Sachverständigenbüro Middl · Glockengießerstraße 24 · 33330 Gütersloh

Amtsgericht Gütersloh
-11a K 8/26-
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 28.05.2026

Az. SV.: 033/2026
Az. AG: 11a K 8/26

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.

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück
in **33335 Gütersloh, Ilexweg 14**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Gütersloh	*34212*	*3 und 4*
Gemarkung	**Flur**	**Flurstücke**
Avenwedde	*7*	*1765, 1766*

Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag 21.05.2026 ermittelt mit rd.

460.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 12 Seiten zzgl. einer Anlage mit insgesamt 27 Seiten. Es wurde in einer elektronischen Ausfertigungen 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
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**9**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.4.1	Wohnung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude	12
3.4	Außenanlagen	12

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Ilexweg 14 33335 Gütersloh
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gütersloh, Blatt 34212, lfd. Nr. 3 und 4
Katasterangaben:	Gemarkung Avenwedde, Flur 7, Flurstück 1765, Fläche 398 m²; Flur 7, Flurstück 1766, Fläche 193 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Gütersloh Friedrich-Ebert-Straße 30 33330 Gütersloh
	Auftrag vom 06.05.2026

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	21.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.05.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	21.05.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümer, sowie der Sachverständige Herr Lothar Middel
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.05.2026 • beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.04.2026 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen • Auskunft aus dem Planungsrecht vom 18.05.2026 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.05.2026 • Auskunft über die Erschließungssituation vom 13.05.2026 • Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 07.05.2026

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); Stadtteil Avenwedde (ca. 17.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 160 km entfernt) Autobahnzufahrt: A2 Dortmund – Hannover (ca. 8 km entfernt) Bahnhof: Hauptbahnhof Gütersloh (ca. 6 km entfernt) Flughafen: Paderborn-Lippstadt (ca. 55 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	969	+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 Gütersloh beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage Seite 4)	<u>mittlere Breite</u> ca. 22 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 27 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 591,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, 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 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 02.04.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gütersloh, Blatt 34212, folgende Eintragungen: *“Erwerbsvormerkung für die Stadt Gütersloh.* *Vorbehalten ist der Vorrang für Grundpfandrechte bis zu 230.000,00 EUR (zweihundertdreißigtausend Euro) nebst 20 % Zinsen jährlich ab deren Eintragungsbewilligung und 10 % einmalige Nebenleistung.* *Bezug: Bewilligung vom 13. Juni 2002 (Notar Wißmann in Gütersloh, UR-Nr. 139/2002).* *Eingetragen am 16. Juni 2003.”* Das Vorkaufsrecht wurde für eine Laufzeit von 20 Jahren ab Eintragung der Käufer im Grundbuch (19.09.2002) vereinbart. Da die vereinbarten 20 Jahre bereits am 20.09.2022 abgelaufen sind, liegt eine Wertbeeinflussung nicht mehr vor, *“Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 8/26). Eingetragen am 02.04.2026.”* Vorgenannte Eintragung bezüglich der Zwangsversteigerung ist nicht wertbeeinflussend, da diese nach Zuschlag im Versteigerungstermin gelöscht wird. D.h. Das Grundstück geht diesbezüglich lasten frei 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:

"Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Ilexweg 14 – Gemarkung Avenwedde, Flur 7, Flurstück 1765 – verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Gütersloh, Ilexweg – Gemarkung Avenwedde, Flur 7, Flurstück 1741 – in Ergänzung der für dieses Grundstück im Baulastenverzeichnis von Gütersloh, Baulastenblatt Nr. 2909 unter lfd. Nr. 7 eingetragenen Baulast ein einziges Grundstück bildete."



Vorgenannte Baulast ist bezüglich der Wohnqualität nicht wertbeeinflussend. **Mit der Baulast wird jedoch der Carport, der sich tlw. auf dem Flurstück 1741 (Fremdgrundstück) befindet, bauordnungsrechtlich dem Eigentümer des Flurstücks 1765 (ohne Grundstücksanteil) zugeordnet. Die Wertbeeinflussung ist damit im Carport berücksichtigt.**

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 269 u.a. folgende Festsetzungen:

WA	= allgemeines Wohngebiet;
II	= 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ	= 0,4 (Grundflächenzahl)
Wo	= 2 (max. Wohnungen)
TH	= 5,50 m bis 6,50 m (Traufhöhe
FH	= max. 10,50 m (Firsthöhe)
S	= 40 ° (Satteldach und Dachneigung)

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 wurde nicht geprüft. 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 Einfamilienhaus nebst Carport und Gartenblockhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.
Das Grundstück wird am Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2004 (gemäß Bauakte, hier: Jahr der Bauschlussabnahme)
Modernisierung:	keine innerhalb der letzten 15 Jahre
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 157 m²; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 314 m²
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:	Erdgeschoss und tlw. Obergeschoss Klinkermauerwerk; Obergeschoss verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Klinker, gelb in Kombination mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Gas- oder Porenbetonmauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton mit Naturstein; durchschnittliches Metallgeländer, mit Absturzsicherung aus Glas Treppe zum Dachboden: Einschubtreppe aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt und seitlich feststehendem Lichtelement
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar (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 zwei bis drei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2003; Wärmeverteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen und tlw. Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Naturstein, Parkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Kalkfarbenanstrich und/oder Tapeten, Fliesen in Bad und WC raumhoch, in der Küche Natursteinplatten an der Objektwand
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung; Pariser Fenster, Rollläden aus Kunststoff, tlw. mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen:	Zimmertüren: glatte Türen aus Holz; tlw. Ganzglastüren; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	Bad im EG: 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte Bad im OG: 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangspodest
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Verkleidung der Dachdämmung auf dem Dachboden fehlt tlw.; ansonsten 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.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht geringfügiger Fertigstellungsstau (Verkleidung der Dachdämmung).

3.3 Nebengebäude

Ein Carport (Doppelcarport, Boden gepflastert, mit Geräte-Abstellraum und Fahrrad-Abstellraum, Stromanschluss).
<u>Hinweis</u>: Der Carport befindet sich zu rd. 80 % auf dem Fremdgrundstück (Flurstück 1741).

Ein Gartenblockhaus in Holzbauweise.

3.4 Außenanlagen

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

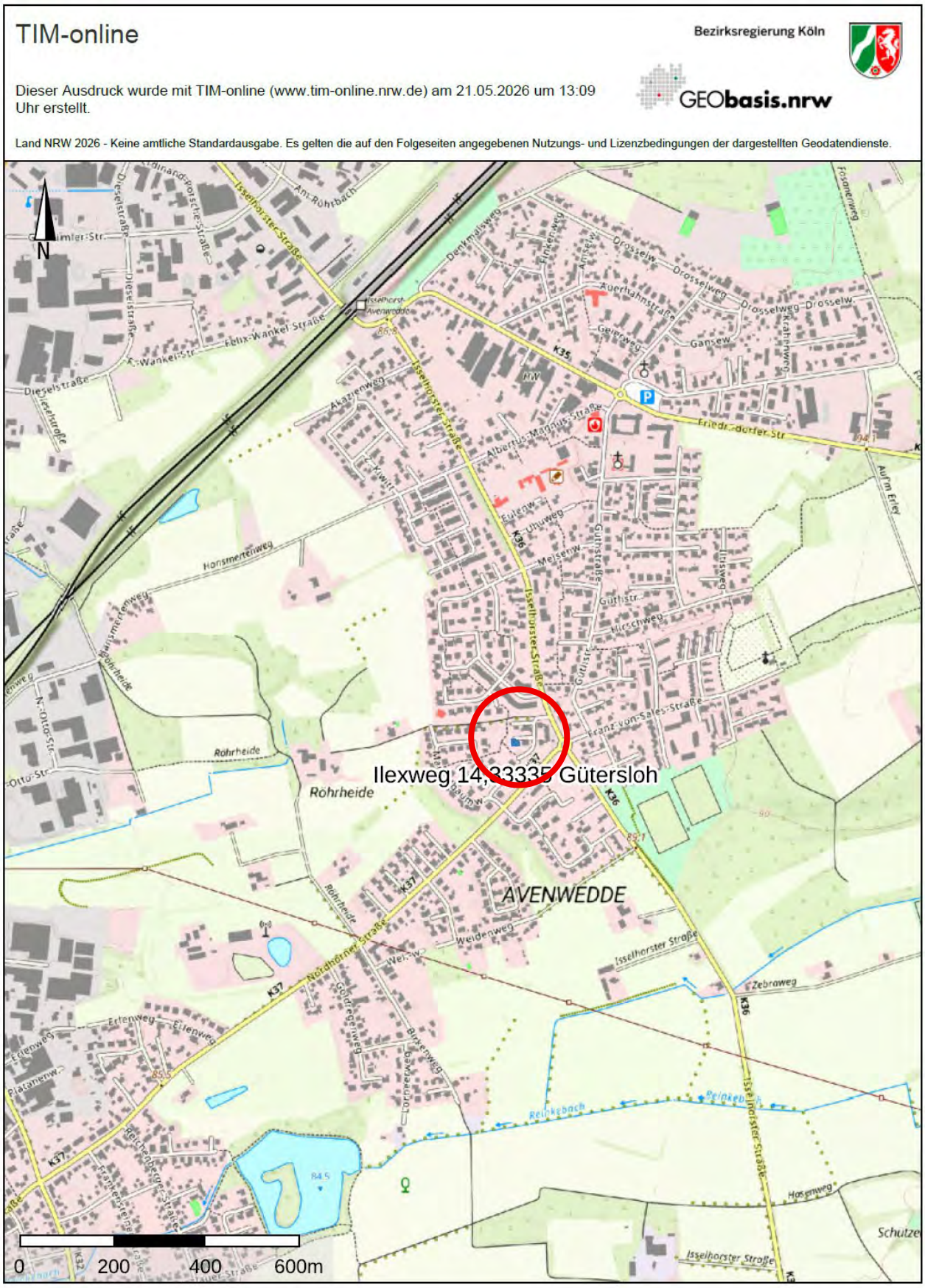
Anlagen

zum Gutachten

Az. AG.: 11a K 8/26

Az. SV.: 033/2026

Auszug aus der topographischen Karte



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Kreis Gütersloh
Katasteramt

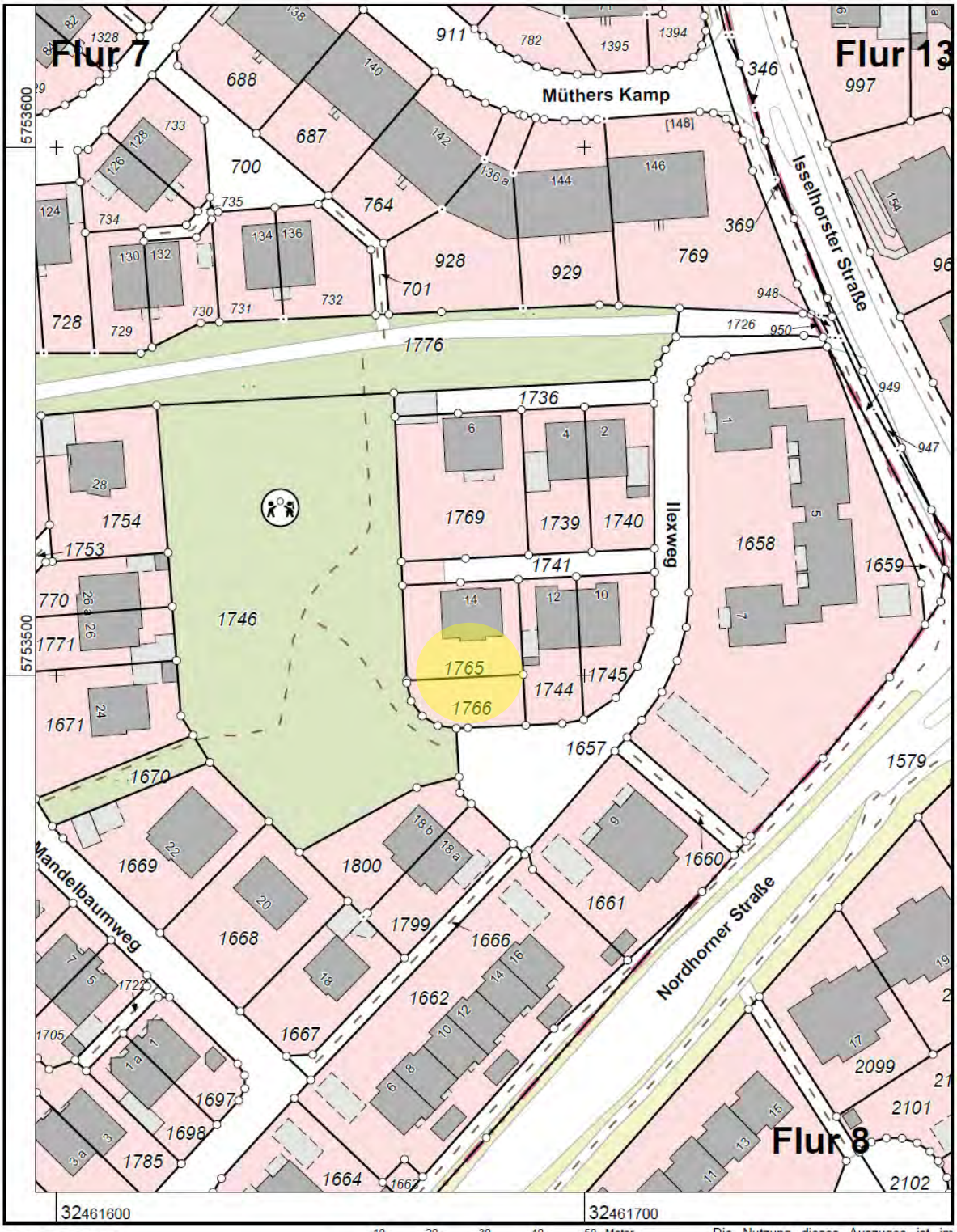
Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Flurstück: 1765 u.a.
Flur: 7
Gemarkung: Avenwedde
Ilexweg 14, Gütersloh

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 07.05.2026
Zeichen: 2026-02325



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

Foto oben: Südwestansicht
Foto unten: Südansicht



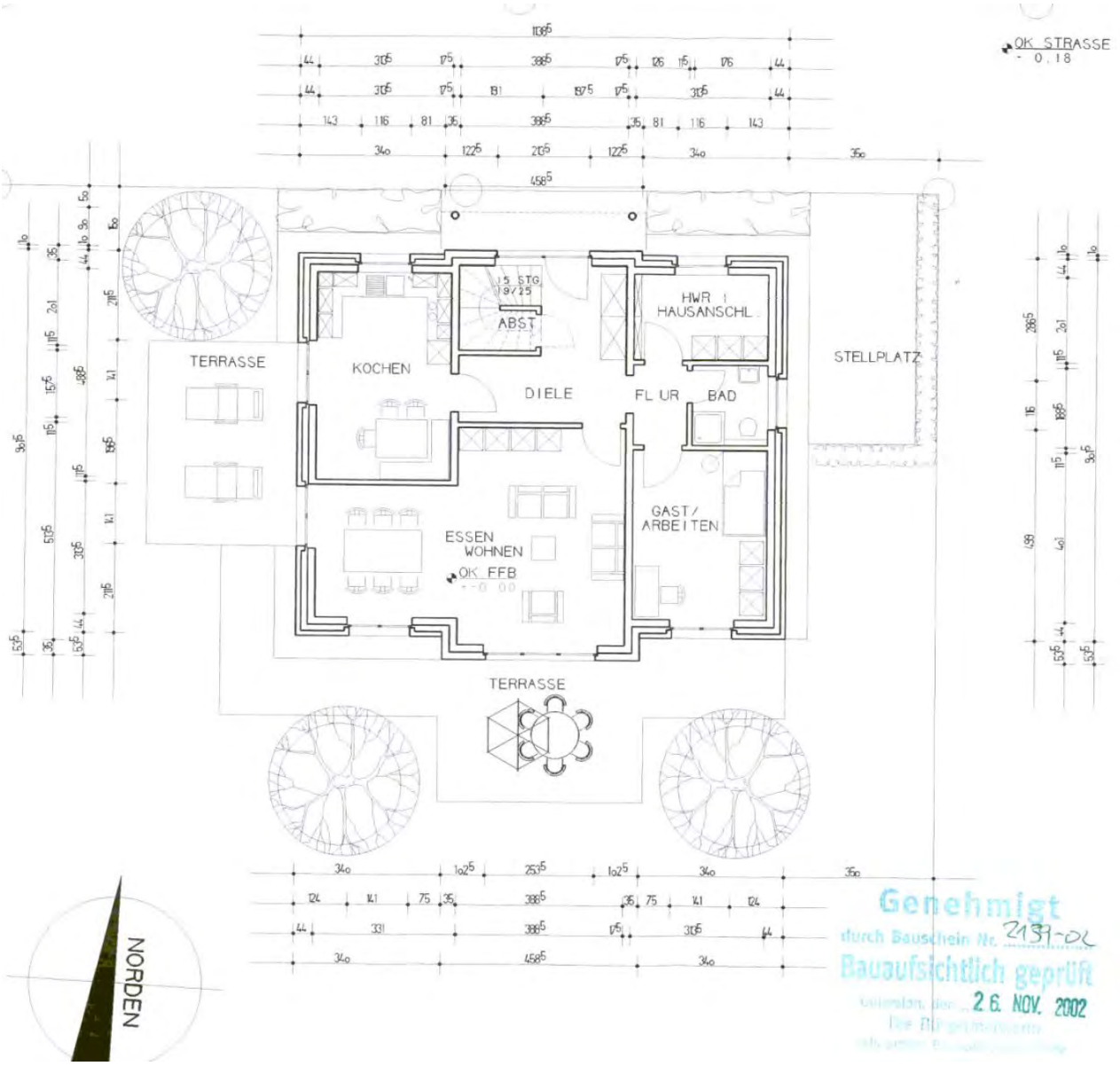


Foto oben: Ostansicht Carport
Foto unten: Innenansicht Carport





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



Grundriss Obergeschoss

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

