

## Kurzgutachten (Exposé)

Auftrags-Nr. 25-100125

### Zweifamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort	<b>33428 Harsewinkel</b>
Straße	von-Korff-Straße 29
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Amtsgericht Gütersloh
Zweck	Zwangsversteigerungsverfahren 11a K 19/25
Grundbuchbezeichnung	Gemarkung Marienfeld, Flur 12, Flurstück 31
Gutachter/in	Horst Neugebauer ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger; HypZert (F); MRICS
Objektbesichtigungstag	19.11.2025
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	19.11.2025



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**343.000 EUR**

19,0-fache Jahresrohertrag

1.390 EUR/m<sup>2</sup> WNFI.

### Verwendungszweck

Das Gutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens Aktenzeichen: 11a K 19/25 erstellt.

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

### Bewertungsgegenstand

Bei dem Objekt handelt es sich um ein unterkellertes Wohnhaus mit Satteldach und Gaube im Dachgeschoss I sowie einer Garage, das 1968 in Massivbauweise auf einem 684 qm großen Grundstück errichtet wurde. Eine weitere Gaube im Dachgeschoss II wurde baurechtlich nicht genehmigt errichtet. Das als Zweifamilienhaus genehmigte Objekt und die Garage sind verklinkert. Zusätzlich zu den zwei Wohnungen wurde im Dachgeschoss II eine weitere, baurechtlich nicht genehmigte Wohnung errichtet. Ein Carport mit vier Stellplätzen wurde 1993 in Holzbauweise errichtet.

Das Gebäude befindet sich äußerlich im Wesentlichen im baujahrtypischen Zustand. Der Grundriss ist noch zeitgemäß. Die Ausstattung entspricht noch den heutigen Anforderungen. Es erfolgten Modernisierungen wie der Austausch der Heizung und die Erneuerung der Bäder. Es liegt ein nennenswerter Instandhaltungs- und Modernisierungstau vor (u.a. erhebliche Feuchtigkeitsschäden in der Garage, schadhafte Terrasse (ehemaliges betoniertes Teichbecken)). Energetische Maßnahmen sind vorzunehmen (Dämmung der obersten Geschossdecke oder der Dachflächen und teilweise Erneuerung der Heizkörper).

Das Objekt liegt in Marienfeld (rd. 5.180 Einwohner), einem Ortsteil von Harsewinkel. Die Stadt befindet im Kreis Gütersloh mit rd. 365 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 (Ortsteil) und Beschaffenheit (Zweifamilienhaus mit energetischen Nachteilen) unter Berücksichtigung der zu behebbenden Mängel und Schäden ein leicht eingeschränkter Nutzerkreis zur Verfügung steht. Insgesamt handelt es sich um eine „leicht eingeschränkt“ marktgängige Immobilie.

## 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 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 Bewertungsobjekt liegt in Marienfeld, einem Ortsteil von Harsewinkel, der sich ca. 5 km südöstlich des Zentrums von Harsewinkel befindet. Die Dinge des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von ca. 850 m (Supermarkt, Apotheke, Bankfiliale, etc.) vorhanden.

Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sind fußläufig in ca. 400 m Entfernung zu erreichen. Weitere Schulformen sowie ein Frei- und Hallenbad sind in Harsewinkel vorhanden.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung. Die Reaktivierung der ca. 150 m Luftlinie entfernten Bahnstrecke für Personenbeförderung Harsewinkel – Gütersloh – Verl ist in Planung. Gewerblicher Schienenverkehr ist vorhanden. Ein größeres Gewerbegebiet ist an der „Bielefelder Straße“ vorhanden. Weitere Gewerbegebiete befinden sich in Harsewinkel (u.a. das Unternehmen „Claas“ an der B 513).

## Objekt

### Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine Besichtigung fand am 19.11.2025 von ca. 8:30 Uhr bis 9:30 Uhr statt. Teilnehmende Personen waren die Antragsteller und gleichzeitig Antragsgegner sowie Herr Horst Neugebauer als Gutachter mit seinem Mitarbeiter. Das Objekt wurde von außen und von innen (ausgenommen des Dachgeschosses II und des Spitzbodens) besichtigt.

## Erläuterungen zum Grundstück

### Allgemeines

Das Flurstück 31 mit einer Größe von 684 qm ist in etwa rechteckig geschnitten. Es handelt sich um ein Eckflurstück, das im Kurvenbereich der Straße abgerundet ist. Das Grundstück ist eben und gewachsen.

### Planungsrechtliche Einordnung

#### Bebauungsplan:

Das Objekt liegt gemäß der interaktiven Bebauungsplanübersicht der Stadt Harsewinkel nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt.

#### Flächennutzungsplan:

Gemäß des Flächennutzungsplans befindet sich das zu bewertende Objekt in einer Fläche, die als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Westlich grenzt ein Wohngebiet an. Östlich schließen eine Waldfläche und Flächen für die Landwirtschaft an.

### Erschließungssituation

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Harsewinkel vom 03.11.2025 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.

Ein Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht angefallen und wird auch nicht anfallen. Das Grundstück liegt an dem öffentlichen Verkehrsweg.

### Versorgungssituation

Gas-, Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse sind vorhanden. Ebenso ist ein Telefonanschluss vorhanden. Die Verfügbarkeit der Internetverbindung und des Glasfaserausbaus konnte bei der Telekom Deutschland GmbH nicht abgerufen werden.

### Energetische Situation

Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor. Gemäß den Berechnungen mit den Tools der HypZert GmbH liegt das Objekt unter Berücksichtigung des Baujahrs der Heizung in der Energieeffizienzklasse F (Verbrauchsausweis) bei einem berechneten Endenergiebedarf von 170 bis 180 kWh/(qm\*a) bzw. einem Primärenergiebedarf von 180 bis 190 kWh/(qm\*a). Damit ergeben sich CO<sub>2</sub>-Emissionen von 47,95 kg/kWh/(qm\*a).

## Erläuterungen zum Gebäude

### Allgemeines

Bei dem Objekt handelt es sich um ein unterkellertes Wohnhaus mit Satteldach und einer Gaube im Dachgeschoss I, das 1968 in Massivbauweise als Zweifamilienhaus mit Garage erbaut wurde. Eine weitere Gaube im Dachgeschoss II wurde baurechtlich nicht genehmigt errichtet. Die bisherige Nutzung der Fläche im Dachgeschoss II als dritte Wohnung ist baurechtlich nicht möglich. Das Wohnhaus und die Garage sind verklankert. Ein Carport mit vier Stellplätzen wurde 1993 in Holzbauweise errichtet.

Das Gebäude befindet sich äußerlich im Wesentlichen im baujahrtypischen Zustand. Der Grundriss ist noch zeitgemäß. Die Ausstattung entspricht noch den heutigen Anforderungen. Es erfolgten Modernisierungen wie der Austausch der Heizung und die Erneuerung der Bäder. Es liegt ein nennenswerter Instandhaltungs- und Modernisierungstau vor (u.a. erhebliche Feuchtigkeitsschäden in der Garage, schadhafte Terrasse (ehemaliges betoniertes Teichbecken)). Energetische Maßnahmen sind vorzunehmen (Dämmung der obersten Geschossdecke oder der Dachflächen).

## Grundbuch

### Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m <sup>2</sup>
	4431	2	Mariefeld	12	31	684,00

Gesamtfläche 684,00  
davon zu bewerten **684,00**

### Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flur- stück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
4431	4	2	31	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 19/25). Eingetragen am 26.08.2025.	siehe Erläuterungen zur Abt. II	

### Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Weitere Erläuterungen sind nicht vorzunehmen.

### Erläuterungen zur Abteilung II

Im Gutachten wird nach Vorgabe des Amtsgerichts der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen. Bemerkungen bzw. Berechnungen erfolgen ggf. redaktionell.

#### Blatt 4431:

zu lfd. Nr. 4:

Die Eintragung der angeordneten Zwangsversteigerung wird nach Zuschlag gelöscht. Das Recht hat keine Wertrelevanz.

### Sonstige Wertbeeinflussungen

#### **Hochwassergefahr**

Gemäß der Hochwasserkarte (ZÜRS Hochwasserkarte) besteht eine sehr geringe statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers (GK 1).

#### **Starkregengefahr**

Gemäß der Starkregenkarte (geoport Starkregengefährdung) besteht eine mittlere Gefährdung durch überraschenden Starkregen. Die Starkregengefährdung ist im Gutachten nicht wertrelevant. Auswirkungen ergeben in der Versicherungsprämie.

#### **Lärmimmissionen**

Die Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW weist keinen Lärmpegel für Umgebungslärm durch Straßen-, Flug- und Schienenverkehr im Bereich des Bewertungsobjekts aus. Für die Lärmkarte Schiene (Bund), Flugverkehr und Industrie (jeweils 24h-Pegel) liegen keine Daten in der Kommune (Stadt Harsewinkel) vor.

## Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

### Baulasten

Laut Schreiben des Kreises Gütersloh, Abt. Bauen, Wohnen, Immissionen vom 28.10.2025 ist keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW für das Grundstück eingetragen.

### Altlasten/Kontaminierung

#### Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Gütersloh, Abteilung Umwelt vom 28.10.2025 ist für das Grundstück keine Eintragung im Altlastenkataster registriert.

## Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Flurstück 31	684	220,00					Ja	150.480

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

**BODENWERT (gesamt)**

**150.480**

Entspricht 44% des Ertragswertes

**Ergebnis**

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	150.480
	Sachwert	365.824
	Ertragswert	343.078
	Vergleichswert	378.269
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Ertragswert	<b>343.000</b>
		inkl. Zuschläge von 13.000
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.	1.390
	x-fache Jahresmiete	19,00
	RoE Wohnen / Gewerbe	85% / 15%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,27%
	Nettorendite (ReE/x)	4,00%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	189m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	57m <sup>2</sup>
	Σ	246m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	18.078
	Jahresreinertrag	13.717
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	1,80%
	Lagerfläche	1,80%
	i.D.	1,80%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	25,96%
	Lagerfläche	13,81%
	i.D.	24,12%

## Fotodokumentation

### Ansicht Nordwest

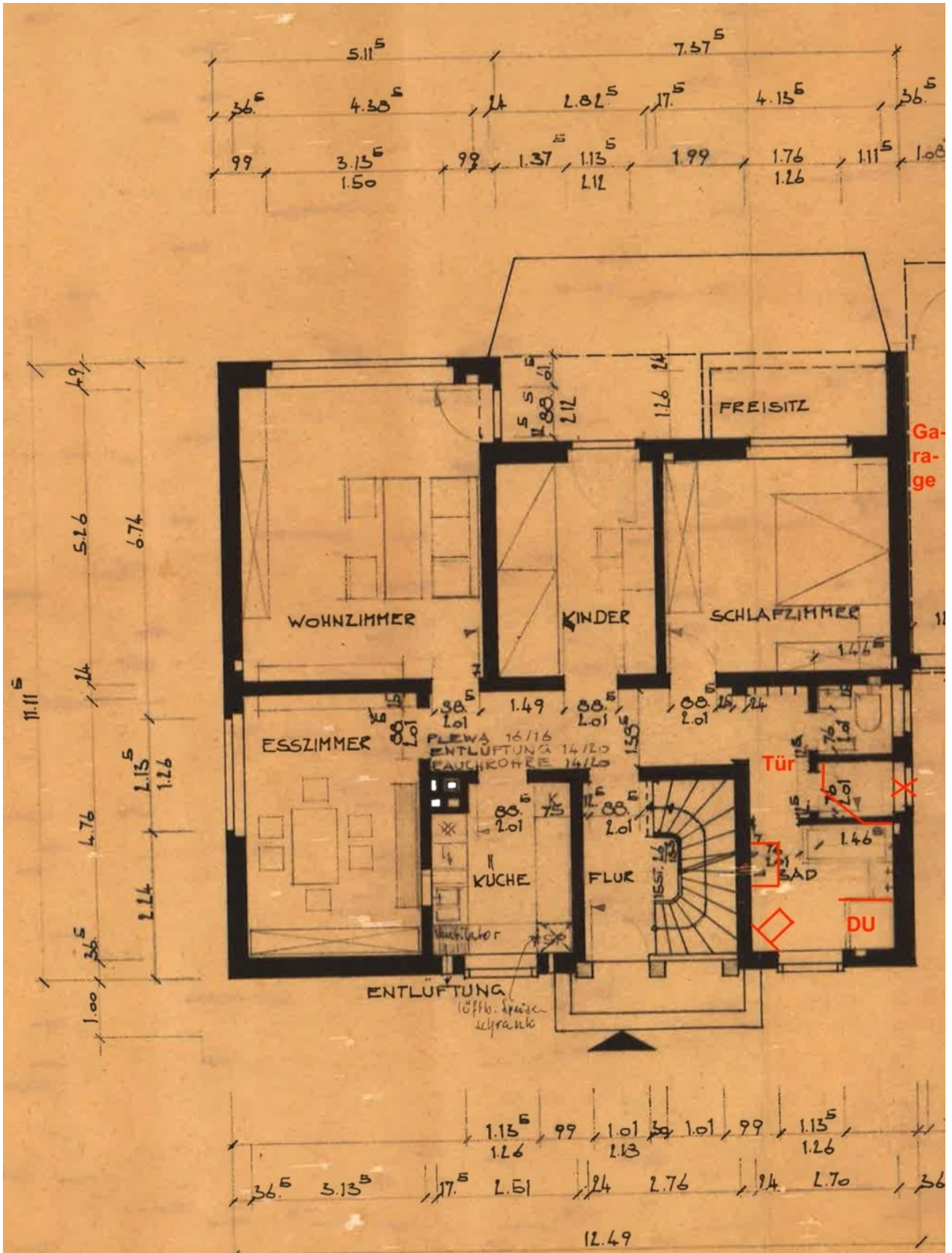


### Ansicht Süd

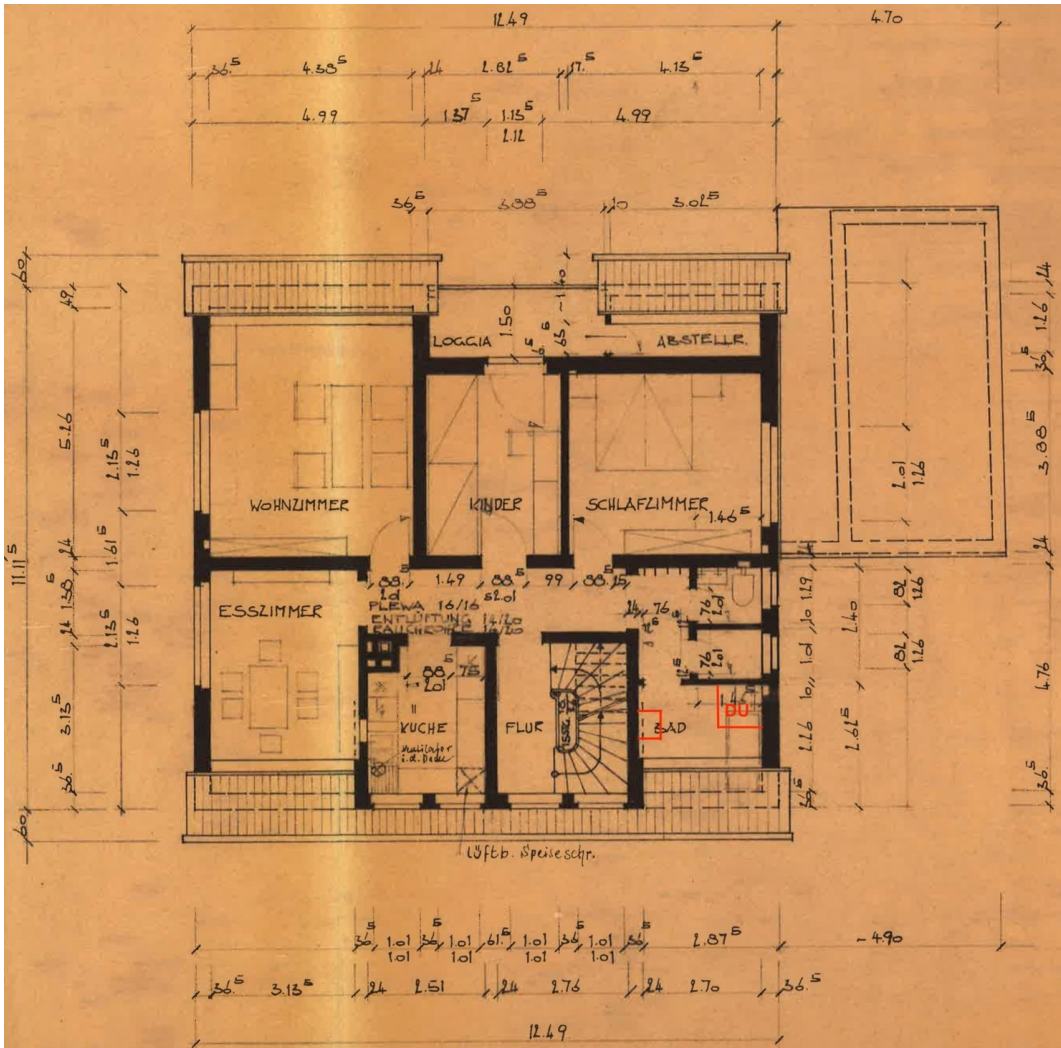


### Carport

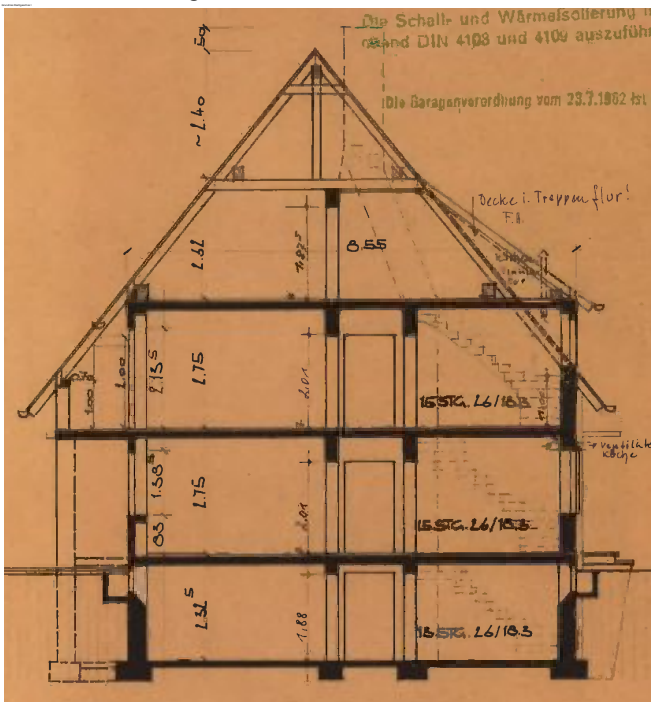




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss I



Schnitt