



Von der IHK Hannover öffentlich bestellt
und vereidigt für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke



Von DIAZert zertifizierter Sachverständiger
für die Marktwertermittlung gemäß
ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)



Mitglied der Architektenkammer
Niedersachsen

EXPOSE

**zum Verkehrswertgutachten in dem Zwangsversteigerungsverfahren
beim Amtsgericht Gütersloh: Aktenzeichen 11a K 2/26**

**über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des folgenden Grundbesitzes:**

-
- Grundbuch von Harsewinkel
 - Blatt 11010
 - Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
 - Gemarkung Harsewinkel
 - Flur 23
 - Flurstück 67
 - Gebäude- und Freifläche, Tecklenburger Weg 35
 - Größe 914 m²
-

**Der Verkehrswert wird zum Stichtag 18.05.2026
mit rd. 321.000,00 € geschätzt**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.1.1	Bundesland, Ort, Einwohnerzahl	4
2.1.2	Makrolage	4
2.1.3	Mikrolage	6
2.2	Erschließung.....	8
2.3	Privatrechtliche Situation	9
2.3.1	Grundbuch.....	9
2.3.1.1	Grundbuch Abteilung II	9
2.3.1.2	Grundbuch Abteilung III	9
2.3.2	Sonstiges.....	9
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.4.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten.....	10
2.4.2	Bauordnungsrecht	10
2.4.3	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Einfamilienhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Nutzung, Wohnfläche	12
3.2.2	Modernisierungen	13
3.2.3	Schadstoffe.....	13
3.2.4	Energetische Situation.....	13
3.2.5	Gebäudekonstruktion.....	13
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.8	Bauschäden und Baumängel.....	15
3.2.9	Allgemeinbeurteilung	15
3.3	Garage.....	15
3.3.1	Bauschäden und Baumängel.....	15
3.3.2	Allgemeinbeurteilung	15
3.4	Außenanlagen	15
4	Anlagen	16

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: ■ Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
- Objektadresse: ■ Tecklenburger Weg 35
 ■ Harsewinkel

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Grund der Gutachtenerstellung: ■ Verkehrswertermittlung aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Gütersloh vom 19.01.2026 in dem Zwangsversteigerungsverfahren 11a K 2/26
- Tag der Ortsbesichtigung: ■ 18.05.2026, 14:30 bis ca. 14:45 Uhr
- Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: ■ 18.05.2026
- Umfang der Besichtigung: ■ Das Objekt wurden am Besichtigungstag von außen (straßenseitig) besichtigt
 ■ Eine Innenbesichtigung war nicht möglich
 ■ **Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein und den vorhandenen Unterlagen**

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Bundesland, Ort, Einwohnerzahl

- Bundesland:
- Nordrhein-Westfalen
- Ort und Einwohnerzahl:
- Kreis Gütersloh (ca. 364.000 Einwohner)
 - Stadt Harsewinkel (ca. 26.000 Einwohner)

2.1.2 Makrolage ¹

- Geografische Lage:
- Die Stadt Harsewinkel liegt im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Gütersloh im Regierungsbezirk Detmold. Raumordnerisch ist die Kommune als Mittelstadt klassifiziert und dem Wirtschaftsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) sowie der Kulturlandschaft des östlichen Münsterlandes zuzuordnen. Das Stadtgebiet erstreckt sich über eine Fläche von rund 100 km² und gliedert sich in die drei Hauptortsteile Harsewinkel, Marienfeld und Greffen. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Bielefeld (ca. 30 km östlich) und Münster (ca. 45 km westlich). Die Kreisstadt Gütersloh befindet sich rund 15 km östlich.
- Demografische Struktur und Entwicklung:
- Harsewinkel verzeichnet eine stabile Bevölkerungsstruktur mit einer aktuellen Einwohnerzahl von rund 26.000 Personen. Im langfristigen Mehrjahrestrend zeigt sich eine konstante bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung. Die Nachfrage nach Wohnraum wird maßgeblich durch den Zuzug von Arbeitskräften sowie die Eigenentwicklung der lokalen Bevölkerung getragen. Strukturdaten weisen auf eine aus-

¹ Erstellt mit Hilfe von Google Gemini (KI-Assistent) mit Anpassungen durch den Sachverständigen

gewogene Altersstruktur mit einer im regionalen Vergleich soliden Geburtenrate hin.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

- Überregionaler Straßenverkehr: Die primäre Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 513, die das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchquert und die Anbindung an die Kreisstadt Gütersloh sowie die B 64 (Richtung Münster) herstellt. Die Bundesautobahnen A 2 (Anschlussstelle Rheda-Wiedenbrück/Gütersloh) und A 33 (Anschlussstelle Bielefeld/Paderborn) sind jeweils in ca. 15 bis 20 Pkw-Minuten erreichbar.
- Schienen- und Flugverkehr: Harsewinkel verfügt über keinen aktiven Schienenpersonennahverkehr (SPNV); die vorhandene Strecke der Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE) wird rein für den Güterverkehr genutzt. Der nächstgelegene Fernbahnhof (ICE-Halt) befindet sich in Gütersloh bzw. Bielefeld. Die internationalen Flughäfen Paderborn/Lippstadt und Münster/Osnabrück sind jeweils rund 50 bis 60 Kilometer entfernt.
- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Der öffentliche Nahverkehr wird über ein regionales Bussystem abgewickelt, das regelmäßige Taktverbindungen in die umliegenden Städte (insb. Gütersloh, Warendorf und Versmold) sicherstellt.

2.1.3 Mikrolage ²

Art und Prägung der näheren Umgebung (Städtebauliches Umfeld):

- Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im nordöstlichen Quadranten des Harsewinkeler Kernstadtgebiets. Die unmittelbare Umgebung ist primär als faktisches Wohngebiet im Sinne der BauNVO (überwiegend allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet) zu charakterisieren.
- Bebauungsstruktur: Die Nachbarschaft ist durch eine gemischte offene Bauweise geprägt, bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften sowie kleineren Mehrfamilienhäusern in der Geschossbauweise.
- Immissionslage: Bei der Straße „Tecklenburger Weg“ handelt es sich um eine innerstädtische Erschließungsstraße. Es liegt eine normale Wohnmobiliar- und Verkehrsimmission vor. Spitzenbelastungen ergeben sich temporär zu den Bring- und Abholzeiten der angrenzenden Bildungseinrichtungen.

Infrastruktur und Nahversorgung (Fußläufige Erreichbarkeit):

- Die Mikrolage zeichnet sich durch eine sehr gute, zentrumsnahe Versorgungsstruktur aus. Der Stadtkern von Harsewinkel ist ca. 800 bis 1.000 Meter entfernt und bietet vollumfängliche Deckung für den täglichen und periodischen Bedarf.
- Nahversorgung: Lebensmittelmärkte (Discounter und Supermärkte), Bäckereien, Apotheken, Kreditinstitute sowie gastronomische Angebote befinden sich im Umkreis von ca. 500 bis 1.200 Metern.
- Bildung und Soziales: Die Gesamtschule Harsewinkel (Tecklenburger Weg 4) liegt in unmittelbarer, fußläufiger Nachbarschaft. Kindertagesstätten (z. B. die KiTa St. Paulus) und Grundschulen sind ebenfalls im nahen Radius

² Erstellt mit Hilfe von Google Gemini (KI-Assistent) mit Anpassungen durch den Sachverständigen

vorhanden, was die Mikrolage für die Nutzung als Familienwohnraum begünstigt.

- Freizeit und Erholung: Das Moddenbachtal mit seinen Grünanlagen, Sportplätzen sowie das örtliche Hallen- und Freibad befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten einen hohen Naherholungswert.

Verkehrliche Erschließung:

- Individualverkehr (Anbindung): Das Grundstück ist direkt über den Tecklenburger Weg erschlossen. Die Straße ist vollständig ausgebaut (Fahrbahn, Gehwege, Straßenbeleuchtung). Über die nahegelegene Clarholzer Straße (B 513) und den Heideweg besteht eine schnelle innerstädtische Anbindung an die Hauptverkehrsadern in Richtung Gütersloh und die Autobahnen.
- Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV): Bushaltestellen mit Verbindungen des Regionalverkehrs (u. a. Linien in Richtung Gütersloh Hauptbahnhof und Warendorf) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Topografie und Grundstücksmerkmale:

- Das Grundstück weist eine ebene Topografie auf, was für die Region typisch ist. Einschränkungen der Nutzbarkeit durch extreme Hanglagen oder untypische Zuschnitte sind im Straßenverlauf nicht offensichtlich erkennbar

Lagemäßige Einstufung (Wohnwert):

- In den gängigen Mietspiegeln und Marktanalysen des Kreises Gütersloh wird dieser Bereich des Tecklenburger Wegs als normale bis gute Wohnlage eingestuft. Die Kombination aus Zentrumsnähe, hervorragender schulischer Infrastruktur und direktem Zugang zu Naherholungsgebieten sichert dem Standort eine nachhaltige Marktkonformität und Drittverwendungsfähigkeit für wohnwirtschaftliche Nutzungen.

2.2 Erschließung

Straßenart:	▪ Innerstädtische Gemeindestraße
Straßenausbau:	▪ Voll ausgebaut ▪ Fahrbahn aus Bitumen ▪ Gehweg vorhanden ▪ Öffentliche Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung (Annahmen):	▪ Elektrischer Strom ▪ Telefon-/Datenanschluss ▪ Wasseranschluss ▪ Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (Annahme):	▪ Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ▪ Keine Grundwasserschäden
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

2.3 Privatrechtliche Situation

2.3.1 Grundbuch

2.3.1.1 Grundbuch Abteilung II

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.01.2025 vor. Demnach sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

<i>Laufende Nummer der Eintragungen</i>	<i>Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gütersloh, 11a K 2/2026). Eingetragen am 21.01.2026.

Bodenordnungsverfahren

Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist

2.3.1.2 Grundbuch Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

2.3.2 Sonstiges

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

- Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt
- Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt
- Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 4)

- Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Gütersloh (Schreiben vom 05.05.2026) sind keine Baulasten eingetragen
- Es wird davon ausgegangen, dass diese Auskunft auch am Wertermittlungstichtag aktuell ist

Denkmalschutz:

- Gemäß Auskunft der Internetseite <https://denkmal.nrw/> des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Bewertungsobjekt nicht als Denkmal verzeichnet

Altlasten:
(vgl. Anlage 5)

- Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster beim Kreis Gütersloh (E-Mail vom 05.05.2026) ist das Flurstück nicht im Kataster registriert
- Es wird davon ausgegangen, dass diese Auskunft auch am Wertermittlungstichtag aktuell ist

2.4.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Nach Einsichtnahme in die Bauakte ergeben sich keine Beanstandungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.4.3 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

- Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

- Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend
- Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben
- Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei ist

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung, die vorliegenden Bauakten mit Beschreibungen sowie die Annahmen aufgrund der üblichen Ausführung. **Da keine Innenbesichtigung möglich war wird bezüglich der Bauweise und der Ausstattung von einem mittleren Standard ausgegangen. Es wird unterstellt, dass sich das Gebäude in einem mittleren Modernisierungszustand be-findet**

Angaben der Auftraggeberin. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit be-schrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen be-schrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. of-fensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhan-denen 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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Nutzung, Wohnfläche

Gebäudeart:	▪ Freistehendes Einfamilienhaus ▪ 1 Vollgeschoss ▪ Teilweise unterkellert ▪ Steildach
Nutzung/Vermietung:	▪ Nicht bekannt
Baujahr:	▪ Fertigstellung 1956 ▪ Erweiterung 1977
Wohnfläche: (vgl. Anlage 8)	▪ ca. 210 m²

3.2.2 Modernisierungen

Wesentliche, wertverbessernde Modernisierungen innerhalb der letzten 30 Jahre:

- Nicht bekannt
- Es wird unterstellt, dass sich das Gebäude in einem mittleren Modernisierungszustand befindet

3.2.3 Schadstoffe

Schadstoffe:

- Es liegt keine Untersuchung auf Schadstoffe (z.B. Asbest, Künstliche Mineralfasern (KMF), Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Blei) vor
- Aufgrund des Baujahres und der Bauweise können diese Schadstoffe vorhanden sein
- Es wird empfohlen, entsprechende Untersuchungen vorzunehmen

3.2.4 Energetische Situation

Energetische Situation:

- Nicht bekannt, da kein Energieausweis vorliegt

3.2.5 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

- Massivbauweise

Außenansicht:

- Klinkermauerwerk

Fundamente:

- Betonfundamente mit Bewehrung nach statischer Anforderung

Kellerwände:

- Mauerwerk

Außenwände:

- Mauerwerk mit Verblendung aus Klinkersteinen
- Altbau: Ohne Wärmedämmung
- Erweiterung: 3 cm Dämmung (Art unbekannt)

- | | |
|------------------------|--|
| Innenwände: | ▪ Mauerwerk |
| Geschossdecken: | ▪ Altbau: <ul style="list-style-type: none">– Kellergeschossdecke: Stahlbeton– Erdgeschossdecke: Hohlsteindecke |
| Fenster: | ▪ Straßenseitig: Fenster aus Holz
▪ Im Übrigen: Nicht bekannt |
| Treppen: | ▪ Kelleraußentreppe: Unbekannt
▪ Innentreppe: Unbekannt |
| Hauseingang(sbereich): | ▪ Eingangstürelement aus Holz mit Glasanteilen |
| Dach: | ▪ Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
▪ Dachform: Satteldach
▪ Dacheindeckung: Tonziegel
▪ Dachdämmung: Nicht bekannt |

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

- | | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | ▪ Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
▪ Wasserleitungen aus unbekanntem Material |
| Abwasserinstallationen: | ▪ Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
▪ Abwasserleitungen aus unbekanntem Material |
| Elektroinstallation: | ▪ Nicht bekannt |
| Heizung/Warmwasser: | ▪ Nicht bekannt |
| Lüftung/Klimatisierung: | ▪ Nicht bekannt |

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

- | | |
|--|-----------------|
| Bodenbeläge, Wandbekleidungen, Deckenbekleidungen, Innentüren, Badausstattungen: | ▪ Nicht bekannt |
|--|-----------------|

3.2.8 Bauschäden und Baumängel

Wesentliche, offensichtlich vorhandene Bauschäden und Baumängel:

- Es wird unterstellt, dass keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel vorhanden sind

3.2.9 Allgemeinbeurteilung

Allgemeinbeurteilung:

- Es wird von einem durchschnittlichen Zustand ausgegangen

3.3 Garage

Gebäudeart:

- Einzelgarage, angebaut an das Wohngebäude
- Massivbauweise
- Flachdach
- Stahlschwinger

3.3.1 Bauschäden und Baumängel

Wesentliche, offensichtlich vorhandene Bauschäden und Baumängel:

- Es wird unterstellt, dass keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel vorhanden sind

3.3.2 Allgemeinbeurteilung

Allgemeinbeurteilung:

- Es wird von einem durchschnittlichen Zustand ausgegangen

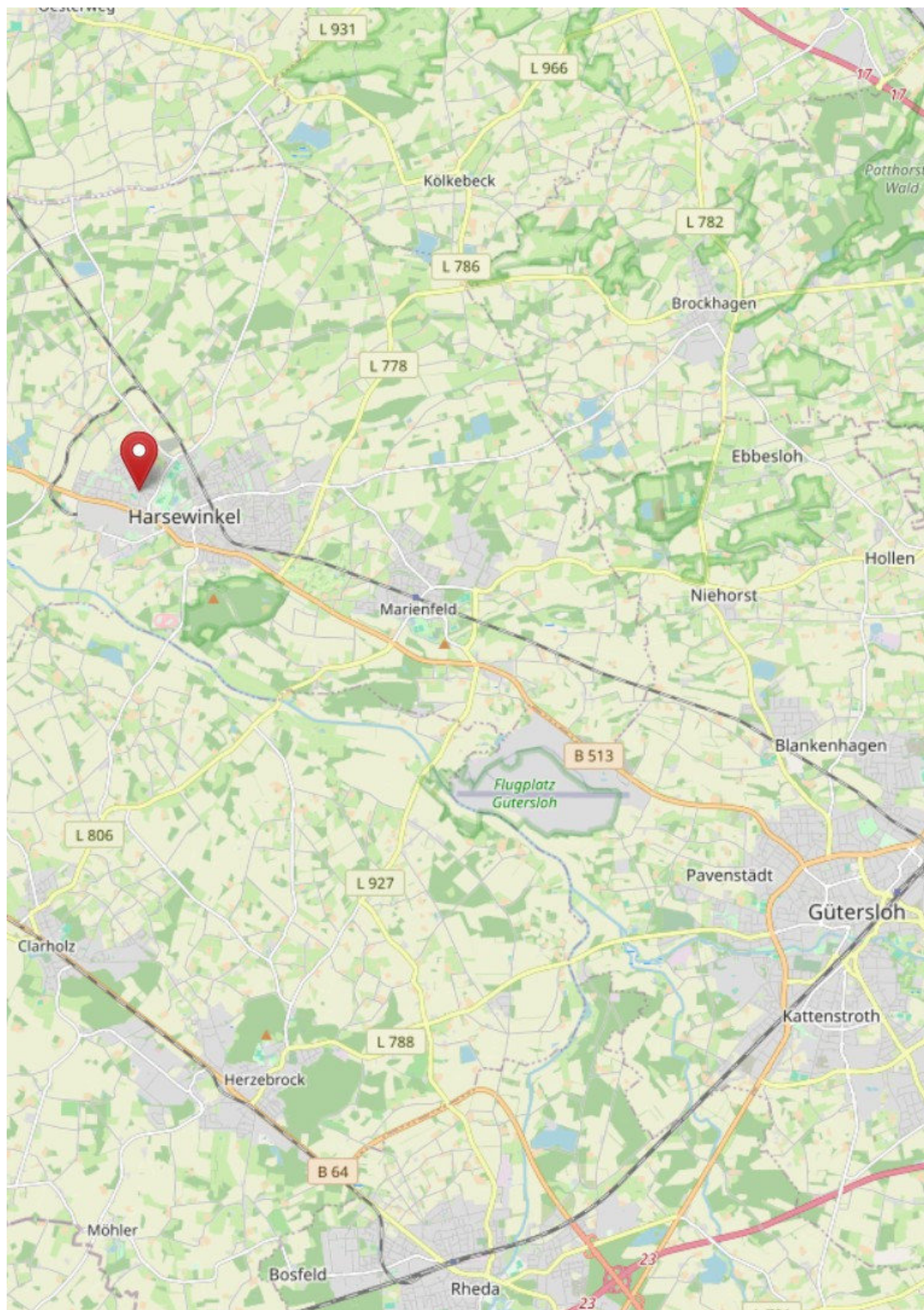
3.4 Außenanlagen

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Einfriedungen
- Pflanzungen

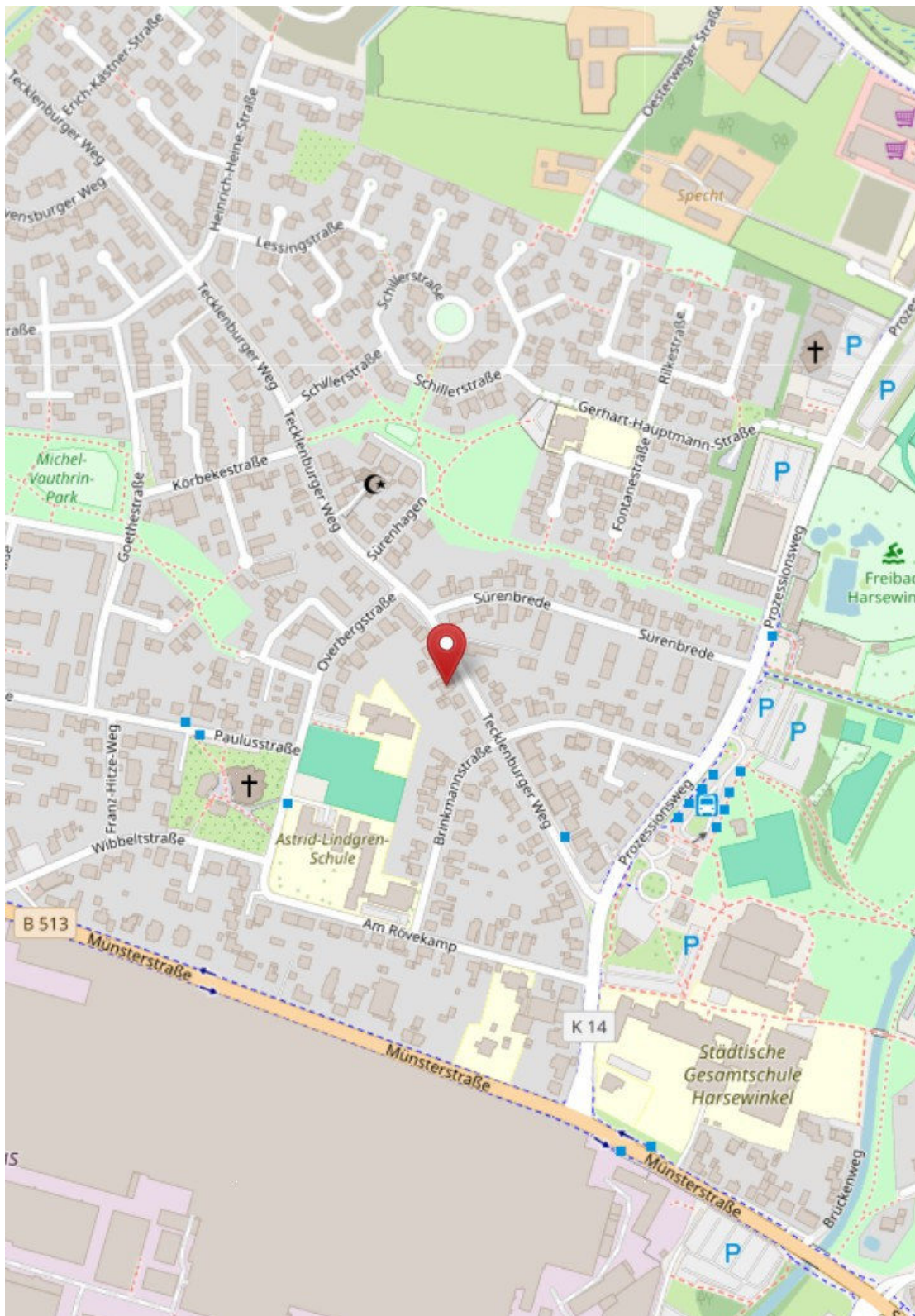
4 Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



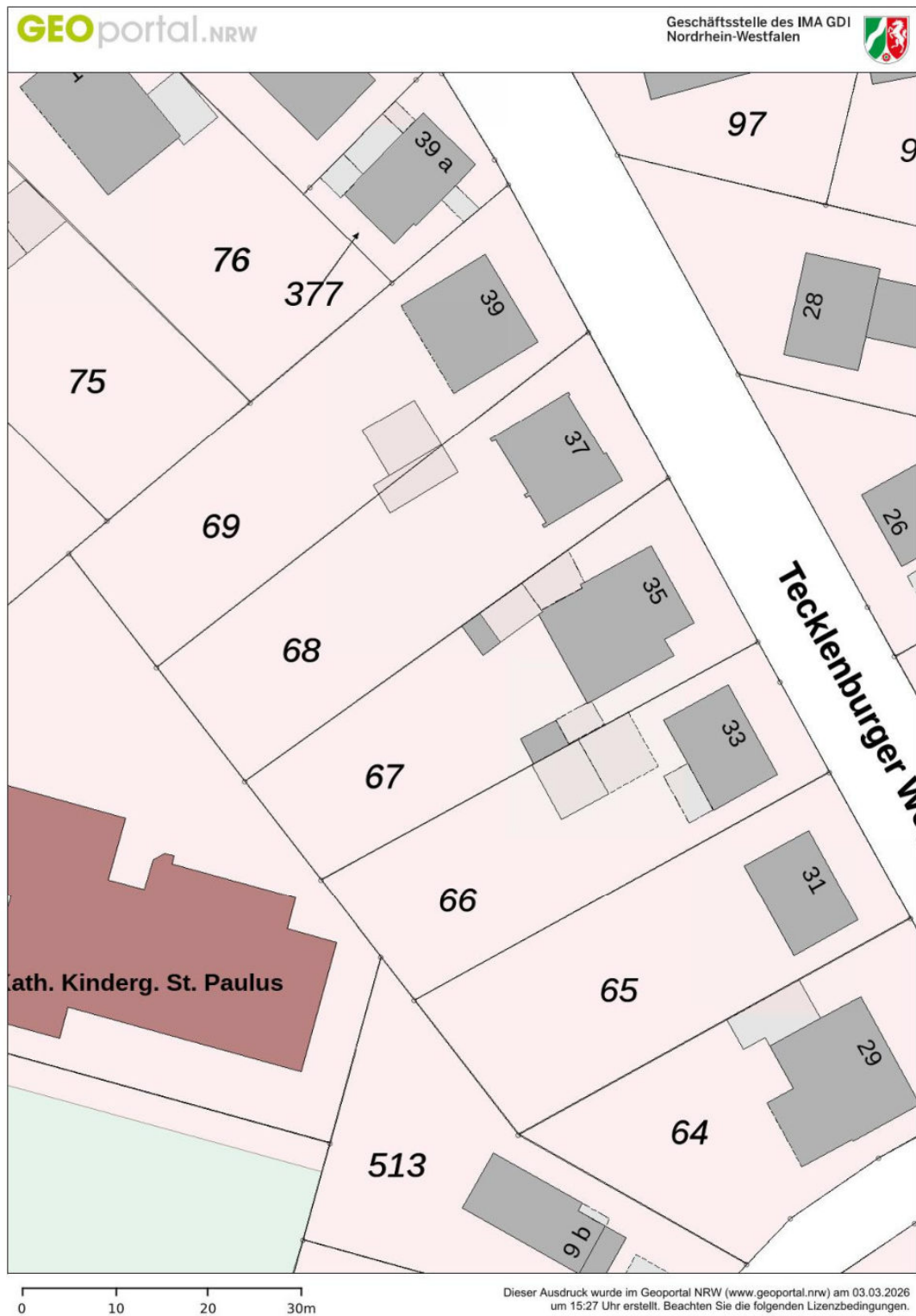
Quelle: <https://www.openstreetmap.de>

Anlage 2: Ortskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

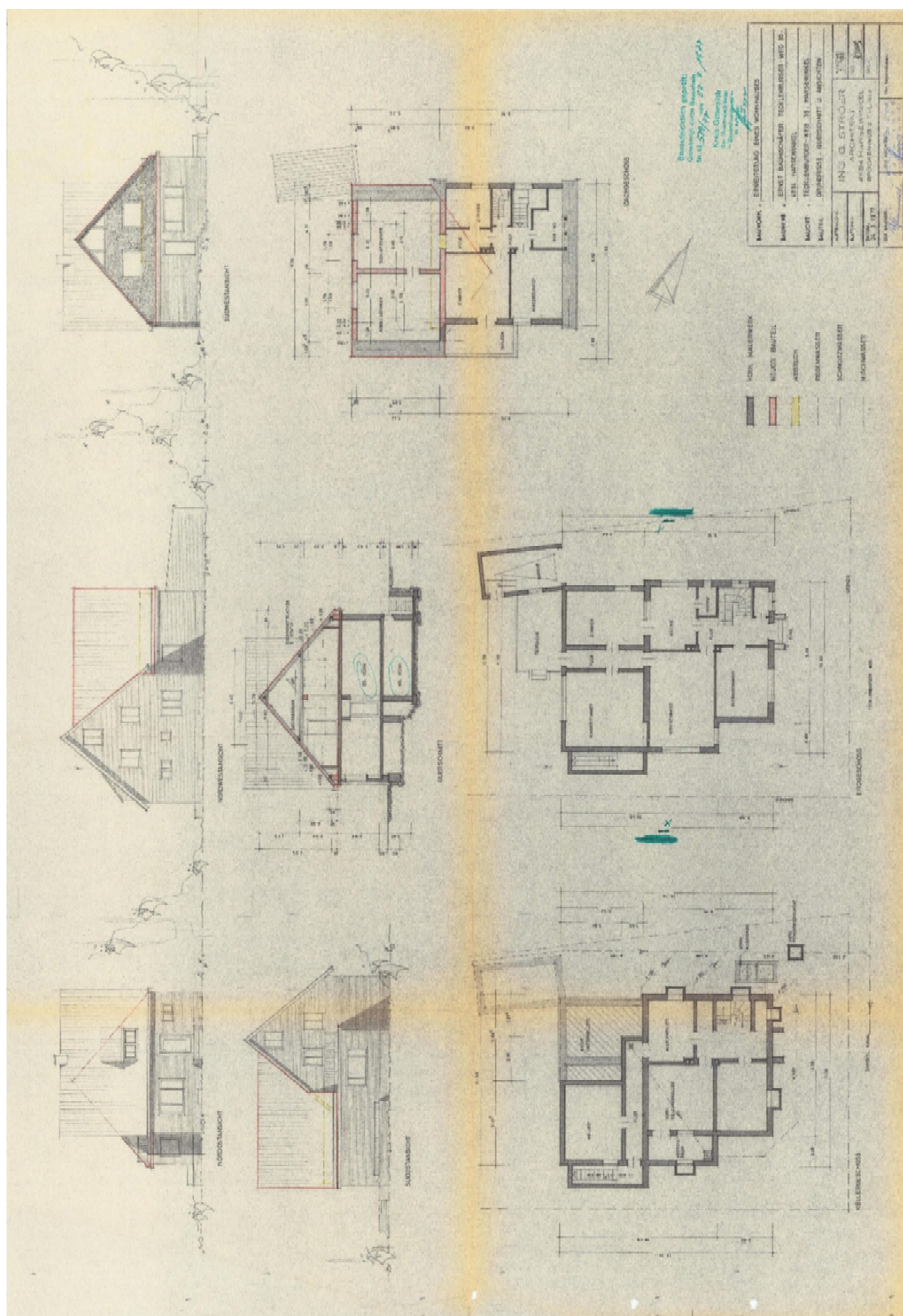


Quelle: <https://www.openstreetmap.de>

Anlage 3: Liegenschaftskarte



Anlage 4: Gebäudezeichnungen



Anlage 5: Flächen- und Rauminhaltsberechnung

Bauvorhaben: Erweiterung eines Wohnhauses

Bauherr: [REDACTED]

Bauort: 4834 Harsewinkel, Tecklenburger Weg 35

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

=====

1. vorh. m³ - umbauter Raum lt. Berechnung vom 28. März 1966 = 814,95 m³

2. neuer, umbauter Raum im Dachgeschoß:

11,50 x 5,44 =	62,56 x 0,30 =	18,77	
+ 11,50 x 4,95/2 =	28,46 x 5,44 =	154,84	
+ 11,50 x 4,95/2 x 3,50/3 =		33,21	
	<u>206,82/3 =</u>	68,94 m ³	
+ 9,60 x 1,15 x 5,44 =	60,06		
+ 9,60 x 6,40/2 x 1,35 x 5,44 =	<u>58,75</u>	= 118,81 m ³	
			1.002,70 m ³
			=====

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

=====

1. vorh. Wohnfläche lt. Berechnung vom 28.3.1966:

Erdgeschoß:	=	109,11 m ²	
Dachgeschoß:	=	<u>62,38</u> m ²	
			171,49 m ²

2. Berechnung der neuen Wohnfläche:

Dachgeschoß:

Arbeitszimmer:	5,055 x 3,25 =	16,43	
	+ 5,055 x 1,26/2 =	<u>3,19</u>	
		x 0,97 =	19,03
Schlafzimmer:	wie Arbeitszimmer	=	<u>19,03</u> = 38,05 m ²
Gesamtwohnfläche:			<u>209,54 m²</u>
			=====

Harsewinkel, den 24. März 1977

Der Bauherr: [REDACTED]

Der Architekt: [REDACTED]



Anlage 6: Fotos



1



2



3



4



5



6