

Kurzgutachten (Exposé)

Auftrags-Nr. 25-100047

Teileigentum und Wohnungseigentum

PLZ, Ort **33335 Gütersloh**
 Straße Friedrichsdorfer Str. 55,
 55 A, Auerhahnstraße 8
 Bundesland Nordrhein-Westfalen

 Kunde Amtsgericht Gütersloh
 Zweck Zwangsversteigerungs-
 verfahren 11a K 5/25

 Grundbuchbezeichnung Gemarkung Gütersloh,
 Flur 14, Flurstück 841

 Gutachter/in Horst Neugebauer
 ISO/IEC 17024 zertifizierter
 Sachverständiger; HypZert (F);
 MRICS

 Objektbesichtigungstag 02.05.2025
 Besichtigungsumfang Innen- und Außenbesich-
 tigung
 Wertermittlungsstichtag 02.05.2025



Marktwert <small>§ 194 Baugesetzbuch</small> 206.000 EUR <small>13,8-fache Jahresrohertrag 670 EUR/m² WNFI.</small>	Einzelwert Teileigentum 104.000 EUR	Einzelwert Wohnungseigentum 102.000 EUR
--	--	--

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.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich gemäß der Teilungserklärung um ein rd. 196 qm großes Teileigentum (Lagerräume) mit einem Sondernutzungsrecht an einer Fläche, diese als Stellplatz zu nutzen sowie um eine rd. 116 qm große Eigentumswohnung mit Kellerraum und einer Garage sowie einem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz in einem Wohnhaus mit Mischnutzung. Aufgrund von Abweichungen werden für die Wohnung im Gutachten 112 qm angesetzt. Insgesamt sind im Gebäude vier Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten vorhanden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Fleischwarenfabrik mit Bauteilen aus verschiedenen Baujahren auf einem 1.063 qm großen Grundstück. Der vordere Gebäudeteil stammt ursprünglich aus dem Baujahr 1904. Die Lagerräume (TE Nr. 3) im hinteren Gebäudeteil weisen Merkmale des Bauteils von 1967 aus. Die 4-Zimmer-Wohnung (WE Nr. 4) im Dachgeschoss des hinteren Gebäudeteils wurde 1992 ausgebaut und weist unterschiedliche Höhenniveaus auf.

Das Teileigentum (TE Nr. 3) teilt sich in 3 Lagerflächen mit unterschiedlicher Nutzungsqualität auf. Die Nutzbarkeit der Lagerfläche 1 wird durch einen baurechtlich nicht genehmigten Ausbau (erweiterter Rohbauzustand) zu einer Wohnnutzung eingeschränkt. Die Lagerfläche 2 ist aufgeteilt in Lager- und Sozialräume und die über ein Tor zugängliche Lagerfläche 3 ist schmal und lang geschnitten. Der Grundriss und die Ausstattung stellt sich insgesamt als „eingeschränkt“ dar. Der Grundriss der Wohnung (WE Nr. 4) ist individuell und entspricht eingeschränkt noch den heutigen Anforderungen. Die Ausstattung entspricht ebenfalls eingeschränkt noch den heutigen Bedürfnissen. Es liegt ein nennenswerter Instandhaltungs- und Modernisierungsstau wie u.a. die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden, der Instandsetzung eines instabilen Wandteils, des Austauschs abgängiger Holz-Dachflächenfenster sowie die Behebung weiterer diverser Schäden und Mängel vor. Das Wohnhaus mit Mischnutzung befindet sich in einem mäßigen bis schlechten Zustand. Der energetische Standard beruht auf dem Baujahr bzw. den Um- und Ausbaujahren. Energetische Maßnahmen wie die Dämmung der obersten Geschosdecke sind vorzunehmen.

Das Objekt befindet sich im nordöstlich von Gütersloh gelegenen Stadtteil Avenwedde. Gütersloh ist eine nordöstlich gelegene Stadt in Nordrhein-Westfalen. Im Hinblick auf die Marktgängigkeit ist festzustellen, dass aufgrund der Beschaffenheit und Lage des Objekts unter der Voraussetzung der Behebung von Mängeln und Schäden ein ausreichend großer Interessentenkreis zur Verfügung steht. Eine Verwertung des Bewertungsobjekts wird auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse als "leicht eingeschränkt" eingeschätzt.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Die Kreisstadt Gütersloh mit ca. 102.464 Einwohnern (Stand Dezember 2023) liegt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt südwestlich des Teutoburger Waldes und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 112 km. Damit weist sie eine Bevölkerungsdichte von ca. 915 Einwohnern/qkm aus.

Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Avenwedde. Die Dinge des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten und eine Grundschule sind im Ortsteil vorhanden. Weitere Schulformen und sportliche Einrichtungen sowie ein Frei- und Hallenbad sind in Gütersloh vorhanden.

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Eine Besichtigung fand am 02.05.2025 von ca. 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr statt. Teilnehmende Personen waren der Mieter der Wohnung Nr. 4 und der Gutachter Herr Horst Neugebauer mit seiner Mitarbeiterin. Eine Innenbesichtigung der Wohnung WE Nr. 4 und des Teileigentums TE Nr. 3 sowie eine Außenbesichtigung des Gebäudes war möglich.

Erläuterungen zum Grundstück

Allgemeines:

Das Flurstück 841 mit einer Größe von insgesamt 1.063 qm ist unregelmäßig geschnitten. Das Grundstück ist eben. Das Gebäude nimmt den vorderen Grundstücksbereich des Flurstücks 841 ein. Es ist ein Überbau auf dem westlich angrenzenden Flurstück 468 vorhanden.

Planungsrechtliche Einordnung:

Das Objekt liegt gemäß der interaktiven Bebauungsplanübersicht der Stadt Gütersloh im Bereich des rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans Nr. 111 „Am Reiherweg – Ortsteil Avenwedde“ vom 06.04.1971.

Erschließungssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gütersloh vom 08.04.2025 wird das Grundstück über die Anlagen „Friedrichsdorfer Straße“ und „Auerhahnstraße“ erschlossen.

Die „Auerhahnstraße“ ist in diesem Abschnitt bereits erstmalig endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB sind für die „Auerhahnstraße“ in diesem Abschnitt bereits abgerechnet worden und daher nicht mehr zu erheben.

Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW sind den derzeitigen Ausbauzustand betreffend für die „Auerhahnstraße“ nicht offen.

Maßnahmen nach KAG sind für die Anlage „Auerhahnstraße“ in diesem Abschnitt derzeit nicht geplant.

Bei der „Friedrichsdorfer Straße“ handelt es sich in diesem Abschnitt um eine qualifizierte Straße (Kreisstraße), für die keine Erschließungs- oder Straßenbaubeiträge zu erheben sind.

Versorgungssituation:

Gas-, Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse sind vorhanden. Ebenso ist ein Telefonanschluss vorhanden. Lt. der Telekom Deutschland GmbH ist eine Internetverbindung mit bis zu 175 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar. Ein Glasfaser-Ausbau ist noch nicht geplant.

Barrierefreiheit:

Die Barrierefreiheit (nach DIN 18040) ist für die Wohnung WE Nr. 4 aufgrund der Geschosstreppe nicht gegeben.

Erläuterungen zum Gebäude

Allgemeines

Das Objekt besteht aus Bauteilen verschiedener Baujahre. Das ursprüngliche Wohnhaus aus dem Baujahr 1904 wurde 1922 umgebaut. Im Zuge der Historie entstand auf dem ursprünglichen Flurstück eine Fleischwarenfabrik unter Beibehaltung des vorderseitigen Wohnhauses. Die Fabrik wurde an das Wohnhaus angebaut. Weitere Teile der Fabrik befanden sich auf nunmehr anderen Flurstücken. Ursprüngliche Stallungen sind in genehmigten Planunterlagen von 1938 als Schlachtarbeitsraum und von 1967 als Schlachthaus ausgewiesen. Diverse Bauteile der Fleischwarenfabrik sind nicht mehr vorhanden.

1992 erfolgte der Ausbau des rückwärtigen Dachgeschosses zu einer Wohneinheit sowie der Neubau eines Carports. 1996 erfolgte eine Umnutzung eines Lagerteils im Erdgeschoss zu einer weiteren Wohneinheit und der Einbau einer Dachterrasse für eine vorhandene Wohneinheit, die sich über das vorderseitige Wohnhaus sowie das ehemalige Fabrikgebäude erstreckt.

Die Lagerräume TE Nr. 3 und die Wohnung WE Nr. 4 befinden sich im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Fleischwarenfabrik.

Hinweis: Ein Teil der Lagerräume wurde baurechtlich nicht genehmigt zu Wohnzwecken umgebaut (erweiterter Rohbauzustand)).

Der Unterhaltungszustand der Lagerräume TE Nr. 3 ist als „mäßig“ und der Zustand der Wohnung WE Nr. 4 ist als „schlecht“ zu bezeichnen. Der augenscheinliche Unterhaltungszustand des Wohn- und Geschäftshauses allgemein ist als „mäßig bis schlecht“ zu bezeichnen.

Baubeschreibung

Allgemeines:

Das vorderseitige Gebäude mit Mansarddach aus dem Umbaujahr 1922 wurde zweigeschossig und voll

unterkellert in Massivbauweise errichtet.

Für den rückseitigen Gebäudeteil der ehemaligen Fleischwarenfabrik, indem sich die Lagerräume (Bewertungsobjekt TE Nr. 3) befinden, wird aufgrund der Bauantragsunterlagen das Baujahr 1967 angenommen. Die Wohnung (Bewertungsobjekt WE Nr. 4) wurde 1992 in das vorhandene rückseitige Gebäude gebaut.

Allgemein:

Im Rahmen der Aufteilung, der nicht baurechtlich genehmigten Ausbauten und Reparaturen ist ersichtlich, dass notwendige Brandabschnitte / Abschottungen nicht oder nur unzureichend vorhanden sind. Notwendige Wartungen wurden nicht durchgeführt. Zur Prüfung wäre die Begehung mit einem Brandschutzgutachter zu empfehlen. Im Gutachten wird dieser Aspekt pauschal berücksichtigt.

Teileigentum TE Nr. 3:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit Nr. 3 gekennzeichnete Teileigentum (rd. 196 qm Nutzfläche gemäß Teilungserklärung) sowie einem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz.

Das Teileigentum im hinteren Gebäudeteil besteht aus drei verbundenen Lagerräumen, von denen zwei mit Toren bzw. Türen ausgestattet sind. Unter der Treppe der mit Nr. 4 gekennzeichneten, zu bewertenden Wohnung liegt ein kleiner Lagerraum, der ebenfalls zum Teileigentum Nr. 3 zählt.

In der als Lager 1 und Lager 2 bezeichneten Fläche wurde teilweise begonnen, den Lagerraum zu Wohnzwecken umzubauen. Ein bodentiefe Fensterelement sowie zwei Fenster wurden nicht fachmännisch in die südöstliche Fassade eingefügt, Elektro- und Sanitärinstallationen wurden vorgenommen. Estrich mit Fußbodenheizung wurde bereits eingebracht. (Eine Heizung ist nicht vorhanden.) Trockenbauwände und -decken wurden eingezogen. Eine Baugenehmigung hierfür liegt nicht vor.

Eine Küchenzeile und 2 WC's wurden bereits voraussichtlich in den 2000 Jahren in die Lagerfläche 2 eingebracht.

Der Grundriss ist individuell und für Lagerflächen eingeschränkt zeitgemäß. Der baurechtlich nicht genehmigte Ausbau schränkt die Nutzung ein. Die Ausstattung entspricht teilweise dem Baujahr der Fleischwarenfabrik und für Lagerflächen noch den heutigen Anforderungen.

Wohnungseigentum WE Nr. 4:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die mit Nr. 4 gekennzeichnete 4-Zimmer-Wohnung (rd. 116 qm Wohnfläche gemäß Teilungserklärung) mit Kellerraum und der Garage sowie einem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz.

Die Wohnung im Dachgeschoss des hinteren Gebäudeteils verfügt über einen eigenen Eingang mit eigenem Treppenhaus. Die niedrigste Höhe im Treppenaufgang beträgt ca. 2,00 m. Vom Treppenhaus ist der als Keller bezeichnete Raum (Abmessungen: Tiefe: 4,00 m, Breite: 3,80 m, Höhe: 3,30 m), der auf Erdgeschossniveau liegt, zugänglich. Treppenstufen in den Raum hinein ergeben sich jedoch dadurch, dass der Zugang vom Treppenpodest der Geschosstreppe erfolgt.

Im Flur sind Rauchmelder vorhanden. Im Kinderzimmer ist ein gefliestes Podest mit einer Tiefe von ca. 2,00 m vorhanden.

Ein Teil einer Innenwand im Wohnraum ist völlig instabil. Der Putz ist teilweise abgefallen und die Elektrokanäle liegen frei.

Durch die abgängigen Holz-Dachflächenfenster tritt Wasser ein. Wasserschäden sind ersichtlich. Die Gastherme im Bad ist defekt. Der Ablauf des Kondensatwassers wird in die Dusche abgeleitet. In der Dusche ist Schimmel vorhanden. Die Bodenfliesen im Bad sind teilweise gerissen.

Im Hauswirtschaftsraum (gemäß Bauantragsunterlagen), der in den Aufteilungsplänen als Schlafräum bezeichnet ist, sind massive Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbelastungen an den Wänden und voraussichtlich im Estrich vorhanden. Der auf anderem Höhenniveau über eine Treppe zugängliche Raum ist nicht nutzbar. Aufgrund des Verhältnisses von Fensterfläche zur Raumfläche ist eine Nutzung als Wohnraum baurechtlich voraussichtlich nicht gegeben.

Eine Teilfläche des Daches wird über die Dachterrasse (Abmessungen: ca. 7,30 m x 1,50 m bzw. 2,40 m) entwässert. Es ist ersichtlich kein Notüberlauf vorhanden. Das Wasser wird voraussichtlich innerhalb des Gebäudes abgeleitet. Die nicht fachmännische Entwässerung ist voraussichtlich Ursache der zuvor beschriebenen Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbelastungen.

Die Brüstung der Dachterrasse als auch die Gaube sind mit Eternitschindeln verkleidet. Im Gutachten wird aufgrund des Ausbausjahres 1992 davon ausgegangen, dass kein Asbest enthalten ist.

Im Dach ist eine Mulde, voraussichtlich durch eine nicht mehr tragende Konstruktion, ersichtlich. Aufgrund der Dachneigung (gemäß Bauantragsunterlagen 16°) ist davon auszugehen, dass die Dachhaut nicht regendicht ist. Dies ist auch im Bereich der Dachflächenfenster ersichtlich.

Der Grundriss ist individuell und eingeschränkt zeitgemäß. Die Ausstattung entspricht leicht eingeschränkt den heutigen Anforderungen. Der Zustand stellt sich „schlecht“ dar.
Die Behebung von Schäden und Mängeln in der Wohnung sind erforderlich.

Hinweise zum zu bewertenden Sondereigentum:

Gemäß Schreiben des Zwangsverwalters vom 21.02.2025 wurden nach Auskunft der Mieter seit mehreren Jahren keine Nebenkosten abgerechnet. Nach vorliegenden Unterlagen des Zwangsverwalters sind für die Teileigentumseinheit TE Nr. 3 200,00 € und für die Wohnung WE Nr. 4 300,00 € Hausgeld monatlich zu zahlen. Weitere Angaben zu Rückständen sind dem Gutachter nicht bekannt. Angaben zur Höhe der Nebenkosten und -aufteilung sowie zur Höhe einer Instandhaltungsrücklage liegen nicht vor.

Es liegen Abweichungen zwischen den Berechnungen in den genehmigten Bauantragsunterlagen und der Teilungserklärung vor, die für den Ansatz der Flächen herangezogen werden. Ein Aufmaß ist nicht beauftragt. Aufgrund der Abweichungen wird im Gutachten die Wohnfläche für die Wohnung WE Nr. 4 in etwa gemittelt und mit 112 qm angesetzt. Damit ergibt sich eine Abweichung von + / - 3 %.

Die Abweichung für das Teileigentum TE Nr. 3 liegt innerhalb der Spanne von + / - 3 %. Die Fläche wird mit rd. 196 qm angesetzt.

Aus der Teilungserklärung ist im Hinblick auf entfallene Stellplätze, z.B. durch eine Nutzungsänderung, die Anzahl der Stellplätze für das Teileigentum nicht eindeutig ersichtlich. Gemäß der genehmigten Bauantragsunterlagen vom 07.06.1996 befinden sich vor dem Tor zur Lagerfläche 3 zwei Stellplätze. Um die Zugänglichkeit zur Lagerfläche zu gewährleisten wird im Gutachten ein Stellplatz angesetzt.

Baubeschreibung:

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Gemeinschaftseigentum:

Allgemein:

vorderer Gebäudeteil:

- Außenwände: Mauerwerk; Putz
- Dach: Satteldach mit Tondachziegeln
- Fenster: Fenster tlw. mit Rollläden
- Haustür: mit Glas

hinterer Gebäudeteil:

- Außenwände: Mauerwerk; Klinker, tlw. mit Fachwerk, Putz
- Innenwände: voraussichtlich massiv
- Dach: Satteldach mit Betondachziegeln (lt. Bauantragsunterlagen 16°) und Flachdachgauben
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, Holzdachflächenfenster, Kunststofffenster
- Türen: Aluminium mit Drahtglas, weitere Tür
- Treppen: zur WE Nr. 4: Beton mit Fliesenbelag
- Kappendecke, Deckenhöhe ca. 4,10 m im sichtbaren Bereich

Carport:

- verzinkte Stahlkonstruktion mit Flachdach

Die Auflistung für das Gemeinschaftseigentum ist nicht vollständig. Es werden nur Ausstattungen beschrieben, die während des Besichtigungstermins in Augenschein genommen werden konnten.

Wohnung WE Nr. 4

- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung Baujahr ca. 1980, Dachflächenfenster Holz (abgängig)
- Innentüren: einfache Holztüren, tlw. mit Glasausschnitt, tlw. defekt
- Heizkörper: Flachheizkörper in Nischen
- Böden: Fliesenbelag, Laminat
- Wände und Decken: Putz, tlw. tapeziert und / oder gestrichen, tlw. Fliesenbelag grau (Küchenbereich)
- Bad: Bodenfliesen weiß; Wandfliesen wandhoch weiß mit Bordüre, Badewanne, Dusche (hoher Einstieg) mit Duschtrennung (defekt), Stand-WC, Waschbecken
- Treppe zum Ausgang Balkon: Stahlkonstruktion mit 5 Holzstufen (Buche)
- Kellerraum Wände und Boden gefliest

- Sicherungskasten in der Wohnung
- Gaszentralheizung Fabrikat Viessmann, Baujahr 2016 (fällt nach Angaben des Mieters regelmäßig aus, Wartung oder Reparatur ist notwendig)

Teileigentum TE Nr. 3:

- Lager 1 und 2: nicht baurechtlich genehmigter Ausbau zu Wohnzwecken (erweiterter Rohbau), Lager 2: Kappendecke, Deckenhöhe ca. 4,10 m im sichtbaren Bereich
- Lager 3: Sektionaltor, keine Heizung, abgehängte Decke, Wände: gefliest, Boden: Keramik, Bodeneinläufe, Abmessungen: Tiefe: ca. 12,10 m, Breite: ca. 4,65 m, Höhe UK abgehängte Decke: ca. 2,77 cm

Der Aspekt des baurechtlich nicht genehmigten Ausbaus wird im Gutachten weder wertmindernd (Rückbau) noch werterhöhend berücksichtigt.

Garage (im hinteren Gebäudeteil, Abmessungen ca. 3,20 m x 5,50 m)

- Boden gefliest
- Schwingtor
- Brandschutztür (Zugang zum Lager 3)
- Rigipsdecke

Außenanlagen:

Die Hof- und Wegeflächen sind gepflastert. Es ist nach Angaben des Mieters ein unterirdisches Regenwassersammelbecken vorhanden.

Grundbuch

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	29690	1	Avenwedde	Nr. 3	14	841	307,93	1.000	327,32
	29691	1	Avenwedde	Nr. 4	14	841	181,61	1.000	193,05

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) **520,38**
davon zu bewerten **520,38**

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
29690, 29691	1	1	841	Grunddienstbarkeit - Stellplatznutzungsrecht, (Recht zur Nutzung einer Grundstücksteilfläche für vier Stellplätze) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Avenwedde Flur 14, Flurstück 825 (eingetragen in Gütersloh Blatt 33288 bis 33293). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 18.06.1997 (UR 149/97 des Notars XXXXXXXXXX in Gütersloh) eingetragen am 17.07.1997.	Das Recht hat eine Wertrelevanz; es wird im Rahmen der Baulasteintragung unter „Grundbuch, Lasten außerhalb des Grundbuchs, Baulasten“ bewertet.	
29690, 29691	3	1	841	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11 a K 5/2025). Eingetragen am 21.01.2025.	Das Recht hat keine Wertrelevanz	0
29690, 29691	4	1	841	Verfügungsbeschränkung - Zwangsverwaltungsvermerk, Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11 a L 1/2025). Eingetragen am 21.01.2025.	Das Recht hat keine Wertrelevanz	0

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Blatt 29690:

zu lfd. Nr. 1:

verbunden mit dem Sondereigentum an den Lagerräumen im Erdgeschoß, jeweils Nr. 3 des Aufteilungsplanes sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Lageplan braun umrandeten Grundstücksflächen (Stellplätze).

Blatt 29691:

zu lfd. Nr. 1:

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß mit Kellerraum, gesondertem Flur und Garage im Erdgeschoss, jeweils Nr. 4 des Aufteilungsplans sowie verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Lageplan schwarz umrandeten und schraffierten Stellplatz.

Blatt 29690 und Blatt 29691:

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Gütersloh Blatt 29688 bis 29693). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechten beschränkt.

Der Wohnungs- bzw. der Teileigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Das gilt nicht für die Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 16.06. und 02.07.1997 (UR-Nr. 144 und 168/97 des Notars [REDACTED] in Gütersloh) Bezug genommen.

Eingetragen und von Gütersloh Blatt 23441 hierher übertragen am 08.07.1997.

Herrschvermerk Blatt 29690 und Blatt 29691:

Die im Grundbuch von ehemals Gütersloh Blatt 24404 in Abt. II Nr. 1 eingetragene Grunddienstbarkeit (Wege-recht) an dem Grundstück Gemarkung Avenwedde Flur 14 Flurstück 827.

Das belastete Grundstück ist nach Teilung gemäß § 8 WEG umgeschrieben in die Wohnungsgrundbücher von Gütersloh Blatt 33288 bis Blatt 33293. Hierher vermerkt am 29.06.2001.

Die Eintragung des Herrschvermerks sichert die Erschließung, den Zugang und die Nutzung des Bewertungsobjekts über das Flurstück 827 („Auerhahnstraße“). Durch die Eintragung ist die Aufteilung des Gebäudes in Teil- und Wohnungseigentum möglich geworden.

Damit ist der Vorteil des Wegerechts in den Wertansätzen des Teil- und des Wohnungseigentums begründet.

Die Stammurkunde lag zur Fertigstellung des Gutachtens nicht vor. Mögliche Vor- und Nachteile aus privatrechtlichen Vereinbarungen innerhalb der Urkunde konnten nicht berücksichtigt werden.

Erläuterungen zur Abteilung II

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

Blatt 29690 und 29691:

zu lfd. Nr. 1: Der Wert wird nach Vorgabe nicht bewertet.

Die Grunddienstbarkeit sichert die persönliche Nutzung für Stellplätze des Nachbargebäudes. Damit steht diese Fläche dem Bewertungsgrundstück nicht mehr zur Verfügung. Die Belastung schränkt die Nutzbarkeit nicht ein. Ergänzend zu der Eintragung ist eine Baulast als öffentlich-rechtliche Sicherung eingetragen. Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Baulasteintragung unter „Grundbuch, Lasten außerhalb des Grundbuchs, Baulasten“.

Die Stammurkunde lag zur Fertigstellung des Gutachtens nicht vor. Mögliche Vor- und Nachteile aus privatrechtlichen Vereinbarungen innerhalb der Urkunde konnten nicht berücksichtigt werden.

zu lfd. Nr. 3: Die Eintragung der angeordneten Zwangsversteigerung wird nach Zuschlag gelöscht. Das Recht hat keine Wertrelevanz.

zu lfd. Nr. 4: Die Eintragung der angeordneten Zwangsverwaltung wird nach Zuschlag gelöscht. Das Recht hat keine Wertrelevanz.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Altlasten:

Aufgrund der bisherigen Objektnutzungen (ehemalige Fleischwarenfabrik) kann ein Altlastenverdacht grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Offensichtlich haben nach Angaben des Verwalters im Teileigentum (Lagerfläche 3) Kfz-Arbeiten stattgefunden. Auch hieraus ist eine Belastung nicht auszuschließen.

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Gütersloh, Abt. Umwelt vom 08.04.2025 liegen im Altlastenkataster keine Einträge für das Grundstück vor. Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Baulasten:

Laut Schreiben der Stadt Gütersloh vom 08.04.2025 sind Baulasten für das Flurstück 841 eingetragen.

Hinweis: In den Grundbuchauszügen des Bewertungsobjekts sind Herrschvermerke eingetragen, die die Zufahrt für Dieses regeln. Die Zufahrt für das Bewertungsobjekt über das Flurstück 827 ist gegeben. Eine Baulast für das Bewertungsgrundstück ist nicht vorhanden.

Baulastenblatt-Nr. 1934:

Flurstück 841 (Stellplatzbaulast):

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Auerhahnstraße – Gemarkung Avenwedde, Flur 14, Flurstück 841 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Gütersloh, Auerhahnstraße 10 – Gemarkung Avenwedde, Flur 14, Flurstück 825 – mit 4 i.S.v. § 47 Abs. 1 BauO NW notwendigen PKW-Stellplätzen, im Lageplan mit den Ziffern 9 – 12 bezeichnet, zu belasten und deren Benutzung sicher zu stellen.

Die belastete Fläche ist im Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Stellplatzbaulast stellt eine Einschränkung für das Bewertungsgrundstück dar (siehe unter „Grunddienstbarkeiten, Abt. II“).

Durch die Nutzung der Fläche als Stellplatz zugunsten des Nachbargrundstücks steht die Fläche für das Bewertungsgrundstück nicht mehr zur Verfügung. Weitere negative Einflüsse sind nicht erkennbar.

Gemäß tim-online.nrw.de beträgt die Fläche rd. 46 qm. Die Fläche wird mit dem Bodenrichtwert multipliziert.
 $46 \text{ qm nicht nutzbare Grundstücksfläche} \times 320 \text{ €/qm Bodenrichtwert} = 14.720 \text{ €}$, rd. 14.700 €

Die Kosten sind anteilig wertmindernd in Abzug zu bringen.

Baulastenblatt-Nr. 2675:

Flurstück 841:

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Av., Friedrichsdorfer Straße 55, 55 a – Gemarkung Avenwedde, Flur 14, Flurstück 841 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Gütersloh, Auerhahnstraße 10 – Gemarkung Avenwedde, Flur 14, Flurstück 825 – mit den gemäß § 6 BauO NW erforderlichen Abstandflächen bestehend aus zwei rechtwinkligen Dreiecksflächen von 1,30 m x 5,74 m und 0,30 m x 1,48 m zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Mehrfamilienhaus resultieren. Die belasteten Flächen sind im Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.

Die Baulast stellt eine Einschränkung für das Bewertungsgrundstück dar. Die Fläche von rd. 4 qm wird als Gartenland bzw. als unrentierliche Fläche des Bewertungsgrundstücks bewertet. Der Gutachterausschuss weist für Gartenland einen Wert von 35 % des Bodenrichtwerts = 112 €, rd. 110 € ($320 \text{ €} \times 35 \%$) aus.

Die Differenz Ansatz voller Bodenwert $4 \text{ qm} \times 320 \text{ €/qm} = 1.280 \text{ €}$ zu Ansatz Gartenland $4 \text{ qm} \times 110 \text{ €/qm} = 440 \text{ €}$ beträgt 840 €, rd. 800 €.

Die Kosten sind anteilig wertmindernd in Abzug zu bringen.

Überbau

Das Bewertungsobjekt ragt über das benachbarte Grundstück (Flurstück 468). Der Überbau über eine Fläche von r. 3 qm ist zu wertmindernd zu berücksichtigen.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 841	520,38	320,00					Ja	166.521

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

BODENWERT (gesamt) 166.521

Entspricht 80% des Ertragswertes

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	166.521
	Ertragswert	205.501
Lasten	Konkurs-/Insolvenz- /Zwangsvorsteigerungsvermerk	0
	Zwangsvorverwaltungsvermerk	0
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	206.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	670
	x-fache Jahresmiete	13,80
	RoE Wohnen / Gewerbe	58% / 42%
	Bruttorendite (RoE/x)	7,23%
	Nettorendite (ReE/x)	5,45%
Mietfläche	Wohnfläche	112m ²
	Nutzfläche	196m ²
	Σ	308m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	14.899
	Jahresreinertrag	11.236
Liegenschaftszins	Wohnen	2,50%
	Gewerbe	4,50%
	i.D.	3,34%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	27,98%
	Gewerbe	19,85%
	i.D.	24,58%

Fotodokumentation

Ansicht Südwest
vorderer Gebäudeteil

und

Ansicht Nordost
hinterer Gebäudeteil



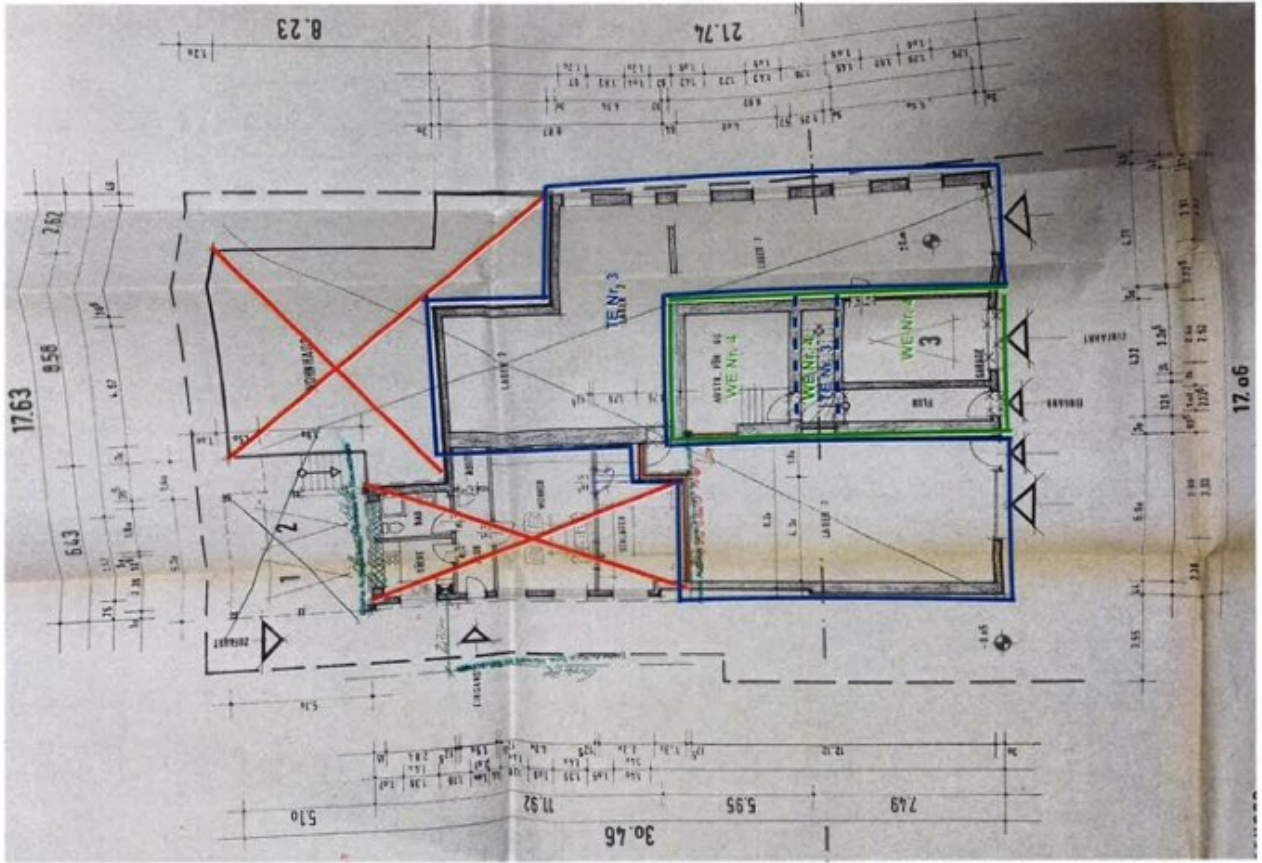
Teileigentum TE Nr. 3
Lager 3



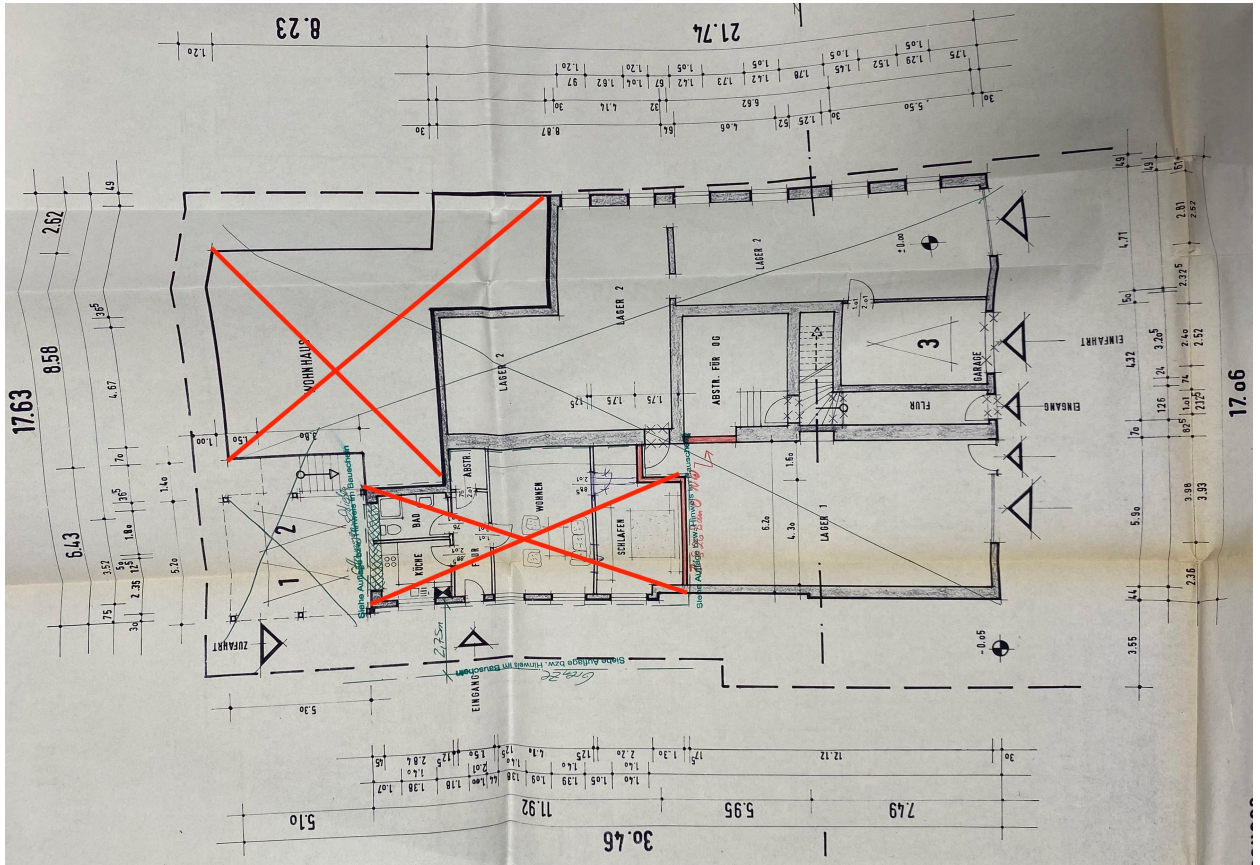
Wohnungseigentum WE Nr. 4
Feuchtigkeit und Schimmelbelastung



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Teileigentum TE Nr. 3



Schnitt (hinterer Gebäudeteil)

