



IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER

**HypZert** (F)



## Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)  
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)  
Immobilienbewertung

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) –

in Kooperation mit:

**Klaus Kühn**

Dipl. Ing. Architekt, öbuv

Stapenhorststraße 80, 33615 Bielefeld

Exposé

zu dem

**WERTGUTACHTEN**

11 a K 16 / 24



<b>Objekt:</b>	Freistehendes 1- und 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Garagen
<b>Lage:</b>	33428 Harsewinkel, Am Hagen 18
<b>Wohnfläche</b>	ca. 158 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	ca. 659 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert:</b>	242.500,00 EUR – ½ Anteil

## 0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1- und 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Weiterhin befinden sich drei Reihengaragen auf dem Grundstück.

Die ursprüngliche Bebauung datiert aus 1965, in 1975 wurden zwei Garagen angebaut.

Der Umbau des Bestandsgebäudes und die Erweiterung um einen Anbau erfolgten 2022/2023.

Die Wohnfläche beträgt ca. 158 m<sup>2</sup>.

Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung ist als normal / gut einzustufen. Sie entspricht ebenfalls heutigen Anforderungen.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand ist als gut anzusehen. Er entspricht heutigen Anforderungen.

Die Wohnlage ist als normal im Sinne des Mietspiegels der Stadt Harsewinkel einzustufen.

Die Verwertbarkeit ist als gut anzusehen – insbesondere auf Grund des energetischen Zustands.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen – Einlass wurde nicht gewährt.

## **1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1- und 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Weiterhin befinden sich drei Reihengaragen auf dem Grundstück.

### **1.1 Baujahr**

Die ursprüngliche Bebauung datiert aus 1965, in 1975 wurden zwei Garagen angebaut.

Der Umbau des Bestandsgebäudes und die Erweiterung um einen Anbau erfolgten 2022/2023.

### **1.2 Lage**

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Straße Am Hagen / Eckbereich Amselweg im südlichen Randbereich von Greffen, einem westlichen Ortsteil von Harsewinkel, einer Stadt mit ca. 18.000 Einwohnern.

Die Straßen Am Hagen und Amselweg sind, in diesem Gebietsbereich, 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, mit Bürgersteigen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie sind mit Tempo 30 beschildert und weisen ein geringes Verkehrsaufkommen auf – vorwiegend Anliegerverkehr.

Die angrenzende Bebauung, in diesem Gebietsbereich, besteht überwiegend aus 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 220 m an der Straße Im Westfeld vorhanden – geringe Fahrfrequenz. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die B 513 in ca. 550 m Entfernung.

Das Zentrum von Harsewinkel ist ca. 7 km entfernt. Hier bzw. in diesem Entfernungsbereich sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur vorhanden: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten auch über den tägl. Bedarf hinaus, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.

Nächst größere Stadt ist Gütersloh in ca. 19 km Entfernung.

### 1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

<b>Oberfläche</b>	Das Grundstück ist eben.
<b>Baugrund</b>	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Gütersloh vom 18.12.2024 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

### 1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

<b>Grundstück</b>	Das Grundstück weist einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 22 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 30 m.
-------------------	--

### 1.2.3 Erschließungszustand

<b>Straßenzustand</b>	Die Straßen Am Hagen und Amselweg sind voll erschlossen (2-spurig ausgebaut, asphaltiert, Bürgersteige).
<b>Versorgung</b>	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, Kabelanschluss
<b>Entsorgung</b>	Ein Abwasser-/Kanalanschluss ist vorhanden.

## 1.3 Baubeschreibung

### *Vorbemerkungen*

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- u. Schadensuntersuchung dar.

**Einlass wurde nicht gewährt. Die nachstehende Baubeschreibung beruht auf zur Verfügung gestellten Fotos und Rechnungen eines Beteiligten.**

### 1.3.1 Einfamilienhaus

**Nutzung des Hauses:** wohnwirtschaftliche Nutzung – 1 WE

**Aufteilung des Hauses:** siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Es handelt sich um ein 1- und 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.

### Rohbau

<b>Fundamente/ Tragkonstruktion</b>	Streifenfundamente und Bodenplatte, Massivbauweise, Mauerwerksbau und Holzrahmenbauweise
<b>Außenwände</b>	Massivbauweise, Mauerwerksbau, Holzständerbauweise
<b>Innenwände</b>	Massiv- und Leichtbauweise
<b>Deckenkonstruktion</b>	Massivdecken, Holzbalkendecken
<b>Treppen</b>	KG-EG: Massivtreppe EG-OG/ DG: Massivtreppe mit Holzstufen
<b>Wärmedämmung</b>	heutigen Anforderungen entsprechend, KfW 70 Standard, laut Bauakte
<b>Dach</b>	Satteldach mit Ziegeleindeckung (2022 / 2023 neu erstellt)
<b>Dachentwässerung</b>	Rinnen und Fallrohre
<b>Außengestaltung</b>	Putzbau mit Anstrich

**Ausbau**

<b>Boden</b>	schwimmender Estrich
<b>Wände</b>	Beläge: Vinyl (PVC), Fliesen geputzt, tapeziert und gestrichen
<b>Decken</b>	wie vor, tlw. abgehängt mit Beleuchtung
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden, elektr. betrieben
<b>Türen</b>	kunststoffbeschichtete Türen mit Futter und Be- kleidung

**Technische Ausstattung**

<b>Heizung</b>	Geothermie (Wärmepumpe), Fußbodenheizung, tlw. Wandheizung, Warmwasser über die Heizung
<b>Elektro</b>	Die E-Anlage wurde im Zuge der Umbaumaß- nahmen erneuert.  <u>weitere Merkmale:</u> - Glasfaseranschluss - Smarthome – System - PV – Anlage 14,22 kWp Leistung und 12 kWh Akku
<b>Sanitär</b>	<u>WC – EG</u> Boden gefliest, Wände teilverflies Objekte: WC hängend mit verdecktem Spülkas- ten, Waschbecken  <u>Bad OG / DG</u> Boden gefliest, Wände teilverflies Objekte: Waschbecken, bodentiefe Dusche, WC hängend mit verdecktem Spülkasten  <u>Küche</u> Boden gefliest, Fliesen im Arbeitsbereich
<b>Besondere Bauteile:</b>	Hauseingangstreppe, Dachgaube
<b>Besondere Betriebsein- richtungen</b>	--
<b>Sonstiges</b>	--

### 1.3.2 Garagen

Es handelt sich um drei in Massivbauweise erstellte Garagen mit Metallschwingtoren und Flachdach. Die Tore sollen elektrisch betrieben werden können, in einer Garage soll sich eine Wallbox befinden.

### 1.3.3 Außenanlagen

<b>Wege- und Hofbefestigungen</b>	Pflasterung
<b>Versorgungs- und Entsorgungsleitungen</b>	unter der Geländeoberfläche verlegt
<b>Einfriedung</b>	Zaun, Bewuchs
<b>Gärtnerische Gestaltung</b>	Rasenfläche
<b>Sonstige Außenanlagen</b>	--

## 1.4 Nutzungsübersicht

Die Brutto-Grundfläche (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte der Stadt Harsewinkel ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m <sup>2</sup> (ca.)	BRI- Zwischen-summe m <sup>3</sup> (ca.)
Wohnhaus	KG, EG, OG, DG	291	--
Garagen	EG	60	--
<b>insgesamt</b>		<b>351</b>	<b>--</b>

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Wohnhaus	wohnwirtschaftliche Nutzung – 1 Einheit – genehmigte Nutzung
Garage	Stellplatz – 3 Stück

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Harsewinkel ermittelt und korrigiert. Sie kann als angemessene Grundlage der Bewertung angesehen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus	EG, OG/ DG	wohnen	158 m <sup>2</sup>
Garage	EG	parken	3 Stück
<b>Summe</b>			<b>158 m<sup>2</sup> 3 Stück</b>

## 2 Rechtliche Beschreibungen

### 2.1 Grundbuch

Amtsgericht: Gütersloh

Grundbuch von	Bezirk	Band	Blatt
Harsewinkel	--	--	11594

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )
1	Greffen	15	243	659
<b>Gesamtgröße</b>				<b>659 m<sup>2</sup></b>

### 2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 11.10.2024 lag vor. In Abt. II sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 18.12.2024 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 18.12.2024 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

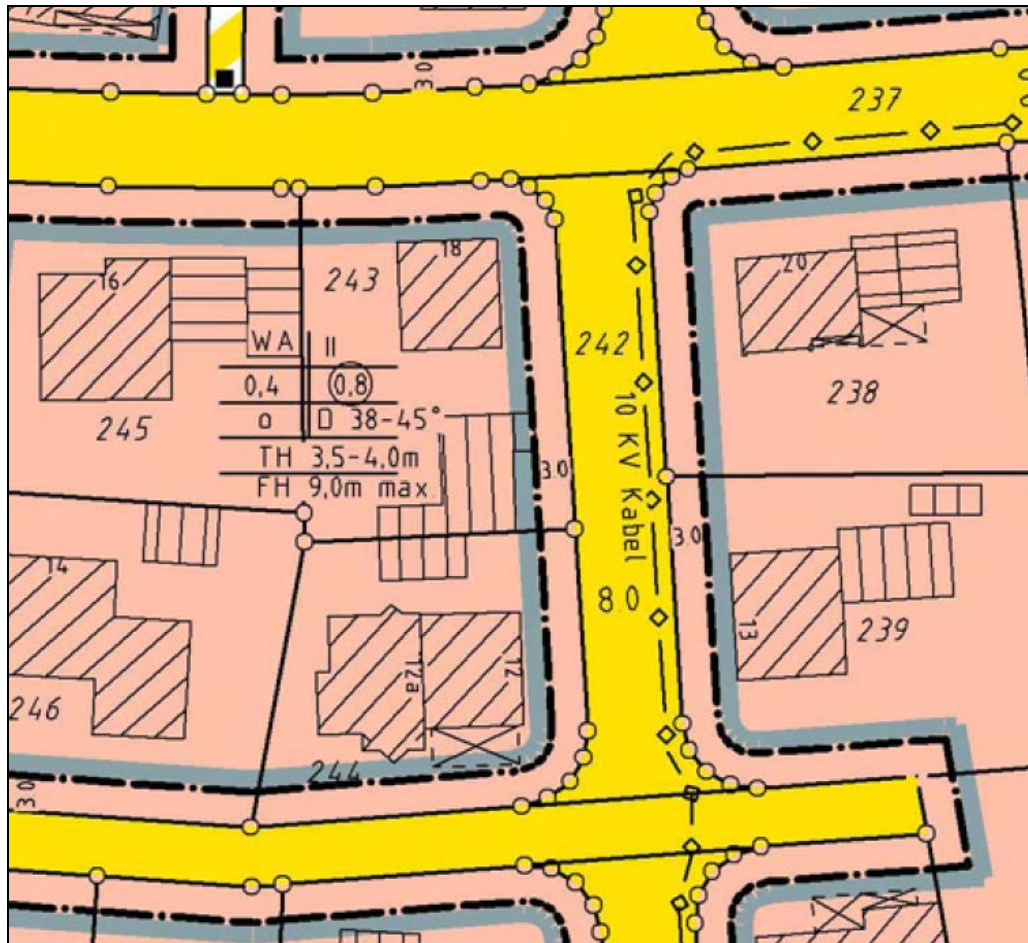
### 2.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Harsewinkel erstellt. B-Plan Nr. 1 „Westfeld“, 15. Änderung vom 05.10.2010 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet
II	2 Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl 0,4
0,8	Geschossflächenzahl 0,8

o	offene Bauweise
D 38 – 45 Grad	Dachneigung 38 – 45 Grad
TH 3,50 – 4,00	Traufhöhe 3,50 – 4,00 m
FH 9,0 max	Firsthöhe max. 9,0 m



Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem B-Plan.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,32	0,27	- lt. Bauakte
maximal zulässige Nutzung	0,80	0,40	- lt. B - Plan

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

bebaute Fläche:

Wohnhaus:	ca. 106 m <sup>2</sup>
Garage:	ca. 60 m <sup>2</sup>

## 2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von der Stadt Harsewinkel am 19.12.2024 zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigung für ein Wohnhaus mit Garage wurde am 21.12.1964 erteilt, die Rohbauabnahme erfolgte am 09.09.1965 und die Schlussabnahme am 06.01.1967.

Die Erweiterung der Garagen wurde am 21.05.1975 genehmigt, die Schlussabnahme erfolgte am 14.06.1980. Die Garagen wurden ca. 1978 fertiggestellt.

Die Genehmigung für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Gebäudes wurde am 25.05.2022 genehmigt, die Schlussabnahme erfolgt am 02.06.2023.

## 2.5 Baurechtswidrige Umstände

Es wurden keine baurechtswidrige Umstände festgestellt.

## 2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

<b>Erschließungsbeiträge</b>	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen, laut Auskunft der Stadt Harsewinkel nicht an.
------------------------------	--

<b>Kommunalabgaben gem. KAG</b>	Laut Auskunft der Stadt Harsewinkel fallen z. Zt. keine Abgaben an.
---------------------------------	---

## 2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Gebäude ist eigengenutzt. Eine Mietzahlung wird nicht geleistet.

### 3 Beurteilung

#### 3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

##### Wohnlage



Die Wohnlage ist als **normal** im Sinne des Mietspiegels der Stadt Harsewinkel, einzustufen. Lärmimmissionen ist hier kaum vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.



##### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) vom 07.01.2025) weist für Harsewinkel einen Zuwachs von ca. 4,8 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

##### Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist aktuell als normal anzusehen.

##### Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern als normal anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen;

- die stark angestiegene Inflationsrate,
- starke Zinssteigerungen – Stand Januar 2025 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 320 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

Zum Wertermittlungstichtag sind deutliche Marktberuhigungen erkennbar.

**Energetische Eigenschaften**

Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetzes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen.

Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.

Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand ist als gut anzusehen. Er entspricht heutigen Anforderungen.

**Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung**

Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung ist als normal / gut einzustufen. Sie entspricht ebenfalls heutigen Anforderungen.

**Nutzbarkeit**

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als normal anzusehen.

**Drittverwendungsfähigkeit**

Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.

**Verwertbarkeit**

Die Verwertbarkeit ist als gut anzusehen – insbesondere auf Grund des energetischen Zustands.

**Objektrisiko**

Das Objektrisiko ist als normal einzustufen.

**Baulicher Zustand**

Der bauliche Zustand ist insgesamt als gut anzusehen.

**Bauschäden / Baumängel**

Instandhaltungsstau

--

Mängel:

- Anschlüsse Haus- und Gartentür

Sonstiges

--

### 3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ruhige Wohnlage</li> <li>- energetisch heutigen Anforderungen entsprechend</li> </ul>	--

## 4 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert  
für das bebaute Grundstück

33428 Harsewinkel, Am Hagen 18

auf **485.000,00 EUR**  
(vierhundertfünfundachtzigtausend)

davon ½ Anteil

**242.500,00 EUR**  
(zweihundertzweiundvierzigtausendfünfhundert)

Bielefeld, 09. Januar 2025

Christian Kühn

## 5. Berechnungen

### Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) lt. DIN 277 / 05.

<b>33428 Harsewinkel, Am Hagen 18</b>		
<u>Wohnhaus</u>		
Kellergeschoss	8,49*9,24	78,45
Erdgeschoss	8,49*9,24+5,15*5,40	106,26
Ober- / Dachgeschoss	8,49*9,24+5,15*5,40	106,26
		<b>290,96</b>
<u>Garagen</u>		
Erdgeschoss	6,70*6,10+3,49*5,49	<b>60,03</b>

### **Berechnung der Wohnfläche**

- lt. Bauakte

<b>33428 Harsewinkel, Am Hagen 18</b>	
<u>Wohnhaus</u>	
<u>Erdgeschoss</u>	
WC	3,41
Flur	5,17
Büro	10,92
Küche	18,82
Essen	15,76
Wohnen	24,47
Flur	3,94
	<b>82,49</b>
<u>Ober- / Dachgeschoss</u>	
Flur	3,94
Flur	3,82
Flur	6,93
Schlafen 2	15,08
Schlafen 3	12,13
Ankleide	8,45
Bad	11,84
A.K.	3,05
Schlafen	10,59
	<b>75,83</b>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>158,31</b>

## 6. Fotodokumentation



Straßenansicht



Gartenansicht



Garagen



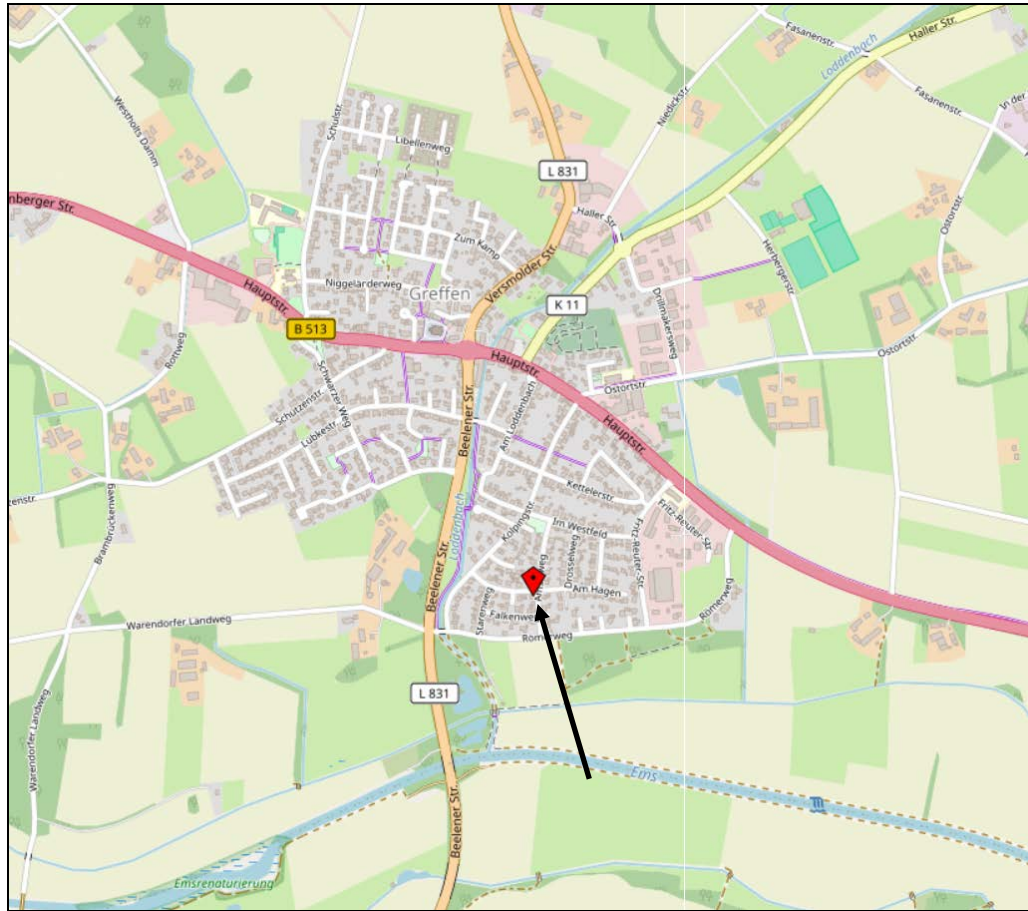
Garagen

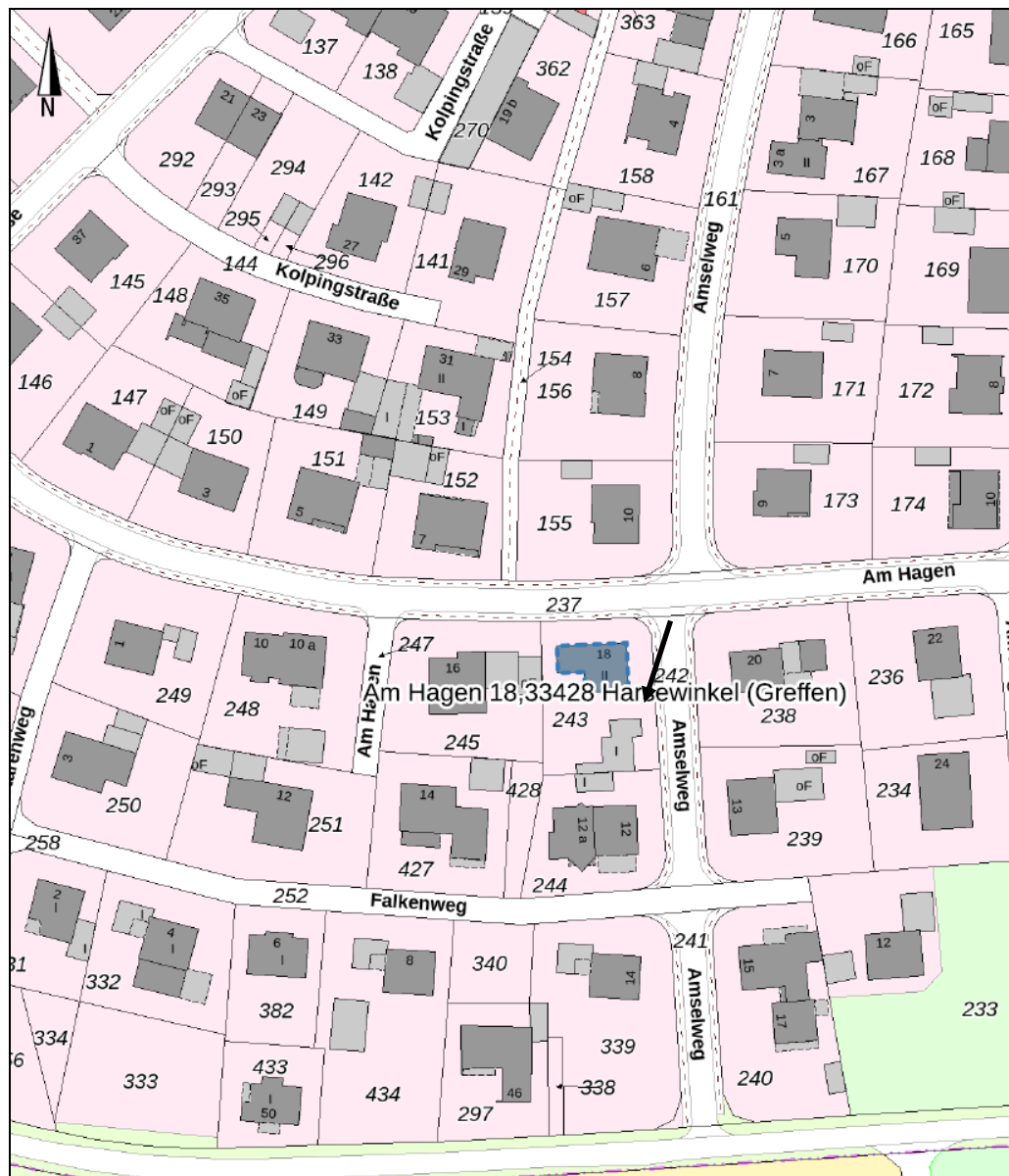


Anschluss Haustür – nicht ordnungsgemäß fertiggestellt

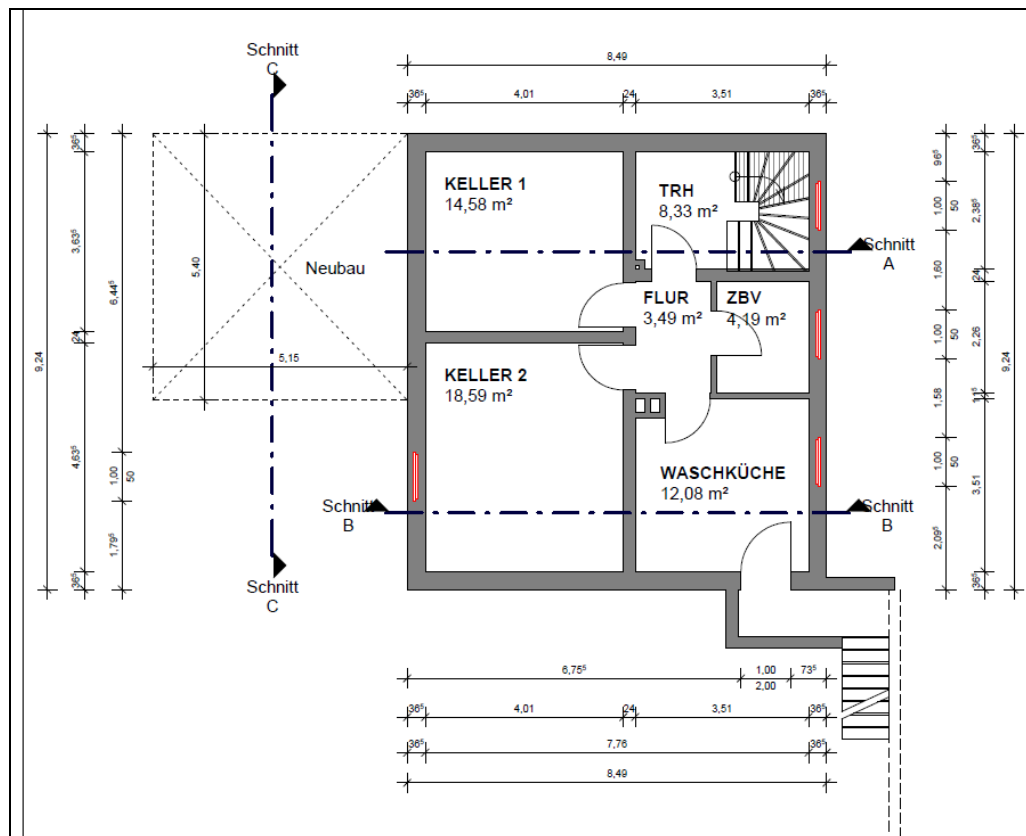
## 7. Anlagen

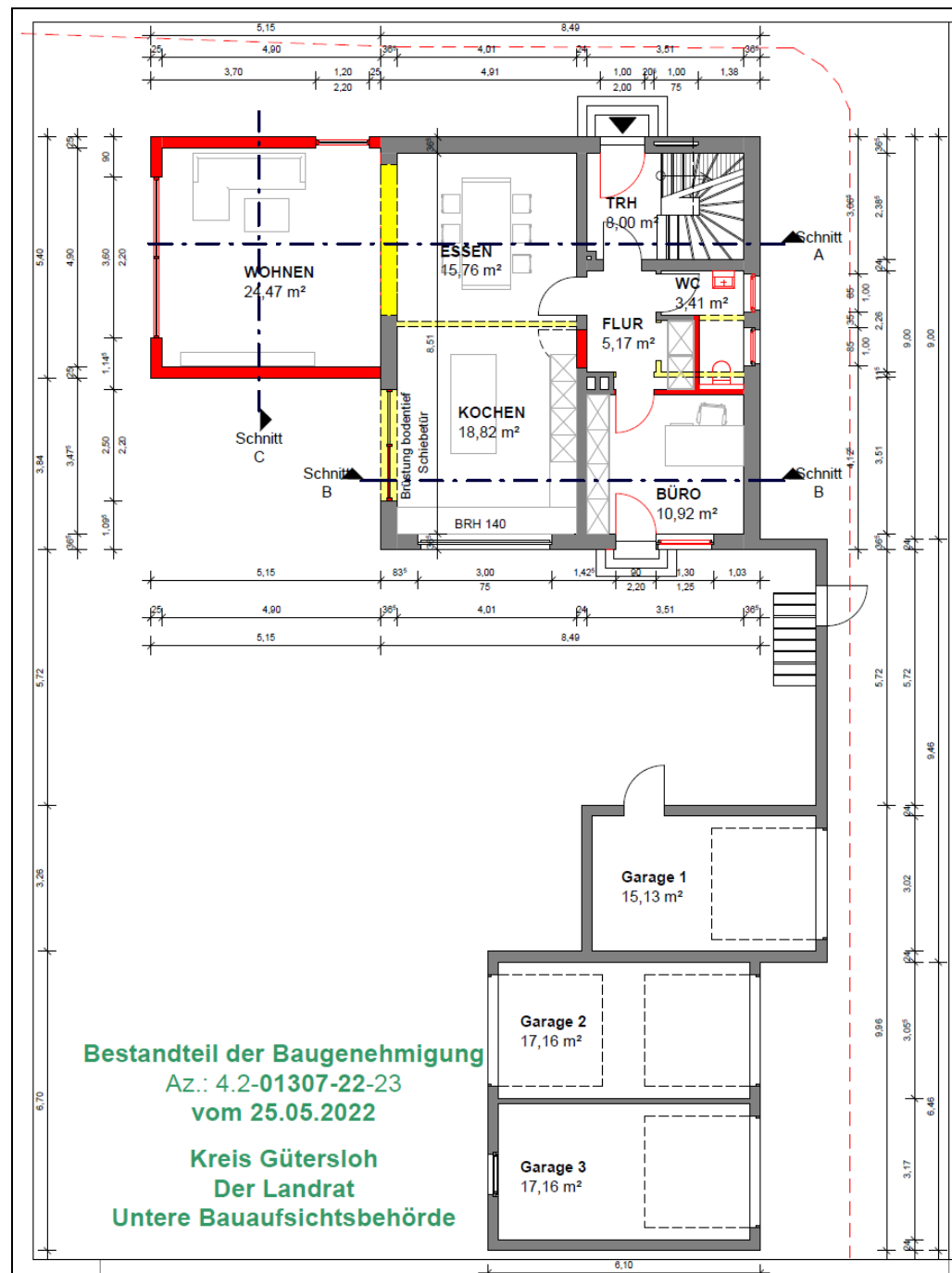
### Stadtplan



**Lageplan**

### Grundriss – Kellergeschoss



**Grundriss – Erdgeschoss**

# **Grundriss – Obergeschoss**

