



Sachverständigenbüro Middel · Glockengießerstr. 24 · 33330 Gütersloh

Amtsgericht Gütersloh
- 11a K 23/25 -
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 23.01.2026

Az. SV.: 001/2026

Az. AG.: 11a K 23/25

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.

Expose zum GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das zum Wertermittlungsstichtag
als **Parkplatz bzw. Lagerplatz genutzte, unbebaute Grundstück**
in **33334 Gütersloh, Carl-Zeiss-Straße**

| | | |
|------------------|--------------|-------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nrn. |
| <i>Gütersloh</i> | <i>42030</i> | <i>1 und 2</i> |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| <i>Avenwedde</i> | <i>8</i> | <i>2054, 2058</i> |

Der unbelastete¹ **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag
20.01.2026 ermittelt mit rd.

Flurstück 2054 = rd. 41.000,00 €
Flurstück 2058 = rd. 319.000,00 €
insgesamt = rd. 360.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 10 Seiten zzgl. einer Anlage mit insgesamt 10 Seiten.

Wichtiger Hinweis:

Auskünfte zum Gutachten werden ausschließlich durch das Gericht erteilt.

¹ Wertbeeinflussung durch die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs vgl. Seite 7

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 | 4 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 4 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 5 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 6 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 9 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz..... | 9 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 9 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 9 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 10 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 10 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung, wirtschaftliche Nachfolgenutzung und Vermietungssituation | 10 |

Anlagen nach Seite 21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, unbebaut, genutzt als Parkplatz |
| Objektadresse: | Carl-Zeiss-Straße 33334 Gütersloh |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Gütersloh, Blatt 42030, lfd. Nrn. 1 und 2 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Avenwedde, Flur 8, Flurstück 2054, zu bewertende Fläche 456 m ² Flur 8, Flurstück 2058, zu bewertende Fläche 3.547 m ² zu bewertende Fläche insgesamt: 4.003 m ² |

1.2 Angaben zum Auftraggeber

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Gütersloh - 11a K 23/25 - Friedrich-Ebert-Straße 30 33330 Gütersloh Auftrag vom 11.01.2024 |
|---------------|--|

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungstichtag: | 20.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätstichtag: | 20.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 20.01.2026 |
| Umfang der Besichtigung: | Es wurde eine Besichtigung des gesamten Grundstücks durchgeführt. Das Grundstück konnte vollständig in Augenschein genommen werden. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | der Sachverständige Herr Lothar Middel |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.01.2026• Grundbuchauszug vom 11.09.2025• Auskunft aus dem Planungsrecht vom 07.01.2026• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.01.2026• Auskunft über die Erschließungssituation vom 07.01.2026• Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster vom 06.01.2026 |

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) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 165 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A33 Paderborn – Osnabrück (ca. 10 km entfernt) A2 Dortmund – Hannover (ca. 12 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Gütersloh (ca. 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Paderborn-Lippstadt (ca. 57 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---------------------|---|
| innerörtliche Lage: | Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum Gütersloh beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Gewerbelage; als Wohnlage nicht geeignet |
|---------------------|---|

| | |
|--|-----------------------------------|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend gewerbliche Nutzungen |
|--|-----------------------------------|

| | |
|---------------------|-------|
| Beeinträchtigungen: | keine |
|---------------------|-------|

| | |
|-------------|------|
| Topografie: | eben |
|-------------|------|

2.2 Gestalt und Form

| | |
|--|---|
| Gestalt und Form: (vgl. Anlage Seite 4) | <u>Straßenfront:</u> ca. 20 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 120 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 4.003 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform |
|--|---|

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Die genannten Leitungen liegen in der Straße und sind tlw. (Schmutzwasseranschluss, Regenwasserkanal.) angeschlossen |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | das Grundstück ist unbebaut |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.01.2026 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 11.09.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gütersloh, Blatt 42030 folgende Eintragungen:

Betrifft Flurstück 2054 und 2058 (Abt. II, lfd. Nr. 6):

“Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht Hochspannungsleitungen nebst Zubehör einschließlich Steuer- und Telekommunikationskabel auf einem Gestänge zu führen, die dafür erforderlichen Masten nebst Zubehör aufzustellen und zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitungen ein Nutzungs-, Betretungs- und Fahrrecht verbunden mit einer Bau-, Aufwuchs und Einwirkungsbeschränkung) für die Amprion GmbH, Dortmund. Bezug: Bewilligung vom 14.10.2010. Eingetragen am 12.11.2010 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 28.07.2015.”

Betrifft Flurstück 2054 und 2058 (Abt. II, lfd. Nr. 7):

“Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Führung und Unterhaltung von Höchstspannungsfreileitungen nebst Zubehör einschließlich Steuer- und Telekommunikationskabel auf einem Gestänge sowie zur Aufstellung dazu erforderlicher Masten nebst Zubehör und in Verbindung damit ein Benutzungsrecht, eine Bau-, Aufwuchs-, Lagerungs-, Geländeveränderungs- und Einwirkungsbeschränkung) für die Amprion GmbH, Dortmund. Bezug: Bewilligung vom 18.03.2013 (UR-Nr. 188/2013, Notar Paul-Gerhard Potthoff, Gütersloh). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 8. Eingetragen am 02.09.2014 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 28.07.2015.”

Betrifft Flurstück 2054 und 2058 (Abt. II, lfd. Nr. 8):

“Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen erfolgen) für die DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main. Bezug: Bewilligung vom 18.03.2013 (UR-Nr. 188/2013, Notar Paul-Gerhard Potthoff, Gütersloh). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 7. Eingetragen am 12.03.2015 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 28.07.2015.”

Vorgenannte Eintragung bezüglich der Telekommunikationsanlagen sind nicht wertbeeinflussend, da bei einem Gewerbebetrieb derartige Einwirkungen nicht störend wirken.

Betrifft Flurstück 2054 und 2058 (Abt. II, lfd. Nr. 9):

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Führung und Unterhaltung von Höchstspannungsfreileitungen nebst Zubehör einschließlich Steuer- und Telekommunikationskabel auf einem Gestänge sowie zur Aufstellung dazu erforderlicher Masten nebst Zubehör und in Verbindung damit ein Benutzungsrecht, eine Bau-, Aufwuchs-, Lagerungs-, Geländeveränderungs- und Einwirkungsbeschränkung) für die Amprion GmbH, Dortmund.

Bezug: Bewilligung vom 18.03.2013 (UR-Nr. 188/2013, Notar Paul-Gerhard Potthoff, Gütersloh). Eingetragen am 15.07.2015 und mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 28.07.2015.“

Betrifft Flurstück 2054 und 2058 (Abt. II, lfd. Nr. 10)

„Vormerkung zur Sicherung des im Falle der Ausübung des befristeten Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung für die Stadt Gütersloh.

Bezug: Bewilligung vom 01.07.2014 (UR-Nr. 139/2014, Notar Ulrich Kämper, Gütersloh). Eingetragen am 28.07.2015.“

Der Eigentümer wurde als solcher am 21.07.2015 in das Grundbuch eingetragen. Da das Wiederkaufsrecht 10 Jahre ab Eigentumseintragung gültig ist, stellt es zum Wertermittlungsstichtag keine Wertbeeinflussung mehr dar.

Vorgenannte Eintragungen bezüglich der Hochspannungsleitungen sind wertbeeinflussend. Das Grundstück könnte ohne diese Eintragungen höherwertig bebaut werden.

Wertbeeinflussung:

Die Hochspannungsleitung trifft das zu bewertende Grundstück (Flurstücke 2054 und 2058) mit einer Fläche von rd. 1.850 m² (siehe Luftaufnahme mit Flächenangabe auf der nächsten Seite).

Davon entfallen rd. 50 m² auf das Flurstück 2054, die aufgrund der Nähe zur Bahntrasse nicht wertbeeinflussend sind, da dieser Grundstücksteil ohnehin nicht bebaut werden darf. **Für das Flurstück 2054 ist somit diesbezüglich keine Wertbeeinflussung gegeben.**

Das Flurstück 2058 ist jedoch mit einer Fläche von rd. 1.800 m² betroffen.

Gesamtfläche des Flurstück 2058 = 3.547 m²

Somit wäre normalerweise eine Geschossfläche von 3.547 m² × 1,6 (Quelle Bebauungsplan) = 5.675 m² realisierbar.

Da hier jedoch nur 3.547 m² – 1.800 m² = 1.747 m² bebaut werden dürfen, ist somit eine Geschossfläche von nur 1.747 m² × (GFZ) 1,6 = 2.795 m² realisierbar.

Tatsächliche GFZ somit von (2.795 m² : 3.547 m²) = 0,79.

Der Gutachterausschuss der Stadt Gütersloh weist keine Umrechnungskoeffizienten für Gewerbegebiete aus. Es wird daher auf die Umrechnungskoeffizienten aus Sprengnetter (Prosa) zurückgegriffen.

GFZ-Umrechnungskoeffizient aus Prosa 36.24.1.0:

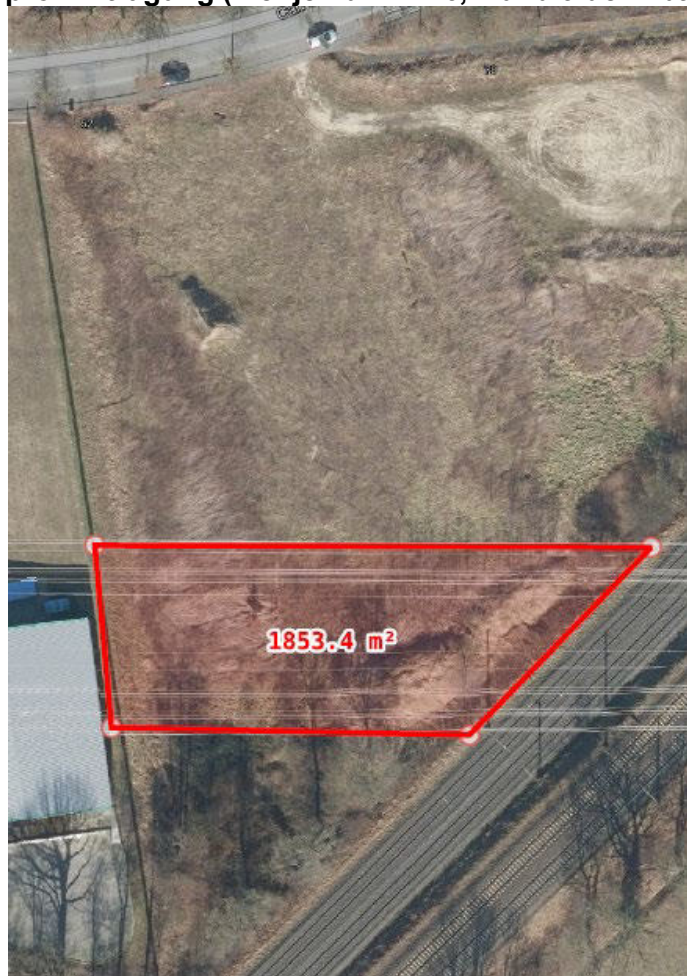
bei GFZ 1,60 = 1,24 / bei GFZ 0,79 = 0,92 (interpoliert)

90,00 €/m² : 1,24 × 0,92 = 66,77 €/m²

Wertminderung für das Flurstück 2058 somit 90,00 €/m² – 66,77 €/m² = 23,23 €/m² × 3.547 m² = 82.396,81 €
rd. 82.400,00 €

Die ermittelte Wertminderung verteilt sich gleichermaßen auf die einzelnen Rechte.

Somit 82.400,00 € : 3 Rechte = 27.466,67 € **rd. 27.500,00 € pro Eintragung (hier je lfd. Nrn. 6, 7 und 9 der Abt. II)**



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 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 Eintragungen. Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast. Vgl. diesbezüglich Anlage Seite 7 bis 10.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 230 C u.a. folgende Festsetzungen:

GE = Gewerbegebiet
I = 1 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,6 (Geschossflächenzahl);
D = Dachneigung max. 20 °
o = offene Bauweise

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde geprüft.
Gemäß Aussage der Stadt Gütersloh (Bauamt) existiert keine Baugenehmigung.

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 tlw. 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 derzeit unbebaut und wird als Lager- bzw. Abstellfläche für Omnibusse genutzt (vgl. auch Fotos in der Anlage zu diesem Gutachten).

Als wirtschaftliche Nachfolgenutzung ist eine Bebauung mit einer Lager- oder Produktionshalle denkbar.

Ein Mietverhältnis ist dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

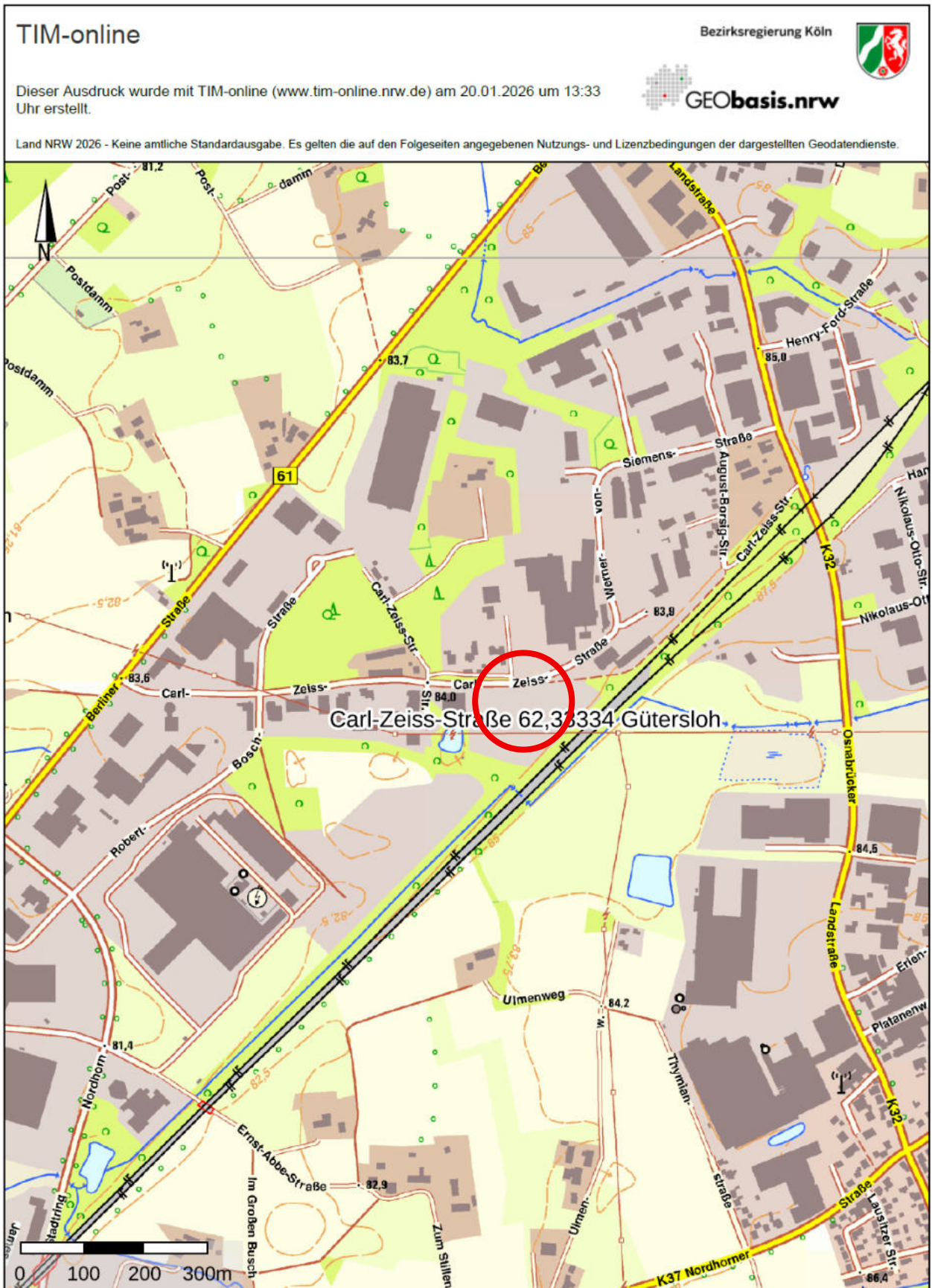
Anlagen

zum Gutachten

Az. AG: 11a K 23/25

Az. SV.: 001/2026

| Verzeichnis der Anlage | Seite |
|---|--------------|
| Anlagendeckblatt | 1 |
| Verzeichnis der Anlage | 2 |
| Auszug aus der topographischen Karte | 3 |
| Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 4 |
| Fotos: Flurstücke 2058 und 2054 Nordansichten | 5 |
| Fotos: Flurstück 2058 und 2054 Westansicht und Flurstück 2054 Nordansicht | 6 |





Kreis Gütersloh
Katasteramt

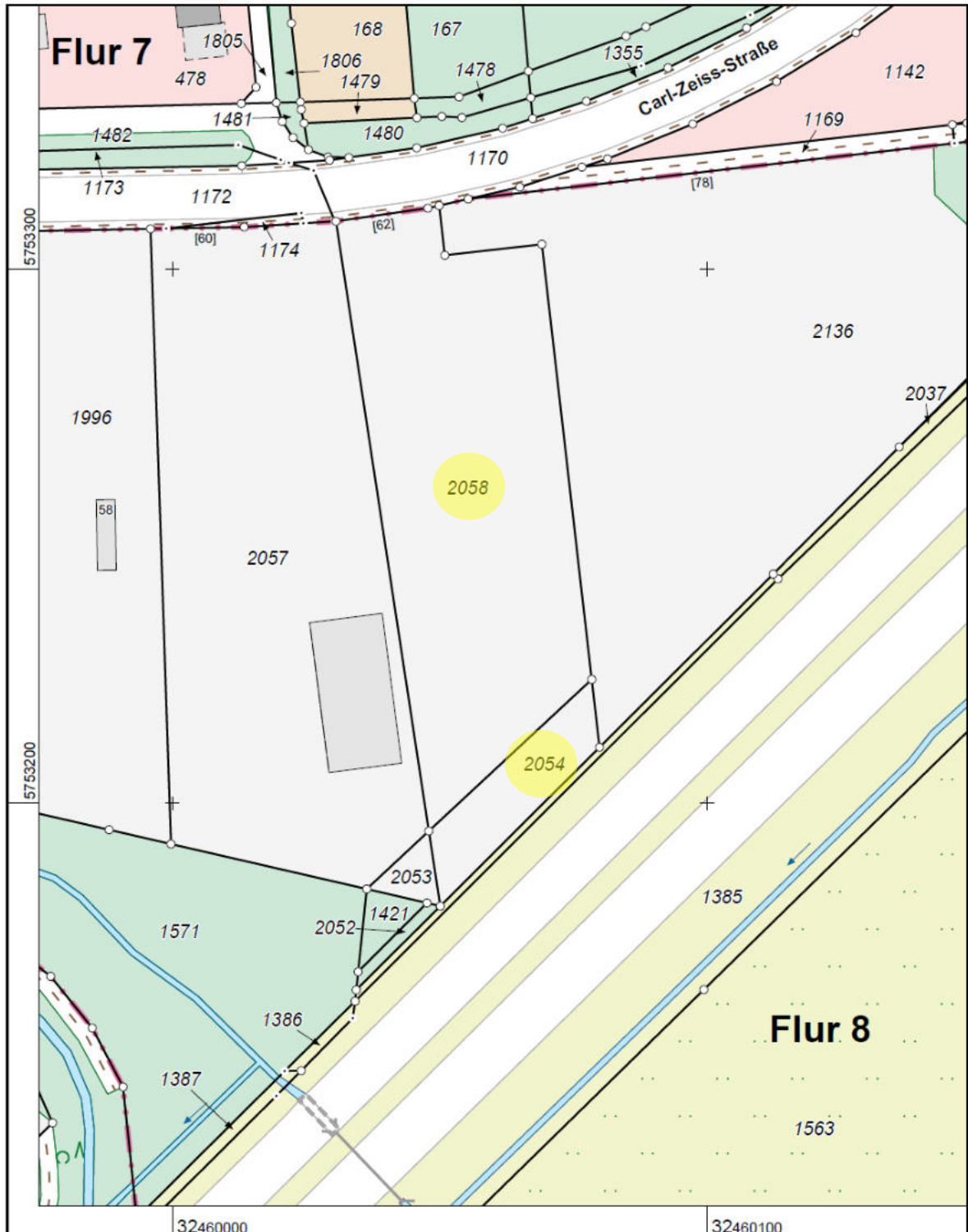
Herzebrocker Straße 140
33334 Gütersloh

Flurstück: 2054 u.a.
Flur: 8
Gemarkung: Avenwedde
Carl-Zeiss-Straße, Gütersloh

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 06.01.2026
Zeichen: 2026-00062



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: Flurstück 2058 Nordansicht
Foto unten: Flurstück 2054 Nordansicht



Foto oben: Flurstück 2058 und 2054 Westansicht
Foto unten: Flurstück 2054 Nordansicht

