



Sachverständigenbüro Middel · Glockengießerstraße 24 · 33330 Gütersloh

Amtsgericht Gütersloh
- 11a K 24/25 –
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
Internet www.marktwerte.de

Gütersloh, den 12.01.2026

Az. AG.: 11a K 24/25

Az. SV.: 077/2025

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.

Expose zum GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)** bebaute Grundstück
in **33330 Gütersloh, Dresdner Straße 93**

Grundbuch <i>Gütersloh</i>	Blatt <i>24000</i>	lfd. Nrn. <i>1 und 2 zu 1</i>
Gemarkung <i>Gütersloh</i>	Flur <i>10</i>	Flurstücke <i>506 und 1/8 Anteil am Flurstück 513</i>

Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag
08.01.2026 ermittelt mit rd.

Flurstück 506 =	291.000,00 €
1/8 am Flurstück 513 =	21.200,00 €
insgesamt =	312.200,00 €
	312.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 17 Seiten zzgl. einer Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.

Wichtiger Hinweis:

Auskünfte zum Gutachten werden ausschließlich durch das Gericht erteilt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Einfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.4.1	Wohnung.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12

Anlagen (nach Seite 12)

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) nebst Garage auf einem separaten Flurstück
Objektadresse:	Dresdner Straße 93 33330 Gütersloh
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gütersloh, Blatt 24000, lfd. Nr. 1 und 2/1
Katasterangaben:	Gemarkung Gütersloh, Flur 10, Flurstück 506, Fläche <u>179 m²</u> ; Flur 10, Flurstück 513, Fläche 392 m ² davon 1/8 = 392 m ² × 1/8 = <u>49 m²</u>

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Gütersloh Friedrich-Ebert-Straße 30 33330 Gütersloh Auftrag vom 19.11.2025
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	08.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	08.01.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	08.01.2026
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümer, sowie der Sachverständige Herr Lothar Mittel
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.11.2025• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.09.2025• Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte)• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen• Auskunft aus dem Planungsrecht vom 25.11.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.11.2025• Auskunft über die Erschließungssituation vom 27.11.2025• Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 25.11.2025

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);
 Stadtteil Blankenhagen (ca. 3.500 Einwohner)
 überörtliche Anbindung /
 Entfernungen: Landeshauptstadt:
 Düsseldorf (ca. 160 km entfernt)
Autobahnzufahrt:
 A2 Dortmund – Hannover (ca. 10 km entfernt)
Bahnhof:
 Hauptbahnhof Gütersloh (ca. 6 km entfernt)
Flughafen:
 Paderborn-Lippstadt (ca. 55 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 ¹			
	Anzahl eingegangene Verträge	3100	+19%	↑
Umsatz geeignete Kauffälle [Mio. EUR]	748	+24%	↑	
Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Preise ²	
Individueller Wohnungsbau	214	+49%	↑	+1% →
Gewerbliche Bauflächen	26	+62%	↑	+1% →
Ackerland ³	23	-57%	↓	+2% →
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen ⁴	1	-91%	↓	±0% →
Bebaute Grundstücke				
Ein- und Zweifamilienhäuser	895	+39%	↑	-1% ⁶ →
Wohnungseigentum				
Kauffälle Gesamt	604	+18%	↑	
darunter Erstverkäufe (Neubauten)	111	+79%	↑	+1% ⁶ →
darunter Weiterverkäufe	475	+7%	↗	-3% ⁶ →
Überblick über das Bodenrichtwertniveau ⁵				
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 ⁴	1,0 EUR →			
Wohnen im Außenbereich	80 EUR - 230 EUR →			
Gewerbe im Außenbereich	23 EUR - 50 EUR →			

¹ mit Veränderung zum Vorjahreszeitraum

² Kreisweite Durchschnittspreise zum Vorjahreszeitraum

³ ohne Dauergrünland

⁴ ohne Aufwuchs

⁵ 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)

⁶ Preisentwicklung abgeleitet aus Immobilienrichtwerten, durchschnittliche Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr (Jahresdurchschnitt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Entfernung zum Stadtzentrum Gütersloh ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 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; aufgelockerte, offene Bauweise; Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage Seite 4)	<u>Flurstück 506 (Wohnhausflurstück):</u> Straßenfront: ca. 6,1 m; mittlere Tiefe: ca. 29 m; Grundstücksgröße: insgesamt 179,00 m ² ; Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform
	<u>Flurstück 513 (Garagenflurstück):</u> Straßenfront: ca. 38 m; mittlere Tiefe: ca. 14 m; Grundstücksgröße: insgesamt 392,00 m ² davon 1/8 = 49 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein und Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.11.2025 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 beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.09.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gütersloh, Blatt 24000, folgende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 24/25). Eingetragen am 25.09.2025.“

Die Eintragung ist nicht wertbeeinflussend, da diese nach dem Zuschlag im Versteigerungstermin gelöscht wird. D.h. das Grundstück geht diesbezüglich lastenfrei 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.

Herrschermerke:

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 keine Eintragungen.

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:

Die Flurstücke Gütersloh/10/506 und Gütersloh/10/513 liegen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 39 der Stadt Gütersloh und setzt die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet fest. Der bauplanungsrechtlichen Beurteilung liegt § 30 (1) Baugesetzbuch zugrunde.

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.

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) nebst Garage auf einem separaten Flurstück bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt. Das Bewertungsgrundstück wird am Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; Flachdach; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1968 (gemäß Bauakte, hier: Jahr der Bauschlussabnahme)
Modernisierung:	innerhalb der letzten 15 Jahre umfangreich modernisiert
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 115 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 212 m ²
Energieeffizienz:	Ein Energiebedarfsausweis i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht übergeben. Es werden daher die offensichtlich erforderlichen Maßnahmen in diesem Gutachten berücksichtigt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; tlw. Rohbauwand

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Ortbeton mit vorgefertigter Schalung
Umfassungswände:	Ortbeton mit vorgefertigter Schalung
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton ohne Belag einfaches Metallgeländer mit Kunststoffüberzug <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein; durchschnittliches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff oder Metall ohne Lichtauschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Flachdach (Warmdach) <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen; mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre innenliegend

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	reichliche Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen und Netzwerkanschlüsse; durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2018 (gem. Angabe der Eigentümer beim Ortstermin); Wärmeverteilung über Fußbodenheizung; 3 Stahltanks im Gebäude, Tankgröße je ca. 1.500 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, Naturstein
Wandbekleidungen:	Putz mit Kalkfarbenanstrich und Spannlack in Marmoroptik, Fliesen im Gäste-WC ca. 1,40 m hoch, darüber Anstrich, Fliesen im Bad raumhoch; in der Küche Fliesenspiegel und Glaselement an der Objektwand
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Farbanstrich, tlw. abgehängte Lichtelemente
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung; Rollläden aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff oder Metall ohne Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> bessere Türen aus Holz mit Kunststoffüberzug <u>Kellertüren:</u> einfache Holztüren
sanitäre Installation:	<u>Gäste-WC im Erdgeschoss:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte (elektr.) Zwangsentlüftung <u>Bad im Obergeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Doppelwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, überdachte Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude ist tlw. sanierungsbedürftig. Auf eine Auflistung der einzelnen sanierungsbedürftigen Gewerke wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die Seiten 28 und 35 verwiesen.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, die sich erhöhend auf die laufenden Betriebskosten auswirken. Derartige Wertminderungen sind nicht vorhanden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Eine Garage (Einzelgarage als Reihengarage ausgeführt, massiv, Schwingtor aus Stahl, Betonboden)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, 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 Entwicklungszustand¹⁾, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagermerkmale 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.

¹⁾ 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).“

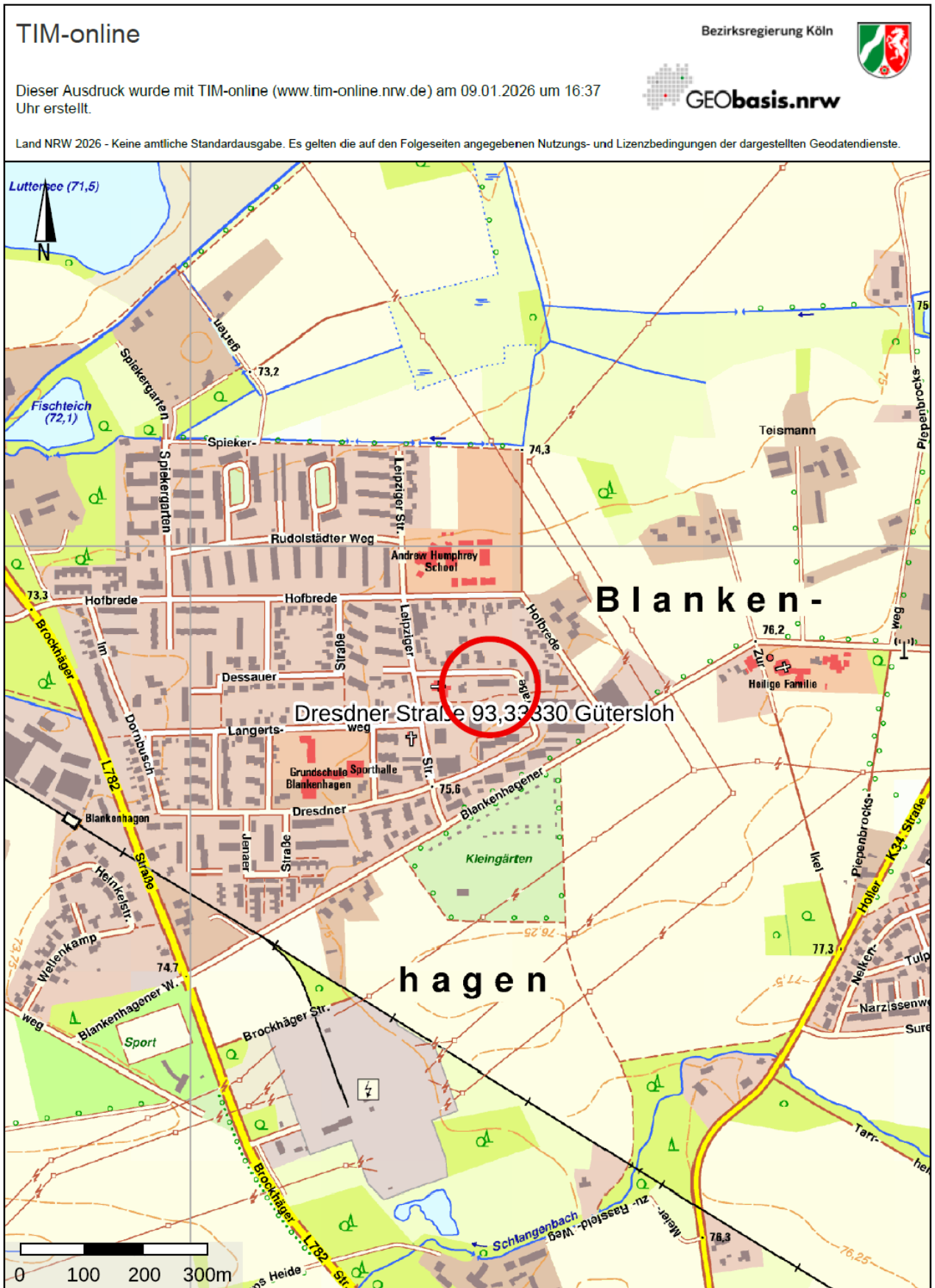
Der im o.g. Urteil genannte § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV findet sich heute in § 8, Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV.

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). ... „





**Kreis Gütersloh
Katasteramt**

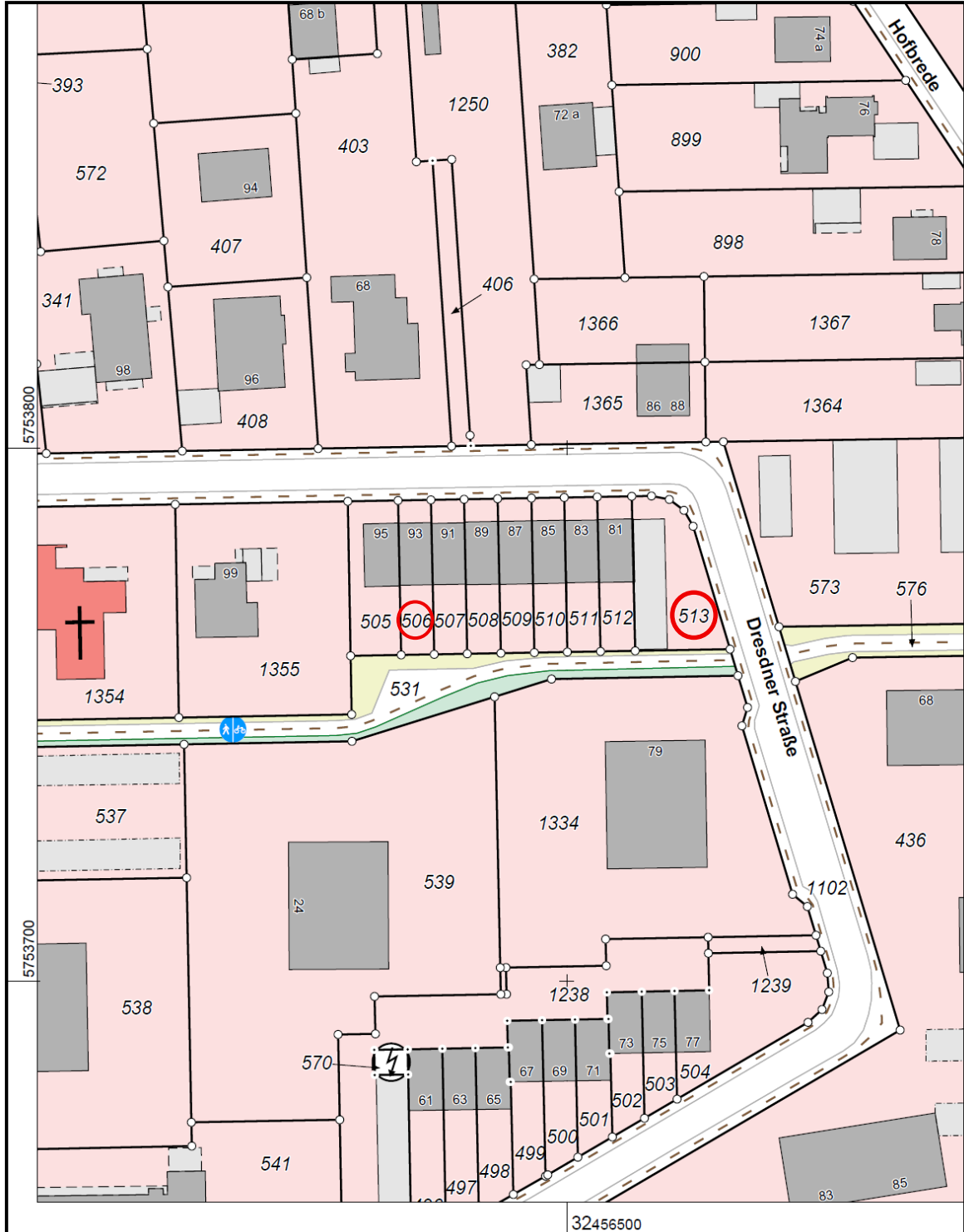
Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Flurstück: 506 u.a.
Flur: 10
Gemarkung: Gütersloh
Dresdner Straße 93, Gütersloh

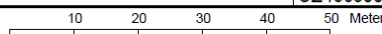
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 25.11.2025
Zeichen: 2025-05672



Maßstab 1 : 1000



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

