen	$4.00 \times 4.00 \times 0.97$	= 15.52 m <sup>2</sup>
Kochen	$3.00 \times 2.10 \times 0.97$	= 6.11 m <sup>2</sup>
Kind 1	$3.00 \times 5.00 \times 0.97$	= 14.55 m <sup>2</sup>
WC m. Vorraum	$1.00 \times 2.88 \times 0.97$	= 2.79 m <sup>2</sup>
Diele	$(2.10 \times 1.50 + 1.10 \times 1.50) \times 0.97$	= 4.66 m <sup>2</sup>
<u>Anbau:</u>		
Schlafen	$(5.14 \times 4.01 - 0.70 \times 0.30) \times 0.97$	= 19.79 m <sup>2</sup>
Dusche	$1.90 \times 1.30 \times 0.97$	= 2.40 m <sup>2</sup>
Flur	$1.90 \times 1.30 \times 0.97$	= 2.40 m <sup>2</sup>
<u>Anbau DG:</u>		
Kind 1	$(2.92 - 0.60 \times 4.01 - 1.25 \times 1.25) \times 0.97$	= 7.51 m <sup>2</sup>
Kind 2	$2.10 - 0.60 \times 4.01 \times 0.97$	= 5.84 m <sup>2</sup>
Bad	$2.00 - 0.60 \times 1.90 \times 0.97$	= 2.58 m <sup>2</sup>
Flur	$(1.25 \times 1.25 - 0.60 \times 0.35) \times 0.97$	= 1.31 m <sup>2</sup>
		<u>= 116.11 m<sup>2</sup></u>

Wohnungseigentum Nr. 1 verfügt über rd. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<u>Dachgeschoß einschl. Spitzboden:</u>		
Kind	$3.80 \times 3.12 \times 0.97$	= 11.50 m <sup>2</sup>
Kind	$3.80 \times 3.12 \times 0.97$	= 11.50 m <sup>2</sup>
Flur	$(2.10 \times 3.63 + 1.00 \times 2.50 - 1.00 \times 2.60) \times 0.97$	= 7.29 m <sup>2</sup>
Bad	$2.00 \times 2.40 \times 0.97$	= 4.66 m <sup>2</sup>
Wohnen	$4.70 \times 3.00 \times 0.97$	= 13.68 m <sup>2</sup>
Kochen	$3.00 \times 2.45 \times 0.97$	= 7.13 m <sup>2</sup>
Spitzboden	$1.80 \times 10.24 \times 0.97$	= 17.88 m <sup>2</sup>
		<u>= 73.64 m<sup>2</sup></u>

Wohnungseigentum Nr. 2 verfügt über rd. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## 4.3 Raumausstattung und Ausbauzustand

Über die Raumausstattung und den Ausbauzustand des Sondereigentums Nr. 1 kann die Sachverständige aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage machen. Die Sachverständige berücksichtigt diesen Umstand in beiden Wertermittlungsverfahren mit einem prozentualen Wertabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 611/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Anbau und 2 Garagen bebauten Grundstück in 33415 Verl, Schützenweg 26 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, dem Kellerraum sowie den Räumen im Erd- und Dachgeschoss des Anbaues, nebst Garage Nr. 1 mit Geräte- und Abstellraum und, zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Verl	6079	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Verl	13	53	887 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) kann zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

In diesem Bewertungsfall wird neben dem Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage eines Immobilienrichtwertes angewendet, den der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Gütersloh und im Kreis Gütersloh aus Kauffällen im Berichtsjahr 2024 abgeleitet hat.

### **5.3 Bodenwertermittlung**

### **5.4 Ertragswertermittlung**

#### **5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## **5.5 Vergleichswertermittlung**

### **5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

In diesem Bewertungsfall wird der abgeleitete Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh für die Vergleichswertberechnung herangezogen und mit den Angaben des Bewertungsgrundstücks an den Vergleichswert angepasst:

## 5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert- als auch das Ertragswertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind.

Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit rd. 169.000,00 € und der Vergleichswert mit rd. 166.000,00 € ermittelt.

### 5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Vergleichsfaktoren zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,240 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,240**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[169.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 166.000,00 \text{ €} \times 0,240] \div 1,140 = \text{rd. } 168.000,00 \text{ €}$ .

## 5.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 611/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus mit Anbau und 2 Garagen bebauten Grundstück in 33415 Verl, Schützenweg 26, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, mit einem Kellerraum, sowie den Räumen im Anbau im Keller,- Erd-, und Dachgeschoss und der Garage Nr. 1 mit Geräte- und Abstellraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Verl	6079	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Verl	13	53

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung mit rd.

**168.000,00 €**

(in Worten: einhundertachtundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

**Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an die ImmoWertV)**

Für das Wohnungseigentum Nr. 1		in 33415 Verl, Schützenweg 26			
Flur 13	Flurstück: 53	Wertermittlungstichtag: 26.02.2025			
<b>Bodenwert</b>					
	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	190,53	887,00	103.000,00
		Summe:	190,53	887,00	103.000,00
<b>Objektdaten</b>					
	Gebäudebezeichnung	WF[m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Zweifamilienhaus mit Anbau	Wohnungseigentum Nr. 1	116,00	1950	80	27
	Garage Nr. 1 / links	1	1965	60	9
<b>Wesentliche Daten</b>					
	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]		
Wohnungseigentum	10.344,00	2.377,68 € (22,99 %)	2,00		
<b>Relative Werte</b>					
relativer Bodenwert:		890,16 €/m <sup>2</sup> WF			
Relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-483,71 €/m <sup>2</sup> WF			
Relativer Verkehrswert		1.448,28 €/m <sup>2</sup> WF			
Verkehrswert/Rohertrag:		16,24			
Verkehrswert/Reinertrag:		21,09			
<b>Ergebnisse</b>					
Ertragswert:		169.000,00 €			
Vergleichswert:		166.000,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):		168.000,00 €			
Wertermittlungstichtag		26.02.2025			

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 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

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV am 1. Januar 2022 sind folgende Richtlinien gegenstandslos geworden (BAnz AT 31.12.2021 B 11:

- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie-BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S S. 597),
- Richtlinie zu Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie -SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1),
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3),
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) und

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006), soweit sie nicht bereits durch die zuvor genannten Richtlinien ersetzt worden sind.

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt und den Kreis Gütersloh
- [3] Reguvis Wertermittlerportal Premium mit der Online-Version Kleiber-Digital

### 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.22.7.71" (Stand Mai 2025) erstellt.

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé Abgebildet)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht im Exposé Abgebildet)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé Abgebildet)
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan (nicht im Exposé Abgebildet)
- Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 26.02.2025
- Anlage 7: Grundrisse, Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Querschnitt

## Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh  
Tel.: 05241/85-1845

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Verl.

Die gewählte Adresse ist: Schützenweg 26.

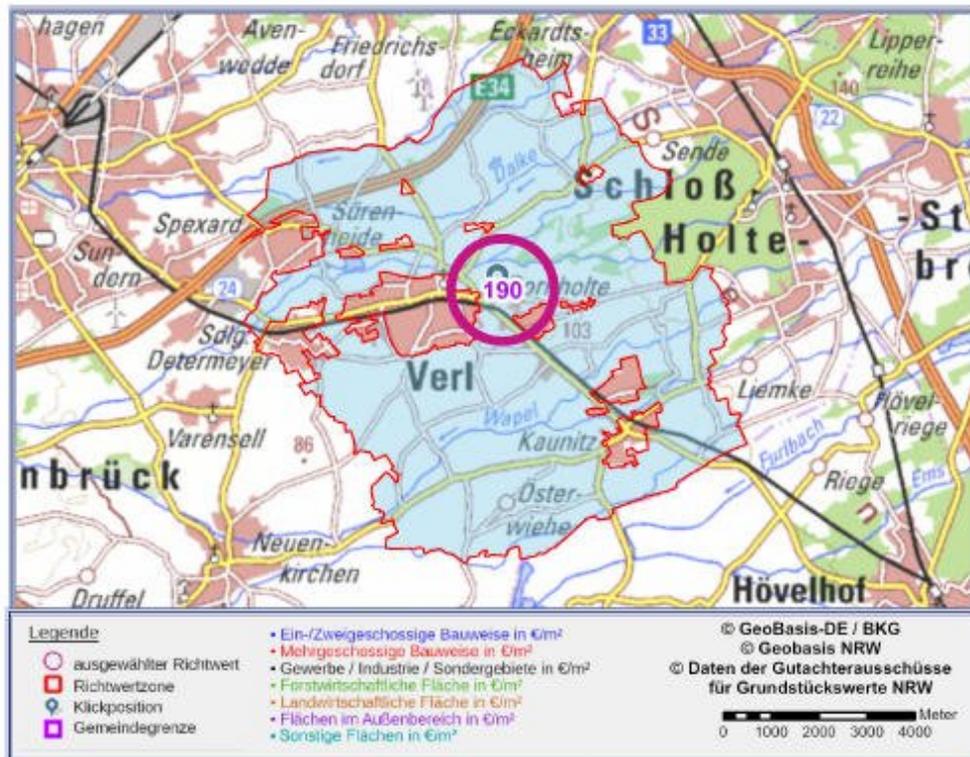


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 24.04.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

## Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh  
Tel.: 05241/85-1845

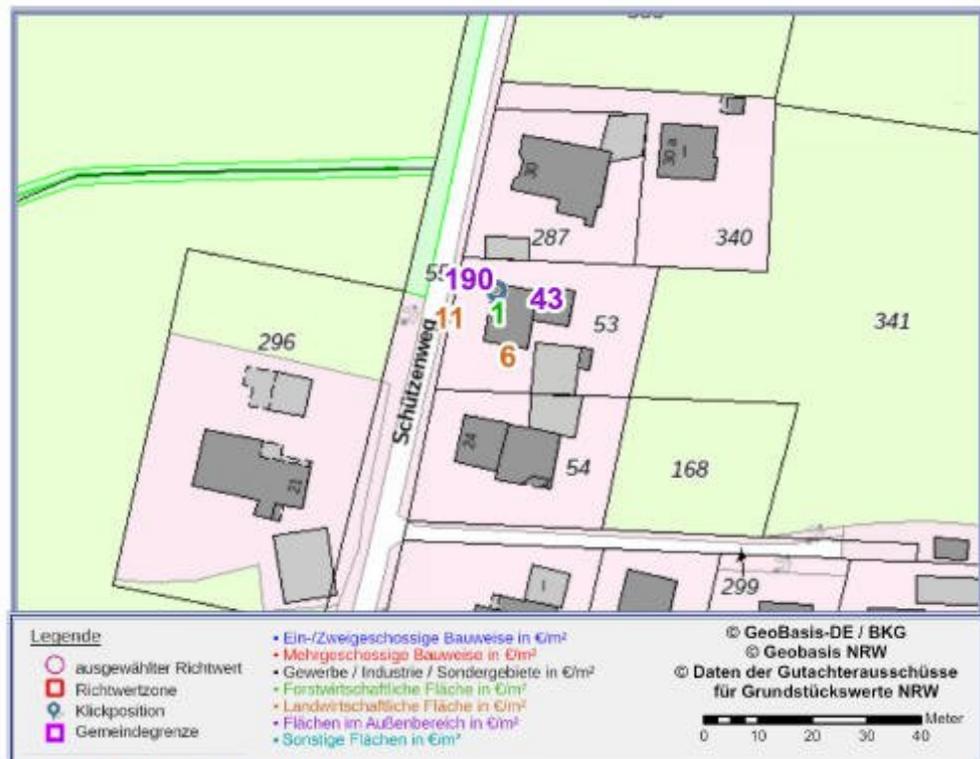


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 24.04.2025 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 2 -

**Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

Seite 3

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Gütersloh**



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh  
Tel.: 05241/85-1845

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Verl
Postleitzahl	33415
Gemarkungsnummer	2549
Bodenrichtwertnummer	8063
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>190 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	175 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	je nach Bebauungsumfang i.d.R. bis zu 1.000 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Richtwertdetails

**Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)**

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

**Bodenrichtwerte für Bauland**

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

**Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

Ausgabe gefertigt am 24.04.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

## Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 4

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh  
Tel.: 05241/85-1845

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

### Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengütern des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

### Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Ausgabe gefertigt am 24.04.2025 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses  
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 4 -

## Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 5

Der Gutachterausschuss für Grundstücks-  
werte im Kreis Gütersloh und in der Stadt  
Gütersloh



### Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

#### Bodenrichtwertdefinitionen

##### Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse eingegangen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben.

Bei den Bodenrichtwerten wird unterstellt, dass für die Grundstücke keine wertrelevanten Auswirkungen durch die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten bestehen. Die Bodenrichtwerte gelten für alllastenfreie Grundstücke.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Entwicklungszustand, Erschließungszustand, spezielle Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung sind durch die ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten, ansonsten durch Zu- oder Abschläge, zu berücksichtigen.

Weitere Erläuterungen befinden sich im Grundstücksmarktbericht.

##### Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein beitrags- sowie abgabefreies Grundstück. Folgende Beiträge und Abgaben wurden somit bereits erhoben bzw. sind nicht mehr zu entrichten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Baugesetzbuch - BauGB
- Kanalanschlussbeiträge nach Kommunalabgabengesetz - KAG NRW
- Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen § 135a BauGB

##### W-ASB – Wohnbaufläche im Außenbereich

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte im planungsrechtlichen Außenbereich gelten für den bebauten Teil des Grundstückes mit angemessenen Freiflächen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern kann der Bodenrichtwert in der Regel für eine Grundstücksfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> angesetzt werden. Die im Außenbereich häufig anzutreffenden geringerwertigen Erschließungsanlagen sind im Bodenrichtwert bereits berücksichtigt. Darüber hinausgehende Grundstücksflächen sind entsprechend ihrer Qualität (z.B. landwirtschaftliche Nutzflächen, Gartenland) zu bewerten.

##### G-ASB – Gewerbliche Baufläche im Außenbereich

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte berücksichtigen bereits die im planungsrechtlichen Außenbereich häufig anzutreffenden geringwertigen Erschließungsanlagen. Die anzusetzende Grundstücksfläche richtet sich nach den betrieblich erforderlichen Flächen und umfasst auch eine betrieblich notwendige Wohnnutzung von untergeordneter Bedeutung. Eine durchschnittliche Größenangabe – wie bei Wohnbauflächen – ist aufgrund der individuellen Betriebsgestaltung nicht möglich. Darüber hinausgehende Grundstücksflächen sind entsprechend ihrer Qualität zu bewerten (z.B. Gartenland).

##### Landwirtschaftliche Hofstellen

Für landwirtschaftliche Hofstellen, die aktiv bewirtschaftet werden, kann der entsprechende gewerbliche Bodenrichtwert im Außenbereich (G-ASB) herangezogen werden. Die Hofraumfläche bezieht sich auf

## Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 6

eine der baulichen Nutzung angemessenen Größe und umfasst auch eine betrieblich notwendige Wohnnutzung von untergeordneter Bedeutung. Weitergehende Flächen sind sinnvoll abzugrenzen und den entsprechenden Qualitäten zuzuordnen (z.B. landwirtschaftliche Nutzflächen, Gartenland).

### Preisindex

entfällt

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

#### Gartenland bei übergroßen Grundstücken im Außenbereich

Für Gartenland im Außenbereich kann durchschnittlich das Doppelte des jeweiligen Ackerlandpreises in Ansatz gebracht werden.

## Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 7

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Gütersloh**



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh  
Tel.: 05241/85-1845

### Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

### Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

### Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/geobasis/lizenzbedingungen\\_geobasis\\_nrw.pdf](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf).

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Ausgabe gefertigt am 24.04.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 7 -

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 26.02.2025**

Seite 1



Bild 1: Ansicht von der Straßenseite



Bild 2: Ansicht Giebelseite mit Anbau

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 26.02.2025**

Seite 2



Bild 3: Ansicht Giebelseite mit Garagen



Bild 4: Blick auf die Garagen

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 26.02.2025**

Seite 3



Bild 5: Blick in den Schützenweg und auf die Nachbarbebauung



Bild 6: Blick in den Schützenweg

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 26.02.2025**

Seite 4



Bild 7: Blick in den Vorgarten



Bild 8: Blick auf die Fassade (mit Schaden am Außenputz)

**Anlage 6: Fotos von der Besichtigung 26.02.2025**

Seite 5



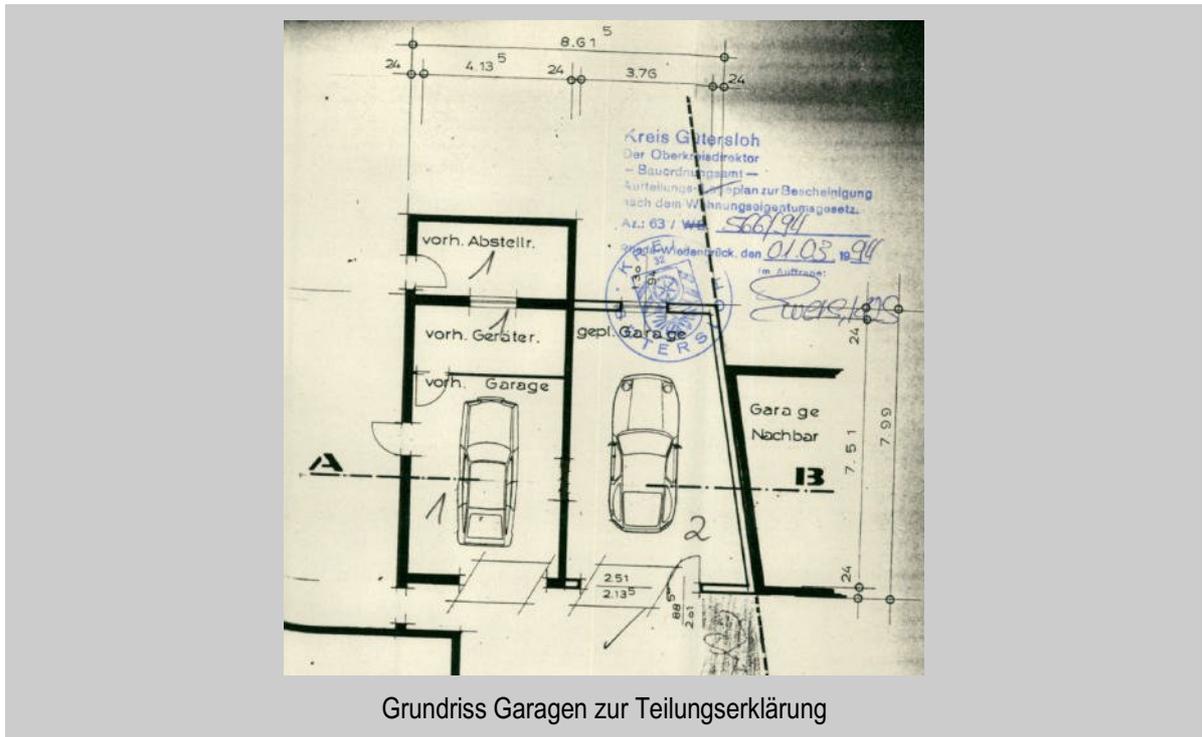
Bild 9: Blick auf die Fassade



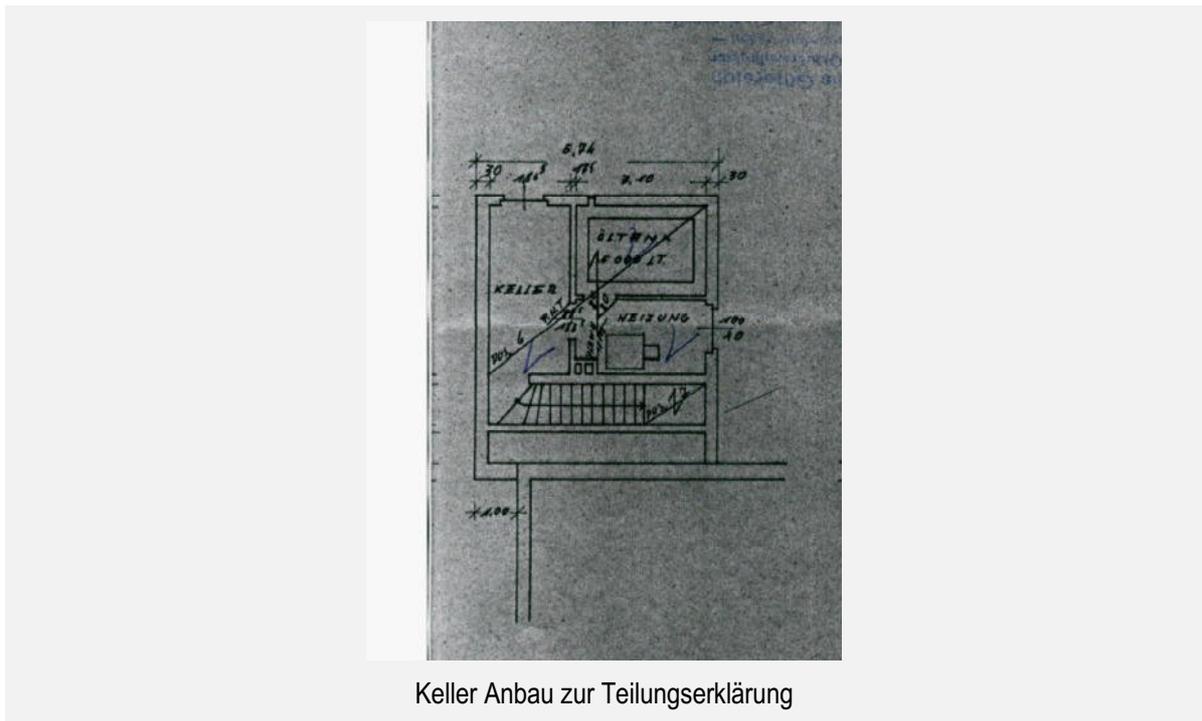
Bild10: Hoffläche vor den Garagen

# Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 1



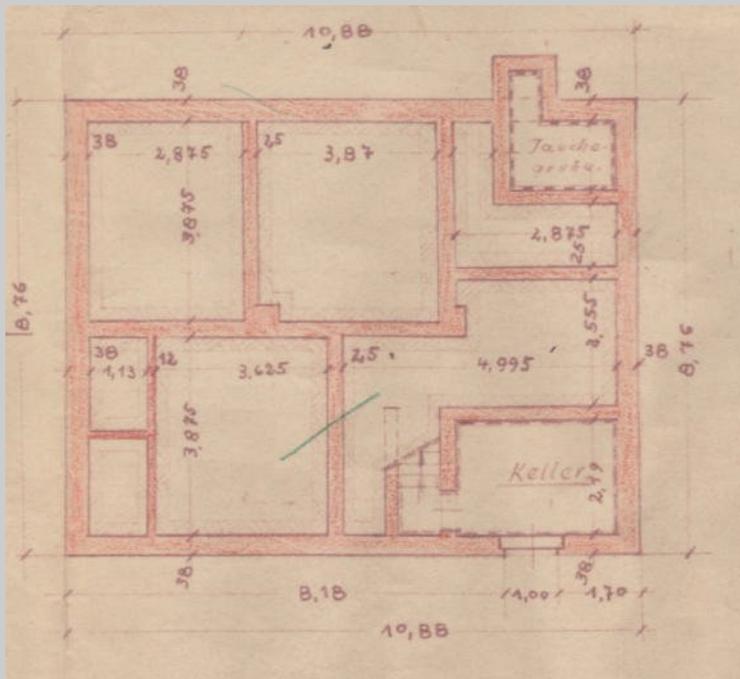
Grundriss Garagen zur Teilungserklärung



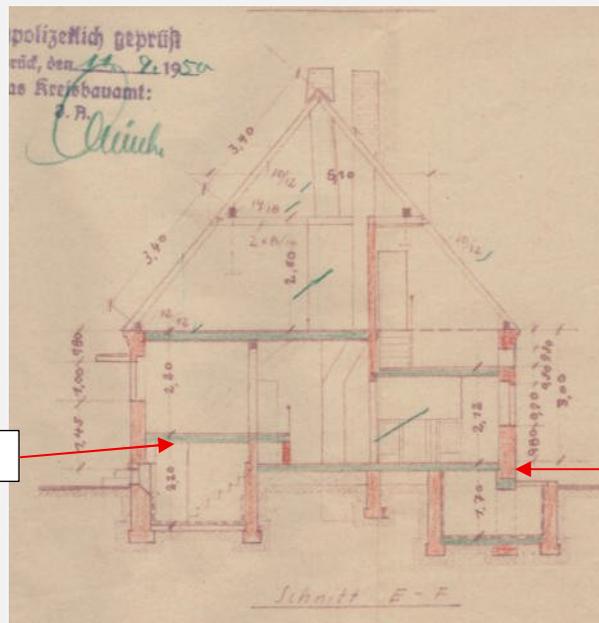
Keller Anbau zur Teilungserklärung

# Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 2



Fundamentplan und Treppe zum Kellerraum zur Baugenehmigung 1950



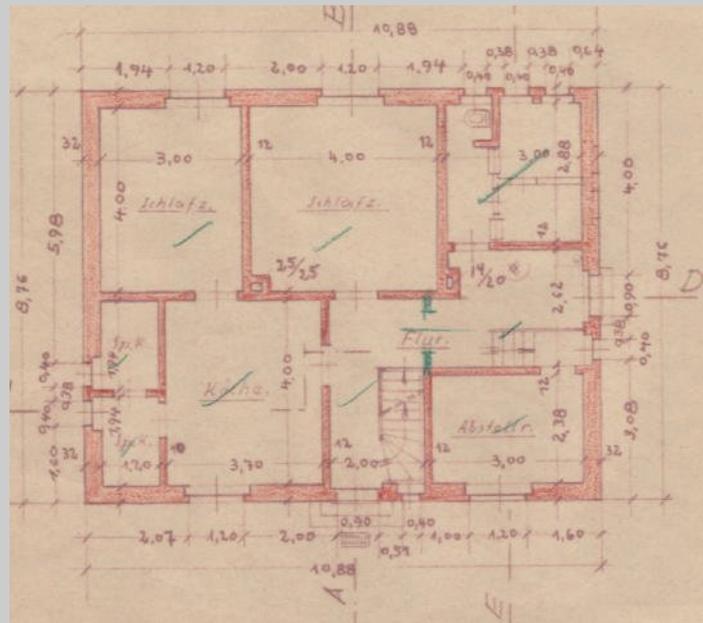
Kellerraum

Ehemalige Jauchegrube

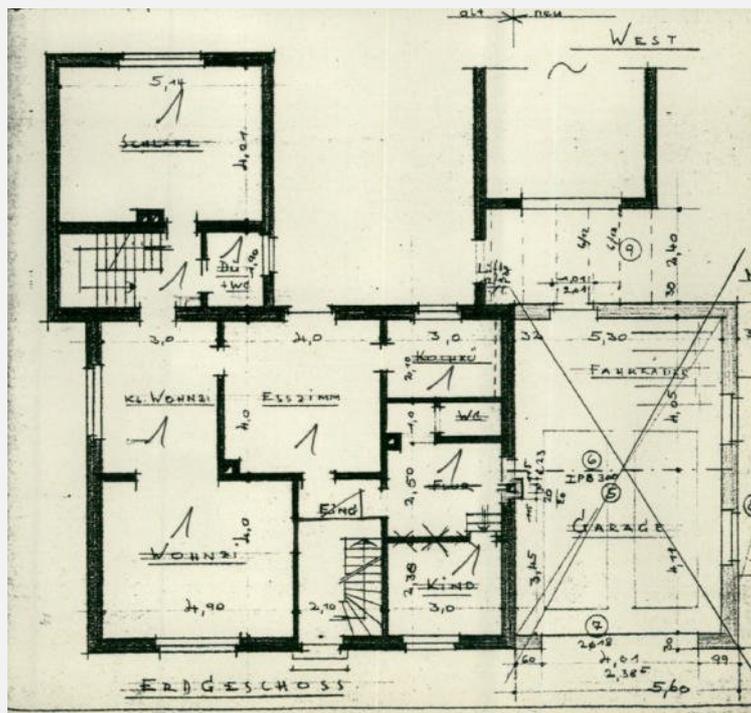
Schnitt zur Baugenehmigung 1950

# Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 3



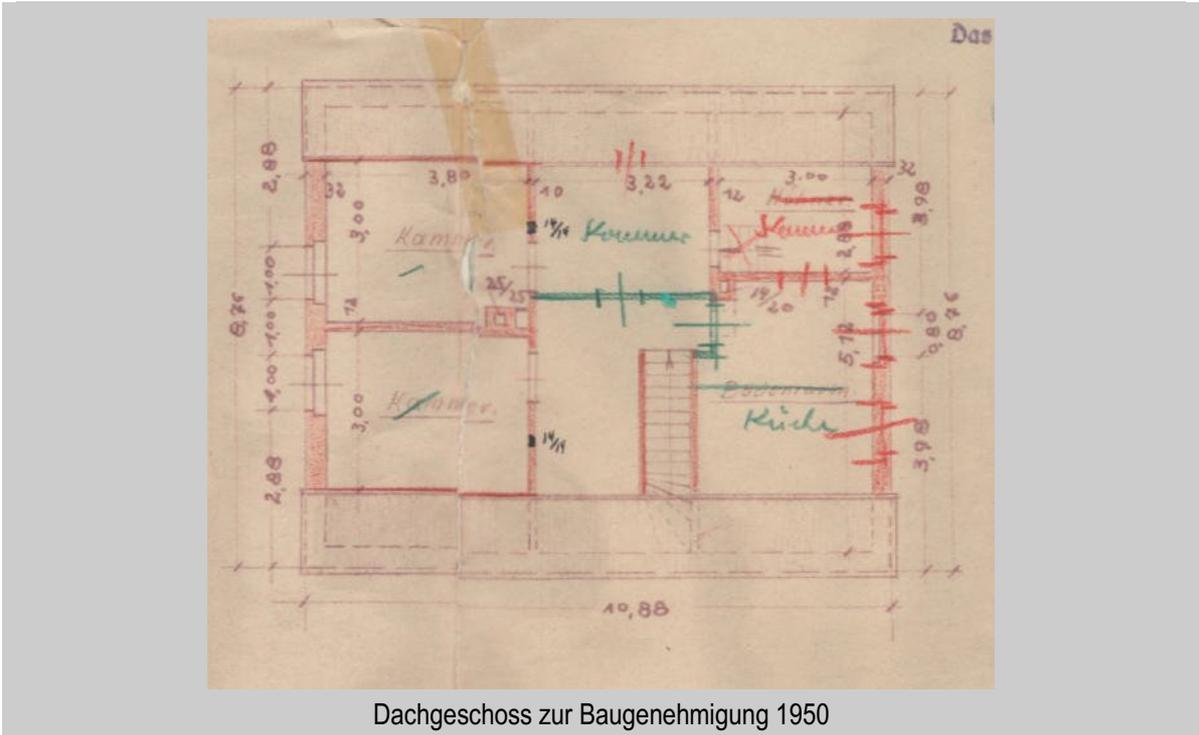
Erdgeschoss zur Baugenehmigung 1950



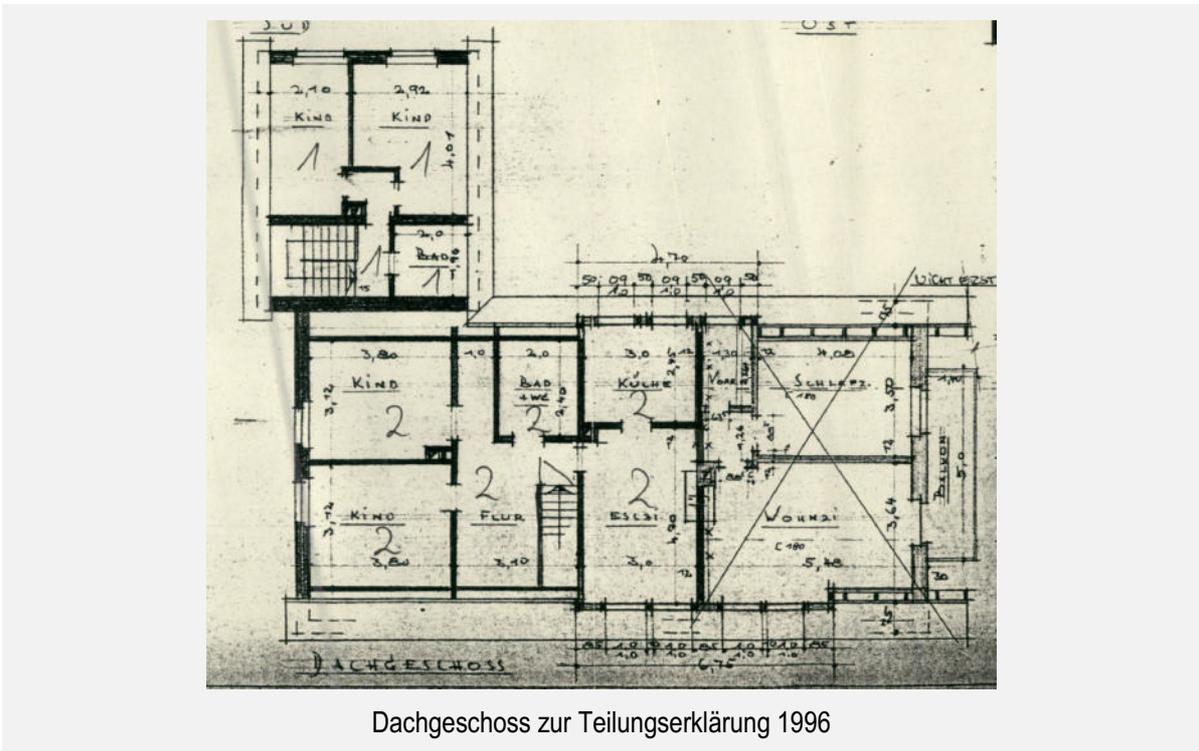
Erdgeschoss gemäß Teilungserklärung 1996

# Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 4



Dachgeschoss zur Baugenehmigung 1950



Dachgeschoss zur Teilungserklärung 1996