



Sachverständigenbüro Middel · Glockengießerstr. 24 · 33330 Gütersloh

Amtsgericht Gütersloh
- 11a K 7/24 -
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

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 26.06.2024

Az. SV.: 025/2024

Az. AG.: 11a K 7/24

Auszug aus dem Gutachten

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück
in **33330 Gütersloh, Kahlertstraße 84 und 86**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gütersloh	42865	1 und 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Gütersloh	50	9, 13

Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag 11.06.2024 ermittelt mit rd.

Flurstück 9 = 304.000,00 €
Flurstück 13 = 946.000,00 €
insgesamt = 1.250.000,00 €.

Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Flurstücke vgl. Seite 64 im Originalgutachten.

Die beiden Flurstücke sind eine wirtschaftliche Einheit und können daher nur zusammen veräußert werden.

Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 16 Seiten zzgl. einer Anlage mit insgesamt 55 Seiten. Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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	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	8
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	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Geschäftshaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.2.5.2	Ladengeschäft und Fitnessstudio.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Einfamilienhaus.....	13
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.3.5.1	Wohnung.....	15
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	16
3.4	Nebengebäude.....	16
3.5	Außenanlagen.....	16

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus

Objektadresse: Kahlertstraße 84 und 86
33330 Gütersloh

Grundbuchangaben: Grundbuch von Gütersloh, Blatt 42865, lfd. Nr. 1 und 2

Katasterangaben: Gemarkung Gütersloh,
Flur 50, Flurstück 9, zu bewertende Fläche 986 m²;
Flur 50, Flurstück 13, zu bewertende Fläche 1.897 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Gütersloh
Friedrich-Ebert-Straße 30
33330 Gütersloh

Auftrag vom 15.05.2024

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 BauGB)
zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 11.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 11.06.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 11.06.2024

Umfang der Besichtigung: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte (bis auf die Sauna) in Augenschein genommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin:
.....
.....
sowie der Sachverständige Herr Lothar Middel

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.06.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.03.2024
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Auskunft aus dem Planungsrecht vom 10.06.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.06.2024
- Auskunft über die Erschließungssituation vom 06.06.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 06.06.2024

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:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 155 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A2 Dortmund – Hannover (ca. 9 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Gütersloh (ca. 1,5 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Paderborn-Lippstadt (ca. 60 km entfernt)

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage; Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Gütersloh):

Die nachfolgende Übersicht gibt einen ersten Überblick über wesentliche (beschreibende) Kennzahlen des Grundstücksmarktes für den aktuellen Berichtszeitraum im Kreis Gütersloh.

Immobilien-Barometer				
Gesamtumsatz	Umsätze¹			
Anzahl eingegangene Verträge	2610	-24%	↓	
Umsatz geeignete Kauffälle [Mio. EUR]	604	-32%	↓	
Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Preise ²	
Individueller Wohnungsbau	144	-52%	↓	+2% →
Gewerbliche Bauflächen	16	-30%	↓	+10% ↗
Acker und ackerfähiges Grünland ³	54	+116%	↑	+3% →
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen ⁴	11	+83%	↑	±0% →
Bebaute Grundstücke				
Ein- und Zweifamilienhäuser	645	-19%	↓	-10% ⁶ ↘
Wohnungseigentum				
Kauffälle Gesamt	514	-28%	↓	
darunter Erstverkäufe (Neubauten)	62	-52%	↓	+2% ⁶ →
darunter Weiterverkäufe	445	-20%	↓	-7% ⁶ ↘
Überblick über das Bodenrichtwertniveau⁵				
Individueller Wohnungsbau	160 EUR - 420 EUR →			
Gewerbliche Bauflächen	45 EUR - 90 EUR ↗			
Acker- und ackerfähiges Grünland	8,5 EUR - 11,0 EUR →			
Grünland	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 (Jahresmitte)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Geschäftslage; als Wohnlage bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine, die das Gewerbe betreffen; für das Wohnhaus besteht eine Beeinträchtigung durch das Gewerbe und Straßenverkehr
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage Seite 4)	<u>Flurstück 9:</u> Straßenfront: ca. 15 m; mittlere Tiefe: ca. 45 m; Grundstücksgröße: insgesamt 986,00 m ² ; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform <u>Flurstück 13:</u> Straßenfront: ca. 38 m; mittlere Tiefe: ca. 45 m; Grundstücksgröße: insgesamt 1.897,00 m ² ; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform
--	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Gesamtgebäudes; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.06.2024 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 Grundbuchauszug vom 28.03.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gütersloh, Blatt 42865, folgende Eintragung:

“Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 7/2024). Eingetragen am 28.03.2024.”

Vorgenannte 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.

Herrschvermerke:

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

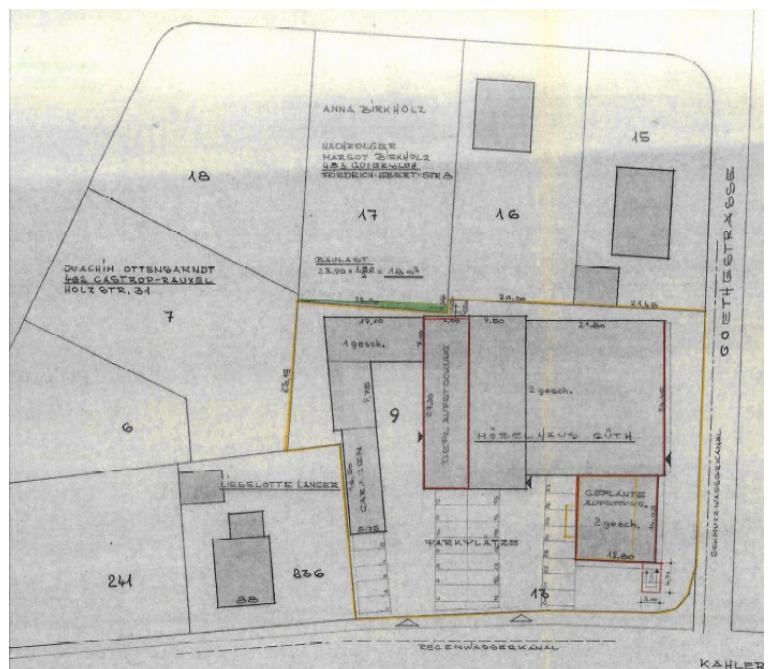
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

zulasten der Grundstücke sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Gütersloh keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW eingetragen.

zugunsten der Grundstücke ist eine Abstandsflächenbaulast auf Flurstück 307 eingetragen. Eine Kopie des Baulastenblattes 266 lfd. Nr. 1- mit Lageplan ist beigelegt (siehe nachfolgende Skizze, dort grüne Markierung).

Eine Wertbeeinflussung ist auch durch die positive Baulast (aufgrund der sehr geringen Fläche) 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:

Der bauplanungsrechtlichen Beurteilung liegt § 30 (3) Baugesetzbuch zugrunde, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch. Das Flurstück liegt innerhalb des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan Nr. 5.

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 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.

Die Stadt Gütersloh teilt hierzu folgendes mit:

Das Grundstück wird über die Anlage Kahlertstraße erschlossen. Bei der Kahlertstraße handelt es sich in diesem Abschnitt um eine Anlage, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Die Anlage Kahlertstraße ist bereits erstmalig endgültig hergestellt, Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB sind für die Anlage bereits erhoben worden. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG sind den derzeitigen Ausbauzustand betreffend für die Anlage nicht offen. Maßnahmen nach KAG sind für die Kahlertstraße in diesem Abschnitt derzeit nicht geplant. Das Grundstück verfügt über einen Anschluss an den Regenwasser- und den Schmutzwasserkanal.

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 Gewerbeobjekt (Geschäft im Erdgeschoss und Fitnessstudio im Obergeschoss) nebst Doppelgarage und diversen Abstellräumen, sowie einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat nachhaltig so keinen Bestand, Eine nachhaltige Nutzung des Wohnhauses ist nur gegeben, wenn die im Erdgeschoss befindlichen (zurzeit gewerblich genutzten) Räume dem Wohnhaus zugeteilt werden.

Somit wird aus dem Einfamilienhaus ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, welches räumlich vom gewerblichen teil getrennt ist. So aufgeteilt hat das Gesamtobjekt eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung, auf dass die nachfolgende Wertermittlung abstellt.

Das Objekt ist am Wertermittlungstichtag vollumfänglich vermietet.

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 Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Geschäftshaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; mehrsseitig angebaut
Baujahr:	1954 (gemäß Bauakte, hier: Jahr der Bauschlussabnahme)
Modernisierung:	innerhalb der letzten 15 Jahre vgl. Seite 30 im Originalgutachten
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 2.101 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 2.689 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 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenlokal.

Obergeschoss: Im Obergeschoss befindet sich ein Fitnessstudio.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Schwemmsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen; einfacher Metallhandlauf beiderseitig
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> tlw. leicht geneigtes Sattel- oder Giebeldach, tlw. Flachdach (Warmdach) <u>Dacheindeckung:</u> Wellplatten mit Dachflächenlichtplatten; ohne ausreichende Dämmung (i.S.d. GEG – Gebäudeenergiegesetz); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Kabeltunnel; durchschnittliche Beleuchtungskörper, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	zwei Zentralheizungen mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2019 (Laden im Erdgeschoss) und 2022 (Fitnessstudio im Obergeschoss); Wärmeverteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) Elektr. Zwangsentlüftung im Sanitärbereich sowie in den Räumen mit den Solarien.
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Ladengeschäft und Fitnessstudio

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Holzdielen mit PVC, Laminat, Fliesen, Textilbelag. Der Parkettfußboden im OG hinten (Kursraum) ist ein Mietereinbau und gehört nicht zum Bewertungsobjekt
Wandbekleidungen:	Putz, Kalkfarbenanstrich, tlw. Bildertapeten, Wandplatten, Fliesen, Fliesensockel, ca. 1,80 m hoch, tlw. raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Farbanstrich, Hartschaumplatten, tlw. untergehängten Decken, tlw. Dachuntersicht
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung; tlw. Lichtkuppeln, tlw. Glasbausteine; tlw. mit Markisen tlw. Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein, Fliesen, tlw. ohne Fensterbänke; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstüren</u> : Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Innentüren</u> : durchschnittliche Türen aus Holz, tlw. Ganzglastüren, tlw. mit Glasfüllungen; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holz- und Stahlzargen
sanitäre Installation:	im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich ausreichend WCs, getrennt für Männer und Frauen, zusätzlich im Obergeschoss Großraumduschen
Küchenausstattungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	im Obergeschoss: Balkon, Markisen, Außenwendeltreppe
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude ist sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Auf eine Auflistung der einzelnen sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gewerke wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die Seiten 32 und 42 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 vorhanden: Dämmung des Daches und der Fassade fehlen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Einfamilienhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig (aufgrund der Dachform (tlw. Mansardendach)); unterkellert; ausgebauter Spitzboden; einseitig angebaut
Baujahr:	1936 (gemäß Bauakte, hier: Jahr der Bauschlussabnahme)
Modernisierung:	innerhalb der letzten 15 Jahre vgl. Seite 30 im Originalgutachten
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 339 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 620 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:	überwiegend verputzt und gestrichen; Giebel verschiefert

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss wird tlw. von den Gewerbetreibenden genutzt, tlw. vom Mieter der Wohnung.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss ist mit in das Ladenlokal integriert.

Ober- und Dachgeschoss:

Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich die Wohnung.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton, Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk, Schwemmsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Schwemmsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerkappendecke
Treppen:	<u>Kellertreppen:</u> eine aus Beton mit Fliesen, eine aus Beton mit Textilbelag; einfacher Holzhandlauf <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; durchschnittliches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbau <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, tlw. Walm- und Mansardendach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); ohne ausreichende Dämmung (i.S.d. GEG – Gebäudeenergiegesetz); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1991; Wärmeverteilung über Konvektoren und Flachheizkörper mit Thermostatventilen; 5 Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße insgesamt ca. 4.000 Liter, Baujahr 1991
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Holzdielen mit Textilbelag, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Kalkfarbenanstrich, Tapeten, tlw. Holzverkleidungen, Fliesen in Bad und WC raumhoch, in der Küche Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich, tlw. Holzvertäfelungen, tlw. Stuckkanten, tlw. Zierbalken
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung; Dachflächenfenster; tlw. Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> durchschnittliche Türen aus Holz; Schiebetüren tlw. mit Glasfüllungen; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad 1:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>Bad 2:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße und farbige Sanitärobjekte <u>Bad 3:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße und farbige Sanitärobjekte <u>WC im Spitzboden:</u> 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	tlw. überdachter Balkon, Markise, Eingangsvorbau (Windfang) mit Überdachung, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	Einbauregal
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude ist sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Auf eine Auflistung der einzelnen sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gewerke wird an dieser Stelle verzichtet. Es wird auf die Seiten 52 und 61 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 vorhanden: Dämmung des Daches und der Fassade fehlen. Die Heizung (Wärmeerzeuger) ist veraltet.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Nebengebäude

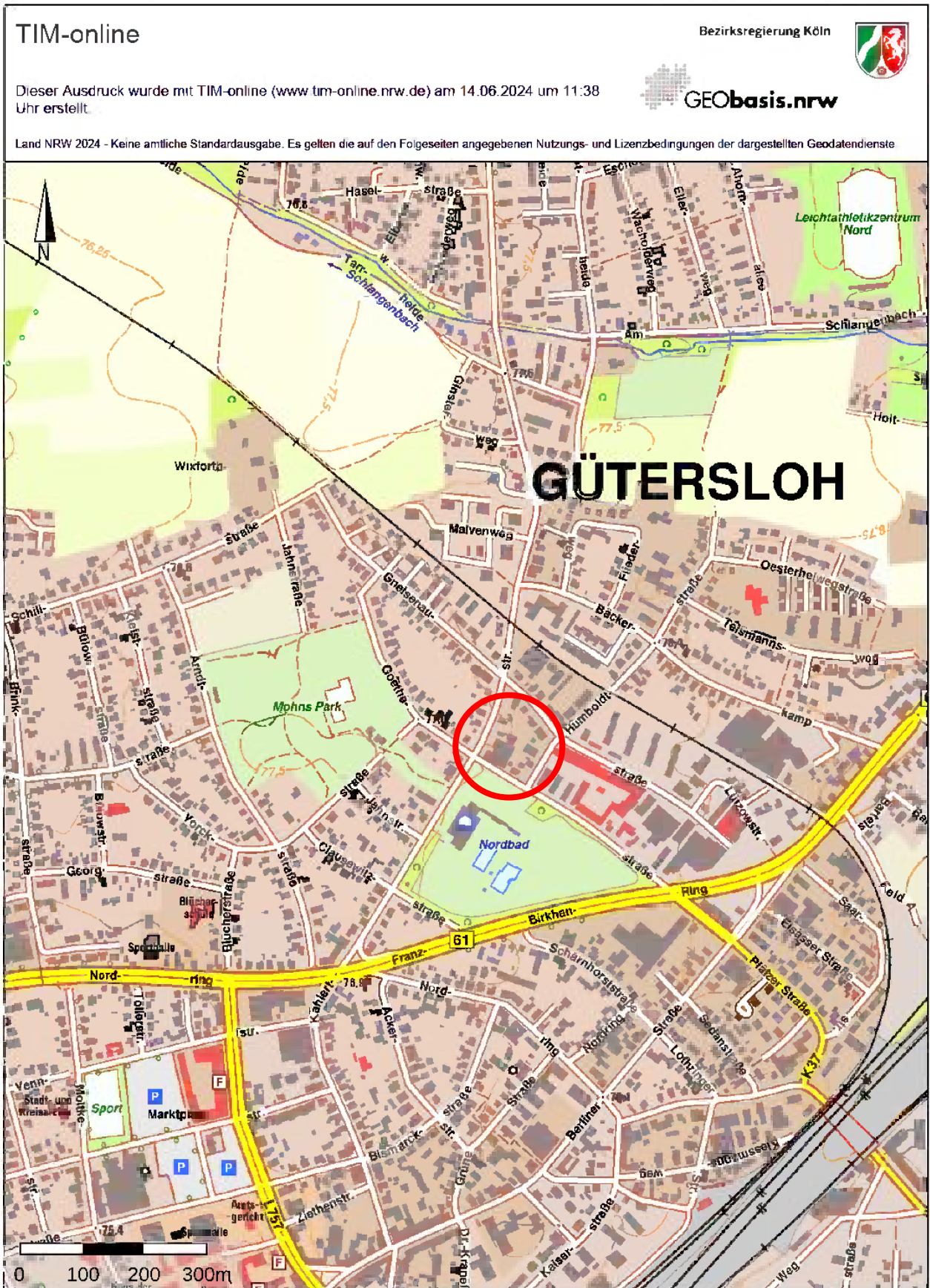
Eine Garage (Doppelgarage, massiv, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb aus Stahl, Betonboden, Stromanschluss, mit Abstellraum);
diverse Lagerschuppen, tlw. mit Garagentor in Holzbauweise.

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Standplatz für Einkaufswagen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

Anlagen
zum
Gutachten-Expose
11a K 7/24

Verzeichnis der Anlage	Seite
Anlagendeckblatt	1
Verzeichnis der Anlage	2
Auszug aus der topographischen Karte	3
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	4
Fotos: Südwestansicht und Südostansicht	5





**Kreis Gütersloh
Katasteramt**

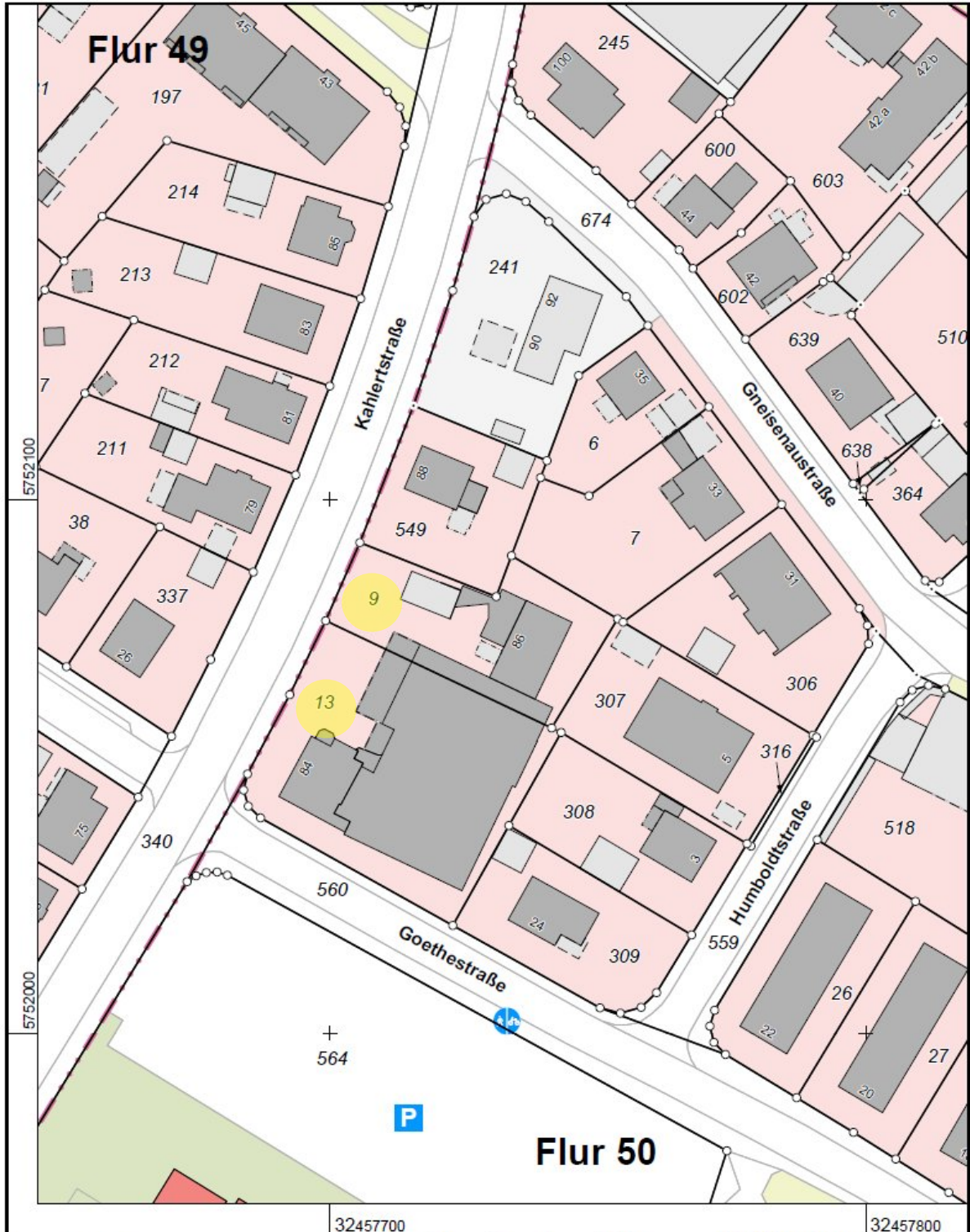
Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Flurstück: 9
Flur: 50
Gemarkung: Gütersloh
Kahlertstraße 86 u.a., Gütersloh

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 04.06.2024
Zeichen: 2024-02526



Maßstab 1 : 1000

32457700 10 20 30 40 50 Meter 32457800

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

