

Kurzgutachten (Exposé)

Auftrags-Nr. 26-100080

Eigentumswohnung

PLZ, Ort	33428 Harsewinkel
Straße	Lübecker Str. 2, 4, 6, 11, Nordstr. 2, 4, 6, 8, 10, 13, Bremerstr., Hamburger Str.
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Amtsgericht Gütersloh
Zweck	Zwangsversteigerungs- verfahren 11a K 7/26
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung Harsewinkel, Flur 36, Flurstücke 253, 664, 665, 698, 699, 700, 701 MEA: 762/100.000
Gutachter/in	Horst Neugebauer HypZert F, MRICS
Objektbesichtigungstag	01.06.2026
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichti- gung
Wertermittlungsstichtag	01.06.2026



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

113.000 EUR20,0-fache Jahresrohertrag
1.560 EUR/m² WNFI.20,6-fache Jahresrohertrag*
1.600 EUR/m² WNFI.*

* Vergleichsparameter ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die vorliegende Kurzfassung des Gutachtens enthält dem Zweck entsprechend lediglich stark verkürzte Inhalte der Wertermittlung. Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Gütersloh während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine rd. 72 qm große Eigentumswohnung mit Kellerraum im Erdgeschoss rechts eines 7-geschossigen Mehrfamilienhauses. Das Wohnhaus zählt zum Block IV, bestehend aus 5 Wohnhäusern mit insgesamt 70 Wohneinheiten, der 1975 errichtet wurde. Der Block liegt auf dem 5.316 qm großen Flurstück 700, daran grenzt das 1.508 qm große Flurstück 701. Eine Parkpalette erstreckt sich über beide Flurstücke. Insgesamt handelt es sich bei den Wohnblöcken um einen Bauabschnitt, der auf einer Fläche 13.300 qm errichtet wurde.

Die 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad (Badewanne, Waschbecken) und separatem WC (mit Handwaschbecken) verfügt über einen Balkon zur Westseite. Bei dem Kellerraum handelt es sich um einen abgeteilten Verschlag. Die Wohnung verfügt über Kunststofffenster aus dem Baujahr 2005.

Der Grundriss ist zweckmäßig und leicht eingeschränkt zeitgemäß. Die Ausstattung entspricht den heutigen Anforderungen. Der Zustand des Wohnhauses stellt sich in Teilen „mäßig“ dar.

Es liegt ein nennenswerter Instandhaltungs- und Modernisierungsstau wie u.a. die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden, die Überprüfung von Brandschutzmaßnahmen und die Behebung weiterer diverser Schäden und Mängel vor. Das Wohnhaus befindet sich in einem leicht ungepflegten Zustand. Der energetische Standard beruht im Wesentlichen auf dem Baujahr. Energetische Maßnahmen wie die Dämmung der obersten Geschossdecke und der Austausch der Heizung sind vorzunehmen.

Das Objekt befindet sich nordöstlich des Zentrums von Harsewinkel. Harsewinkel ist eine nordöstlich gelegene Stadt in Nordrhein-Westfalen. Im Hinblick auf die Marktgängigkeit ist festzustellen, dass aufgrund der Beschaffenheit und Lage des Objekts unter der Voraussetzung der Behebung von Mängeln und Schäden und im Hinblick auf die Miethöhe ein ausreichend großer Interessentenkreis zur Verfügung steht. Eine Verwertung des Bewertungsobjekts wird auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse als "leicht eingeschränkt" eingeschätzt.

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 Stadt umfasst eine Gesamtfläche von ca. 101 qkm. Damit weist Harsewinkel eine Bevölkerungsdichte von ca. 254 Einwohnern/qkm aus.

Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Siedlung „Dammannshof“. Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss rechts im Haus Nordstraße 10 (Block IV). Eine Kindertagesstätte befindet sich schräg gegenüber des Blocks I. Eine Grundschule ist in ca. 750 m Entfernung zu erreichen. Weitere Schulformen, sportliche Einrichtungen sowie ein Frei- und Hallenbad sind in Harsewinkel vorhanden.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine Besichtigung fand am 01.06.2026 von ca. 16:30 Uhr bis 17:30 Uhr statt. Teilnehmende Personen waren ein Bewohner der Wohnung und der Gutachter Herr Horst Neugebauer. Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des Kellerraums sowie eine Außenbesichtigung des Gebäudes war möglich. Eine Besichtigung des Heizungskellers war seitens des Eigentümers nicht möglich.

Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeines:

Die Blöcke liegen auf verschiedenen Grundstücken und sind teilweise durch Straßen („Nordstraße“ und „Lübecker Straße“) voneinander getrennt. Das mit dem Bewertungsobjekt bebaute Grundstück wird wie folgt

beschrieben: Nordstraße 2, 4, 6, 8, 10, Flurstücke: 700 (5.316 qm), 701 (1.508 qm):

Das Grundstück mit einer Größe von insgesamt 6.824 qm ist unregelmäßig geschnitten. Das Grundstück ist eben. Die Mehrfamilienhäuser liegen in etwa mittig auf dem Flurstück 700 (Block IV) und die Parkpalette (Tiefgarage und oberirdische Stellplätze) erstreckt sich größtenteils auf dem Flurstück 701 als auch auf dem Flurstück 700.

Planungsrechtliche Einordnung:

Das Objekt liegt gemäß der interaktiven Bebauungsplanübersicht der Stadt Harsewinkel im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Dammans-Hof“ mit Rechtskraft vom 01.06.1977. Die letzte Änderung erlangte am 09.04.2004 Rechtskraft (12. Änderung).

Der vorhandene Grundriss weicht von den genehmigten Plänen hinsichtlich der Treppenhausgestaltung ab. Seitlich am Treppenhaus ist je Geschoss ein Balkon mit der Funktion als Laubengang vorhanden.

Bewertet wird

- das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß rechts Block IV Haus 10 nebst Kellerraum (Nr. 118 des Aufteilungsplanes)
- Die Teilungserklärung mit Aufteilungsplan wurde vom Verwalter und vom Grundbuchamt angefordert und liegt dem Gutachter zum Datum der Wertermittlung nicht vor.
- Die Abgeschlossenheitserklärung liegt dem Gutachter ebenfalls nicht vor.

Erschließungssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Harsewinkel vom 12.05.2026 wird für die Grundstücke (Flurstücke) Lübecker Straße 11, Nordstraße 13, Flurstück 253, Bremer Straße, Flurstück 664, Hamburger Straße, Flurstück 665, Lübecker Straße 2, 4, 6, Flurstücke 698, 699, Nordstraße 2, 4, 6, 8, 10, Flurstücke 700, 701 bescheinigt, dass ein Erschließungsbescheid in voller Höhe ergangen ist. Der festgesetzte Beitrag ist ganz entrichtet worden. Eine beitragspflichtige Erneuerungs- bzw. Verbesserungsmaßnahme nach § 8 KAG ist derzeit nicht absehbar. Das vorbezeichnete Grundstück liegt an einem öffentlichen Verkehrsweg.

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. Ein Glasfaser-Ausbau ist noch nicht geplant.

Energetische Situation:

Ein Energieausweis vom 18.11.2013 mit Gültigkeit bis zum 13.06.2028 liegt dem Gutachter vor. Dieser weist den Endenergiebedarf (Verbrauch) mit 139,5 – 153,5 kWh/(qm*a) aus. Damit liegt das Objekt in der Energieeffizienzklasse E.

Barrierefreiheit:

Die Barrierefreiheit (nach DIN 18040) ist für die zu bewertende Wohnung aufgrund der Hauseingangstreppe mit 5 Stufen nicht gegeben.

Erläuterungen zum Gebäude

Allgemeines

Das Bewertungsobjekt liegt in einem 7-geschossigem Wohnhaus, das mit weiteren Wohnhäusern in geschlossener Bauweise als Block IV im Jahr 1975 errichtet wurde und 70 Wohneinheiten beinhaltet. Die Mehrfamilienhäuser wurden in einem Bauabschnitt mit weiteren, mehrgeschossigen Wohnhäusern errichtet. Auf dem Grundstück des Blocks IV befindet sich zudem eine Parkpalette. Die Tiefgarage mit 32 Stellplätzen stammt aus dem Baujahr 1975. Oberhalb der Tiefgarage befinden sich ebenfalls Stellplätze.

Die zu bewertende Wohnung mit einer Größe von rd. 72 qm befindet sich im Erdgeschoss rechts Block IV Haus 10. Zum Sondereigentum zählt der Kellerraum Nr. 118 des Aufteilungsplanes.

Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist als „normal“ zu bezeichnen. Der augenscheinliche Unterhaltungszustand des Wohnhauses sowie der gesamten Wohnanlage auf dem Grundstück allgemein ist in Teilen als „mäßig“ zu bezeichnen.

Baubeschreibung

Allgemeines:

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, wurde als Zweispänner konzipiert und mit einem Aufzug ausgestattet. Das 7-geschossige Wohnhaus mit Flachdach ist voll unterkellert und wurde in Massivbauweise errichtet und verputzt. Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum vorhanden.

Das Wohnhaus stellt sich teilweise ungepflegt dar. Der Außenputz sowie die Balkonbrüstungen aus Beton weisen tlw. Schmutzspuren und Schäden auf. Die Unterseite des oberen Balkons ist schadhaft. Die Bewehrungsseisen sind sichtbar. Risse sind im Putz erkennbar. Kellertreppenaußengeländer sind verrostet. Im Treppenhaus sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Prüfnachweise für Feuerlöscher und Rauchabzug sind abgelaufen und ein vorgesehener Feuerwehrschauch im Treppenhaus ist nicht vorhanden.

Wohnungseigentum Erdgeschoss rechts Block IV Haus 10:

Bei dem Bewertungsobjekt mit Kellerraum handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad (Badewanne, Waschbecken) und separatem WC (mit Handwaschbecken) sowie einem Balkon zur Westseite.

Das Bad und das WC verfügen jeweils über Fenster.

Der Grundriss ist zweckmäßig und leicht eingeschränkt zeitgemäß. Die Ausstattung entspricht den heutigen Anforderungen. Der Zustand stellt sich „normal“ dar.

Die Behebung von Schäden und Mängeln in der Wohnung sind erforderlich.

Diverse Schäden und Mängel sind am Gemeinschaftseigentum und am Sondereigentum vorhanden (siehe unter „Ertragswert“).

Hinweise zum zu bewertenden Sondereigentum:

Folgende Unterlagen wurden von der Hausverwaltung übersendet:

Protokoll 2025, Nebenkostenabrechnung 2025, 2024, 2023, Wirtschaftsplan 2025/2026, Energieausweis

Auszug aus dem Protokoll vom 17.09.2025:

Reparaturen:

Die Treppenhausfenster aus den 70er Jahren sollen gemäß eines vorliegenden Angebots ausgetauscht werden und die Kosten aus der Rücklage entnommen werden.

Sonstiges:

Künftig sollen im Treppenhaus Maler- und Putzarbeiten anstehen. Für die Treppenhausbalkone werden Betsanierungen vorgenommen werden müssen. Kosten werden durch den Verwalter nicht ausgewiesen.

Nebenkostenabrechnung 2025, 2024, 2023 / Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025/26:

Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan zurzeit 355,00 €. Das entspricht monatlich 4,91 €/qm Wohnfläche und liegt damit im oberen Bereich der Spanne gemäß der Literatur.

Der Anteil für die Heizkosten beträgt gemäß Wirtschaftsplan 1.626,78 € für das Jahr 2025/26. Das entspricht monatlich 1,88 €/qm Wohnfläche und liegt damit im oberen durchschnittlichen Bereich. Die Heizkosten sind im Hausgeld enthalten.

Die Instandhaltungsrücklage umfasst für das Wirtschaftsjahr eine Höhe von insgesamt 50.000 €, davon entfallen 762/80.668 TEA auf die zu bewertende Wohnung (472,31 €). Dies entspricht einer Rücklage von ca. 6,53 €/qm/Jahr bzw. 0,54 €/qm/Monat, die für das Alter der Immobilie als angemessen betrachtet werden kann. Gemäß der Literatur sollte die Rücklage bei 0,50 €/qm/Monat liegen; unberücksichtigt bereits vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen.

Im Jahr 2024 wurden 114.713 € der Instandhaltungsrücklage entnommen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2025: 229.968 €. Die Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2025 für die zu bewertende Wohnung 2.172,31 €.

Gemäß der Nebenkostenabrechnung vom 19.03.2026 für das Jahr 2025 betrugen die Nebenkosten 337,87 €/Monat inkl. Kosten für Heizung, Wasser und Kanal.

Angaben zu Rückständen sind dem Gutachter nicht bekannt.

Baubeschreibung:

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Gemeinschaftseigentum

- Außenwände: Mauerwerk; Putz
- Innenwände tragend: massiv
- Decken: Stahlbeton
- Treppen: Außen-, Keller-, Geschosstreppen: Stahlbeton
- Treppengeländer Kelleraußentreppe: Stahl verrostet
- Dach: Flachdach
- Boden: Treppenhaus: Kunststein
- Wände: Treppenhaus: gestrichen, tlw. verschmutzt mit Feuchtigkeitsschaden
- Fenster: Kunststofffenster ohne Rollläden, Treppenhausfenster aus dem Baujahr
- Haustür: einflügelig mit Glas aus dem Baujahr
- Balkone: Betonbrüstung
- Briefkasten- und Klingelanlage neu
- Personenaufzug: Lampenschirm defekt
- Videokamera auf dem Dach (Prüfung auf Funktion nicht gegeben)
- Keller: Wände: Mauerwerk, tlw. gestrichen, Boden: Estrich
- Ölheizung (Baujahr 1997 gemäß Energieausweis)

Die Auflistung für das Gemeinschaftseigentum ist nicht vollständig. Es werden nur Ausstattungen beschrieben, die während des Besichtigungstermins in Augenschein genommen werden konnten.

zu bewertende Wohnung

- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Baujahr 2005
- Innentüren: weiß, tlw. mit Glasausschnitt
- Heizkörper: Flachheizkörper tlw. gerostet, Rippenheizkörper in Nischen
- Böden: Fliesenbelag, Laminat- oder Designboden
- Wände und Decken: tapeziert und / oder gestrichen, Fliesenspiegel hell mit Bordüre (Küche)
- Bad: Badewanne und Waschbecken, weiße Wandfliesen halbhoch gefliest, helle Bodenfliesen
- WC: Stand-WC, Handwaschbecken, weiße Wandfliesen halbhoch gefliest, helle Bodenfliesen
- Kellerraum: als Verschlag ausgebildet, Wände: Mauerwerk, tlw. gestrichen, Boden: Estrich
- Sicherungskasten (alt) in der Wohnung
- Balkon ohne Belag

Außenanlagen:

Die Wegeflächen sind gepflastert oder mit Betonplatten belegt. Der Abstellplatz für Mülltonnen ist gepflastert und eingezäunt. Die Außenflächen sind mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen ausgestattet.

Grundbuch

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	2321	1, 2, 3	Harsewinkel	EG rechts	36	253, 664, 665, 698, 699, 700, 701	762	100.000	101,34

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

101,34

davon zu bewerten

101,34

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
2321	6	1	253, 664, 665, 698, 699, 700, 701	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 7/26). Eingetragen am 20.03.2026	siehe unter "Erläuterungen zur Abt. II"	0

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Blatt 2321:

zu lfd. Nr. 1:

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß rechts Block IV Haus 10 nebst Keller-raum (Nr. 118 des Aufteilungsplans).

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Harsewinkel Blatt 2204 bis Blatt 2327 – außer diesem Blatt -) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 06.08.1974 Bezug genommen. Eingetragen am 31.01.1975.

zu lfd. Nr. 2 und 3:

Unter beiden lfd. Nummern sind Teilungen bzw. Vereinigungen von Flurstücken aufgelistet.

Erläuterungen zur Abteilung II

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

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Gütersloh, Abt. Umwelt vom 11.05.202 liegen im Altlastenkataster u.a. folgende Einträge für das Grundstück vor.

Nordstraße 2, 4, 6, 8, 10, Flurstücke 700, 701 und Lübecker Straße 2, 4, 6, 11 Flurstücke 698, 699, 665, 664:

Die Liegenschaften sind in Teilbereichen im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh eingetragen.

Das zu bewertende Objekt Nordstraße 10 liegt nicht im Bereich der Markierung. Die jetzige Nutzung ist davon nicht eingeschränkt. Es ergeben sich ggf. erhöhte Auswendungen im Falle eines Abrisses.

Baulasten:

Laut Schreiben des Kreises Gütersloh vom 11.05.2026 sind keine Baulasten für das Grundstück Lübecker Straße 2, 4, 6, 11, Nordstraße 2, 4, 6, 8, 10, 13, Hamburger Straße, Bremer Straße, Flurstücke 253, 664, 665, 698, 699, 700, 701 eingetragen.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	WE Erdgeschoss rechts, Block IV, Haus 10	101,34	140,00					Ja	14.187

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

BODENWERT (gesamt)

14.187

Entspricht 15% des Ertragswertes

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	14.187
	Ertragswert	96.686
	Vergleichswert	113.148
Marktwert	Ableitung vom Vergleichswert	113.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.560
	x-fache Jahresmiete	20,00
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,99%
	Nettorendite (ReE/x)	3,58%
Vergleichsparameter ohne besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	EUR/m ² WNFI.	1.600
	x-fache Jahresmiete	20,60
	Bruttorendite (RoE/x)	4,86%
Mietfläche	Wohnfläche	72,28m ²
	Nutzfläche	
	Σ	72,28m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	5.637
	Jahresreinertrag	4.044
Liegenschaftszins	Wohnen	1,80%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	28,25%

Fotodokumentation

Wohnhaus Nr. 10, Wohnung Erdgeschoss rechts



Eingang



Wohnung Erdgeschoss rechts

