

**Bertram Anneken**  
Dipl. Jur. | Dipl. Wirtsch.-Ing.

Kirchstraße 4  
48231 Warendorf  
02581/4597292  
info@anneken.de  
www.anneken.de



öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke

von der FH Kaiserslautern  
öffentlich-rechtlich  
zertifizierter Sachverständiger  
für Grundstücksbewertung

---

# Verkehrswertgutachten

**-Internetversion-**



<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Einfamilienhaus (Bungalow)</b>
<b>Lage:</b>	<b>Mörikestraße 1 48351 Everswinkel</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Warendorf Az.: 002 K 014/23</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>21. Februar 2024</b>
<b>Bewertungsanlass:</b>	<b>Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung</b>
<b>Ermittelter Verkehrswert:</b>	<b>ca. 340.000 Euro (ohne Sicherheitsabschlag) ca. 310.000 Euro (mit Sicherheitsabschlag)</b>

---

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den dem Auftrag entsprechenden Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung- auch nur auszugsweise- ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Persönliche Angaben sowie Fotos und sonstige Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet.

Fotos sowie Bauzeichnungen und weitere Anlagen finden Sie in der Onlinefassung „Anlagen“ sowie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Warendorf (02581/6364-134) eingesehen werden kann.

	Seite	
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftragsgegenstand	3
1.3	Zweck des Gutachtens	3
1.4	Ortsbesichtigung	3
1.5	Wertermittlungsstichtag	3
1.6	Grundlagen des Gutachtens	3
1.7	Disclaimer und allgemeine Hinweise	4
<b>2</b>	<b>Angaben zum Bewertungsobjekt</b>	<b>5</b>
2.1	Allgemeine Angaben	5
2.2	Grundstücksbeschreibung	5
2.2.1	Großräumige Lage	5
2.2.2	Kleinräumige Lage	5
2.2.3	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.4	Rechtliche Eigenschaften	6
2.2.4.1	Grundbuch	6
2.2.4.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	6
2.2.4.3	Abgabenrechtliche Situation	6
2.2.4.4	Altlastenkataster	6
2.2.4.5	Baulastenverzeichnis	7
2.2.4.6	Denkmaleigenschaft	7
2.2.4.7	Überbauung	7
2.3	Baubeschreibung	8
2.3.1	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
2.3.2	Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf u. sonstige erforderliche Maßnahmen	9
<b>3</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>10</b>
3.1	Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)	10
3.2	Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens	10
3.3	Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)	11
3.4	Beschreibung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV)	11
3.5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	12
3.6	Durchführung des Sachwertverfahrens	12
3.6.1	Bodenwert	12
3.6.2	Zeitwert der baulichen Anlagen	13
3.6.3	Vorläufiger Sachwert	14
3.6.4	Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)	14
3.6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	15
3.6.6	Sachwert	15
<b>4</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>16</b>
4.1	Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	16
4.2	Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag	17
<b>5</b>	<b>Anlagen</b>	<b>18</b>
5.1	Literaturverzeichnis	18
5.2	Gemeindeplanausschnitt von Everswinkel	19
5.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster -Flurkarte	20
5.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	21
5.5	Baubeschreibung zum Bauantrag	27
5.6	Bauzeichnungen	29
5.7	Bautechnische Berechnungen	32
5.8	Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten nach NHK 2010	33
5.9	Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt	34

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Warendorf hat unter dem Aktenzeichen 002 K 014/23 mit Schreiben vom 22.11.2023 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

### 1.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts des mit einem Einfamilien-Wohnhaus (Bungalow) bebauten Grundstücks mit der postalischen Anschrift: Mörikestraße 1, 48351 Everswinkel.

### 1.3 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient zur Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung.

### 1.4 Ortsbesichtigung

Der Ortstermin fand statt am 21.02.2024. Der Eigentümer war anwesend, hat dem Unterzeichner eine Innenbesichtigung der Räumlichkeiten jedoch nicht ermöglicht.

Das Gutachten war nach Rücksprache mit dem Gericht daher ohne Innenbesichtigung **nach Bauaktenlage und äußerem Eindruck** zu erstellen. Wegen des mit dem unbekanntem Zustand verbundenen Risikos wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

### 1.5 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der 21.02.2024 angenommen.

### 1.6 Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag des Amtsgerichts Warendorf, Eingang am 01.12.2023
- Gerichtsbeschluss der Zwangsversteigerung vom 11.08.2023
- Grundbuchauszug vom 22.11.2023
- Bauaktenunterlagen des Bauamtes der Gemeinde Everswinkel
- Auskünften seitens der Gemeinde Everswinkel zur Erschließungsbeitragssituation, Baurecht und anderen Auskünften
- Auskünften der Kreisverwaltung Warendorf aus dem Altlastenkataster, Baulasten und sonstigen Auskünften
- Grundstücksmarktbericht 2023<sup>1</sup> des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
- Bodenrichtwertkarte per 01.01.2024 aus dem Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamts unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

Auf weitere Auskünfte wird im Gutachten an entsprechenden Stellen verwiesen.

---

<sup>1</sup> Der Grundstücksmarktbericht 2024 war im Zeitraum der Erstellung dieses Gutachtens noch nicht veröffentlicht, die aktuellen wertrelevanten Daten wie Sachwertfaktoren u.a. wurden dem Unterzeichner jedoch vom örtlichen Gutachterausschuss bereits zur Verfügung gestellt.

## 1.7 Disclaimer und allgemeine Hinweise

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen auf Basis vorliegender Bauakten und nur oberflächlich möglicher Besichtigung von außen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern und mangels Innenbesichtigung beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf lediglich eingeschränkt vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gutachten kein Bausubstanzgutachten darstellt.** Hierzu wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden erforderlich. Demzufolge und mangels Besichtigungsmöglichkeit wurden keine Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit mit Fassaden-, Decken- und Dachkonstruktionen und sonstiger eingebundener Bauteile durchgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes sowie des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk sowie Rohrfraß in Leitungen vorgenommen, wie auch die Bauwerke nicht auf schadstoffbelastete Materialien (z.B. Asbest, Formaldehyd u.a.) untersucht wurden. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Einrichtungen und Installationen wird unterstellt.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich und zerstörungsfrei von außen erkennbar waren. Für derartige Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ggf. ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten. **Aufgrund des Gebäudealters und des teilweise leicht vernachlässigten äußeren Gesamteindrucks ist nicht auszuschließen, dass das Objekt innen diversen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf aufweist.**

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird von einem insgesamt baualtersgemäßen energetischen Zustand ausgegangen. Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen des Wohnhauses mit dem formellen und materiellen Baurecht konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht überprüft werden, formelle und materielle Legalität werden unterstellt.

## **2 Angaben zum Bewertungsobjekt**

### **2.1 Allgemeine Angaben**

Nach Bauaktenlage handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein voll unterkellertes Einfamilienhaus (Bungalow) in eingeschossiger Bauweise, das etwa 1975/1976 zunächst mit einem Flachdach errichtet wurde. Die Erstellung des Walmdachs erfolgte ca. 1986.

Das Objekt ist innerhalb eines vorwiegend aus Einfamilienhäusern/Bungalows vergleichbarer Baujahre bestehenden Wohngebiets im östlichen Bereich Everswinkels gelegen.

Das Objekt ist eigengenutzt.

### **2.1 Grundstücksbeschreibung**

#### **2.1.1 Großräumige Lage**

Everswinkel ist eine kreisangehörige Gemeinde im Kreis Warendorf und besteht aus den Ortsteilen Everswinkel und Alverskirchen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 9.500, die Gemeindegebietsfläche ca. 69 km<sup>2</sup>.

Die Gemeinde gehört zu den wirtschaftlich aufstrebenden Orten des Münsterlandes. In den letzten Jahren ist eine verstärkte Ansiedlung mittelständischer Betriebe in den neuentstandenen Gewerbegebieten zu verzeichnen. Everswinkel besitzt zurzeit zwei Grundschulen, davon eine in Alverskirchen, sowie eine Verbundschule (Realschule und Hauptschule unter einem Dach). Außerdem existiert eine Freie Waldorfschule.

Verkehrsverbindungen bestehen in den Buslinien S 20 und R 22/R23 nach Münster und Warendorf. Der Bahnhof Telgte liegt ca. 10 km entfernt. Die Autobahnen A 1 und A 43 sind in etwa 20 Min., die A 2 in etwa 30 Min. zu erreichen. Die B 64 tangiert die Gemeinde Everswinkel. Viele Radwege führen zur Fahrradstadt Münster.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen größeren Städten betragen rd. 15 km nach Münster, etwa 60 km nach Bielefeld und Osnabrück und rd. 30 km nach Hamm. Die Entfernung zur Kreisstadt Warendorf beträgt ca. 15 km.

#### **2.2.2 Kleinräumige Lage**

Das Bewertungsobjekt ist innerhalb eines älteren Wohngebiets im östlichen Bereich von Everswinkel gelegen. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 800 m.

#### **2.2.3 Tatsächliche Eigenschaften**

Mörikestraße/Ecke Goethestraße (Eckgrundstück), Straße asphaltiert, Bürgersteige plattiert, Anschlüsse für Brauchwasser und Kanalisation, Strom, Gas und Telefon in der Straße vorhanden. Ein Anschluss für Glasfaser ist lt. Internetauskunft der Deutschen Glasfaser für das Bewertungsobjekt verfügbar. Die Topographie ist nahezu eben, der Zuschnitt regelmäßig, an der nördlichen Grenze schräg zulaufend. Die mittleren Abmessungen des Grundstücks betragen ca. 22,50 m x 31,50 m.

## 2.2.4 Rechtliche Eigenschaften

### 2.2.4.1 Grundbuch

#### Amtsgericht von Warendorf, Grundbuch von Everswinkel Blatt 1964

##### Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m <sup>2</sup>
1	Everswinkel	30	286	Gebäude- und Freifläche, Mörikestraße 1	705,00

##### Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

3 (...), geboren am (...)

##### Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr.

4 zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Warendorf, 002 K 014/23).  
Eingetragen am 15.08.2023.

##### Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Etwaige Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, daher hier keine Angaben.

### 2.2.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Lt. Internetauskunft des Bauamtes der Gemeinde Everswinkel im Internet ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Esch II“ (einschl. 6. Änderung), gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen lauten: Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, GFZ 0,5, 1 Vollgeschoss zwingend, offene Bauweise. Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Bauamt der Gemeinde Everswinkel zu erfragen.

Soweit von außen feststellbar, stimmen die baulichen Anlagen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans überein.

### 2.2.4.3 Abgabenrechtliche Situation

Lt. Auskunft der Gemeinde Everswinkel sind die Beiträge für die vorhandene Erschließung nach dem BauGB abgerechnet, das Grundstück gilt daher als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). Weitere Beiträge können nach dem KAG in Zukunft noch anfallen, allerdings sind derartige Maßnahmen zzt. nicht geplant und in dieser Bewertung daher nicht berücksichtigt.

### 2.2.4.4 Altlastenkataster

Lt. Auskunft des Amtes für Umweltschutz und Straßenbau der Kreisverwaltung Warendorf liegen diesem keine Informationen vor, die als Anhaltspunkte für mögliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten einzustufen sind. Das Grundstück ist nicht im Verzeichnis über Alttablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Eine Bodenuntersuchung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt und kann auch nur von entsprechenden Fachgutachtern in gesondertem Gutachten vorgenommen werden. Es wird daher von tragfähigen sowie von altlastenfreien und ablagerungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

#### **2.2.4.5 Baulastenverzeichnis**

Lt. Auskunft des Bauamtes der Kreisverwaltung Warendorf besteht eine Abstandsflächenbaulast an der südlichen Grenze in einer Länge von ca. 13,82 m bei einer mittleren Tiefe von ca. 2,88 m zugunsten des angrenzenden Flurstücks 287 (Baulastenblatt Nr. 412, lfd. Nr. 1).

#### **2.2.4.6 Denkmaleigenschaft**

Lt. Internetauskunft der Gemeinde Everswinkel ist das Wohnhaus nicht in der Denkmalliste verzeichnet.

#### **2.2.4.7 Überbauung**

Bei der Pkw-Garage handelt es sich um eine Grenzbebauung. Hinweise auf eine Überbauung ergeben sich aus der Flurkarte nicht.

## 2.3 Baubeschreibung

Nachfolgende Angaben basieren auf vorliegenden Bauunterlagen, örtlichen Feststellungen oder Annahmen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und von außen (nur vorderseitig) möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wobei in einzelnen Bereichen Abweichungen möglich sind. Die beschriebenen Ausführungen sind insofern lediglich beispielhaft zu verstehen. Angaben über nicht sichtbare und nicht besichtigte Bauteile beruhen auf ggf. vorliegenden Bauaktenunterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

### 2.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

(Ergänzend wird verwiesen auf die Baubeschreibung zur Baugenehmigung, vgl. Anlage 5.5, Seite 27 ff.).

#### Wohnhaus

Das Baujahr des Wohnhauses beträgt etwa 1975/1976 (Flachdach). Erstellung des Walmdachs ca. 1986. Es handelt sich um einen Bungalow, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, WC und Abstellraum. Die Wohnfläche beträgt nach Bauaktenlage etwa 114 m<sup>2</sup>, ggf. zzgl. Terrasse. Das Objekt ist voll unterkellert.

Bauart massiv, eingeschossige Bauweise, Außenwände Mauerwerk mit Verblendfassaden, Walmdach, Dachneigung 22 Grad, Dachgeschoss nicht ausgebaut/nicht ausbaubar, Dacheindeckung soweit ersichtlich Betonziegel, Traufen und Kaminkopf Kunstschiefer, Dachüberstände unterseitig mit Holz verkleidet, Fenster mit Doppelverglasung und Rollläden, Haustür und Seitenteil aus Holz mit Lichtauschnitten in Sprossenteilung;

Ausstattung der Räumlichkeiten:

Nicht unbekannt. Es wird ein mittlerer baualtersgemäßer Standard unterstellt.

#### Pkw-Garage

Baujahr wie Wohnhaus, Bauart massiv, eingeschossige Bauweise, flach geneigtes Dach, Außenwände Mauerwerk mit Verblendsteinfassaden, Zufahrt über Schwingtor; seitlich an das Wohnhaus grenzende Mauer mit Tür;

Ausstattung der Garage:

Nicht unbekannt.

#### Außenanlagen

Hauszugang plattiert, Garagenzufahrt gepflastert, Einfriedungen vorwiegend Hecken, Nadelbäume, Sträucher und Sichtschutzelemente aus Holz

gärtnerische Anlagen/Sonstiges: unbekannt, nicht einsehbar

### 2.3.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und erforderliche Maßnahmen

Das Bewertungsobjekt konnte nur äußerst oberflächlich von der Straße in Augenschein genommen werden. Eine garten- bzw. rückseitige Besichtigung konnte mangels Zugangs und Einsehbarkeit nicht erfolgen. Soweit feststellbar, weist das Objekt einzelne Schäden am Sturz über der Tür neben der Garage, an Traufverkleidungen, Wegbefestigungen und in anderen Bereichen auf.

Da die Bewertung nach Bauaktenlage und äußerem Eindruck erfolgt, wird insgesamt von einem weitgehend baualtersgemäßen Gesamtzustand ausgegangen.

Im Hinblick auf das Gebäudealter wird allerdings darauf hingewiesen, dass diverse Bauteile und technische Einrichtungen ihre übliche Nutzungsdauer bereits erreicht bzw. überschritten haben könnten wie etwa Fenster, haustechnische Installationen, sanitäre Anlagen etc., so dass auf absehbare Zeit mit der Durchführung umfangreicher Modernisierungen zu kalkulieren sein könnte.

Darüber hinaus dürften baualtersbedingt umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Zustands erforderlich sein.

Auf die Vornahme eines Abschlags zur Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf und sonstigen erforderlichen Maßnahmen wird nach sachverständigem Ermessen bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung verzichtet.

**Für das mit der fehlenden Innenbesichtigung verbundene Objektrisiko wird in der Verkehrswertermittlung jedoch ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.**

### 3 Wertermittlung

#### 3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

#### 3.2 Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens

Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV).

Danach ist gem. § 6 ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.A.) zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind zur Bewertung einer konkreten Immobilie nicht in gleicher Weise geeignet. Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist vielmehr abhängig von der zu bewertenden Immobilie. Das maßgebliche Verfahren ist daher nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der zur Verfügung stehenden Marktdaten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Bungalow). In der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird der Verkehrswert von Objekten dieser Art wegen der üblicherweise im Vordergrund stehenden Eigennutzung nach dem Sachwertverfahren festgestellt.

Das Ertragswertverfahren basiert auf wirtschaftlichen Erwägungen und dient zur Wertermittlung von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und anderen Objekten, deren Wert sich vorwiegend aus den erzielbaren Mieterträgen ergibt (Renditeobjekte). Dies ist bei dem Bewertungsobjekt jedoch nicht der Fall, so dass auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet wird.

Vergleichswerte stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Da die wertrelevanten Eigenschaften der typischen Richtwertimmobilie mit denen des Bewertungsobjekts (Bungalow) nur eingeschränkt übereinstimmen, kommt eine Verkehrswertermittlung auf Basis des Immobilienrichtwerts nach Auffassung des Unterzeichners nicht in Betracht.

**Die Wertermittlung erfolgt somit auf Basis des Sachwertverfahrens gem. §§ 35 ff. ImmoWertV.**

### 3.3 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Vergleichswerte stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Es liegt jedoch ein Bodenrichtwert vor. Die Eigenschaften des normierten Richtwertgrundstücks stimmen mit denen des Bewertungsgrundstücks hinreichend überein, so dass die Ermittlung des Bodenwerts auf Basis des zum Bew.-Stichtag aktuellen Bodenrichtwerts erfolgt.

### 3.4 Beschreibung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe des Sachwertes der baulichen Anlagen (Gebäude und Neben-/Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen) und dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des Sachwerts der Gebäude erfolgt auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010). Hierbei handelt es sich um nach Gebäudearten und Ausstattungen differenzierte Kostenkennwerte in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Die jeweils ausgewiesenen Kosten pro m<sup>2</sup> BGF beziehen sich auf den Kostenstand im Jahr 2010 und sind mittels des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag und durch Multiplikation mit einem Regionalfaktor gebietspezifisch anzupassen. Besondere Bauteile und Einrichtungen, die insoweit noch nicht erfasst wurden, sind durch entsprechende Zuschläge zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen erfolgt eine Alterswertminderung in Form einer linearen Abschreibung, die sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer ergibt.

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Zeitwerte bzw. Bauwerte von Außen- und Nebenanlagen sowie der Hausanschlüsse unter Berücksichtigung von Alter, Zustand und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen sachverständig geschätzt oder nach ihren gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung angesetzt.

Die Summe aus den alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der Gebäude, den Zeit-/ Sachwerten der Außen- und Nebenanlagen nebst Hausanschlüssen sowie dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des bebauten Grundstücks.

Zur Anpassung des -mit Ausnahme des Bodenwerts- vorwiegend kostenbasierten vorläufigen Sachwerts an die Marktlage (Angebot und Nachfrage) ist dieser durch Multiplikation mit einem orts- und objektspezifischen Marktanpassungsfaktor an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 21 Abs. 3, § 39 ImmoWertV). Bei großer Nachfrage und knappem Angebot ist der Marktanpassungsfaktor somit größer als bei geringer Nachfrage und großem Angebot. Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) stellt folglich eine wesentliche Marktkomponente des Sachwertverfahrens dar.

Nach der Marktanpassung, d.h. ausgehend vom marktangepassten Sachwert, sind zudem etwaige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorwiegend in Form marktgerechter Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertrelevante spezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts wie z.B. Baumängel, Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen u.a., § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Der marktangepasste und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte Sachwert dient zur Heranziehung für den Verkehrswert (Marktwert).

### 3.5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Üblicherweise ermittelt sich die RND aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich Gebäudealter.

Durchgeführte Modernisierungen können die wirtschaftliche RND verlängern (sie stellen eine fiktive Verjüngung des Gebäudes dar), während unterlassene Instandhaltungen die RND verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Einfamilienhäusern wird in Anlage 1 zur ImmoWertV mit 80 Jahren angegeben. In Übereinstimmung mit dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Sachwertfaktoren wird zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) somit eine GND von 80 Jahren für das Wohnhaus angenommen.

Das Baujahr des Wohnhauses nebst Garage beträgt ausweislich der Bauunterlagen der Gemeinde Everswinkel etwa 1975/1976, so dass das tatsächliche Alter der Gebäude mit etwa 48 Jahren angenommen wird. Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass die spätere Errichtung des Walmdachs im Jahr 1986 bereits annähernd 40 Jahre zurückliegt und mithin gem. der Hinweise zu Anlage 2 nach der ImmoWertA nicht zu einer relevanten Verjüngung des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag führt.

Auf Basis des tatsächlichen Gebäudealters wird nach sachverständigem Ermessen eine wirtschaftliche RND von rd. 32 Jahren für das Wohnhaus angenommen.

Die zugrunde gelegte RND geht von einem durchschnittlichen baualtersgemäßen Instandhaltungszustand aus und setzt zukunftsorientiert die Durchführung erforderlicher Instandhaltungen voraus.

### 3.6 Durchführung des Sachwertverfahrens

Der Sachwert des bebauten Grundstücks ermittelt sich zum Bewertungsstichtag wie folgt:

#### 3.6.1 Bodenwert

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte<sup>2</sup> des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2024:

220,00 €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit bis zu zweigeschossiger Bauweise und Grundstücksgrößen von rd. 600,00 m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage und der örtlichen Gegebenheiten sowie der sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften wird für das Grundstück folgender Bodenwert ermittelt:

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Flurstück 286	Gebäude- und Freifläche, Mörikestraße 1	705,00	220,00 €	<b>155.100 €</b>

Auf eine Anpassung des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungsstichtag wird wegen des engen zeitlichen Zusammenhangs der Stichtage verzichtet.

Die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen mit denen des Richtwertgrundstücks weitgehend überein, so dass der Wert des Grundstücks mit 220,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt wird.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass stets vom unbelasteten Bodenwert auszugehen ist. Ein etwaiger Werteeinfluss der Baulast ist zur Wahrung der Modellkonformität bei der Heranziehung wertrelevanter Daten daher nicht in der Bodenwertermittlung, sondern ggf. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Vgl. Anlage 5.4, Seite 21 ff.

### 3.6.2 Zeitwert der baulichen Anlagen

Die Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen (Gebäude, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse) basiert auf folgenden Kenndaten:

#### Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
tatsächliches Gebäudealter ca.	48 Jahre
angenommene wirtschaftliche RND rd.	32 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) ca. <sup>3</sup>	300,00 m <sup>2</sup>
stichtagsbezogene Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ca. <sup>4</sup>	1.540,00 €/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor	1,00

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich wie folgt:

BGF rd.	300,00 m <sup>2</sup>		
Herstellungskosten pro m <sup>2</sup> BGF	1.540,00 €		462.000 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	5.000 €
<hr/>			
gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses		=	467.000 €
GND	80 Jahre		
RND	32 Jahre		
Wertminderung wegen Alters	60 %	-	280.200 €
<hr/>			
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses		=	186.800 €
zzgl. Zeitwert der Pkw-Garage, modellkonform pauschal		+	3.000 €
<hr/>			
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses mit Garage		=	189.800 €
<hr/>			
<b>Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse</b>			
Außenanlagen-/Nebenanlagen, ca. 3 % <sup>5</sup> des Gebäudezeitwerts		+	5.700 €
Hausanschlüsse, zum Zeitwert pauschal rd.		+	6.000 €
<hr/>			
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses mit Garage, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen		=	201.500 €
			<b>201.500 €</b>

Der Zeitwert der baulichen Anlagen einschl. Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen wurde mit 201.500 € berechnet.

<sup>3</sup> Vgl. Abschnitt 5.7, Seite 32.

<sup>4</sup> Vgl. Anlage 5.8, Seite 33.

<sup>5</sup> Modellkonform und nach gängiger Bewertungspraxis i.d.R. ca. 3-5 % des Gebäudezeitwerts.

### 3.6.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Sachwert beträgt somit

Zeitwert der baulichen Anlagen		201.500 €
Bodenwert	+	155.100 €
<hr/>		
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>356.600 €</b>

### 3.6.4 Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)

Der vorläufige Sachwert stellt einen in erster Linie kostenbasierten Wert dar. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage) ist der vorläufige Sachwert mittels eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktors) anzupassen. Die örtlichen Gutachterausschüsse leiten die Marktanpassungsfaktoren aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den jeweiligen Sachwerten ab.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf wird im noch nicht veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2024<sup>6</sup> die aktuellen Sachwertfaktoren für ein definiertes kreisweites Normobjekt aufführen. Der objektspezifische Sachwertfaktor ist auf Basis einer bestimmten Formel zur Berücksichtigung der Höhe des vorläufigen Sachwertes, des Bodenrichtwertniveaus, des Gebäudetyps (Ein- oder Zweifamilienhaus) und des Vertragsjahres zu berechnen. Der so ermittelte Sachwertfaktor stellt jedoch nur einen Durchschnittswert dar und ist stets sachverständig zu würdigen.

Für das Bewertungsobjekt wurde der durchschnittliche Sachwertfaktor mit etwa 1,06 ermittelt.

Dieser Wert ist jedoch sachverständig zu würdigen und stellt insofern nur ein Zwischenergebnis dar. Im Hinblick auf die als nur noch bedingt zeitgemäß zu bezeichnende Grundrissgestaltung, die für ein Einfamilienhaus vergleichsweise geringe Wohnfläche in Verbindung mit bauartbedingt hohen wohnflächenbezogenen Herstellungskosten, die aufgrund des Baujahrs angenommenen energetischen Eigenschaften<sup>7</sup>, die Anzahl der Räume mit lediglich einem Kinderzimmer und die mittige Lage der Bebauung auf dem Grundstück mit im Hinblick auf die Grundstücksgröße relativ geringer Gartenfläche ist der Sachwertfaktor nach Auffassung des Unterzeichners tendenziell geringer anzunehmen, als vorstehend modellkonform ermittelt.

Zur Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten wird ein Abschlag von 0,10 von vorstehendem Mittelwert vorgenommen, so dass der Sachwertfaktor nach sachverständigem Ermessen mit etwa 0,96 ermittelt wird.

Der marktangepasste Sachwert wird somit zu  $(356.600 \text{ €} \times 0,96)$  **342.336 €** ermittelt.

---

<sup>6</sup> Die nachstehend bezeichneten Verfahren und Daten liegen dem Unterzeichner bereits vor.

<sup>7</sup> Soweit nicht bereits in den Normalherstellungskosten, als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal oder an anderer Stelle bereits berücksichtigt.

### 3.6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Folgende wertrelevante objektspezifische Aspekte sind bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Marktlage zu berücksichtigen:

- Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf (siehe Abschnitt 2.3.2)

Auf einen Abschlag zur Berücksichtigung etwaigen Instandhaltungsbedarfs und sonstiger erforderlicher Maßnahmen wird nach sachverständigem Ermessen verzichtet.

- Baulast

Die Abstandsflächenbaulast an der südlichen Grundstücksgrenze führt nach Auffassung des Unterzeichners zur einer geringfügigen Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten insbesondere im Hinblick auf die Errichtung etwaiger Nebengebäude. Um diesen Aspekt hinreichend zu berücksichtigen, hält der Unterzeichner nach sachverständigem Ermessen einen Abschlag von rd. 20 % des Bodenwertes der betroffenen Fläche von etwa 40 m<sup>2</sup> für erforderlich und angemessen. Der Abschlag ermittelt sich somit zu (220 € x 20 % = 44 €) rd. 45 € x 40 m<sup>2</sup> = 1.800 €.

- Sicherheitsabschlag

Auf einen Abschlag zur Berücksichtigung des spezifischen Objektrisikos wegen etwaiger Schäden und erforderlicher Maßnahmen in von der Straße nicht erkennbaren Bereichen des Wohnhauses und der Garage wird an dieser Stelle nach sachverständigem Ermessen verzichtet. Stattdessen erfolgt ein Risikoabschlag im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

### 3.6.6 Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit	342.336 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 1.800 €
<hr/>	
	340.536 €
<b>Sachwert (ohne Sicherheitsabschlag) rd.</b>	<b>341.000 €</b>

## 4 Verkehrswert

### 4.1 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Gutachten wurde das Sachwertverfahren durchgeführt, da es sich um das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Einfamilienhäusern/Bungalows handelt.

Folgender Wert wurde ermittelt:

Sachwert	gem. Abschnitt 3.6.6	ca. 341.000 €
----------	----------------------	---------------

Der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks wird auf der Grundlage des vorstehend ermittelten Sachwerts per Bew.-Stichtag 21.02.2024 ohne Sicherheitsabschlag festgestellt mit rd.

**340.000 €**

(i.W.: dreihundertvierzigtausend Euro)

Der tatsächliche Instandhaltungszustand des Wohnhauses ist nicht bekannt. Der vorstehende Wert setzt eine weitgehende Schadensfreiheit voraus und berücksichtigt nicht das spezifische Objektrisiko, das mit dem unbekanntem Zustand verbunden ist.

## 4.2 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag

Trotz form- und fristgerecht anberaumten Ortstermins wurde dem Unterzeichner der Zutritt zu den Räumlichkeiten nicht ermöglicht, so dass lediglich eine relativ oberflächliche straßenseitige Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen möglich war. Das Gutachten war daher nach Bauaktenlage und äußerem Eindruck zu erstellen.

Das Gesamtobjekt zeigt kleinere von außen erkennbare Schäden. Der Unterzeichner kann nicht ausschließen, dass das Wohnhaus insbesondere unter Berücksichtigung des Gebäudealters innen diversen Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf, Mängel, Schäden und/oder sonstige erforderliche Maßnahmen aufweist.

Wegen des mit dem unbekanntem Zustand verbundenen Risikos wird nach sachverständigem Ermessen ein Sicherheitsabschlag von rd. 30.000 € vorgenommen. Der Abschlag entspricht etwa 15 % des Zeitwertes der baulichen Anlagen ( $201.500 \text{ €} \times 0,15 = 30.225 \text{ €}$ ).

Es ergibt sich somit:

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag rd.	340.000 €
./. Sicherheitsabschlag rd.	- 30.000 €
Verkehrswert <u>mit</u> Sicherheitsabschlag rd.	= 310.000 €

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags per Bew.-Stichtag 21.02.2024 festgestellt wird mit rd.

**310.000 €**

(i.W.: dreihundertzehntausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Sicherheitsabschlag um einen reinen Schätzwert nach sachverständigem Ermessen handelt. Die tatsächlichen Kosten für die Durchführung etwaiger erforderlicher Maßnahmen könnten den Sicherheitsabschlag auch unter Marktaspekten erheblich übersteigen.

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 17 Seiten.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender persönlicher Bearbeitung gefertigt. Ich versichere, dass ich in vorstehender Sache weder beteiligt noch wirtschaftlich interessiert bin und dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Warendorf, 21.06.2023

gez. Dipl. Jur. Dipl. Wirtsch.-Ing. Bertram Anneken

**Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet.**

*Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.*

*Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil ggf. in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.*

*Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) ist untersagt und bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Unterzeichner.*