



Sachverständigenbüro Middel · Glockengießersstraße 24 · 33330 Gütersloh

Amtsgericht Gütersloh  
- 11a K 12/25 -  
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  
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Büro Gütersloh:  
Glockengießersstraße 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](mailto:info@marktwerte.de)  
Internet [www.marktwerte.de](http://www.marktwerte.de)

Gütersloh, den 26.03.2026

Az. AG.: **11a K 12/25**

Az. SV.: 022/2026

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.

# GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Einfamilien(fertig)haus** nebst Garage bebaute Grundstück  
in **33428 Harsewinkel-Marienfeld, Holländer Straße 13**

Grundbuch <i>Harsewinkel</i>	Blatt <i>5419</i>	lfd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Marienfeld</i>	Flur <i>16</i>	Flurstück <i>415</i>

Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag  
23.03.2026 ermittelt mit rd.

**291.000,00 €.**

Ausfertigung Nr. 1

Das Originalgutachten besteht aus 14 Seiten zzgl. einer Anlage mit insgesamt 32 Seiten. Es wurde in einer digitalen Ausfertigung erstellt.

**Wichtiger Hinweis:**

**Auskünfte zum Gutachten werden ausschließlich durch das Gericht erteilt.**

---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
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.....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	8
3.2	Einfamilienhaus.....	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	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.2.4.1	Wohnhaus.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>13</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	14
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	14

---

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Holländer Straße 13 33428 Harsewinkel-Marienfeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Harsewinkel, Blatt 5419, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Marienfeld, Flur 16, Flurstück 415, Fläche 720 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Gütersloh Friedrich-Ebert-Straße 30 33330 Gütersloh Auftrag vom 04.03.2026
---------------	---

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (i.S.d. § 194 BauGB) zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	23.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.03.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	23.03.2026
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte (bis auf die Garage) in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau ....., Miteigentümerin, Herr ....., Lebensgefährtin der ....., sowie der Sachverständige Herr Lothar Mittel

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.08.2025
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.04.2025
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen
- Auskunft aus dem Planungsrecht vom 01.08.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.08.2025
- Auskunft über die Erschließungssituation vom 18.08.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster 04.08.2025

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Gütersloh
Ort und Einwohnerzahl:	Harsewinkel (ca. 25.500 Einwohner); Ortsteil Marienfeld (ca. 5.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 160 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A2 Dortmund – Hannover (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Gütersloh (ca. 12 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Paderborn-Lippstadt (ca. 56 km entfernt)

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage; Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Gütersloh, Stand 2025): **im Originalgutachten.**

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum Harsewinkel beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute 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)	<u>Straßenfront:</u> ca. 23 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 31 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 720,00 m <sup>2</sup> ; <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
--	---

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr (Sackgasse)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.08.2025 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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Harzewinkel, Blatt 5419, keine Eintragung.

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.

Herrschermerke:

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 keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr.31 "Nördlich der Adenauerstraße-Erweiterung" u.a. folgende Festsetzungen:  
WA = allgemeines Wohngebiet;  
I = 1 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise;  
Dachneigung 28 bis 38 Grad

### 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 wurde nicht geprüft. 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 Einfamilien(fertig)haus nebst Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Diese Nutzung hat auch nachhaltig Bestand, so dass die nachfolgende Wertermittlung auf diese Nutzung abstellt.

Das Grundstück wird am Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **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 Einfamilienhaus**

##### **3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Einfamilien(fertig)haus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1986 (gemäß Bauakte, hier: Jahr der Fertigstellungsanzeige)
Modernisierung:	innerhalb der letzten 15 Jahre vgl. Seite 26
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 130 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 278 m <sup>2</sup>
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; Giebelseiten u. Eingangsbereich Verkleidung aus Holz

---

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Tafel/Rahmen; Fertighaushersteller: Kampa
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Fachwerkrahen mit 80 mm Mineralwolldämmung, innen und außen mit 10 mm Spanplatte beplankt, innen mit Dampfsperre und Gipskartonplatten
Innenwände:	analog der Außenwände, beidseitig mit Gipskartonplatten, im Kellergeschoss Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen Metallhandlauf mit Kunststoffüberzug  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; künstlerisch gestalteter Metallhandlauf (schmiedeeisern)  <u>Treppe zum Dachboden:</u> Einschubtreppe aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); ohne ausreichende Dämmung i.S.d. GEG (Gebäudeenergiegesetz); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff

### 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 zwei bis drei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Klingelanlage, Zählerschrank, Kipp- und Drehsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1986 (lt. Aussage der Teilnehmerin am Ortstermin), Flachheizkörper (tlw. mit Lamellen), Badheizkörper mit Thermostatventilen, tlw. Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

---

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

#### 3.2.4.1 Wohnhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Textilbelag, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapeten, Fliesen in Bad und WC ca. 1,80 m bis 2,00 m hoch, darüber Raufasertapete mit Anstrich, in der Küche Fliesenspiegel an der Objektwand; im Kellergeschoss tlw. Sichtmauerwerk, tlw. gestrichen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich; im Kellergeschoss tlw. Holzvertäfelung
Fenster:	Fenster aus Holz mit Wärmedämmverglasung; Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Wärmedämmver- glasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz, Naturstein, Fliesen; Fensterbänke außen aus Klinker
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz; tlw. mit Lichtausschnitt; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Gäste-WC im EG:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte  <u>Bad im EG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige und weiße Sanitärobjekte  <u>Bad im DG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 2 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige und weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

---

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangspodest mit Eingangsüberdachung, Loggia, überdachte Terrasse hinter der Garage, überdachte Terrasse am Wohnzimmer (ist in der Wohnfläche und in der Bruttogrundfläche berücksichtigt), Kellertreppe zur Garage (ist in der Garage berücksichtigt)
besondere Einrichtungen:	Kachelofen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Risse an den Kellergeschoss-Außenwänden, tlw. fehlender Anstrich der Kellergeschoss-Außenwände, Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoss, ein Glas an der Eingangstür defekt, Stufe der Außenanlagen defekt, Verkleidung Dachflächenfenster fehlen, Holz imprägnierungsbedürftig
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 vorhanden:  Dämmung des Daches fehlt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

Garage (Einzelgarage, massiv, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb aus Metall, Betonboden, Strom- und Wasseranschluss, Flachdach und Treppe zum Kellergeschoss)

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegbefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

#### **4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

##### 4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:  
Baugesetzbuch

BauNVO:  
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:  
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:  
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:  
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:  
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:  
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:  
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:  
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:  
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

#### 4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

#### 4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 13.03.2026) erstellt.

**Anlagen**

**zum Gutachten**

**11a K 12/25**

**Verzeichnis der Anlage für das Expose**

---

<b>Verzeichnis der Anlage</b>	<b>Seite</b>
Anlagendeckblatt	1
Verzeichnis der Anlage	2
Auszug aus der topographischen Karte und dem Liegenschaftskataster	3
Fotos: Nordwestansicht	4

**Auszug aus der topographischen- und  
der Liegenschaftskarte**

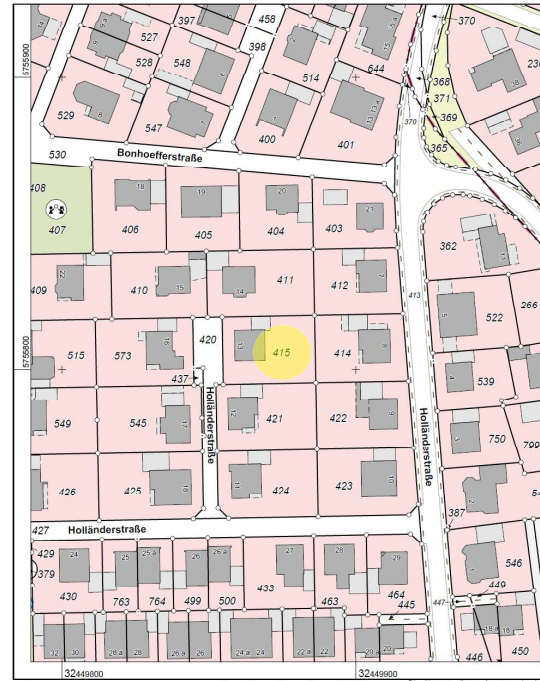


Kreis Gütersloh  
Katasteramt  
Herzebrocker Straße 140  
33334 Gütersloh

Flurstück: 415  
Flur: 16  
Gemarkung: Marientfeld  
Holländerstraße 13, Harsewinkel

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 01.08.2025  
Zeichen: 2025-03766



Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DRÜZemV NRW zulässig. Zuwendungen werden nach § 27 VermKG NRW verfolgt.

Foto: Nordwestansicht

---

