



Sachverständigenbüro Middel · Glockengießerstr. 24 · 33330 Gütersloh

Amtsgericht Gütersloh
- Az. 11a K 20/24 -
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

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 03.03.2025

Az. AG.: 11a K 20/24

Az. SV.: 007/2025

Es handelt sich hier um einen Auszug aus dem Gutachten. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass die Anlagen (Katasterkarten, Zeichnungen etc.) nur auszugsweise enthalten sind. Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

Auszug aus dem Gutachten

über den **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
im Wohnungsgrundbuch von **Harsewinkel, Blatt 5597** eingetragenen **190,058/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohnungen** bebauten Grundstück in **33428 Harsewinkel, August-Claas-Straße 18**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im OG rechts (von der Straße aus gesehen), im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet** mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an dem Kraftfahrzeugstellplatz Nr. 6 des Aufteilungsplanes

Wohnungsgrundbuch <i>Harsewinkel</i>	Blatt <i>5597</i>	lfd. Nrn. <i>1 und 2</i>
Gemarkung <i>Harsewinkel</i>	Flur <i>33</i>	Flurstück <i>238</i>

Der **Verkehrswert** des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
25.02.2025 ermittelt mit rd.

156.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 15 Seiten zzgl. einer Anlage mit 27 Seiten. Das Gutachten wurde in digitaler Ausfertigung 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	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlagen	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	10
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im OG rechts	11
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.4.2.1	Wohnung	12
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	12
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	13
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs	14

Anlagen: topografische Karte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Fotos

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohnungen
Objektadresse:	August-Claas-Straße 18 33428 Harsewinkel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Harsewinkel, Blatt 5597, lfd. Nrn. 1 und 2
Katasterangaben:	Gemarkung Harsewinkel, Flur 33, Flurstück 238, zu bewertende Fläche 464 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Gütersloh Friedrich-Ebert-Straße 30 33330 Gütersloh
	Auftrag vom 06.02.2025

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 BauGB) zum Zwecke der Teilungsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	25.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	25.02.2025
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das zu bewertende Wohnungseigentum konnte vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin: sowie der Sachverständige Herr Lothar Middel
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.02.2025• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.12.2024• Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt)• Berechnung der Brutto-Grundfläche u. der Wohnfläche• Auskunft aus dem Planungsrecht vom 10.02.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.02.2025• Auskunft über die Erschließungssituation vom 11.02.2025• Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 10.02.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Gütersloh
Ort und Einwohnerzahl:	Harsewinkel (ca. 25.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 150 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A2 Dortmund – Hannover (ca. 18 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Gütersloh (ca. 14 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Paderborn-Lippstadt (ca. 60 km entfernt)

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage) (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024):

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	2610	-24%	↓	
Umsatz geeignete Kauffälle [Mio. EUR]	604	-32%	↓	
Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Preise ²	
Individueller Wohnungsbau	144	-52%	↓	+2% →
Gewerbliche Bauflächen	16	-30%	↓	+10% ↗
Acker und ackerfähiges Grünland ³	54	+116%	↑	+3% →
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen ⁴	11	+83%	↑	±0% →
Bebaute Grundstücke				
Ein- und Zweifamilienhäuser	645	-19%	↓	-10% ⁶ ↘
Wohnungseigentum				
Kauffälle Gesamt	514	-28%	↓	
darunter Erstverkäufe (Neubauten)	62	-52%	↓	+2% ⁶ →
darunter Weiterverkäufe	445	-20%	↓	-7% ⁶ ↘
Überblick über das Bodenrichtwertniveau ⁵				
Individueller Wohnungsbau	160 EUR - 420 EUR		→	
Gewerbliche Bauflächen	45 EUR - 90 EUR		↗	
Acker- und ackerfähiges Grünland	8,5 EUR - 11,0 EUR		→	
Grünland	4,7 EUR - 6,0 EUR		↑	
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen ⁴	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 Dauergrünland

⁴ ohne Aufwuchs

⁵ 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)

⁶ Preisentwicklung abgeleitet aus Immobilienrichtwerten, durchschnittliche Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr (Jahresmitte)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 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)

Straßenfront:
ca. 23 m;

mittlere Tiefe:
ca. 20 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 464,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonver-
bundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versor-
gung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet tlw. durch Gewächse

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.02.2025 ist das Be-
wertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsflä-
che aufgeführt.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alt-
lastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-
und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie
in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einge-
flossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersu-
chungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.12.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Harsewinkel, Blatt 5597, folgende Eintragung:

“Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 20/24). Eingetragen am 17.12.2024.”

Vorgenannte Eintragung ist nicht wertbeeinflussend, da diese nach dem Zuschlag im Versteigerungstermin gelöscht wird. D.h. das Wohnungseigentum geht diesbezüglich lastenfrem 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:

Stellplatzbaulast (vgl. Anlage Seite 24 ff.)

Eine Wertbeeinflussung ist nicht gegeben, da die Wohnqualität durch die Baulast nicht beeinträchtigt wird.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr.25 "Stadtkern", u.a. folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Wertrelevante Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise

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 konnte nicht abschließend geprüft werden, da nicht alle Wohnungen besichtigt werden konnten. 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 Mehrfamilienhaus, aufgeteilt in Wohnungseigentum, bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist am Wertermittlungsstichtag vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1984 (gemäß Bauakte, hier: Jahr der Bauschlussabnahme)
Modernisierung:	innerhalb der letzten 15 Jahre vgl. Seiten 25 und 26
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 85 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 156 m ²
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:	überwiegend Klinkermauerwerk, Giebel tlw. verschiefert

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk, Kalksandstein und Verblendmauerwerk
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Treppe zum Dachboden:</u> Einschubtreppe aus Holz, nur Klappe, Treppe fehlt <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Naturstein, Metallgeländer, Handlauf mit Kunststoffüberzug <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Naturstein, Metallgeländer, Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach, tlw. Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dämmung der obersten Geschossdecke; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

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 ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2016; Wärmeverteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Erkeranbauten, Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	eine defekte Fensterscheibe, Dachbodenzugangstreppe fehlt ansonsten keine wesentlichen Schäden 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.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im OG rechts

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im OG rechts (von der Straße aus gesehen) im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, mit Keller Nr. 6 und Sondernutzungsrecht an dem Kraftfahrzeugstellplatz Nr. 6 des Aufteilungsplanes.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauakte rd. 85 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<p><u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele mit Flur, 1 Bad, 1 Gäste-WC, 1 Keller, 1 Abstellraum;</p> <p><u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Wohn- Esszimmer rd. 29 m² hofseitig gelegen• Schlafzimmer rd. 16 m² straßenseitig gelegen• Kinderzimmer rd. 10 m² straßenseitig gelegen• Küche rd. 8 m² hofseitig gelegen• Diele mit Flur rd. 10 m² innenliegend• Bad rd. 7 m² innenliegend• Gäste-WC rd. 2 m² innenliegend• Abstellraum rd. 2 m² hofseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten (überwiegend Raufasertapeten), Fliesen im Bad und Gäste-WC ca. 2,00 m hoch, darüber Anstrich, in der Küche Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Metall mit Wärmedämmverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Klinker
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> durchschnittliche Türen aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>Gäste-WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße und farbige Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße und farbige Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	angebaute Erkerfenster
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es besteht das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Einstellplatz Nr. 6 des Aufteilungsplanes.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Eine vorhandene ungewöhnlich hohe Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) ist nicht bekannt. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum wird eine angemessene Erhaltungsrücklage unterstellt.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

4 Zum Verständnis des Verkehrswertbegriffs

Der Verkehrswert ist legal in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Als **Wertermittlungsstichtag** (Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung des Verkehrswerts bezieht) wird in der Verkehrswertermittlung regelmäßig ein Tagesdatum gewählt. Die wertbildende Marktsituation, oder gemäß § 2 ImmoWertV21 die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, werden durch die Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände bestimmt. Dazu zählen die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets, in dem das Bewertungsobjekt liegt (zum Wertermittlungsstichtag).

Der **Qualitätsstichtag** (Zeitpunkt für den wertbildenden Grundstückszustand) entspricht i.d.R. dem Wertermittlungsstichtag. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der wertbildende Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (vgl. § 2 Abs. 3 ImmoWertV21). Der wertbildende Grundstückszustand, oder gemäß § 2, Satz 3 ImmoWertV21 der Zustand eines Grundstücks, wird bestimmt durch die Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand¹⁾, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale nach § 2 Absatz 2 ImmoWertV21.

Nach allgemeinem Verständnis hat die Ermittlung des Verkehrswerts zum Ziel, den (Kauf)Preis zu schätzen, der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage in einer den Marktgepflogenheiten angemessenen Verhandlungsdauer (Vermarktungsdauer) für ein Grundstück am wahrscheinlichsten zu erzielen ist.

Dass im Rahmen der Verkehrswertermittlung das „durchschnittliche Verhalten“ von Anbietern und Nachfragern sowie das „Jedermann (Preis)Verhalten“ zu Grunde zu legen ist, entspricht auch dem Verständnis der Rechtsprechung:

„Maßstab ist nicht der höchstmögliche Preis, sondern der bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach marktangemessenem Aushandeln eines offen – nicht notwendig durch offene Ausschreibung – angebotenen Objekts durchschnittlich erzielte Preis. ...“

(KG Berlin, 26.08.2010 – 22 U 179/09 – 2. u. 3. Leitsatz; Nachfolgend BGH, 28.04.2011 – V ZR 192/10)

„... Allerdings ist anerkannt, dass bei einer Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ bestimmt sind, auszuscheiden haben, da es auf den Wert für „jedermann“ ankommt.“

(BGH, Urteil vom 24.03.1977 – III ZR 32/75)

Dementsprechend sind in Verkehrswertgutachten die Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag nach dem „Jedermann (Preis)Verhalten“ als am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreise unter Zugrundelegung des Zustands des Wertermittlungsobjekts (Qualitätsstichtag) zu ermitteln. Das Ziel einer Verkehrswertermittlung ist es demnach nicht, den mit (Sonder)Interessenten bestverhandelbaren, höchsten Kaufpreis für ein Wertermittlungsobjekt zu bestimmen, sondern den auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unter wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern am wahrscheinlichsten erzielbarer Kaufpreis.

¹⁾ Vgl. § 5 Absätze 1 bis 4 ImmoWertV.

Durch eine Verkehrswertermittlung kann ein wahrscheinlicher Kaufpreis (Verkehrswert) für die Marktteilnehmer auch nicht festgelegt oder vorgegeben werden. Die wahrscheinlichsten Denkweisen und Preisbildungsmechanismen der Marktteilnehmer die schließlich zum wahrscheinlichsten Kaufpreis (dem Verkehrswert) führen, müssen in der Verkehrswertermittlung bestmöglich nachvollzogen und erklärt werden.

In einem Rechtsstreit - Anerkennung eines Privatgutachtens im Rahmen des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG – hat der BFH in seinem Urteil vom 03. 12. 2008 – II R 19/08 ausgeführt:

„Auch das angewandte Wertermittlungsverfahren muss für das zu bewertende Grundstück geeignet sein. Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Das dabei gewonnene Ergebnis ist gemäß Satz 2 der Vorschrift unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu überprüfen und ggf. an diese anzupassen. So hat der Senat für das Ertragswertverfahren wiederholt darauf hingewiesen, dass die Renditeerwartungen potentieller Kaufinteressenten nicht das allein Bestimmende für den Wert eines Grundstücks sind. Vielmehr muss hinzukommen, dass die Grundstückseigentümer auch bereit sind, ihre Grundstücke zu einem diesen Erwartungen entsprechenden Preis zu verkaufen (BFH-Urteile vom 20. Oktober 2004 II R 34/02, BFHE 207, 345, BStBl II 2005, 256, unter II. 3. B sowie vom 5. Dezember 2007 II R 70/05, BFH/NV 2008, 757, unter II. 2. C bb).“

Der im o.g. Urteil genannte § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV findet sich heute in § 6, Abs. 1 ImmoWertV21.

Hier wird das wesentliche Verständnis des Verkehrswerts ausgedrückt: Es kommt im Ergebnis einer Verkehrswertermittlung darauf an, ob wirtschaftlich vernünftig handelnde Verkäufer und Käufer sich auf den Verkehrswert als Kaufpreis einigen werden.

Das Synonym „wahrscheinlichster Kaufpreis“ für den Begriff „Verkehrswert“ zeigt, dass ein in einem tatsächlichen Kauffall erzielter Kaufpreis von einem vorher ermittelten Verkehrswert sowohl positiv als auch negativ abweichen kann. Der Verkehrswert ist demnach nicht mit „100-prozentiger Sicherheit oder Genauigkeit“ ermittelbar. Die Wahrscheinlichkeit, dass der übliche Kaufpreis im nächsten üblichen Kauffall, dem in einem sachrichtigen Verkehrswertgutachten ermittelten Verkehrswert entspricht, ist jedoch am höchsten.

Die vorbeschriebene Sichtweise entspricht auch der obergerichtlichen Rechtsprechung. Im Beschluss des BGH vom 21.11.2014 (XI ZB 12/12) ist formuliert:

„ ... In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind bei der Verkehrswertermittlung Schwankungsbreiten von 18 % bis 20 % als unvermeidbar und noch vertretbar angesehen worden (BGH, Urteile vom 26. April 1961 VZR 183/59, BeckRS 1961, 31348737, vom 26. April 1991 VZR 61/90, MDR 1991, 1169 und vom 2. Juli 2004 VZR 213/03, BGHZ 160, 8, 14). In seiner Entscheidung vom 26. April 1991 (VZR 61/90, MDR 1991, 1169) hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs eine Abweichung von 16,79 % sogar als geringfügig bezeichnet. In der Literatur werden im Einzelfall noch höhere Abweichungen von bis zu 30 % akzeptiert (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., S. 488ff.). Wo im Einzelfall die Toleranzgrenze zu ziehen ist, ist Sache der tatrichterlichen Beurteilung (BGH, Urteil vom 26. April 1991 VZR 61/90, MDR 1991, 1169). ... „



**Kreis Gütersloh
Katasteramt**

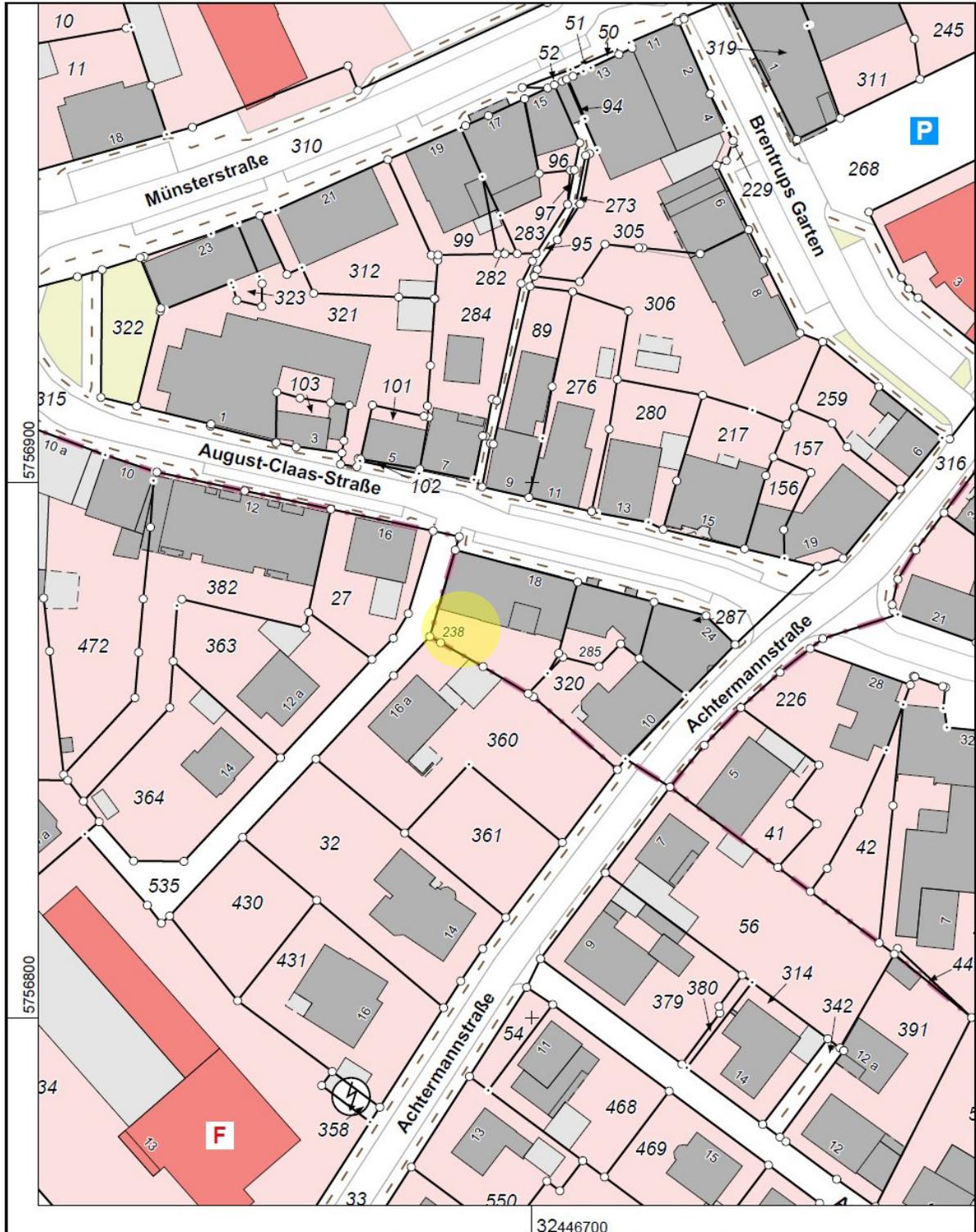
Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Flurstück: 238
Flur: 33
Gemarkung: Harsewinkel
August-Claas-Straße 18, Harsewinkel

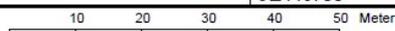
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 10.02.2025
Zeichen: 2025-00639



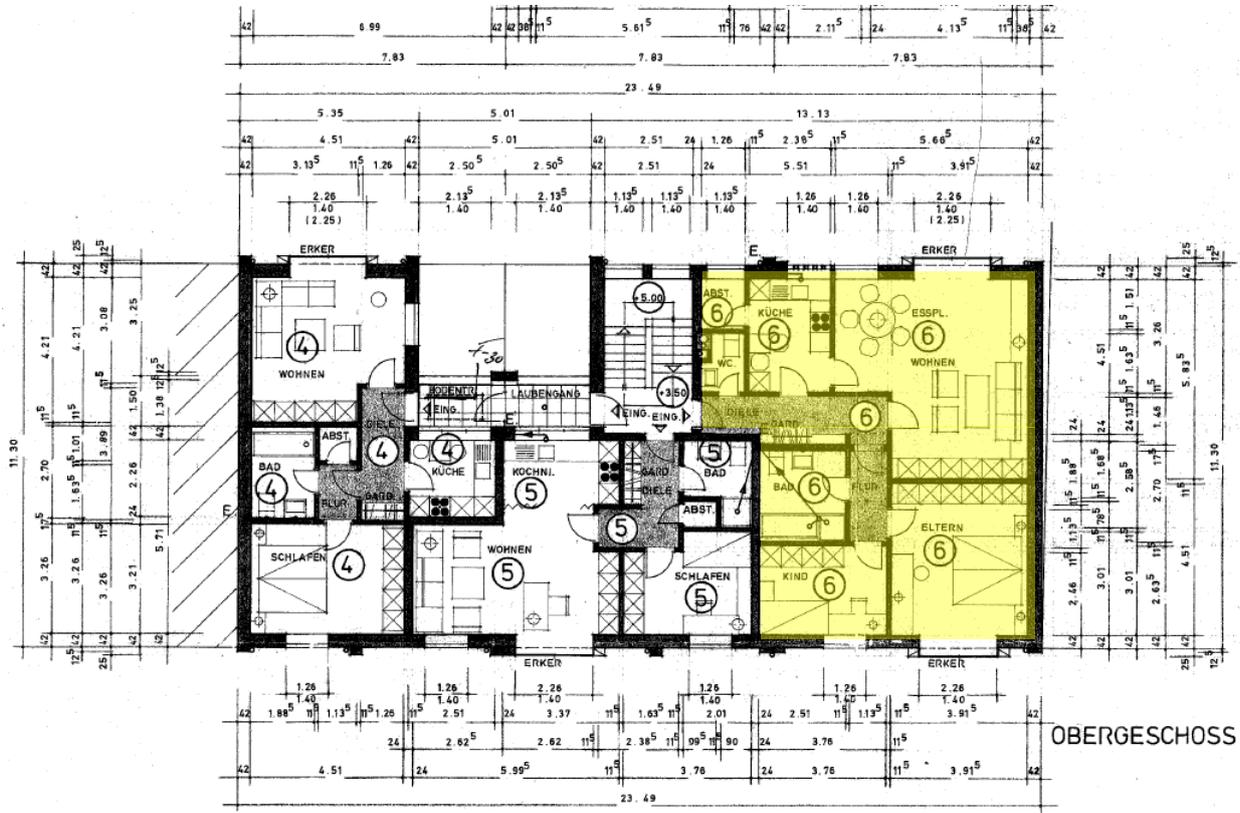
Maßstab 1 : 1000



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

Foto: Nordwestansicht





Baulastenverzeichnis von Harsewinkel Baulastenblatt Nr. 71 Seite 1
Grundstück des Reimar Wilkenloh, von-Korff-Str. 81, Harsewinkel
Gemarkung Harsewinkel Flur 33 Flurstück(a)x ~~214~~ 238

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Übernahme einer Verpflichtung durch Erklärung vom 03.08.1984, auf dem Flurstück 214 (Nachbargrundstück) zugunsten der Flurstücke 172 und 215 (Baugrundstück) auf dem Parkdeck des Nachbargrundstückes 3 Einstellplätze für Kraftfahrzeuge herstellen und unterhalten zu lassen und diese Stellplätze dem jeweiligen Grundstückseigentümer des Baugrundstückes zur Nutzung als Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß § 64 BauO NW zur Verfügung zu halten. Diese Verpflichtung schließt eine ungehinderte Möglichkeit der Nutzung der Zu- und Abfahrten ein.</p> <p>Eingetragen am 07.09.1984</p> 	<p>Bauschein-Nr. 174/84</p> <p><i>Dat.: -Nr. 10327</i></p> <p><i>geändert, s. Gut. Nr. 2</i></p> <p><i>ce</i></p> <p><i>a-hh-71a</i></p>