

Kurzgutachten (Exposé)

Auftrags-Nr. 25-100098

Einfamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort	33428 Harsewinkel
Straße	Theo-Claas-Damm 3
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Amtsgericht Gütersloh
Zweck	Zwangsversteigerungs- verfahren 11a K 2/25
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung Harsewinkel, Flur 35, Flurstück 129
Gutachter/in	Horst Neugebauer ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger; HypZert (F); MRICS
Objektbesichtigungstag	09.10.2025
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung (eingeschränkt)
Wertermittlungsstichtag	09.10.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

385.000 EUR

27,0-fache Jahresrohertrag
2.030 EUR/m² WNFI.

Eine Innenbesichtigung des Hauses war nicht möglich! Grundlage für die Erstellung des Gutachtens sind die Erkenntnisse gemäß der Außenbesichtigung und der in der Bauakte enthaltenen Unterlagen! Eine Prüfung sowie Plausibilisierung der Unterlagen konnte mangels Innenbesichtigung nicht erfolgen! Eventuelle Schäden und Mängel sind nicht bewertbar!

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Fazit

Bewertungsgegenstand

Bei dem Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges, teilunterkellertes Wohnhaus mit Walmdach und einer Garage, die in den Grundriss des Wohnhauses einbezogen wurde.

Das verlinkerte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von rd. 190 qm wurde 1969 in Massivbauweise auf einem 976 qm großen Grundstück errichtet. Das Grundstück schließt an eine Gewerbefläche an und liegt in einem Sanierungsgebiet.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich äußerlich in einem leicht ungepflegten baujahrtypischen Zustand. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass bis auf die aufgeführten Mängel und Schäden keine nennenswerten Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen sind.

Der Grundriss entspricht leicht eingeschränkt den heutigen Anforderungen. Zur Ausstattung des Hauses kann aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung keine Aussage getroffen werden.

Der energetische Standard beruht auf dem Baujahr. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass außer der Dämmung der obersten Geschossdecke keine weiteren energetischen Maßnahmen zwingend notwendig sind.

Das Objekt liegt im Innenstadtbereich von Harsewinkel, einer Stadt im Kreis Gütersloh mit rd. 365 Tds. Einwohnern. Der Kreis Gütersloh liegt in der westlichen Region von Ostwestfalen-Lippe im Nordosten von Nordrhein-Westfalen.

Im Hinblick auf die Marktgängigkeit ist festzustellen, dass das Objekt aufgrund der Lage (Sanierungsgebiet im Innenstadtbereich; angrenzend an ein Gewerbegebiet) und Beschaffenheit unter Berücksichtigung der zu behebbenden Mängel und Schäden ein eingeschränkt großer Nutzerkreis zur Verfügung steht. Insgesamt handelt es sich um eine „eingeschränkt“ marktgängige Immobilie.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Die Stadt Harsewinkel mit ca. 25.520 Einwohnern (Stand 31.12.2024) liegt an der Grenze vom Münsterland und Ostwestfalen in Nordrhein-Westfalen. Die südlich des Teutoburger Waldes gelegene Stadt zählt zum ostwestfälischen Kreis Gütersloh im Regierungsbezirk Detmold und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 101 qkm. Damit weist Harsewinkel eine Bevölkerungsdichte von ca. 254 Einwohnern/qkm aus.

Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 600 m südöstlich des Zentrums. Die Dinge des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von ca. 500 m vorhanden. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sind in ca. 300 m bzw. 750 m Entfernung zu erreichen. Weitere Schulformen, sportliche Einrichtungen sowie ein Frei- und Hallenbad sind in Harsewinkel vorhanden.

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung (siehe unter „Planungsrechtliche Einordnung“). Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Gewerbe, einem Seniorenheim, einer Kindertageseinrichtung und ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Nord- und südlich des Grundstücks liegt jeweils ein Wohnhaus.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine eingeschränkte Außenbesichtigung erfolgte am 09.10.2025 von ca. 8:00 bis 8:30 Uhr durch den Gutachter Herrn Horst Neugebauer von der Grundstücksgrenze aus. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeines

Das Flurstück 129 mit einer Größe von 976 qm ist in etwa trapezförmig geschnitten. Das Flurstück 29 mit einer Größe von 17 qm steht im gleichen Eigentumsverhältnis und liegt innerhalb des Trapezes an der nord-westlichen Grundstücksecke. Das Flurstück 29 ist nicht Bewertungsgegenstand. Das Grundstück ist eben und gewachsen.

Planungsrechtliche Einordnung

Bebauungsplan:

Das Objekt liegt gemäß der interaktiven Bebauungsplanübersicht der Stadt Harsewinkel nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt.

Flächennutzungsplan:

Gemäß des Flächennutzungsplans befindet sich das zu bewertende Objekt in einer Fläche, die als Gewerbefläche ausgewiesen ist. Westlich grenzt ein Wohngebiet an.

Sanierungssatzung:

Von der Stadt Harsewinkel wurde am 07.10.2020 das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Innenstadt Harsewinkel“ (ISEK) wie auch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen. Die Laufzeit der Sanierungssatzung wird bis zum 31.12.2035 festgelegt. Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung.

Regionalplan:

Im Regionalplan OWL der Bezirksregierung Detmold ist die Bahnstrecke Harsewinkel – Gütersloh – Verl als zu reaktivierend gekennzeichnet. Unter anderem ist der Bahnhof in Harsewinkel als neuer Haltepunkt vorgesehen. Im Textteil wird ausgeführt, dass die Trasse für den Personen- und Güterverkehr zu sichern ist. Gemäß der Internetseite der Stadt Harsewinkel soll die Verbindung bis Ende 2027 möglich sein.

Erschließungssituation

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Harsewinkel vom 19.08.2025 wird bescheinigt, dass für das Grundstück kein Erschließungsbeitragsbescheid ergangen ist und auch kein Erschließungsbeitrag mehr gezahlt werden muss.

Eine beitragspflichtige Erneuerungs- bzw. Verbesserungsmaßnahme nach § 8 KAG ist derzeit nicht abzusehen.

Ein Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht angefallen und wird auch nicht anfallen. Das Grundstück liegt an dem öffentlichen Verkehrsweg.

Hinweis: Eine Bordsteinabsenkung im Bereich der Garagenzufahrt ist nicht vorhanden. Der Aspekt wird wertrelevant berücksichtigt.

Versorgungssituation

Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse sind vorhanden. Ebenso ist ein Telefonanschluss vorhanden. Lt. der Telekom Deutschland GmbH ist eine Internetverbindung mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar. Der Glasfaserausbau ist derzeit noch nicht geplant.

Energetische Situation

Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor. Im Gutachten wird vom Energiewert des Baujahres ausgegangen.

Erläuterungen zum Gebäude

Allgemeines

Bei dem Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges, teilunterkellertes Wohnhaus mit Walmdach, das 1969 in Massivbauweise als Einfamilienhaus mit Garage erbaut wurde. Die Garage wurde in den Grundriss des verlinkerten Wohnhauses einbezogen und ebenfalls mit einem Walmdach ausgestattet.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich äußerlich in einem baujahrtypischen Zustand. Eine Überprüfung

des Gebäudes auf Schäden und Mängel war aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung nicht möglich. Der Grundriss ist gemäß vorliegenden Plänen leicht eingeschränkt zeitgemäß. Zur Ausstattung kann keine Aussage getroffen werden. Ob ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau vorliegt, kann ebenfalls nicht beantwortet werden. Festzustellen ist, dass die Regenrinne schadhaft ist.

Es ist davon auszugehen, dass der energetische Zustand dem Baujahr entspricht. Energetische Maßnahmen sind vorzunehmen (u.a. Dämmung oberste Geschossdecke und Dämmung der Heizungsrohre in der nicht wärme gedämmten Hülle und Austausch der Heizung, die älter als 30 Jahre ist).

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass außer der schadhaften Regenrinne kein nennenswerter Instandhaltungs- und Modernisierungstau vorliegt. Desweiteren wird davon ausgegangen, dass außer der Dämmung der obersten Geschossdecke keine weiteren energetischen Maßnahmen zwingend notwendig sind. Damit wird davon ausgegangen, dass die Heizung jünger als 30 Jahre ist und die Heizungsrohre gedämmt sind.

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	2072	4	Harsewinkel	35	129	976,00

Gesamtfläche 976,00
davon zu bewerten 976,00

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flur- stück	Eintragung	Bemer- kung	Wert (EUR)
2072	2	4	129	Grunddienstbarkeit - Baubeschränkung, Grunddienstbarkeit (Recht zur Grenzbebauung und in Verbindung damit das Recht zur Beschneidung der Bäume) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Harsewinkel Flur 35 Flurstück 107 (eingetragen in Harsewinkel Blatt 1081). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 02. Mai 1995 (UR-Nr. 208/95, Notar ██████████ Harsewinkel) im gleichen Rang mit dem Recht Abteilung II Nr. 4 eingetragen am 17. Juli 1995.	siehe Erläuterungen zur Abteilung II	
2072	4	4	129	Grunddienstbarkeit - Baubeschränkung, Grunddienstbarkeit (Verbot der Errichtung und Unterhaltung eines Hundezwingers) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Harsewinkel Flur 35 Flurstück 107 (eingetragen in Harsewinkel Blatt 1081). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 02. Mai 1995 (UR-Nr. 208/95, Notar ██████████ Harsewinkel) im gleichen Rang mit dem Recht Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 17. Juli 1995.	siehe Erläuterungen zur Abteilung II	
2072	6	4	129	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 2/25). Eingetragen am 17.01.2025	siehe Erläuterungen zur Abteilung II	

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Weitere Erläuterungen sind nicht vorzunehmen.

Erläuterungen zur Abteilung II

Im Gutachten wird nach Vorgabe des Amtsgerichts der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen. Bemerkungen bzw. Berechnungen erfolgen ggf. redaktionell.

Blatt 2072:

zu lfd. Nr. 2: Der Wert des Rechts wird nach Vorgabe nicht bewertet.

zu lfd. Nr. 3: Die Eintragung betrifft das nicht zu bewertende Flurstück 29 und ist somit nicht wertrelevant.

zu lfd. Nr. 4: Der Wert des Rechts wird nach Vorgabe nicht bewertet.

zu lfd. Nr. 6: Die Eintragung der angeordneten Zwangsversteigerung wird nach Zuschlag gelöscht. Das Recht hat keine Wertrelevanz.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Hochwassergefahr

Gemäß der Hochwasserkarte (ZÜRS Hochwasserkarte) besteht eine sehr geringe statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers (GK 1).

Starkregengefahr

Gemäß der Starkregenkarte (geoport Starkregengefährdung) besteht eine mittlere Gefährdung durch überraschenden Starkregen. Die Starkregengefährdung ist im Gutachten nicht wertrelevant.

Lärmimmissionen

Die Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW weist keinen Lärmpegel für Umgebungslärm durch Straßen-, Flug- und Schienenverkehr im Bereich des Bewertungsobjekts aus. Für die Lärmkarte Schiene (Bund), Flugverkehr und Industrie (jeweils 24h-Pegel) liegen keine Daten in der Kommune (Stadt Harsewinkel) vor.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Baulasten

Laut Schreiben des Kreises Gütersloh, Abt. Bauen, Wohnen, Immissionen vom 06.08.2025 ist keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW für das Grundstück eingetragen.

Altlasten/Kontaminierung

Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Gütersloh, Abteilung Umwelt vom 05.08.2025 ist für das Grundstück keine Eintragung im Altlastenkataster registriert.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 129	976	190,00					Ja	185.440

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

185.440

Entspricht 58% des Ertragswertes

Erläuterungen zum Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Tatsächlich ist auf dem Grundstück ein Wohngebäude errichtet, dessen Nutzung baurechtlich genehmigt ist. Nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV ist für die Bodenwertermittlung die rechtlich zulässige Nutzung maßgeblich. Da die Wohnnutzung genehmigt und damit rechtlich zulässig ist, wird der Bodenwert nach den Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen (hier: Mischgebiet) bemessen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan bleibt dabei unbeachtlich, da sie keine unmittelbare Bindungswirkung für die Bebaubarkeit entfaltet (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	185.440
	Sachwert	384.983
	Ertragswert	342.381
	Vergleichswert	381.870
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	385.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.030
	x-fache Jahresmiete	25,00
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,01%
	Nettorendite (ReE/x)	2,85%
Mietfläche	Wohnfläche	190m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	15.420
	Jahresreinertrag	10.958
Liegenschaftszins	Wohnen	1,30%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	28,93%

Fotodokumentation

Ansicht Süd-West

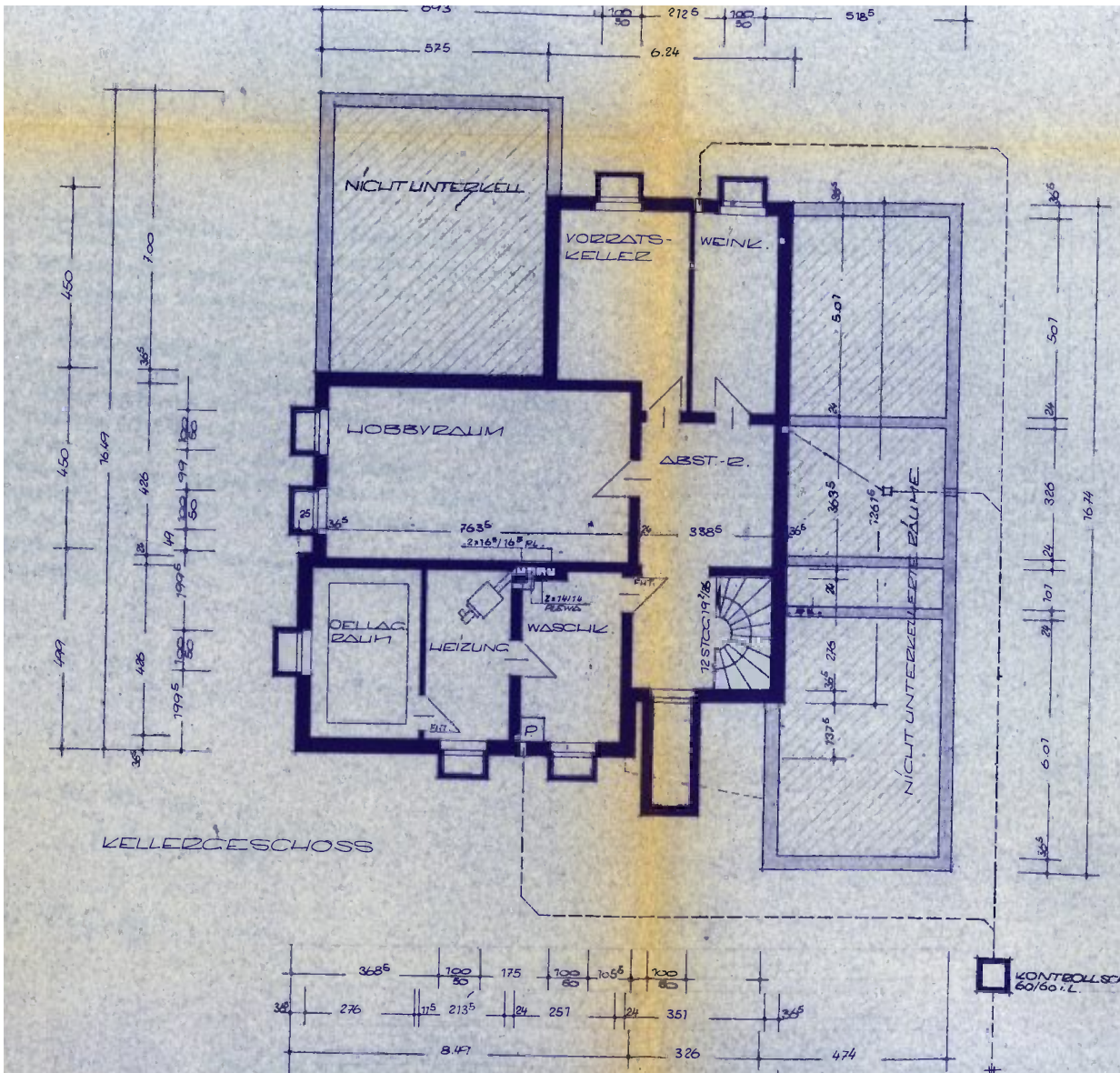


Ansicht Ost

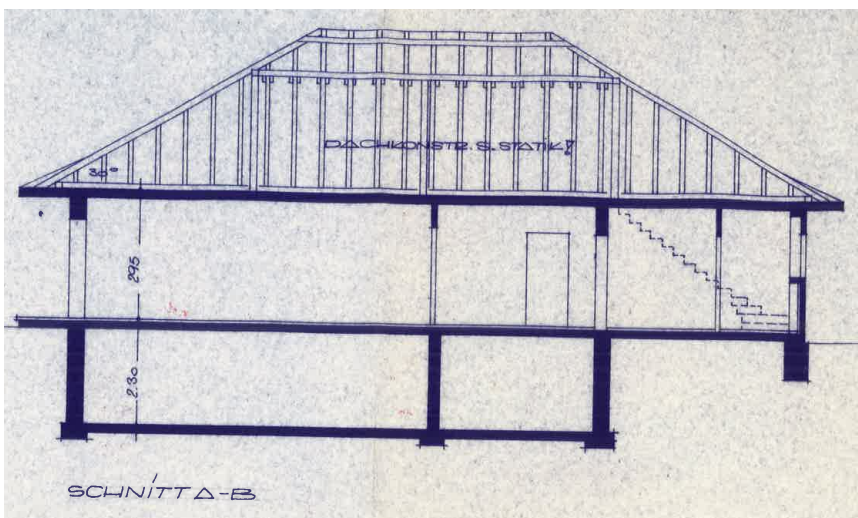


Ansicht Nord-Ost

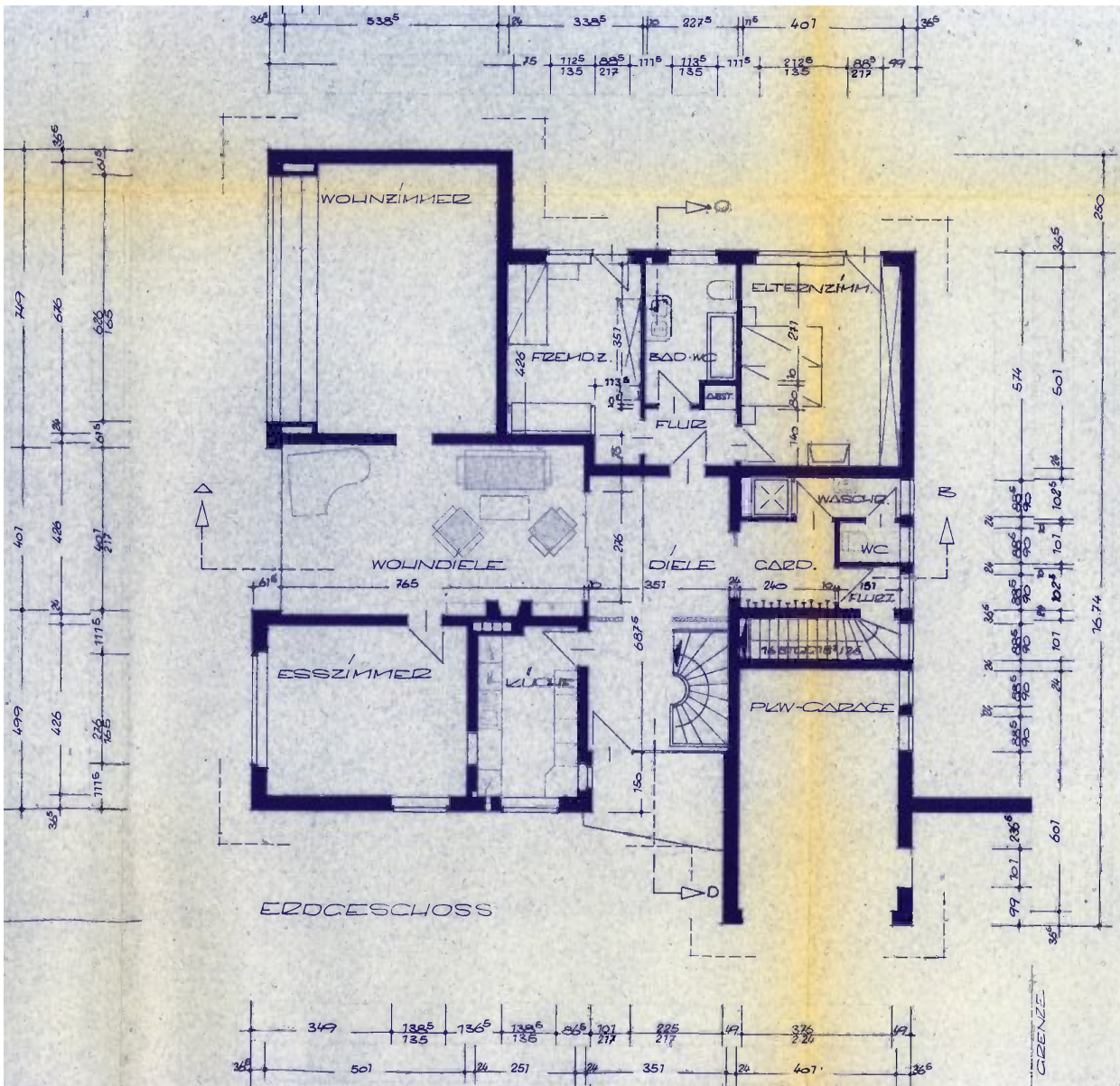




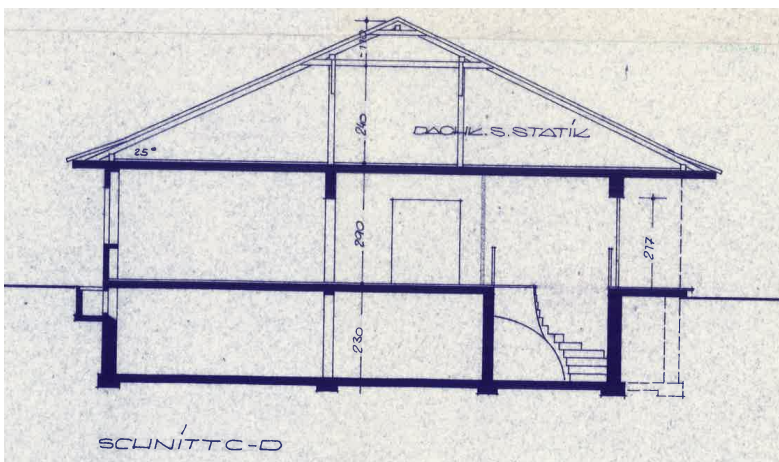
Grundriss Kellergeschoss



Schnitt A - B



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt C - D