

Kurzgutachten

Auftrags-Nr. 23-100264

Einfamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort	33428 Harsewinkel
Straße	Bahnhofstr. 3 a
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Amtsgericht Gütersloh
Zweck	Zwangsversteigerungs- verfahren 11a K 013/23
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung Harsewinkel, Flur 37, Flurstück 774
Gutachter/in	Horst Neugebauer ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger; HypZert (F); MRICS
Objektbesichtigungstag	13.02.2024
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	13.02.2024
Qualitätsstichtag	13.02.2024



Marktwert
§ 194 Baugesetzbuch
445.300 EUR
31,5-fache Jahresrohertrag
2.110 EUR/m² WNFI.

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.

Eine Innenbesichtigung des Objekts 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

Vorbemerkung / Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung bezieht sich auf die zum Besichtigungszeitpunkt vorgefundenen Gegebenheiten und die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Bewertungsstatus

Die Bewertung des Objekts erfolgte im zum Besichtigungszeitpunkt (keine ermöglichte Innenbesichtigung seitens der Eigentümer, eingeschränkte Außenbesichtigung) vorhandenen Zustand.

Bewertungsgegenstand

Bei dem Objekt handelt es sich um ein massiv errichtetes Einfamilienhaus mit angrenzender Garage aus dem Baujahr 1997 auf einem 595 qm großen Grundstück. Beide Gebäudeteile sind mit einer Klinkerfassade versehen. Das eingeschossige Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Wohnfläche von ca. 172 qm ist vollunterkellert.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem ungepflegten baujahrtypischen Zustand. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass bis auf die aufgeführten Mängel und Schäden keine nennenswerten Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen sind. Der Grundriss entspricht den heutigen Anforderungen. Zur Ausstattung des Hauses kann aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung keine Aussage getroffen werden. Der energetische Standard beruht augenscheinlich auf dem Baujahr.

Das Objekt liegt im Innenstadtbereich von Harsewinkel, einer Stadt im Kreis Gütersloh mit rd. 26 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 (Innenstadtbereich angrenzend an ein Gewerbegebiet) und Beschaffenheit unter Berücksichtigung der zu behebbenden Mängel und Schäden ein noch ausreichend großer Nutzerkreis zur Verfügung steht. Insgesamt handelt es sich um eine „leicht eingeschränkt“ marktgängige Immobilie.

Auswirkungen Krieg in der Ukraine

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Gestiegene Finanzierungszinsen und inflationäre Tendenzen in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs ist gemäß Marktanalysen (z.B. vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) beendet. Der Markt ist aufgrund gestiegener Zinsen und der Pflicht zur energetischen Sanierung rückläufig. Ein Abschwung mit Preissenkungen in einzelnen Segmenten ist messbar.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Die Stadt Harsewinkel mit ca. 25.999 Einwohnern (Stand 31.12.2022) 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 zu bewertende Objekt liegt ca. 1 km nordwestlich des Zentrums von Harsewinkel. Im Zentrum von Harsewinkel sind Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen vorhanden. Sportliche Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der anberaumte Besichtigungstermin am 13.02.2024 von 14:00 bis 14:15 Uhr wurde von dem Eigentümer nicht wahrgenommen.

Eine Außenbesichtigung wurde durch den Gutachter Herrn Horst Neugebauer in dem angegebenen Zeitraum eingeschränkt vorgenommen.

Erläuterungen zum Grundstück

Grenzverhältnisse

Auf der nördlichen Grenze steht eine ca. 2 m hohe Mauer. Die Mauer dient als Abstützung für eine Abdeckung.

Baugrund

Die Baugrundbeschaffenheit ist, soweit erkennbar, normal und ortsüblich tragfähig.

Eine Gefährdung durch Grundwasser und Gefahr von Bergschäden bestehen erkennbar nicht.

Eine Baugrunduntersuchung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Planungsrechtliche Einordnung

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt.

Erschließungssituation

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Harsewinkel vom 18.01.2024 wird bescheinigt, dass für das Grundstück ein Erschließungsbeitragsbescheid in voller Höhe ergangen ist. Der festgesetzte Betrag ist ganz entrichtet worden. Eine beitragspflichtige Erneuerungs- bzw. Verbesserungsmaßnahme nach § 8 KAG ist derzeit nicht abzusehen.

Der Kanalanschlussbeitrag ist für das Grundstück abgerechnet worden.

Ein Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht angefallen und wird auch nicht anfallen.

Das Grundstück liegt an dem öffentlichen Verkehrsweg „Bahnhofstraße“.

Versorgungssituation

Strom- und Gasanschlüsse 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.

Energetische Situation

Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor. Gem. dem Online-Tool des vdpResearch kann von einer Energieeffizienzklasse D bis E, einem Endenergieverbrauch von 120 bis 130 kWh/(m²a) und einem Primärenergieverbrauch von 130 bis 140 kWh/(m²a) ausgegangen werden.

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit (nach DIN 18040) ist aufgrund der Geschosstreppe nicht gegeben.

Erläuterungen zum Gebäude

Allgemeines

Bei dem Objekt handelt es sich um ein vollunterkellertes Wohnhaus mit Satteldach, das Mitte der 1990-iger Jahre als Einfamilienhaus mit Garage erbaut wurde.

Die Garage ist über einen Vorratsraum mit der Küche des Wohnhauses verbunden.

Das Gebäude befindet sich äußerlich im Wesentlichen in einem baujahrtypischen Zustand. Der Grundriss ist gemäß vorliegenden Plänen noch zeitgemäß. Zur Ausstattung kann aufgrund nicht ermöglichter Besichtigung keine Aussage getroffen werden. Ob ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau vorliegt, kann ebenfalls nicht beantwortet werden. Es ist davon auszugehen, dass der energetische Zustand dem Baujahr entspricht.

Baubeschreibung

Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen beruhen auf Erkenntnissen während des Ortstermins bzw. der Baubeschreibung.

Ausstattung

Wohnhaus	Ausstattung (dominierend) gemäß Baubeschreibung vom 31.05.1994 bzw. Außenbesichtigung	*
Außenwände/Fassade	Klinkerfassade	3
Dach	Satteldach, Tonpfannen, Zinkdachrinnen und -fallrohre	3
Fenster und Außentüren	Fenster: Holzfenster mit Isolierglas, Fensterbänke Eingangstür: Holzhaustür mit Glaseinsätzen	2 - 3
Deckenkonstruktion/Treppen	Decken: Stahlbeton Treppen: Betontreppe mit Fliesen und gemauerter Brüstung	3
Heizungsanlage	Gaszentralheizung, Wärmeverteilung unbekannt, Heizkörper im Flur sichtbar	2
Energetische Anlagen	Keine	-
Außenanlagen	Rasen, Gehölze, Baumbestand, Holzterrasse Einfriedung im Norden durch eine ca. 2 m hohe Mauer	-
Garagen und Stellplätze	1 Garagenstellplatz und 1 Außenstellplatz	-
Sonstige Nebengebäude	Garage	-

Innenausstattung	Ausstattung (dominierend) gemäß Baubeschreibung vom 31.05.1994 bzw. Besichtigung	*
Innenwände- und Türen	Wände: 11,5 cm bzw. 24 cm Kalksandstein, Türen: unbekannt	2 - 3
Fußböden	Teppich, Fliesen	2 - 3
Sanitäre Einrichtungen	EG: Gäste-WC (WC, Waschbecken, Dusche) DG: Gäste-WC (WC, Waschbecken), Bad (Waschbecken, Dusche, Wanne)	3
Sonstige technische Ausstattung	baujahrtypische Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen	3
Besonderheiten	Gegensprechanlage (Fa. Ritto)	-

* Standardstufen analog Sachwert-Richtlinie Anlage 1

Allgemein

Das Haus befindet sich im Wesentlichen in einem baujahrtypischen Zustand. Aufgrund der eingeschränkt möglichen Außenbesichtigung und des damit einhergehenden äußerlichen Eindrucks wird für das Wohnhaus insgesamt von einer mittleren Ausstattung ausgegangen.

Der Keller verfügt Kopfseitig über Fenster, die dahinter liegenden Räume werden durch den abgeböschten Bereich gut belichtet.

Dachgeschoss

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die oberste Geschossdecke bzw. das Dach aufgrund des Ausbaus entsprechend den Anforderungen des Baujahres gedämmt wurden.

Garage

Das Dach der Garage ist als Dachterrasse ausgeführt, welche über das Dachgeschoss zu erreichen ist. Das Garagentor und die Nebeneingangstür bestehen aus Holz.

Schäden / Mängel

- Fassade des Objekts ist teilweise mit Efeu bewachsen (Instandhaltung)
- Restarbeiten: Schornsteinkopf und Balkonbrüstung nicht fertiggestellt

Weitere diverse Mängel finden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer Berücksichtigung.

Grundbuch

Auszug vom: 18.08.2023
 Amtsgericht: Gütersloh
 Grundbuch von: Harsewinkel

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	7041	1	Harsewinkel	37	774	595,00

Gesamtfläche 595,00
 davon zu bewerten **595,00**

Abteilung I, Eigentümer



Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
7041	1	1	774	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 013/23). Eingetragen am 18.08.2023	siehe Erläuterungen zur Abteilung II	0

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Es sind keine Erläuterungen vorzunehmen.

Erläuterungen zur Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Die Eintragung der angeordneten Zwangsversteigerung wird nach Zuschlag gelöscht.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Altlasten

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst.

Aufgrund der bisherigen Objektnutzungen ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente.

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Gütersloh, Abteilung 4.5 Umwelt vom 30.10.2023 ist für das Grundstück keine Eintragung im Altlastenkataster registriert.

Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Baulasten

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Baulasten sind Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Rechtsordnung.

Laut Schreiben des Kreises Gütersloh, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 30.10.2023 ist keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW für das Grundstück eingetragen.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück	595	220,00			Ja	130.900

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

BODENWERT (gesamt)

130.900

Entspricht 27% des Ertragswertes (MWT)

Erläuterungen zum Endergebnis

Marktsituation

Im Verlauf des Jahres sind teilweise deutliche Preisabschläge am Markt sichtbar geworden. Eine Evaluierung ist derzeit statistisch über alle Objektklassen nicht gesichert vorhanden, aber messbar.

vdpResearch veröffentlicht regelmäßig transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Damit werden zeitnah verlässliche Marktinformationen bereitgestellt. Die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum und Ein- und Zweifamilienhäuser nahmen gemäß dem vdp-Immobilienpreisindex des vierten Quartals 2023 gegenüber dem vierten Quartal 2022 um 5,6 - 5,8 % ab.

Unter Abwägung der geschilderten Aspekte wird sachverständig ein Abschlag von 5 % als angemessen erachtet und angesetzt.

Ergebnis

		Marktwert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	130.900
	Sachwert	506.022
	Ertragswert	489.131
	Vergleichswert	475.000
Abschläge	Marktsituation	25.302
	Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	25.302
	Gewerbliche Emmissionen	10.121
Lasten	Konkurs-/Insolvenz- /Zwangsversteigerungsver- merk	0
Marktwert Beleihungswert (% vom lastenfreien MWT)	Ableitung vom Sachwert	445.300
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.110
	x-fache Jahresmiete	31,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	3,17%
	Nettorendite (ReE/x)	2,44%
Mietfläche	Wohnfläche	211m ²
	Nutzfläche	211m ²
	Σ	211m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	14.118
	Jahresreinertrag	10.874
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen	1,20%
	Gewerbe i.D.	1,20%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	22,97%
	Gewerbe i.D.	22,97%

Erstellt am: 22.02.2024

Horst Neugebauer

Fotodokumentation

Straßenansicht

Blickrichtung Westen



Straßenansicht

Garagengebäude mit Balkon (2. Bauabschnitt)



Rückansicht

Blickrichtung Süden

