



IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



## Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)  
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)  
Immobilienbewertung

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

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) –

in Kooperation mit:

**Klaus Kühn**

Dipl. Ing. Architekt, öbuv

Stapenhorststraße 80, 33615 Bielefeld

## Exposé

zu dem

# WERTGUTACHTEN

11 a K 033 / 22



<b>Objekt:</b>	freistehendes Zweifamilienhaus mit Anbau, Garage und Carport
<b>Lage:</b>	33332 Gütersloh, Ottilienstraße 55a
<b>Wohnfläche</b>	ca. 164 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	1.025 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert:</b>	445.000,00 EUR

## 0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 1-geschossiges Zweifamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. An das Gebäude wurde ein 1-geschossiger Anbau mit Flachdach und ohne Unterkellerung erstellt.

Weiterhin befinden sich eine Garage und ein Carport auf dem Grundstück.

Das Wohnhaus und die Garage wurden 1981 endgültig fertiggestellt. Der Anbau wurde 2007 fertiggestellt.

2018 / 2019 wurden zwei Terrassenüberdachungen erstellt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 164 m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung ist, lt. den vorliegenden Plänen des Bauamtes der Stadt Gütersloh, als funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen.

Es wird im Folgenden von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen – keine Innenbesichtigung möglich!

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

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

Die Nachfrage und die Verwertbarkeit sind aktuell als normal einzustufen.

**Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Einlass wurde nicht gewährt.**

## **1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 1-geschossiges Zweifamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. An das Gebäude wurde ein 1-geschossiger Anbau mit Flachdach und ohne Unterkellerung erstellt.

Weiterhin befinden sich eine Garage und ein Carport auf dem Grundstück.

### **1.1 Baujahr**

Das Wohnhaus und die Garage wurden 1981 endgültig fertiggestellt. Der Anbau wurde 2007 fertiggestellt.

2018 / 2019 wurden zwei Terrassenüberdachungen erstellt.

### **1.2 Lage**

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Ottilienstraße im östlichen Mittelbereich von Gütersloh, einer Stadt mit ca. 103.000 Einwohnern.

Die Ottilienstraße ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, ein- / beidseitig mit Bürgersteigen, Parkstreifen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Zufahrt zu dem Grundstück selbst erfolgt über einen 1-spurigen, asphaltierten Stichweg, der als Sackgasse konzipiert ist.

Das Verkehrsaufkommen ist als gering anzusehen.

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

Im weiteren Verlauf der Straße sind Gewerbe- und Industrieflächen vorhanden.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 400 m an der Carl-Miele-Straße erreichbar – normale Fahrfrequenz. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die BAB 2 in ca. 4 km Entfernung.

Das Zentrum von Gütersloh (Kolbeplatz) ist ca. 3 km entfernt. Hier bzw. in diesem Entfernungsbereich sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur vorhanden: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.

### 1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

<b>Oberfläche</b>	Das Grundstück ist eben.
<b>Baugrund</b>	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Gütersloh vom 21.03.2023 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

### 1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

<b>Grundstück</b>	Das Grundstück weist einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 29 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 35 m.
-------------------	---

### 1.2.3 Erschließungszustand

<b>Straßenzustand</b>	Die Ottilienstraße ist voll erschlossen (2-spurig ausgebaut, asphaltiert, Bürgersteig).
<b>Versorgung</b>	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Gas, Elektrizität, Telekommunikation
<b>Entsorgung</b>	Ein Abwasser-/Kanalanschluss ist vorhanden.

## 1.3 Baubeschreibung

### *Vorbemerkungen*

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- u. Schadensuntersuchung dar.

### 1.3.1 Zweifamilienhaus

**Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Einlass wurde nicht gewährt. Die nachstehende Baubeschreibung beruht daher auf den Merkmalen der Baualtersklasse sowie den Unterlagen aus der Bauakte.**

**Nutzung des Hauses:** wohnwirtschaftliche Nutzung – 2 WE

**Aufteilung des Hauses:** siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Es handelt sich um ein 1-geschossiges Zweifamilienhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. An das Gebäude ist ein 1-geschossiger Anbau erstellt.

### Rohbau

<b>Fundamente/ Tragkonstruktion</b>	Streifenfundamente und Bodenplatte in Sperrbeton, Massivbauweise, Mauerwerksbau und Betonbauweise, Holzrahmen
<b>Außenwände</b>	KG: Massivbauweise in Stahlbeton ab EG: Massivbauweise, Mauerwerksbau, 2-schalig mit Dämmung und Luftschicht – lt. Bauakte
<b>Innenwände</b>	Massiv- und Leichtbauweise
<b>Deckenkonstruktion</b>	Massivdecken in Stahlbeton
<b>Treppen</b>	Massivtreppen, Fliesen
<b>Wärmedämmung</b>	der Baualtersklasse entsprechend. Es ist keine neuzeitliche Wärmedämmung vorhanden.
<b>Dach</b>	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Flachdach mit Abklebungen
<b>Dachentwässerung</b>	Rinnen und Fallrohre
<b>Außengestaltung</b>	gelbliche Verklinkerung, Putzbau mit Anstrich

**Ausbau**

<b>Boden</b>	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen, Teppichboden, Parkett, PVC o.ä.
<b>Wände</b>	geputzt, tapeziert und gestrichen
<b>Decken</b>	wie vor
<b>Fenster</b>	Holzfenster / Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden (der Baualtersklasse entsprechend)
<b>Türen</b>	furnierte Türen, kunststoffbeschichtete Türen mit Futter und Bekleidung

**Technische Ausstattung**

<b>Heizung</b>	Gas-Zentralheizung mit Plattenkonvektoren, Warmwasserversorgung
<b>Elektro</b>	Der Baualtersklasse entsprechend, Schalter und Steckdosen sind in normaler Anzahl vorhanden  <u>weitere Merkmale:</u> - elektrische Sprechanlage mit Türöffner - Sat.-Anlage
<b>Sanitär</b>	<u>Bäder:</u> Boden gefliest, Wände verflieset  Objekte: WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche, Einbauwanne  <u>Küche</u> Boden: Fliesen / PVC, Fliesen im Arbeitsbereich
<b>Besondere Bauteile:</b>	Loggia, Kelleraußentreppe, Dachausbauten
<b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>	nichts bekannt
<b>Sonstiges</b>	--

**1.3.2 Garage**

Es handelt sich um eine in Massivbauweise erstellte Garage mit Metallschwingtor.

### 1.3.3 Garage

Es handelt sich um ein in einfacher Ausführung erstelltes Carport.

### 1.3.4 Außenanlagen

<b>Wege- und Hofbefestigungen</b>	Verbundpflaster
<b>Versorgungs- und Entsorgungsleitungen</b>	unter der Geländeoberfläche verlegt
<b>Einfriedung</b>	Zaun, Bewuchs
<b>Gärtnerische Gestaltung</b>	Rasenfläche, Anpflanzungen
<b>Sonstige Außenanlagen</b>	Lt. Luftbild und Lageplan befinden sich noch diverse Nebengebäude / Schuppen auf dem Grundstück

## 1.4 Nutzungsübersicht

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

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m <sup>2</sup> (ca.)	BRI- Zwischensumme m <sup>3</sup> (ca.)
Wohnhaus mit Anbau	KG, EG, DG	337	--
Garage	EG	31	--
Carport	EG	12	--
<b>insgesamt</b>		<b>380</b>	<b>--</b>

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Wohnhaus	wohnwirtschaftliche Nutzung – 2 Einheiten
Garage	Stellplatz – 1 Stück
Carport	Stellplatz – 1 Stück

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

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus mit Anbau	EG	wohnen	104 m <sup>2</sup>
	DG	wohnen	60 m <sup>2</sup>
Garage	EG	parken	1 Stück
Carport	EG	parken	1 Stück
<b>Summe</b>			<b>164 m<sup>2</sup> 2 Stück</b>

## 2 Rechtliche Beschreibungen

### 2.1 Grundbuch

**Amtsgericht:** Gütersloh

Grundbuch von		Bezirk		Band	Blatt
Gütersloh		--		--	890
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück		Größe (m <sup>2</sup> )
2	Gütersloh	66	843		191 m <sup>2</sup>
4	Gütersloh	66	845		834 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>					<b>1.025 m<sup>2</sup></b>

### 2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 09.01.2023 lag vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden.

lfd. Nr. 3, lastend auf der lfd. Nr. 2

- Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Gütersloh, Flur 66, Flurstück 848

lfd. Nr. 4, lastend auf der lfd. Nr. 2

- Wegerecht für Herrn XXX

lfd. Nr. 7, lastend auf den lfd. Nr. 2 + 4

- Anordnung der Zwangsversteigerung

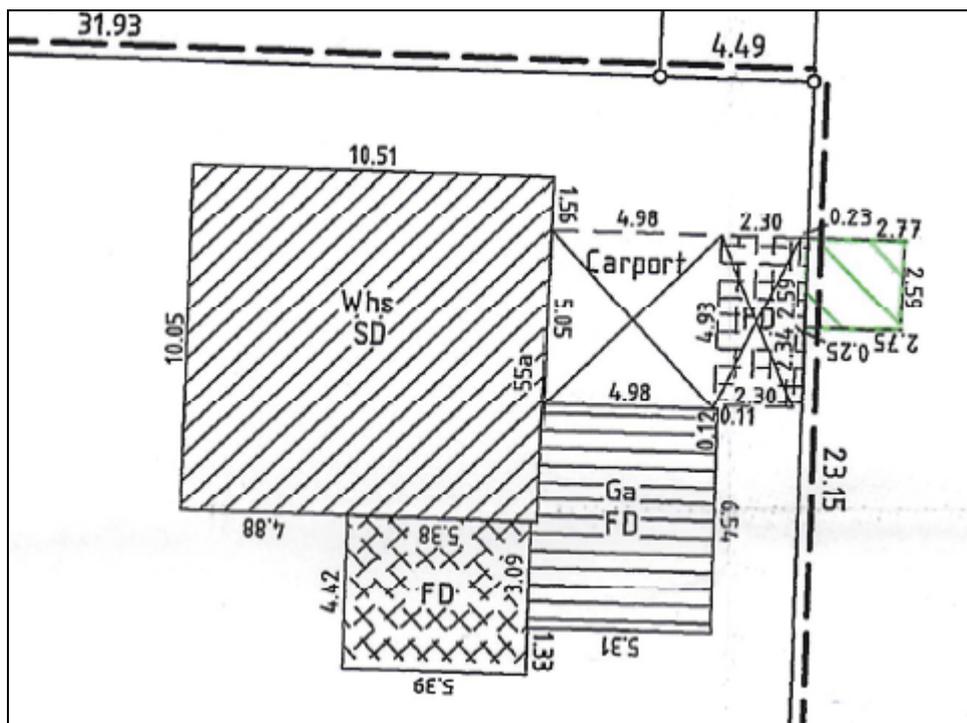
Die Eintragungen lfd. Nr. 3 und 4 beziehen sich auf das Flurstück 843. Es handelt sich um eine Wegeparzelle. Die Eintragungen sind nicht als wertrelevant anzusehen.

Die Eintragung lfd. Nr. 7 ist ebenfalls nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 23.03.2023 bei der Stadt Gütersloh eingesehen. Hier sind zulasten des zu bewertenden Grundstückes keine Eintragungen vorhanden.

Zugunsten des zu bewertenden Grundstückes ist auf dem Flurstück 844 eine Abstandsflächenbaulast eingetragen. Die Eintragung ist nicht als wertrelevant einzustufen.

<b>Baulastenverzeichnis von</b> Gütersloh		<b>Baulastenblatt-Nr.</b> 3612
<b>Grundstück</b>	Ottilienstraße 55	<b>Seite</b> 1
<b>Gemarkung</b>	Gütersloh	<b>Flur</b> 66
		<b>Flurstück</b> 844
<b>Lfd.-Nr.</b>	<b>Inhalt der Baulast</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	2	3
<p>Eigentümer: [REDACTED] Ottilienstraße 55, 33332 Gütersloh</p> <p>1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Gütersloh, Ottilienstraße 55 - Gemarkung Gütersloh, Flur 66, Flurstück 844 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstückes Gütersloh, Ottilienstraße 55a - Gemarkung Gütersloh, Flur 66, Flurstück 845 - mit der gemäß § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandsfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Carport resultiert.</p> <p>Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.</p> <p>eingetragen am 07.07.2006 - Baum -</p>		



Das Altlastenkataster wurde am 21.03.2023 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

### 2.3 Bau- und Planungsrecht

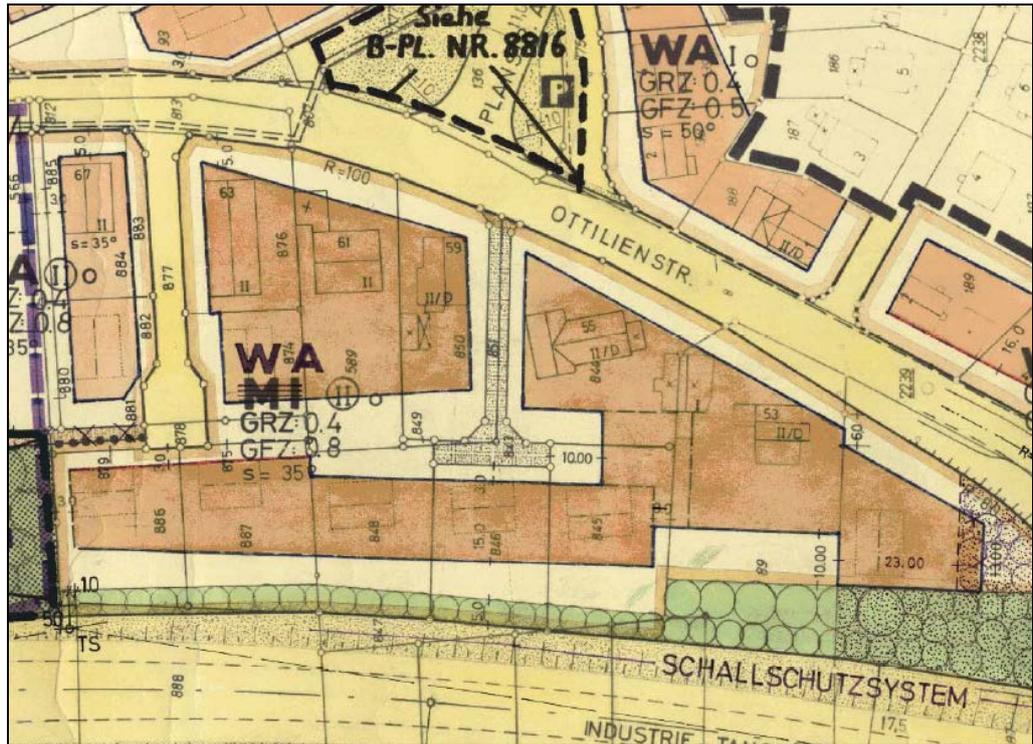
In dem Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.



Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Gütersloh erstellt. B-Plan Nr.88 vom 18.09.1973 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet
II	2 Vollgeschosse - zwingend
o	offene Bauweise
GRZ 04	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl 0,8

Es sind Baufenster und Baugrenzen festgesetzt.



Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem B-Plan.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,16	0,26	- lt. Bauakte, inkl. befestigten Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	0,8	0,4	- lt. B - Plan

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

bebaute Fläche:

Wohnhaus: ca. 129 m<sup>2</sup>  
 Garage: ca. 31 m<sup>2</sup>  
 Carport: ca. 12 m<sup>2</sup>

## 2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von der Stadt Gütersloh am 09.03.2023 digital zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigung für das Wohnhaus wurde am 09.07.1980 + Nachtrag am 02.09.1980 erteilt, die Rohbauabnahme erfolgte am 04.11.1980 und die Schlussabnahme am 17.11.1981.

Die Baugenehmigung für den Anbau und die nachträgliche Legalisierung des Carports wurde am 04.07.2006 erteilt, die Schlussabnahme erfolgte am 03.05.2007.

Die Baugenehmigung für zwei Terrassenüberdachungen erfolgte am 07.11.2018, die Schlussabnahme am 26.07.2019.

## **2.5 Baurechtswidrige Umstände**

Nichts bekannt. Bewertet wird der genehmigte Zustand.

## **2.6 Abgabenrechtlicher Zustand**

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

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

## **2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten**

Das Wohnhaus ist im EG eigengenutzt. Ob und welche Mietzahlungen für die Wohnung im DG geleistet werden, ist nicht bekannt.

### 3 Beurteilung

#### 3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

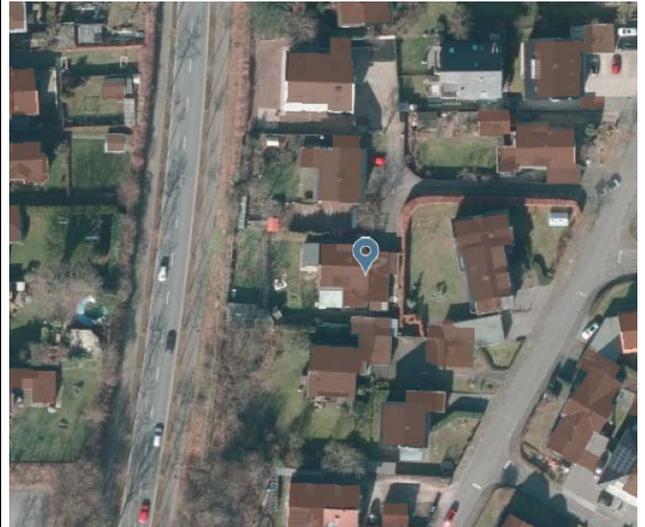
##### Wohnlage

##### Straßenverkehr 24h

$L_{den}$  / dB(A)

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>	> 55 ... <= 60
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightcoral; border:1px solid black;"></span>	> 60 ... <= 65
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:firebrick; border:1px solid black;"></span>	> 65 ... <= 70
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span>	> 70 ... <= 75
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span>	> 75

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



##### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) vom 24.03.2023) weist für Gütersloh einen Zuwachs von ca. 2,3 % bis 2030 ausgehend von dem Basisjahr 2012 auf.

##### Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach Zweifamilienhäusern ist aktuell als normal anzusehen.

##### Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Zweifamilienhäusern als normal anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen;

- die stark angestiegene Inflationsrate,
- starke Zinssteigerungen – Stand März 2023 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 300 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

Zum Wertermittlungstichtag sind deutliche Marktberuhigungen erkennbar.

<b>Energetische Eigenschaften</b>	Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand ist als normal, bezogen auf die Baualtersklasse, anzusehen. Er entspricht allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.
<b>Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung</b>	Die Raumaufteilung ist, lt. den vorliegenden Plänen des Bauamtes der Stadt Gütersloh, als funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen.  Es wird im Folgenden von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen – keine Innenbesichtigung möglich!
<b>Nutzbarkeit</b>	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als <u>normal</u> anzusehen.
<b>Drittverwendungsfähigkeit</b>	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
<b>Verwertbarkeit</b>	Die Verwertbarkeit ist aktuell als <u>normal</u> anzusehen.
<b>Objektrisiko</b>	Das Objektrisiko ist als <u>normal</u> einzustufen.
<b>Baulicher Zustand</b>	Es wird von einem durchschnittlichen Zustand ausgegangen
<b>Bauschäden / Baumängel</b>	<u>Instandhaltungszustand</u> - Wärmeschutz  <u>Mängel:</u> - nichts bekannt  <u>Sonstiges</u> - nichts bekannt

### 3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

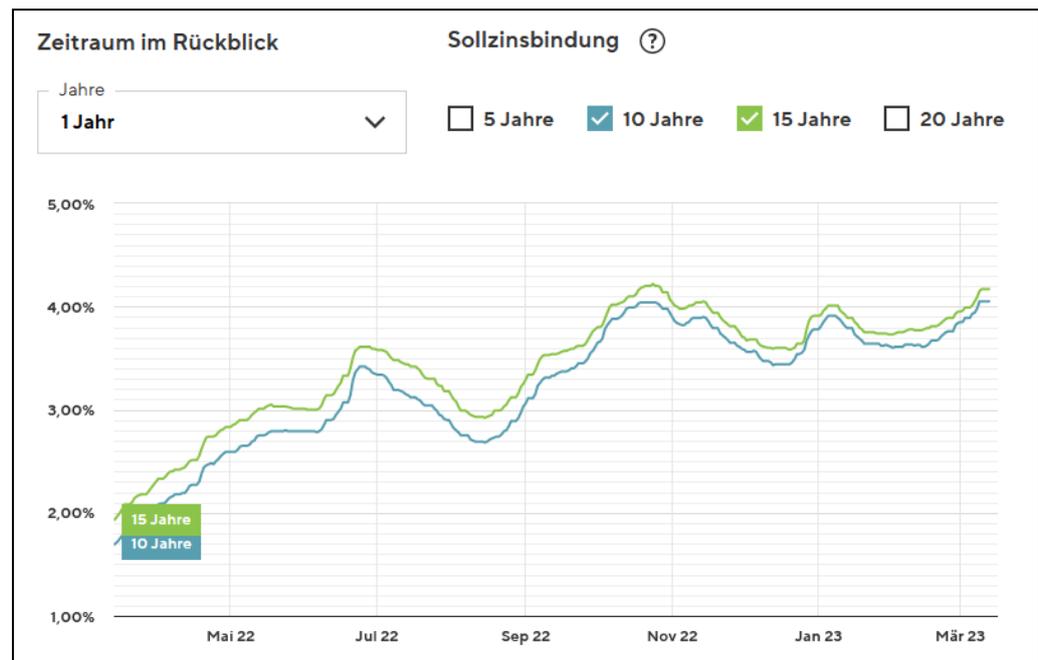
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
- großes Grundstück - relativ ruhige Wohnlage am Ende eines Stichweges	- energetische Eigenschaften

### 3.3 Auswirkungen der aktuellen Zinsänderungen

Wie unter Punkt 4.1 beschrieben, haben sich wesentliche Parameter des bis Anfang 2022 sehr guten Immobilienmarktes gravierend verändert. Dies soll an den nachstehenden Beispielrechnungen verdeutlicht werden. Die zur Verfügung stehenden, regionalen Daten des Gutachterausschusses der Stadt Gütersloh aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022 datieren aus 2021 und spiegeln nicht mehr die aktuelle Marktlage wider. Ein wesentliches Merkmal des Immobilienmarktes und insbesondere des durch nicht professionelle Akteure geprägten, regionalen Immobilienmarktes ist seine Langsamkeit im Vergleich zum Kapitalmarkt. Auch hierfür wird ein Beispiel dargestellt.

#### 1.) Einfluss der Zinsänderungen auf den Kaufpreis

Bekannterweise hängt der tatsächliche Zinssatz einer Immobilienfinanzierung von den persönlichen Umständen des Kunden ab. Insofern wird daher auf Durchschnittszinssätze zurückgegriffen. Wie aus der nachstehenden Grafik der „Interhyp“ hervorgeht, haben sich die durchschnittlichen Zinssätze seit dem 01.01.2022 erheblich verändert - im 10-jährigen Bereich von 1,00 % auf ca. 4,00 %.



Zinsentwicklung 03/2022 bis 03/2023

Um die Geschwindigkeit der Zinsänderung darzustellen, wird nachstehend die Zinsentwicklung der letzten 15 Jahre dargestellt.



Aus dieser Grafik wird ersichtlich, wie extrem der Zinsanstieg im Zeitverlauf ist und dass sich die aktuellen Zinsen wieder auf dem Niveau von 2010/2012 bewegen.

Wie sich diese Zinsänderung in konkreten Zahlen niederschlägt, wird nachstehend dargestellt. Es wird dargestellt, wieviel ein potentieller Käufer maximal je m<sup>2</sup> Fläche bei gleicher Miethöhe bezahlen kann, d.h. die gesamten Mieteinnahmen in Zins und Tilgung investiert – Beispiel mit 8,00 EUR/m<sup>2</sup>.

	Marktlage 01 / 2022	Marktlage 03 / 2023
Zins	1,00%	4,00%
Tilgung	2,00%	2,00%
Annuität	3,00%	6,00%
Miete / m <sup>2</sup> / p.a. (8,00 EUR/m <sup>2</sup> )	96,00 €	96,00 €
möglicher Kaufpreis / m <sup>2</sup>	3.200,00 €	1.600,00 €
Differenz in %		-50,00%

Die Differenz, die sich allein auf Grund der Zinsänderung ergäbe, beträgt ca. 50 %.

Dieses Beispiel trifft eher auf Kapitalanlagen zu. Nachstehend daher noch ein Beispiel für ein klassisches Einfamilienhaus.

Zinsen - Stand 01/2022			Zinsen Stand 03/2023		
<u>Variante 1</u>			<u>Variante 2</u>		
Eigenkapital		50.000,00 €	Eigenkapital		50.000,00 €
freies Einkommen		1.500,00 € mtl. 18.000,00 € p.a.	freies Einkommen		1.500,00 € mtl. 18.000,00 € p.a.
Zins	1,00%		Zins	4,00%	
Tilgung	2,00%		Tilgung	2,00%	
Annuität	3,00%		Annuität	6,00%	
mögliche Finanzierungssumme		600.000,00 €	mögliche Finanzierungssumme		300.000,00 €
zzgl. EK		50.000,00 €	zzgl. EK		50.000,00 €
zur Verfügung stehendes Gesamtkapital		650.000,00 €	zur Verfügung stehendes Gesamtkapital		350.000,00 €
abzgl. E-NK von 12,50%		577.777,78 €	abzgl. E-NK von 12,5%		311.111,11 €
<b>möglicher Kaufpreis</b>		<b>577.777,78 €</b>	<b>möglicher Kaufpreis</b>		<b>311.111,11 €</b>
<b>Differenz der Varianten in %</b>					<b>46,15%</b>
<b>Differenz der Varianten in EUR</b>					<b>266.666,67 €</b>

Unter sonst gleichen Bedingungen führt die Zinsänderung zu einer Änderung des max. möglichen Kaufpreises von ca. 46%.

Wie aufgeführt, ist der regionale Immobilienmarkt extrem langsam, Preisänderungen von 46 % bzw. 50 % sind aktuell nicht feststellbar. Allerdings steigt das Angebot an Immobilien stark an und die Anzahl der Verkäufe ist rückläufig. Dies deutet darauf hin, dass sich Käufer mit Käufen aktuell stark zurückhalten und Verkäufer nicht / noch nicht bereit sind, von ihren Kaufpreisforderungen zurückzutreten.

Weiterhin zeigen sich deutliche Unterschiede hinsichtlich der Nachfrage bezogen auf unterschiedliche Wohnlagen. In sehr guten / gefragten Wohnlagen fallen die Preise deutlich langsamer als in einfachen / normalen Lagen.

**Die tatsächliche Höhe der Wertänderung für das im Einzelfall zu bewertende Objekt lässt sich aus den gemachten Beispielen allerdings nicht ableiten.**

## 4 Restnutzungsdauer

### 4.1 Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

### 4.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Ob und wie das Gebäude modernisiert wurde, ist nicht bekannt.

Baujahr	1981
An- und Umbauten	2006 / 2007
Modernisierungen	nichts bekannt
übliche wirtschaftl. Nutzungsdauer	60 – 100 Jahre
Ansatz:	80 Jahre
Alter am Stichtag 2023	42 Jahre
Restnutzungsdauer	38 Jahre

## 5 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert  
für das bebaute Grundstück

33332 Gütersloh, Ottilienstraße 55a

auf **445.000,00 EUR**  
(vierhundertfünfundvierzigtausend)

Bielefeld, 31. März 2023

Christian Kühn

## 6 Fotodokumentation



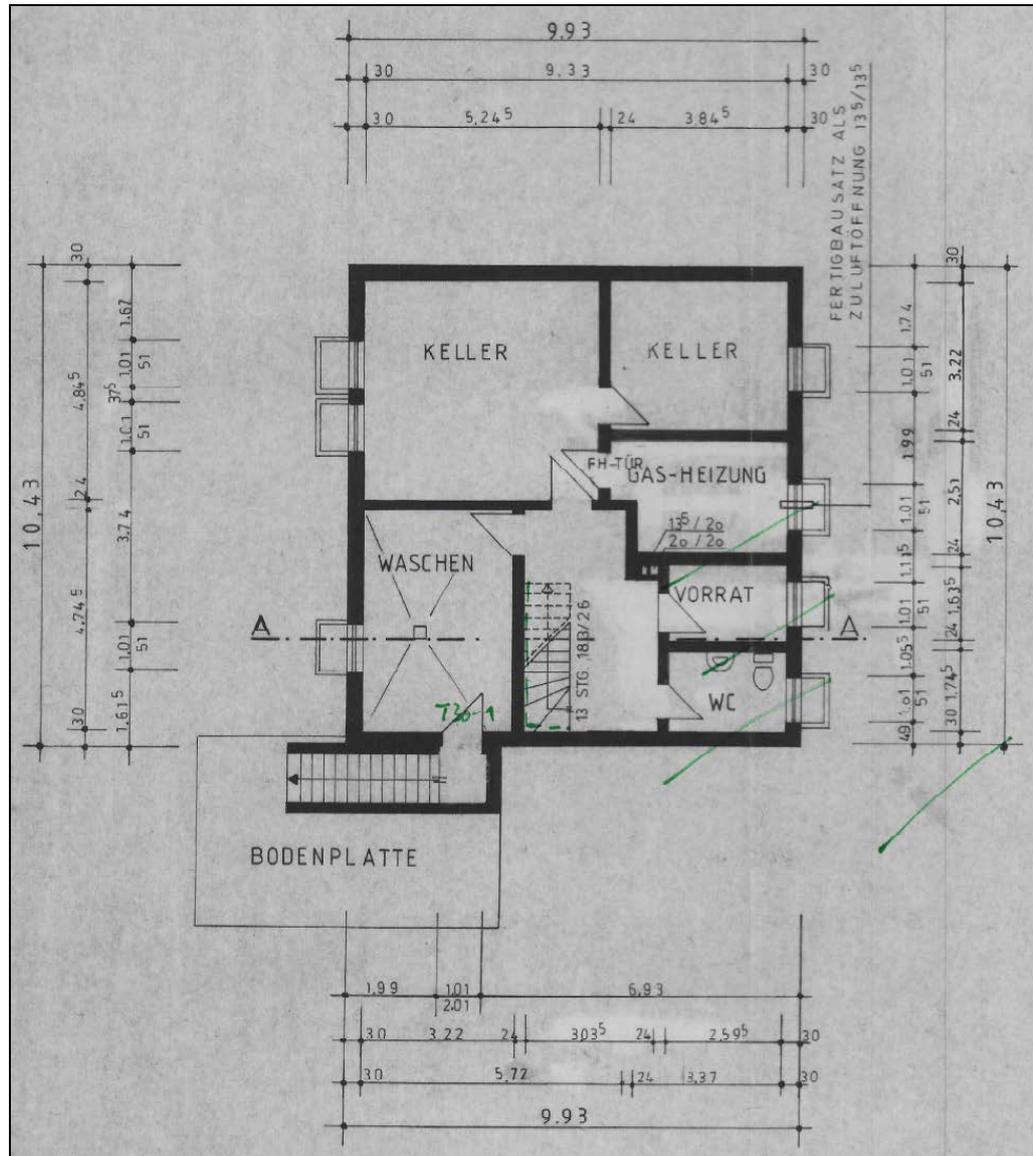
Straßenansicht



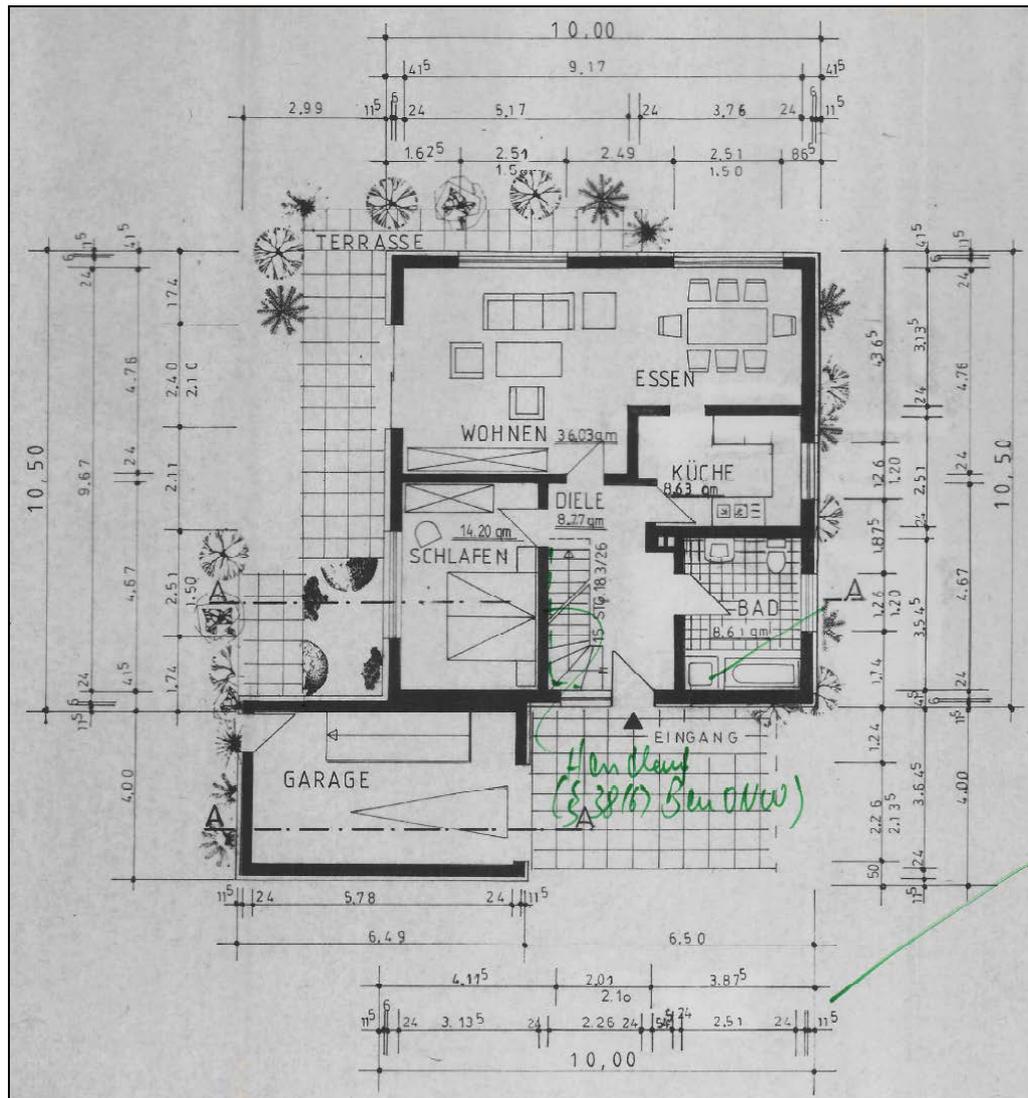
Stichweg

7 Anlagen

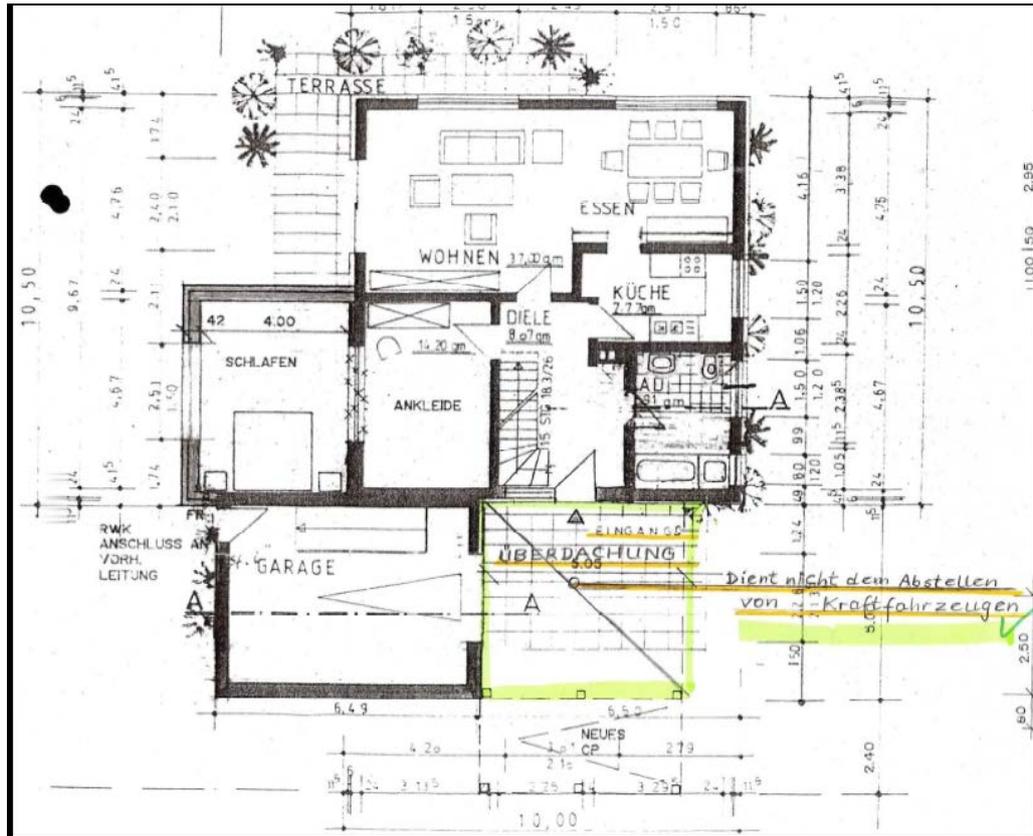
Grundriss – Kellergeschoss



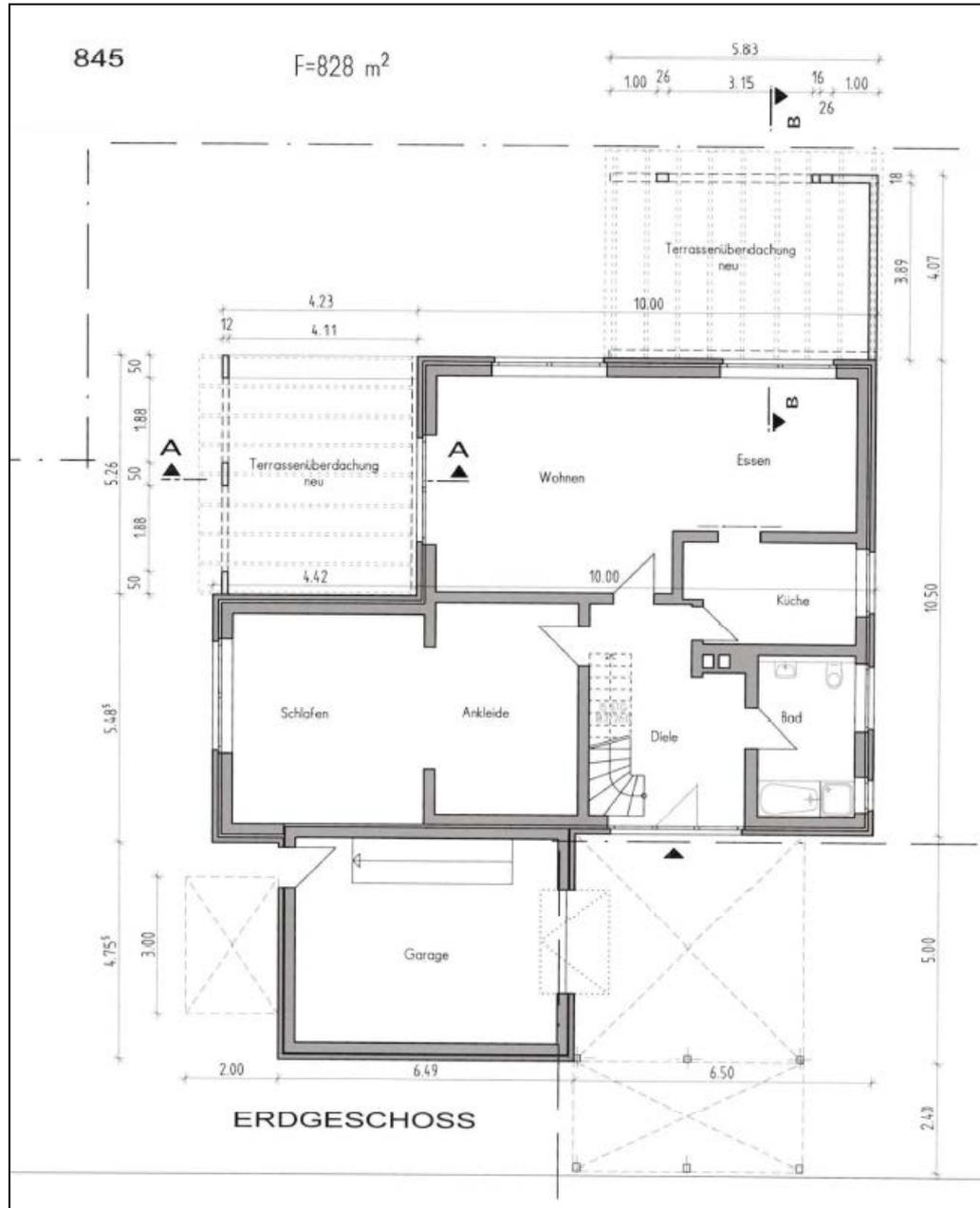
## Grundriss – Erdgeschoss



- ursprünglicher Zustand



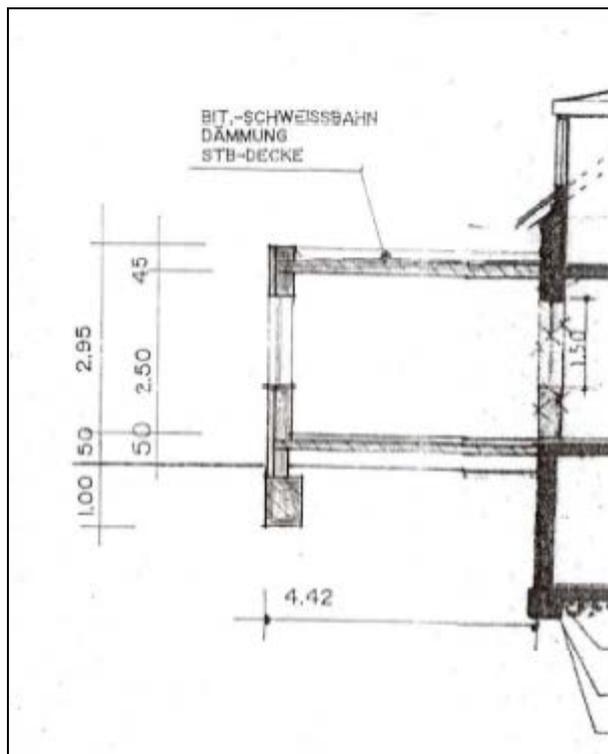
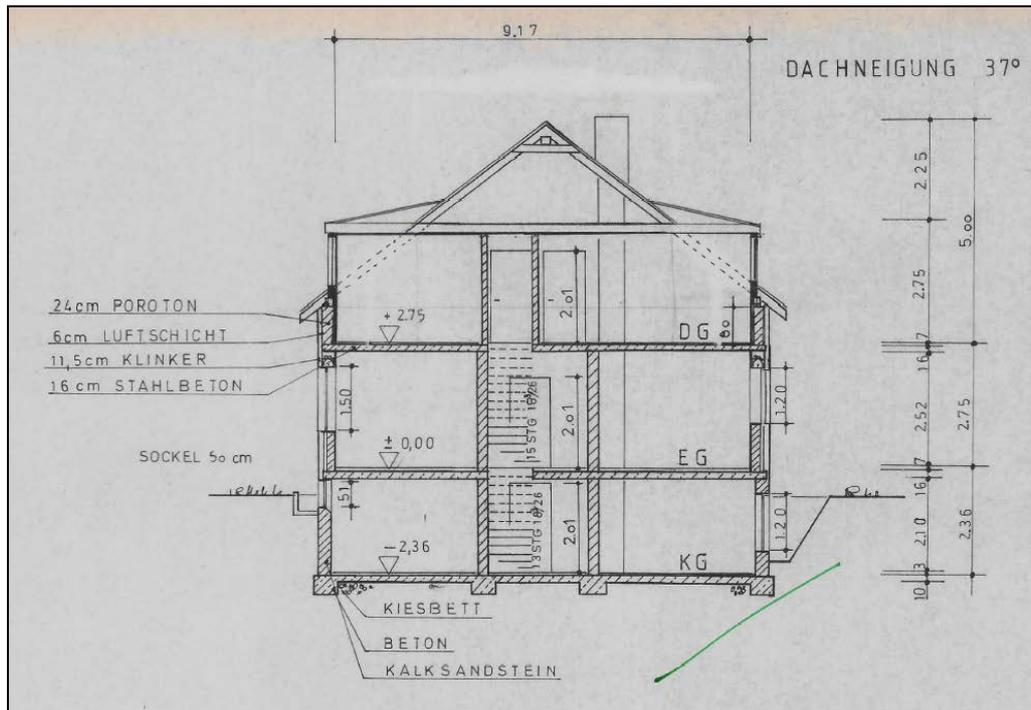
Anbau 2006 / 2007



Terrassenüberdachung 2018

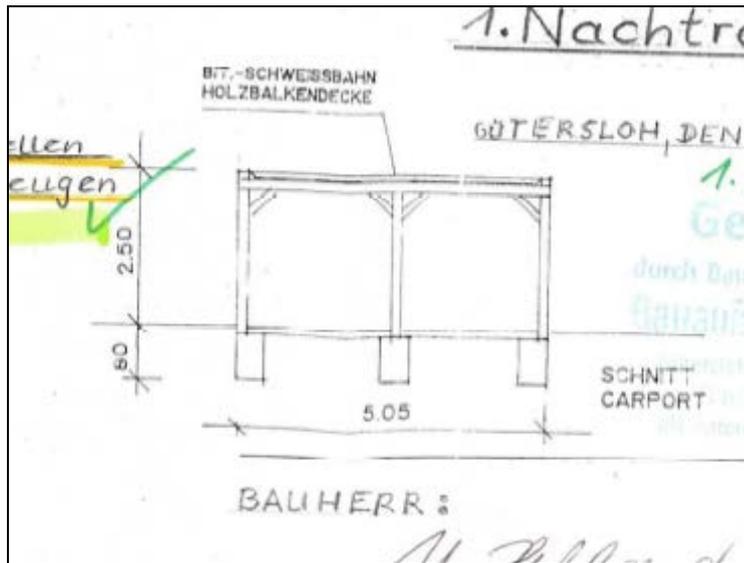


**Schnitt**

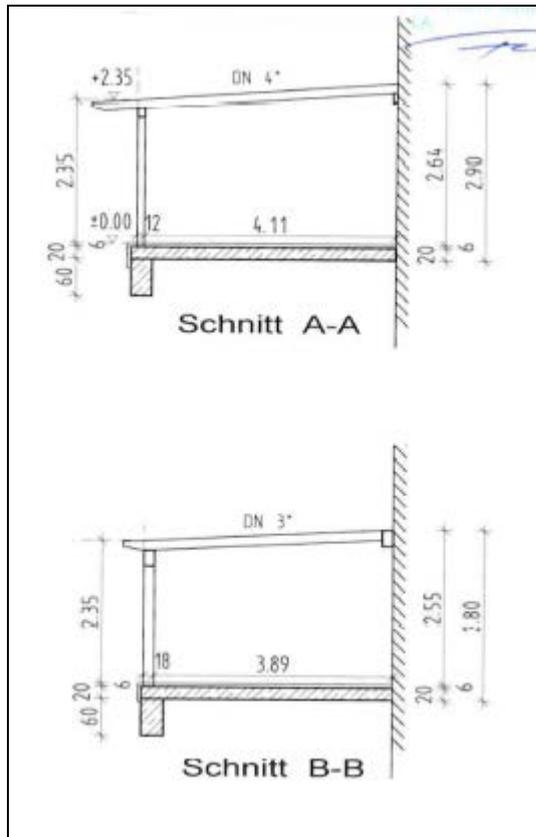


Schnitt Anbau 2006 / 2007

**Sonstiges**



Schnitt Carport



Schnitte Terrassen