



Sachverständigenbüro Middel · Glockengießerstraße 24 · 33330 Gütersloh

Amtsgericht Gütersloh
- 11a K 5/26 -
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 22.06.2026

Az. SV.: 032/2026-2

Az. AG: 11a K 5/26

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.

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
im **Wohnungsgrundbuch von Gütersloh, Blatt 34727** eingetragenen 112/1.480 Miteigentumsanteils an dem mit einem **Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstück in **33330 Gütersloh, Feuerbornstraße 30**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im OG (Anbau), im Aufteilungsplan mit Nr. IV** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch <i>Gütersloh</i>	Blatt <i>34727</i>	lfd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Gütersloh</i>	Flur <i>37</i>	Flurstück <i>90</i>

Der **Verkehrswert** des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
17.06.2026 ermittelt mit rd.

42.800,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 45 Seiten zzgl. einer Anlage mit insgesamt 14 Seiten. Es wurde in einer elektronischen Ausfertigung erstellt.

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
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude.....	12
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.5.2.1	Wohnung.....	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Feuerbornstraße 30 33330 Gütersloh
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gütersloh, Blatt 34727, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gütersloh, Flur 37, Flurstück 90, Fläche 1.385 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Gütersloh Friedrich-Ebert-Straße 30 33330 Gütersloh Auftrag vom 04.05.2026
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	17.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.06.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	17.06.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Hinweis

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

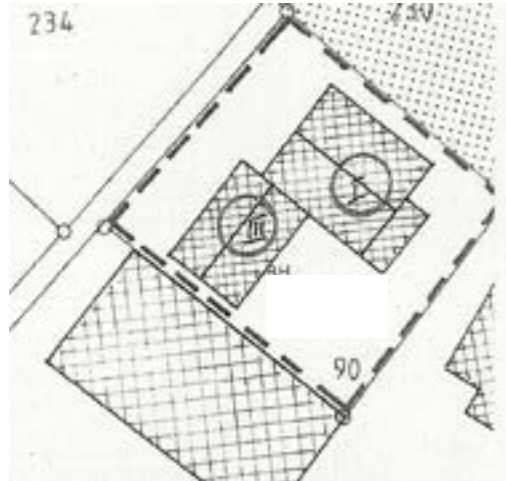
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Herr Lothar Middel
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.05.2026 • Grundbuchauszug vom 25.02.2026 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und Wohnflächen • Auskunft aus dem Planungsrecht vom 12.05.2026 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.05.2026 • Auskunft über Erschließungssituation vom 13.05.2026 • Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 07.05.2026

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

In der Teilungserklärung vom 24.03.2003 (aktuellste Version) steht u.a. folgender Inhalt:

*“Wir haben weder wirtschaftlich noch faktisch irgendetwas mit dem **Heizungskeller** und dem **Treppenhaus im Anbau** zu tun. Wir vereinbaren deshalb mit Frau, dass ihr als Eigentümerin der künftigen Wohneinheiten III und IV der Aufteilungspläne das Sondernutzungsrecht an Keller und Treppenhaus im Anbau zusteht.”*

Auch der gewerblich genutzte Teil (Halle im hinteren Grundstücksbereich) hat nichts mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum zu tun. Das Wohnungseigentum bezieht sich nur auf den nachfolgende gekennzeichneten Grundstücksteil:



Es besteht somit das Sondernutzungsrecht an dem (Teil)Keller und Treppenhaus im Anbau (Bewertungsobjekt, bzw. Hintergebäude; siehe Foto unten). **Weiter wird in diesem Gutachten unterstellt, dass das Gartenblockhaus (siehe Foto unten) zum Hauptgebäude gehört.**

Haupthaus



Anbau



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Kreis:

Gütersloh

Ort und Einwohnerzahl:

Gütersloh (ca. 100.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 160 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A2 Dortmund – Hannover (ca. 7 km entfernt)

Bahnhof:
Hauptbahnhof Gütersloh (ca. 1,5 km entfernt)

Flughafen:
Paderborn-Lippstadt (ca. 65 km entfernt)

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage; Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Gütersloh, Stand 2026):

Grundstücksmarktbericht 2026 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	3502	+13%	↑		
Umsatz geeignete Kauffälle [Mio. EUR]	810	+8%	↗		
Unbebaute Grundstücke		Anzahl Kauffälle		Preise ²	
Individueller Wohnungsbau	317	+48%	↑	+1%	→
Gewerbliche Bauflächen	19	-27%	↓	±0%	→
Ackerland	39	+70%	↑	±0%	→
Grünland	22	+144%	↑	-8%	↘
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen ³	11	+1000%	↑	±0%	→
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	989	+8%	↗	+1% ⁵	→
Wohnungseigentum					
Kauffälle Gesamt	710	+18%	↑		
darunter Erstverkäufe (Neubauten)	198	+78%	↑	+1% ⁵	→
darunter Weiterverkäufe	501	+5%	↗	+5% ⁵	→
Überblick über das Bodenrichtwertniveau ⁴					
Individueller Wohnungsbau	160 EUR - 420 EUR →				
Gewerbliche Bauflächen	45 EUR - 90 EUR →				
Ackerland	8,5 EUR - 11,0 EUR →				
Grünland	4,3 EUR - 5,5 EUR →				
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen ³	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 Aufwuchs

⁴ 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)

⁵ Preisentwicklung abgeleitet aus Immobilienrichtwerten; durchschnittliche Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr (Jahresdurchschnitt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
mittlere bis einfache Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich durch Gewerbe, (dieser Umstand ist in der Miete, im Liegenschaftszinssatz, im Bodenwert und im Sachwertfaktor berücksichtigt))

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage Seite 4)

Straßenfront: ca. 25 m;
mittlere Tiefe: ca. 52 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 1.385,00 m²;

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Landstraße L 182;
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.05.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt. Wortlaut der Auskunft:

“Die Liegenschaften 33330 Gütersloh, Feuerbornstraße 30, Gemarkung Gütersloh, Flur 37, Flurstück 90 sind im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh unter der Bezeichnung 4116.0064-SG als Verdachtsfläche eines Altstandortes registriert.”

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Altstandort 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 Grundbuchauszug vom 25.02.2026 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gütersloh, Blatt 34727, folgende Eintragung:

“Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 5/26). Eingetragen am 19.02.2026.”

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

Herschvermerke:

keine

nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind – bis auf die auf Seite 6 aufgeführten Altlasten – nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

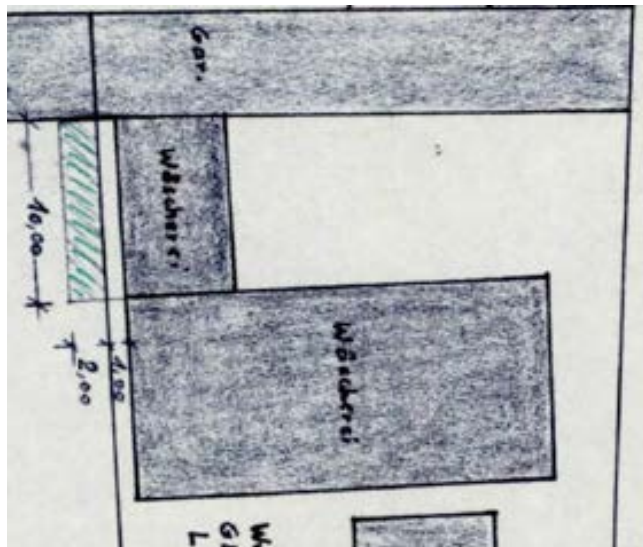
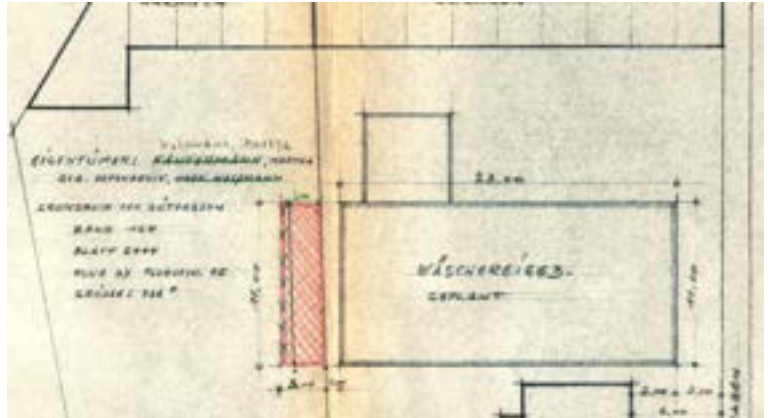
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält bezüglich des zu bewertenden Wohnungseigentums keine belasteten Eintragungen.

Es bestehen jedoch zwei Abstandsbaulasten zu Gunsten des Bewertungsobjektes (siehe **rote** und **grüne** Markierung).



Da die Baulastflächen (42 m²), im Gegensatz zum Gesamtgrundstück (1.385 m²) – sehr klein sind (rd. 3 %), und für die Wohnungen nicht wohnwertbeeinflussend sind, ist eine Wertbeeinflussung nicht gegeben.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 51, u.a. folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

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 konnte nicht abschließend geprüft werden, da das Objekt nicht zugänglich gemacht wurde und die diesbezügliche Bauakte nicht vollständig war.

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 Mehrfamilienhaus, aufgeteilt in Wohnungseigentum, bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist am Wertermittlungsstichtag vermietet.

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 die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1962 (gemäß Bauakte, hier: Jahr der Bauschlussabnahme)
Modernisierung:	innerhalb der letzten 15 Jahre vgl. Seite 30
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 49 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 88 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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Anstrich, einfaches Holzgeländer <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehrbar (besitzt aber kein Ausbaupotenzial)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Zählerschrank, Kipp- und Drehsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1968 (lt. Aussage des Eigentümers zu 4.1 des Grundbuches); Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 1.000 Liter (lt. Aussage des Eigentümers zu 4.1 des Grundbuches), Baujahr unbekannt; Wärmeverteilung über Heizkörper (Art der Heizkörper unbekannt).
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Dachterrasse, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar.
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 vorhanden: Dämmung des Daches und der Fassade fehlen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach äußerem Eindruck befriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Garagen (Reihengaragen, massiv, Betonboden, Flachdach)

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG im Aufteilungsplan mit Nr. IV bezeichnet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 49 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer (eines mit Dachterrasse), 1 Küche, 1 Bad, 1 Abstellraum; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Wohnzimmer rd. 12 m² hofseitig gelegen • Schlafzimmer (2 Räume) rd. 23 m² hofseitig gelegen • Küche rd. 8 m² hofseitig gelegen • Bad rd. 2 m² hofseitig gelegen • Abstellraum rd. 4 m² hofseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch; tlw. gefangene Räume
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Holzdielen mit Textilbelag, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Fliesen, Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> glatte Türen aus Holz; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch tlw. Durchgangszimmer und gefangene Räume

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Dachterrasse
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
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:
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist (nach äußerem Eindruck) befriedigend; Es besteht (nach äußerem Eindruck) Modernisierungsbedarf.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es besteht das Sondernutzungsrecht an dem (Teil)Keller.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Eine vorhandene ungewöhnlich hohe Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) ist nicht bekannt. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum wird eine angemessene Erhaltungsrücklage unterstellt.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

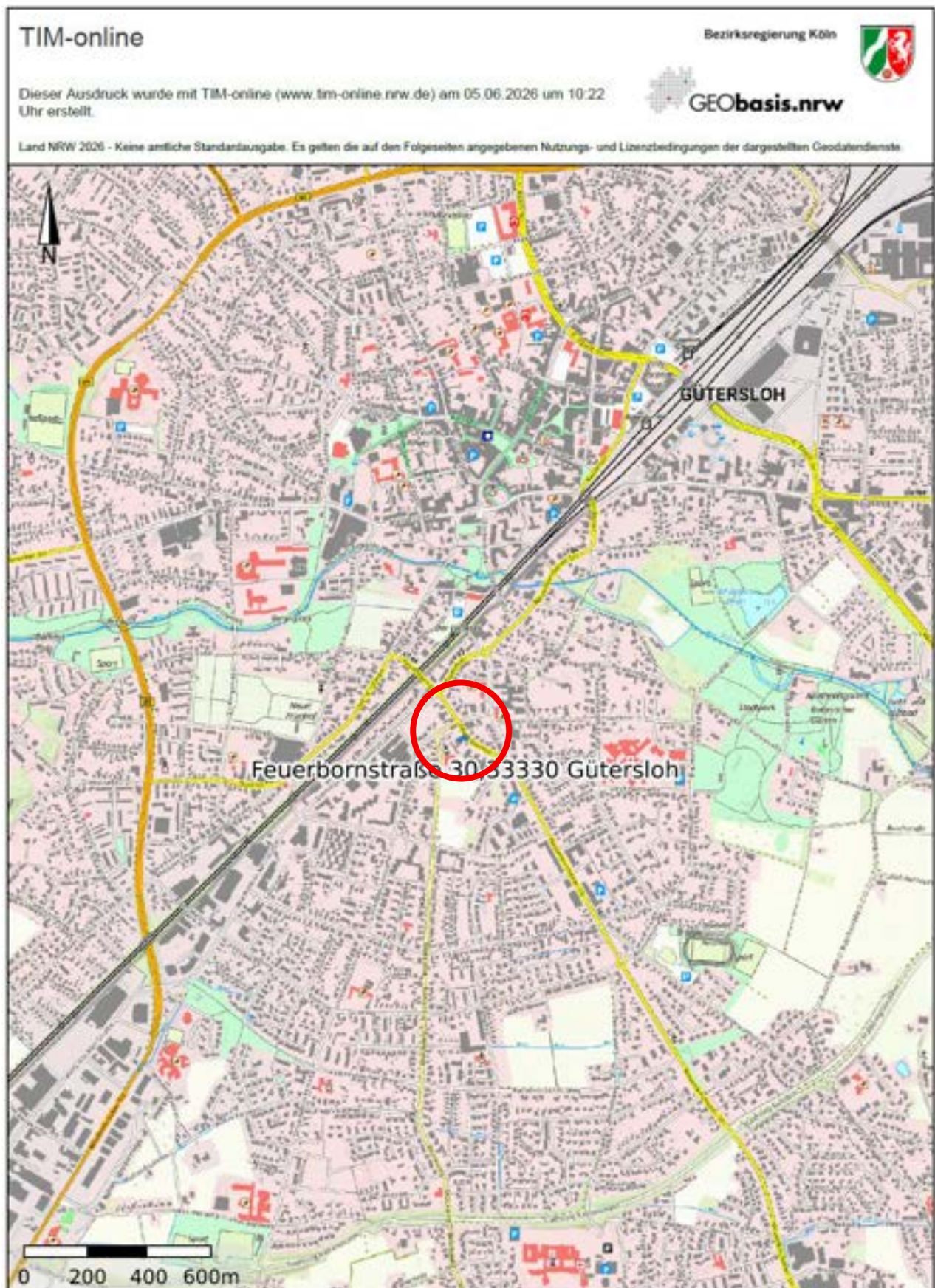
Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

Anlagen

zum Gutachten

11a K 5/26

Verzeichnis der Anlage	Seite
Anlagendeckblatt	1
Verzeichnis der Anlage	2
Auszug aus der topographischen Karte	3
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	4
Fotos: Nordostansicht und Nordansicht	5
Fotos: Nordwestansicht und Südansicht	6
Fotos: Südostansicht und Detailansicht	7
Foto: Detailansicht	8
Grundriss Kellergeschoss	9
Grundriss Erdgeschoss	10
Grundriss Dachgeschoss	11
Schnitt	12
Ermittlung der Brutto-Grundflächen und Wohnflächen	13
Wertminderung durch Bodenverunreinigung	14





**Kreis Gütersloh
Katasteramt**

Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Flurstück: 90
Flur: 37
Gemarkung: Gütersloh
Feuerbornstraße 30, Gütersloh

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 07.05.2026
Zeichen: 2026-02324



Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 Meter

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

Foto oben: Nordostansicht
Foto unten: Nordansicht



Foto oben: Nordwestansicht
Foto unten: Südansicht



Foto oben: Südostansicht

Foto unten: Detailansicht



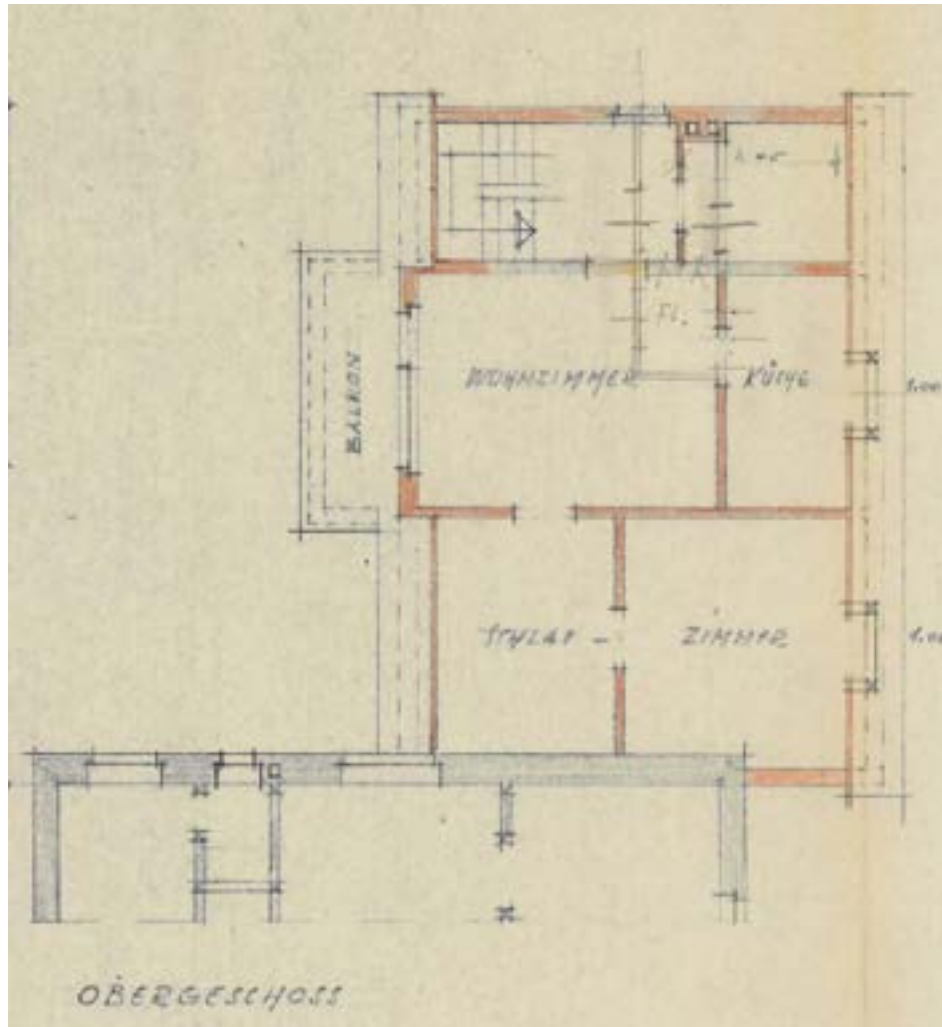
Foto: Detailansicht



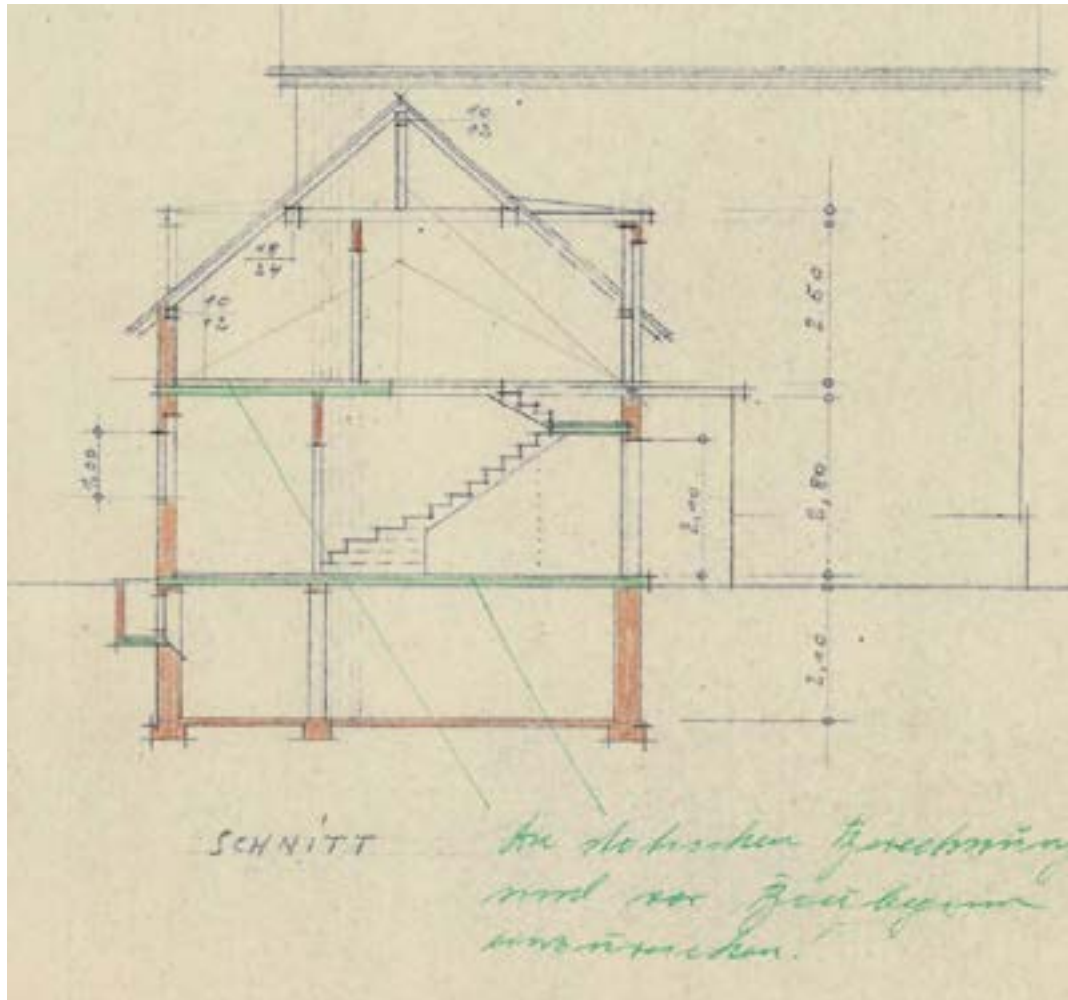
[illegible]

Hand-drawn architectural floor plan of the ground floor (Erdgeschoss) of a house. The plan shows a central living area (Wohnzimmer) with a fireplace (Kamin) and a staircase (Treppe). To the right is a bedroom (Schlafz.). To the left is a kitchen (Küche) with a sink (Wanne) and a stove (Herd). The plan includes numerous dimensions in meters and centimeters, such as 7.40m for the total width and 10.54m for the total depth. The drawing is signed "BAUHERR: Franz Jung" in the bottom right corner.

Die verwendeten Grundrisse wurden der Bauakte entnommen und dienen nur als Grundlage für die Wertermittlung. Sie können von den tatsächlichen Gegebenheiten teilweise abweichen.



Die verwendete Schnittzeichnung wurden der Bauakte entnommen und dient nur als Grundlage für die Wertermittlung. Sie kann von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.



Ermittlung der Brutto-Grundflächen und Wohnflächen

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen wurde von mir vorgenommen. Sie können von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; Teil 1) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

BGF mit unterstellter künftiger Fassadendämmung im EG und DG:

Kellergeschoss	7,40 m × 2,58 m =	19,09 m ²	rd. 19,00 m ²
Erdgeschoss	10,59 m × 7,50 m + 4,20 m × 1,45 m – 5,35 m × 0,25 m =	84,18 m ²	rd. 84,00 m ²
Dachgeschoss	10,59 m × 7,50 m – 5,35 m × 0,25 m =	78,09 m ²	rd. 78,00 m ²

Bruttogrundfläche insgesamt **rd. 181,00 m²**

Davon entfallen auf die EG-Wohnung (84 m² + 50 % des Kellers = 19 × 0,50) = 93,50 m² **rd. 94,00 m²**
und auf die DG-Wohnung (78 m² + 50 % des Kellers = 17 × 0,50) = 87,50 m² **rd. 88,00 m²**

Tabellenart: Nutz-Wohnflächenfaktoren

Quelle: Sprengnetter

Gruppe: Brutto-Grundfläche : Wohn-/Nutzfläche

Brutto-Grundfläche : Wohn-/Nutzfläche							
Anzahl (n) der	Gebäu- de	mit Keller	(m ² : m ²)		Gebäu- de	ohne Keller	(m ² : m ²)
Vollge- schosse	Flach- dach	ohne DG- Ausbau	mit DG- Ausbau		Flach- dach	ohne DG- Ausbau	mit DG- Ausbau
1	2,56	3,29 (3,13)	2,14		(1,22)	2,01 (1,91)	1,42
2	1,92	2,29	1,83		1,28	1,65	1,37
3	1,71	1,95	1,69		1,28	1,53	1,35
4	1,60	1,79	1,60		1,28	1,46	1,34
5	1,54	1,68	1,55		1,28	1,43	1,33
6	1,50	1,62	1,51		1,28	1,40	1,32
7	1,47	1,57	1,48		1,28	1,39	1,31
8	1,44	1,53	1,46		1,28	1,37	1,31
9	1,42	1,51	1,44		1,28	1,36	1,31
10	1,41	1,48	1,42		1,28	1,36	1,31
11	1,40	1,47	1,41		1,28	1,35	1,30

Gebäudegeometriedaten:

- Werte ohne Klammer gelten für Gebäude mit Treppenhaus (Kellerinnentreppe)
- Klammerwerte gelten für Gebäude ohne Treppenhaus
- Brutto-Grundfläche des Dachgeschosses = Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- **Dachgeschoss-Wohnfläche : Vollgeschoss-Wohnfläche = 0,80**
- **Vollgeschoss-Wohnfläche : Brutto-Grundfläche dieses Geschosses = 0,78**

Weitere Ausführungen dazu in: Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.11, Tab.2-2 (Stand 60. Ergänzung)

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit folgende (Gesamt)Wohnfläche:

Wohnflächen (siehe **Geometriedaten oben**):

Wohnfläche EG = BGF des EG (siehe oben) = 84 m² × 0,78 = 65,52 m² **rd. 66 m²**

Wohnfläche DG = BGF des DG (siehe oben) = 78 m² × 0,78 × 0,80 = 48,67 m² **rd. 49 m²**

Wertminderung durch Bodenverunreinigungen

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Kreis Gütersloh (Umweltamt) vom 07.05.2026 ist das Grundstück im Altlastenkataster geführt.

Zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks zählen nach § 5 Abs. 5 ImmoWertV21 insbesondere die Bodenbeschaffenheit wie beispielsweise Bodengüte, Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen. Diese Vorschrift der ImmoWertV21 trägt insoweit der gewachsenen Sensibilität der Bevölkerung gegenüber umweltbelastenden Zustandsmerkmalen Rechnung. Gemäß des neuen Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502) in Kraft getreten am 01. März 1999, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214 ist grundsätzlich nicht nur der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern zu sanieren. In den Kreis der zu Sanierungsverpflichteten wird auch der Gesamtrechtsnachfolger des Verursachers, der Grundstückseigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück (Mieter/Pächter) einbezogen. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass der Eigentümer die Wiederinstandsetzung des ggf. verunreinigten Grundstücks tragen muss.

Die **Kosten (Stand 1990) für hinreichende Untersuchungen** auf Bodenverunreinigungen betragen durchschnittlich 2,50 - 5,00 €/m² (je nach Umfang der Analysen)¹⁾. Im vorliegenden Fall wird (da keine Einstufung in eine Erhebungsklasse vorliegt) der unterste Wert in Ansatz gebracht. Der Wert wird mit dem Verbraucherindex Deutschland auf die heutigen Kosten umgerechnet.

Index 1991 = 77,5²⁾

Index 2026 = 125,0²⁾

$$\frac{2,50 \text{ €/m}^2 \times 125,0}{77,5} = 4,03 \text{ €/m}^2$$

Die tatsächlichen Instandsetzungskosten lassen sich jedoch nur durch ein Spezialgutachten feststellen.

Die **Kosten für Sicherungsmaßnahmen** (z.B. Umzäunung, Grundwasserabsenkung, Abdeckung durch Tonschichten, Abkapselungen durch Spundwände, Beobachtung durch Brunnen etc.) können mit 7,50 - 12,50 €/m² überschlägig angegeben werden²⁾. Auch hier wird der unterste Wert in Ansatz gebracht und entsprechend den heutigen Kosten mit dem schon erwähnten Index umgerechnet.

$$\frac{7,50 \text{ €/m}^2 \times 125,0}{77,5} = 12,10 \text{ €/m}^2$$

$$4,03 \text{ €} + 12,10 \text{ €} = 16,13 \text{ €/m}^2 \times 1.385 \text{ m}^2 = 22.340,05 \text{ €}$$

Des Weiteren ist noch ein Sicherheitsabschlag für (Rest)Risiken bei einem sanierten ehemals verunreinigten Grundstück anzubringen. Ein derartiger Abschlag ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr regelmäßig festzustellen, da bei zwei ansonsten gleichwertigen Grundstücken sich der wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer bei gleicher Kaufpreisforderung für das bisher nicht belastete Grundstück entscheiden und beim Erwerb des sanierten Grundstücks wegen der potentiellen evtl. bestehen gebliebenen verborgener Mängel und Schäden einen (erheblichen) Preisnachlass geltend machen würde (merkantiler Minderwert). Dieser „Sicherheitsabschlag“ oder „merkantile Minderwert“ wird hier mit 5% des unbelasteten Bodenwertes geschätzt.

Der unbelastete Bodenwert der Bewertungsgrundstücke beträgt rd. 586.000,00 € (vgl. Gutachten, dort Bodenwertermittlung). $586.000,00 \text{ €} \times 0,05 = 29.300,00 \text{ €}$

Wertminderung durch Altlasten somit insgesamt = $22.340,05 \text{ €} + 29.300,00 \text{ €} = 51.640,05 \text{ €}$

$51.640,05 \text{ €} \times 147/1.480 \text{ Miteigentumsanteil} = 5.129,11 \text{ €}$ **rd. 5.130,00 € (Wohnung im EG)**

$51.640,05 \text{ €} \times 112/1.480 \text{ Miteigentumsanteil} = 3.907,90 \text{ €}$ **rd. 3.910,00 € (Wohnung im DG)**

¹⁾ Quelle: Sprengnetter Bd. VII, 9/5/7/1

²⁾ Quelle: Sprengnetter Bd. III, "Erforderliche Daten zur Wertermittlung"