

Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Fachgebiete:

- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Bewertung von lebendem und totem Inventar
- Landwirtschaftliches Versicherungswesen (Sachversicherungen)

**GUTACHTEN - Internetversion -**  
**über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch**



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus sowie Stall- und Wirtschaftsgebäuden einer Hofstelle
Wertermittlungsstichtag:	10.04.2024
<b>Verkehrswert gesamt (unbelastet):</b>	<b>299.000,00 €</b>
Auftraggeber:	Amtsgericht Beckum 59269 Beckum, Elisabethstraße 15
Aktenzeichen:	001 K 007/23
Gutachten-Nr.:	2539/05/24
Gutachtendatum:	12.05.2024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und auf den Auftragszweck (Zwangsversteigerung) abgestimmt. Es ist ausschließlich durch das Gericht zu verwenden, weil ggf. in der Wertschätzung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen waren. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nicht gestattet. Ein Schreibschutz elektronischer Dokumente stellt keine abschließende Sicherheit dar. Es wird sachverständigenseits keine Haftung übernommen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Angaben .....	5
1.1	Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Auftrag .....	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags .....	6
1.4	Verwendete Literatur .....	7
1.5	Rechtsgrundlagen .....	7
1.6	Verfügbare Unterlagen .....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	8
2.1	Makrolage .....	9
2.2	Mikrolage .....	9
2.3	Verkehrslage .....	9
2.4	Erschließung .....	10
2.5	Privatrechtliche Situation .....	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.7	Beschreibung des Grundstücks .....	13
2.7.1	Vorbemerkungen .....	13
2.7.2	Grundstück Gemarkung Wadersloh, Flur 53, Flurstück 20 .....	13
2.7.3	Vorhandene Bebauung .....	14
2.7.4	Außenanlagen .....	14
2.7.5	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	15
2.8	Beschreibung der Gebäude .....	15
2.8.1	Wohnhaus .....	16
2.8.1.1	Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht, Gebäudekonstruktion .....	16
2.8.1.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	17
2.8.1.3	Raumausstattungen, Ausbauzustand .....	17
2.8.1.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	18
2.8.1.5	Fläche/Volumen .....	18

---

2.8.2	Scheune mit Stallung .....	19
2.8.2.1	Beschreibung .....	19
2.8.2.2	Fläche/Volumen .....	20
2.8.3	Stallgebäude .....	20
2.8.3.1	Beschreibung .....	20
2.8.3.2	Fläche/Volumen .....	21
3	Beurteilung .....	22
3.1	Lagebeurteilung.....	22
3.2	Gebäudebeurteilung.....	22
4	Wertermittlung .....	23
4.1	Bodenwertermittlung .....	23
4.2	Definition.....	24
4.3	Darstellung der Wertermittlungsverfahren .....	24
4.4	Verfahrenswahl mit Begründung .....	25
4.5	Bodenwertermittlung .....	26
4.5.1	Bodenwert Teilfläche A .....	28
4.5.2	Bodenwert Teilfläche B .....	30
4.5.3	Bodenwert Teilfläche C .....	31
4.5.4	Zusammenstellung.....	32
4.6	Sachwertermittlung.....	33
4.6.1	Wohnhaus .....	35
4.6.2	Scheune mit Stallungen .....	36
4.6.3	Stallgebäude .....	37
4.6.4	Berechnung des Sachwertes .....	38
4.6.5	Werteinfluss der Besonderheiten .....	39
4.6.6	Sachwert .....	39
4.7	Ertragswertermittlung .....	40
4.7.1	Berechnung des Ertragswertes.....	41
4.7.2	Werteinfluss der Besonderheiten .....	42
4.7.3	Ertragswert.....	43

5	Verkehrswertermittlung .....	43
6	Schlusswort .....	44
7	Fotodokumentation.....	45
8	Anlagenverzeichnis .....	46

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Bewertungsobjekt

Bewertungsgrundstück: Auftragsgemäß zu bewerten ist das nachfolgende Grundstück. Die Angaben wurden dem Grundbuchauszug vom 26.01.2024 entnommen.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Wadersloh	53	20	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Verkehrsfläche, Landhoves, Im Sprengel 2	15.456 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>15.456 m<sup>2</sup></b>

Amtsgericht: Beckum

Grundbuch: Wadersloh, Blatt 654

Abteilung 1: Eigentümer:

N.N.

Abteilung 2: Lasten und Beschränkungen:

Es sind Eintragungen vorhanden. Die einzelnen Eintragungen werden gesondert und detailliert im Beschreibungsteil der einzelnen Grundstücke aufgeführt.

Abteilung 3: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

## 1.2 Auftrag

Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Auftraggeber:	Amtsgericht Beckum 59269 Beckum, Elisabethstraße 15
Auftragsdatum:	26.01.2024 (schriftliche Auftragserteilung)
Sachverständiger:	Dipl. Ing. agr. (FH) Wilhelm Thiemann
Ortsbesichtigung:	10.04.2024
Stichtag der Bewertung:	10.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Teilnehmer Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ N.N., Schuldner</li><li>▪ Eva Thiemann, Mitarbeiterin des Sachverständigen</li><li>▪ Wilhelm Thiemann, Sachverständiger</li></ul>
Umfang der Besichtigung, Besonderheiten:	Der Zugang zu einzelnen Gebäudeteilen, insbesondere zu dem Wohngebäude, wurde seitens des Schuldners nicht gewährt. Die Angaben zur Innenausstattung sowie zum Ausbauzustand der nicht besichtigten Gebäudeteile werden anhand der Angaben aus den Bauakten und den mündlichen Angaben des Schuldners am Wertermittlungsstichtag nachrichtlich wiedergegeben. Die tatsächliche Situation kann hiervon abweichen.

## 1.3 Besonderheiten des Auftrags

Verwendung des Gutachtens:	Dieses Gutachten ist ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt und darf nur hierfür verwendet werden.  Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertfindung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachtens für andere Verwendungen einschränken.  Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (außerhalb des Verwendungszweckes) darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erfolgen.
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 1.4 Verwendete Literatur

Internetversion: Angaben zur verwendeten Literatur entfallen in der Internetversion.

#### 1.5 Rechtsgrundlagen

Internetversion: Angaben zu den Rechtsgrundlagen entfallen in der Internetversion.

#### 1.6 Verfügbare Unterlagen

Internetversion: Angaben zu den verfügbaren Unterlagen entfallen in der Internetversion.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

Gemarkung: Wadersloh  
Flur: 53  
Flurstück: 20  
Größe: 15.456 m<sup>2</sup>



(Quelle: TIM-online.nrw.de)



## 2.1 Makrolage

Die Gemeinde Wadersloh liegt im südöstlichen Teil des Kreises Warendorf und besteht aus den Ortschaften Wadersloh, Diestedde und Liesborn.

Die Kreisstadt Warendorf liegt rd. 35 km nordwestlich von Wadersloh, die nächstgelegene Großstadt Dortmund ist mit nahezu 600.000 Einwohnern die neuntgrößte Stadt Deutschlands und liegt rd. 80 km westlich.

## 2.2 Mikrolage

Wadersloh ist die zentrale Ortschaft der Gemeinde Wadersloh mit dem Verwaltungssitz und der entsprechenden Infrastruktur.

Das zu bewertende Grundstück liegt im nördlichen Außenbereich von Wadersloh, grenzt aber direkt an den Innenbereich von Wadersloh an.

Mit rd. 6.700 Einwohnern ist Wadersloh der größte Ort innerhalb der Gemeinde Wadersloh. Die Gesamtgemeinde hat rd. 13.000 Einwohner.

Die weitere Umgebung des Bewertungsgrundstücks besteht aus weiteren landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in aufgelockerter Feldflur in nördlicher Richtung. In südlicher Richtung befindet sich ein Neubaugebiet von Wadersloh.

## 2.3 Verkehrslage

Der Ortsmittelpunkt von Wadersloh liegt südlich und rd. 1 km von dem Grundstück entfernt.

Wadersloh verfügt über ein normales Straßen- und Wegesystem. Die Bundesstraße B 55, die aus dem Sauerland kommend über Lippstadt bis Rheda-Wiedenbrück verläuft, liegt rd. 5,5 km östlich des Bewertungsobjektes.

In Rheda-Wiedenbrück geht die Bundesstraße B 55 in die Bundesstraßen B 61 bzw. B 64 über, die wiederum weiter bis Gütersloh und Warendorf verlaufen. Über die Anschlussstelle Oelde-Stromberg ist eine Auffahrt auf die Bundesautobahn A 2 Oberhausen-Hannover in rd. 11 km Entfernung gegeben.

Seitens des öffentlichen Nahverkehrs wird Wadersloh über eine Buslinie versorgt. Der nächstgelegene Bahnhof für den Personenverkehr ist in Lippstadt in ca. 14 km Entfernung zu erreichen.

Der nächstgelegene Flughafen ist in Paderborn in gut 40 km Entfernung zu erreichen, vergleichbare Flughäfen in Dortmund und Münster/Osnabrück in rd. 70 km. Der internationale Flughafen Düsseldorf liegt rd. 150 km von Wadersloh entfernt.

Insgesamt betrachtet kann die Verkehrslage als befriedigend bezeichnet werden.

## 2.4 Erschließung

Straßenart, Straßenausbau:	Die Straße „Im Sprengel“ ist eine einfache, asphaltierte Zufahrtsstraße. Sie ist als Wirtschaftsweg ausgebaut und weist weder Gehwege noch Straßenbeleuchtung auf. Es handelt sich um eine Sackgasse.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen, Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über einen Wasser-, Strom- und Telefonanschluss. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage mit Klärteich, die nach Angaben vermutlich defekt ist.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzen des Bewertungsgrundstücks sind in der Örtlichkeit grob nachvollziehbar.
Baugrund, Grundwasser:	Es wird von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen.
Beeinträchtigungen:	Es sind keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen durch Emissionen aus Verkehr, Industrie oder Gewerbe vorhanden.
Lage, Topografie:	Das Grundstück ist nahezu eben.
Gestalt und Form:	Das Bewertungsgrundstück hat einen nahezu regelmäßigen Zuschnitt. Weitere Fakten können dem anliegenden Kartenmaterial entnommen werden.

## 2.5 Privatrechtliche Situation

Belastungen im Grundbuch:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hier-nach bestehen in Abteilung II zu Lasten des Grundstücks fol-gende Eintragungen:  <u>Lfd. Nr. 3, belastetes Grundstück Nr. 1</u>  Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Beck-um, 1 K 7/23). Eingetragen am 17.11.2023.  <i>Bemerkung: Die Eintragung wird als nicht wertrelevant einge-stuft und bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.</i>
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt.
Wohnungsbindung:	Nach Auskunft des Kreises Warendorf gilt das Gebäude als nicht öffentlich gefördert.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvor-haben ist demzufolge nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Der Außenbereich muss grundsätzlich von Bebau-ung freigehalten werden. Es sind lediglich die in § 35 BauGB aufgelisteten privilegierten Vorhaben zulässig.  Nach Angaben der Gemeinde Wadersloh bestehen keine wertbeeinflussenden Planungsabsichten hinsichtlich einer möglichen Flächenentwicklung.
Baulastenverzeichnis:	Nach Auskunft des Kreises Warendorf besteht keine Eintra-gung im Baulastenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Gemeinde Wadersloh ist auf den Bewer-tungsgrundstücken kein Denkmal vorhanden.
Grundstücksqualität:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit rechtmäßig errichteter Bebauung, die rechtlich und wirtschaftlich nutzbar ist (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV), Faktisches Bauland (vgl. Kleiber ).

Abgaberechtlicher Zustand:	<p>Nach Auskunft der Gemeinde Wadersloh ist das Bewertungsobjekt bezüglich der Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. Straßenbaubeiträge gem. § 8 KAG abgabefrei.</p> <p>Ein Kanalanschlussbeitrag wird aktuell gefordert, da der Eigentümer aufgrund des Anschluss- und Benutzungszwangs an die vorhandene Kanalisation anzuschließen hat.</p> <p>Weiterhin wurde das Grundstück noch nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.</p> <p>Die Wertminderung wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.</p>
Altlastenverzeichnis:	<p>Nach Angaben des Kreises Warendorf ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster als Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast registriert.</p>
Vogelschutz:	<p>Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Vogelschutzgebietes.</p>
Naturschutz:	<p>Das Grundstück liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.</p>
Wasserschutzgebiet:	<p>Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder eines Wasserschutzgebietes.</p>

## 2.7 Beschreibung des Grundstücks

### 2.7.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung sind dabei die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die eingeholten Daten des Katasteramtes sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie sie für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Baumängel- und Bauschäden wurden lediglich insoweit 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 diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 2.7.2 Grundstück Gemarkung Wadersloh, Flur 53, Flurstück 20

Allgemeines:

Das Grundstück der landwirtschaftlich genutzten Hofstelle ist insgesamt 15.456 m<sup>2</sup> groß.

Das Grundstück wird unterschiedlich genutzt. Neben den aufstehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden der kleinen Hofstelle dient der verbleibende Teil des Grundstücks als Grünland.

Die weiteste Nord-Süd-Ausdehnung beträgt rd. 286 m, die weiteste West-Ost-Ausdehnung ca. 75 m.

Südlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich die Straße „Im Sprengel“, westlich und östlich schließen sich weitere im Außenbereich bebaute Grundstücke an. Im Süden schließt ein Neubaugebiet von Wadersloh an.

Stadt/Gemeinde:	Wadersloh	
Klassifizierung:	Landwirtschaft - Grünland	6.614 m <sup>2</sup>
	Landwirtschaft - Grünland	4.042 m <sup>2</sup>
	Stehendes Gewässer - Teich	205 m <sup>2</sup>
	Weg - Wirtschaftsweg	706 m <sup>2</sup>
	Fläche gemischter Nutzung, Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft	3.889 m <sup>2</sup>
	Flächengröße	15.456 m <sup>2</sup>

### 2.7.3 Vorhandene Bebauung

Der Bewertungsbereich ist mit folgenden Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut:

1. Wohnhaus
2. Scheune mit Stallungen
3. Stallgebäude

Einen Überblick über die einzelnen Gebäude und deren Lage zueinander geben die anliegenden Fotos und Lagepläne.

### 2.7.4 Außenanlagen

Das Grundstück verfügt über einen Wasser-, Strom- und Telefonanschluss. Die Entwässerung erfolgt über eine Kleinkläranlage mit Klärteich.

Die Zuwegung erfolgt aus Süden über die Straße „Im Sprengel“. Zuwegungen und Hofflächen sind mit Asphalt, Beton und Pflastersteinen befestigt. Das Grundstück ist teilweise mit Hecken, Mauern und Zäunen eingefriedet bzw. unterteilt.

Die unbebauten Flächen des Grundstücks sind mit Gras eingesät und mit diversen Gehölzen bestanden.

Nördlich der Gebäude gelegen befinden sich zwei befestigte Fahrlochanlagen und eine befestigte Mistplatte. Weiterhin finden sich dort kleinere überdachte Lagerflächen in einfacher Holzbauweise.

Die Außenanlagen befinden sich in einem etwas unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

### **2.7.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Wohnhaus und die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude werden von dem Eigentümer eigengenutzt.

## **2.8 Beschreibung der Gebäude**

Vorbemerkungen:

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wie Heizungs-, Wasser- und Elektroanlagen, Telekommunikations- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen wurden nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandsetzungsbedarfs wird bei der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines, dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers.

Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt. Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären noch weitaus differenziertere Untersuchungen und Kostenermittlung erforderlich.

Nachstehend werden die aufstehenden Gebäude im Einzelnen beschrieben. Dabei erfolgen die Beschreibungen auf Grundlage der Erkenntnisse des Ortstermins.

## 2.8.1 Wohnhaus



### 2.8.1.1 Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht, Gebäudekonstruktion

Gebäudeart:	Das Wohngebäude wurde als ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet.
Baujahr:	Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt. Nach Aktenlage wurde ein Umbau 1911 getätigt, ein westlicher Anbau 1931 mit einer Erneuerung der südlichen Außenwand und ein östlicher Anbau 1927 erstellt. Die nördliche Außenwand wurde 1964 erneuert.
Modernisierungen:	Nach mündlicher Auskunft des Eigentümers am Ortstermin wurden: <ul style="list-style-type: none"><li>• die Fenster im Erdgeschoss nach und nach durch Kunststofffenster mit 2-Scheibenverglasung und Rollläden getauscht und</li><li>• das Badezimmer vor etwa 30 Jahren erneuert</li></ul>
Außenansicht:	Verblender, Ziegelstein-Sichtmauerwerk
Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	Satteldach auf Holzkonstruktion mit Tonziegeldeckung, Dachentwässerung in Zinkblech (teils schadhaft), keine Wärmedämmung



Geschossdecken:	Vermutlich Stahlbeton- und Holzbalkendecken
Treppen:	Vermutlich Holztreppen
Innenwände:	Massiv-Mauerwerk

### 2.8.1.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Es besteht ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallation:	Die Entwässerung erfolgt über eine Kleinkläranlage mit Klärteich.
Elektroinstallation:	Das Gebäude besitzt vermutlich eine unterdurchschnittliche Elektroinstallation.
Beheizung:	Die Beheizung erfolgt nach Angaben des Eigentümers über ältere Nachtspeicheröfen und einen Festbrennstoff-Ofen in der Küche.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt vermutlich über elektrisch betriebene Warmwasserbereiter.

### 2.8.1.3 Raumausstattungen, Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Teppich
Wände:	Tapete
Decken:	Raufaser, gestrichen
Fenster:	Teils Fenster aus dem Ursprungsbaujahr in Holz mit Einscheibenverglasung, teils Kunststofffenster mit Zweifachverglasung; teilweise Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen (Eiche hell)
Außentüren:	Haustür mit Lichtausschnitt

Sanitär:	<u>Badezimmer</u> Einrichtungsgegenstände Standard weiß, bodenstehendes WC, Waschtisch, Badewanne, Fliesenboden, Wände halbhoch gefliest
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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

Baumängel, Bauschäden:	Aufgrund der schadhafte Dachentwässerung sind augenscheinlich Feuchtigkeitsschäden an der Fassade entstanden.
Besondere Bauteile:	nicht bekannt
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
Aufteilung Erdgeschoss:	Wohnräume, Kellerersatzräume und ehemalige Milchvieh- bzw. Rinder- und Schweineställe (nach Bauakten)
Aufteilung Obergeschoss:	nicht bekannt, vermutlich Wohnräume und ehemalige Lagerflächen für Raufutter.
Zustand:	nicht bekannt

#### 2.8.1.5 Fläche/Volumen

	Nachstehend werden die Wohn- und Bruttogrundflächen aufgeführt. Die Wohnfläche wurde von dem Auftraggeber mitgeteilt, die Bruttogrundflächen anhand der Abmessungen im Liegenschaftskataster berechnet. Danach ergeben sich folgende Werte:
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt nach Angaben ca. <b>110 m<sup>2</sup></b> .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche beträgt je Geschoss ca. <b>190 m<sup>2</sup></b> , insgesamt somit ca. <b>380 m<sup>2</sup></b> .
Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt ca. <b>190 m<sup>2</sup></b> .

## 2.8.2 Scheune mit Stallung

### 2.8.2.1 Beschreibung

Gebäudeart:	Das Gebäude wurde als Scheunengebäude mit Stallung errichtet.
Baujahr:	1967 (nach Aktenlage)
Modernisierungen:	Es sind keine Modernisierungen zu berücksichtigen.
Außenansicht:	Verblender
Konstruktionsart:	massiv (Mauerwerk)
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Wellfaserzementplatten
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkenlage und/oder Stahlbetondecken
Treppe:	Holzleiter
Innenwände:	Sichtmauerwerk
Wasserinstallation:	Es ist eine einfache Wasserinstallation vorhanden.
Elektroinstallation:	Das Gebäude besitzt eine einfache Licht- und Elektroinstallation.
Sanitär:	Es sind keine sanitären Einrichtungen vorhanden.
Bodenbeläge:	Betonboden (teils schadhaft), unterschiedlich Bodenhöhen
Fenster:	Betonrahmenfenster, Holzfenster, Kunststofffenster
Türen:	Holzbrettertüren, Holzschiebetore
Besondere Einrichtungen:	Es sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.
Besondere Bauteile:	Es sind teilweise noch alte Stalleinbauten vorhanden.
Aufteilung:	Angaben zur Gebäudeaufteilung sind nicht bekannt.
Zustand:	Der Gebäudekomplex befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

## 2.8.2.2 Fläche/Volumen

Nachstehend werden die Nutz- und Bruttogrundflächen aufgeführt. Sie wurden anhand von Abmessungen aus dem Liegenschaftskataster ermittelt. Danach ergeben sich folgende Werte:

Nutzflächenberechnung:	Die Nutzfläche beträgt ca. <b>124 m<sup>2</sup></b> .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche beträgt ca. <b>135 m<sup>2</sup></b> .

## 2.8.3 Stallgebäude

### 2.8.3.1 Beschreibung

Gebäudeart:	Das Gebäude wurde als eingeschossiges Stallgebäude errichtet.
Baujahr:	1974 (nach Aktenlage)
Modernisierungen:	Es sind keine Modernisierungen zu berücksichtigen.
Außenansicht:	Verblendmauerwerk
Konstruktionsart:	Massiv (Mauerwerk)
Dach:	Satteldach auf Holzkonstruktion, Eindeckung mit Wellfaser-Zementplatten
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkenlage
Treppe:	keine
Innenwände:	Mauerwerk
Wasserinstallation:	Es ist eine einfache Wasserinstallation vorhanden.
Elektroinstallation:	Es ist eine einfache Licht- und Elektroinstallation vorhanden.
Bodenbeläge:	Betonboden, unterschiedliche Bodenhöhen, Güllekanäle
Fenster:	Stahlgitterfenster, Stahlrahmenfenster
Türen:	Holzschiebetüren, Stahlschwingtore
Besondere Einrichtungen:	Es sind teilweise Stalleinbauten vorhanden.

Besondere Bauteile:	Es sind keine besonderen Bauteile vorhanden.
Aufteilung:	Angaben zur Gebäudeaufteilung sind nicht bekannt.
Zustand:	Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.
Besonderheiten:	<p>Abweichend zur Baugenehmigung aus 1974 wurde das Gebäude in östlicher Richtung um Abstellflächen und Garagenfläche erweitert. Laut Aktenlage wurde das Gebäude als Neubau eines Viehstalles für die Schweinemast errichtet. Am Ortstermin konnte festgestellt werden, dass der Stallbereich für eine Ständerhaltung für Rinder genutzt wird.</p> <p>Nach Aktenlage befindet sich nördlich des Gebäudes eine Jauchegrube mit einem Fassungsvermögen von 53,5 m<sup>3</sup>.</p>

### 2.8.3.2 Fläche/Volumen

Nachstehend werden die Nutz- und Bruttogrundflächen aufgeführt. Sie wurden anhand von Abmessungen aus dem Liegenschaftskataster ermittelt. Danach ergeben sich folgende Werte:

Nutzflächenberechnung:	Die Nutzfläche beträgt ca. <b>385 m<sup>2</sup></b> .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche ca. <b>405 m<sup>2</sup></b> .

### **3 Beurteilung**

#### **3.1 Lagebeurteilung**

Die ehemalige Hofstelle liegt nördlich der Ortslage von Wadersloh. Immissionen sind nicht gegeben.

Es handelt sich bei dem Wohnhaus um eine mittlere Wohnlage. Bei den Wirtschaftsgebäuden handelt sich um eine einfache Geschäftslage.

#### **3.2 Gebäudebeurteilung**

Der Zugang zu dem Grundstück und damit zu den aufstehenden Gebäuden war nicht ohne Einschränkungen möglich.

Der Ausbauzustand sowie der Instandhaltungszustand des Innenausbaus des Wohnhauses konnten nicht begutachtet werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Die Beschreibungen beziehen sich daher auf die Angaben des Eigentümers und auf die Angaben aus den Bauakten. Der tatsächliche Ausbaustandard kann hiervon abweichen.

Die beiden Wirtschaftsgebäude befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Eine rentierliche Nutzung ist nur bedingt gegeben. Die Gebäude werden daher als einfache Lagergebäude betrachtet.

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Bodenwertermittlung

Die in Wadersloh gelegene ehemalige Hofstelle ist derzeit mit den vorstehend beschriebenen Wohn-, Wirtschafts- und Stallgebäuden bebaut.

Zur sachgerechten Bewertung wird das Gesamtgrundstück in mehrere Teilbereiche aufgeteilt:

Teilfläche A:	Wohnbauland:	500 m <sup>2</sup>
Teilfläche B:	Gebäude- und Freifläche:	3.635 m <sup>2</sup>
Teilfläche C:	Grünland:	11.321 m <sup>2</sup>

Der nachstehende Plan gibt eine Übersicht über die beschriebene Aufteilung.



## 4.2 Definition

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert.

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

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen Wert, der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden.

In den allermeisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.

Können mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

## 4.3 Darstellung der Wertermittlungsverfahren

Bodenwertermittlung:

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird von dem Wert des theoretisch unbebauten Grundstücks ausgegangen. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Die Bewertung erfolgt auf der Basis von Bodenrichtwerten oder anhand einzelner Vergleichskaufpreise. Durch Anpassungen des verwendeten Bodenrichtwerts oder der Vergleichskaufpreise gleicht man diese an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an.



Insbesondere für die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen wird auf Basis von Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten der Bodenwert ermittelt.

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei denen es bei ihrer Transaktion nicht vordergründig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich (Ein- und Zweifamilienhäuser) Priorität bei der Wertermittlung finden, zunehmend weniger bei eigengenutzten Gewerbe- und Industriegrundstücken.

Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeiten - Gebäude und bauliche Anlagen - und dem Bodenwert zusammen.

Ertragswertverfahren:

Die Ermittlung des Ertragswertes (gemäß §§ 17 bis 20 ImmoWertV) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der für den Ertragswert maßgebliche Reinertrag ermittelt sich abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss.

Vergleichswertverfahren:

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV) durchgeführt werden.

Das Verfahren wird in erster Linie bei der Bodenwertermittlung angewandt, aber auch bei vergleichbaren baulichen Objekten wie Eigentumswohnungen, Reihenhäusern usw.

#### 4.4 Verfahrenswahl mit Begründung

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens sind bebaute und unbebaute Grundstücksteilflächen zu bewerten. Unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Gegebenheiten kommen bei den bebauten Grundstücksteilen das Sach- und das Ertragswertverfahren zum Ansatz. Die unbebauten Grundstücksteilflächen werden im Vergleichswertverfahren bewertet.

Für das Vergleichswertverfahren, bezogen auf die bebauten Grundstücksflächen, stehen die erforderlichen Daten aus dem Grundstücksmarktbericht nicht bzw. nicht ausreichend sachgerecht zur Verfügung. Es kann daher nicht angewandt werden.

## 4.5 Bodenwertermittlung

Allgemeines:

Die Preisbildung für den Bodenwert bzw. für den Bodenwertanteil orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich an den allgemein zugänglichen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke, z. B. Vergleichsverkäufe, Bodenrichtwertkarten, Maklerinformationen, Presse.

Der Bodenwert ist deshalb in der Regel auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen gemäß § 196 BauGB sowie ImmoWertV zu ermitteln. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese ergänzend oder anstelle von Vergleichskaufpreisen herangezogen werden.

Richtwerte/Vergleichspreise  
Wohnbaufläche:

Das ehemalige Hofstellengrundstück befindet sich in Wadersloh. Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks einen Bodenrichtwert mit nachstehenden Definitionen herausgegeben:

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Wadersloh
Postleitzahl	59329
Gemarkungsname	Wadersloh
Gemarkungsnummer	5293
Ortsteil	Wadersloh
Bodenrichtwertnummer	480301
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>70 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	1000 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	60 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	0

Tabelle 1: Richtwertdetails

(Quelle: Boris NRW)

Anpassung Wohnbauland:

Der vorgenannte Ausgangswert ist aufgrund diverser Differenzen zu dem Richtwert bzw. zu dem Richtwertgrundstück gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

Richtwerte/Vergleichspreise  
 Landwirtschaft:

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die landwirtschaftlichen Flächen - Grünland und Ackerland - jeweils einen Bodenrichtwert mit nachstehenden Definitionen herausgegeben:

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Wadersloh
Postleitzahl	59329
Gemarkungsnummer	5293
Bodenrichtwertnummer	480201
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>10 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Acker
Fläche	20000 m <sup>2</sup>
Ackerzahl	0
Grünlandzahl	0
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	8,5 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	0
Bemerkung	Es gibt einen Anpassungsfaktor von 1,06 für Flächen größer 2,5 ha und 0,93 für Flächen mit unregelmäßigem Zuschnitt.

Tabelle 1: Richtwertdetails

(Quelle: Boris NRW)

**Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Wadersloh
Postleitzahl	59329
Gemarkungsnummer	5293
Bodenrichtwertnummer	480501
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>7 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Fläche	10000 m <sup>2</sup>
Ackerzahl	0
Grünlandzahl	0
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	6,8 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	0
Bemerkung	Es gibt einen Anpassungsfaktor von 1,06 für Flächen größer 2,5 ha und 0,93 für Flächen mit unregelmäßigem Zuschnitt.

Tabelle 1: Richtwertdetails

(Quelle: Boris NRW)

Wertermittlung: Nachstehend wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks ermittelt. Dabei wird der Bodenwert ausgehend von den vorstehend aufgeführten Ausgangswerten unter Berücksichtigung von Anpassungsmerkmalen (allgemeine Wertverhältnisse und wertbeeinflussende Zustandsmerkmale) ermittelt.

#### 4.5.1 Bodenwert Teilfläche A

Bodenrichtwert: Der Bodenrichtwert beträgt bezogen auf die Lage der hier zu bewertenden Teilfläche A zum Stichtag 01.01.2024 durchschnittlich 70,00 €/m<sup>2</sup>.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe: Baureifes Land  
Art der Nutzung: Wohnbaufläche, bebaute Fläche im Außenbereich  
Beitragszustand: beitragsfrei  
Geschosszahl: 1-bis 2-geschossig  
Fläche: 1.000 m<sup>2</sup>

Beschreibung der Teilfläche: Entwicklungsstufe: Faktisches Bauland  
Art der Nutzung: Wohnbaufläche im Außenbereich  
Beitragszustand: beitragsfrei  
Geschosszahl: 1-geschossig  
Fläche: 500 m<sup>2</sup>

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	10.04.2024	x 1,015
Bodenrichtwert (zum Wertermittlungsstichtag)		70,00 €/m <sup>2</sup>	71,05 €/m <sup>2</sup>

Die Bodenrichtwerte sind in den letzten Jahren leicht gestiegen. Es wird daher eine Anpassung zum Wertermittlungsstichtag in Höhe von 1,5 % berücksichtigt.

<b>II. Abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Entwicklungszustand	baureifes Land	faktisches Bauland	x	1,00
Beitragszustand	beitragsfrei	beitragsfrei	x	1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche, Bebaute Fläche im Außenbereich	Wohnbaufläche, Bebaute Fläche im Außenbereich	x	1,00
Größe	1.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	x	1,00
Vollgeschosse	II	II	x	1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x	1,00
Relativer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks				71,05 €/m <sup>2</sup>

Beitrags- und Abgabesituation:

Der Bodenrichtwert ist erschließungsbeitragsfrei angegeben, d.h. es wird unterstellt, dass die Beiträge für Erschließungsanlagen (insbesondere für Straße und Kanal; nicht für Wasser, Strom und ggfs. Gas, da diese i.d.R. nicht bereits beim unbebauten Grundstück anfallen und demzufolge nicht in den beitragsfreien Bodenwert enthalten sind) bereits gezahlt worden sind.

Sofern Beiträge tatsächlich noch nicht gezahlt worden sind, werden die noch anfallenden Kosten als sonstiges objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Weitere Merkmale:

Die Merkmale des Richtwertgrundstücks entsprechen den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks. Eine Anpassung muss daher nicht berücksichtigt werden.

<b>III. Ermittlung des Bodenwerts</b>	
Relativer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	71,05 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	x 500,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert zum Stichtag</b>	<b>35.525,00 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>	<b>35.500,00 €</b>

Der Bodenwert der Teilfläche A beträgt zum Wertermittlungstichtag **35.500,00 €**.

#### 4.5.2 Bodenwert Teilfläche B

**Bodenrichtwert:** Der Bodenrichtwert beträgt bezogen auf die Lage der hier zu bewertenden Teilfläche B zum Stichtag 01.01.2024 durchschnittlich 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei wie folgt definiert:  
 Entwicklungsstufe: Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
 Art der Nutzung: Acker  
 Beitragszustand: beitragsfrei  
 Fläche: 20.000 m<sup>2</sup>

**Beschreibung der Teilfläche:** Entwicklungsstufe: Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
 Art der Nutzung: Gebäude- und Freifläche  
 Beitragszustand: beitragsfrei

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	10.04.2024	x 1,015
Bodenrichtwert (zum Wertermittlungsstichtag)		10,00 €/m <sup>2</sup>	10,15 €/m <sup>2</sup>

Die Bodenrichtwerte sind in den letzten Jahren leicht gestiegen. Es wird daher eine Anpassung zum Wertermittlungsstichtag in Höhe von 1,5 % berücksichtigt.

II. Abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x 1,00
Beitragszustand	beitragsfrei	beitragsfrei	x 1,00
Nutzungsart	Acker	bebaute Hoffläche	x 2,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00
Relativer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks			20,30 €/m <sup>2</sup>

Nach Angaben des Gutachterausschusses können Hofflächen mit dem 1,5- bis 2,0-fachen Wert des Ackerlandes bewertet werden. Umgerechnet entspricht dies einem Bodenwert von 20,30 €/m<sup>2</sup>. Das entspricht in etwa dem Wert von einfachen Gewerbeflächen (18,00 €/m<sup>2</sup> bis 30,00 €/m<sup>2</sup>) und ist daher plausibel.

<b>III. Ermittlung des Bodenwerts</b>		
Relativer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks		20,30 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	x	3.635,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert zum Stichtag</b>		<b>73.790,50 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>		<b>73.800,00 €</b>

Der Bodenwert der Teilfläche B beträgt zum Wertermittlungstichtag **73.800,00 €**.

#### 4.5.3 Bodenwert Teilfläche C

**Bodenrichtwert:** Der Bodenrichtwert beträgt bezogen auf die Lage der hier zu bewertenden Teilfläche C zum Stichtag 01.01.2024 durchschnittlich 7,00 €/m<sup>2</sup>.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei wie folgt definiert:  
 Entwicklungsstufe: Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
 Art der Nutzung: Grünland  
 Fläche: 10.000 m<sup>2</sup>

**Beschreibung der Teilfläche:** Entwicklungsstufe: Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
 Art der Nutzung: Hofnahes Grünland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	10.04.2024	x 1,00
Bodenrichtwert (zum Wertermittlungstichtag)		7,00 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>

Die Bodenwerte haben sich nicht verändert. Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich.

<b>II. Abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	x 1,00
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB	ebfrei nach BauGB	x 1,00
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	x 1,00
Nutzungsart	Grünland	Hofnahes Grünland	x 1,25
Relativer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks			8,75 €/m <sup>2</sup>

Für die zu bewertende Teilfläche C wird der 1,25-fache Bodenrichtwert für Grünland in Ansatz gebracht, da die Hofnähe werterhöhend anzusehen ist.

<b>III. Ermittlung des Bodenwerts</b>	
Relativer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	8,75 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	x 11.321,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert zum Stichtag</b>	<b>99.058,75 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>	<b>99.100,00 €</b>

Der Bodenwert der Teilfläche C beträgt zum Wertermittlungstichtag **99.100,00 €**.

#### 4.5.4 Zusammenstellung

Aus den vorstehenden Ausführungen ergeben sich nachstehende Einzelwerte:

<b>Wert des Gesamtgrundstücks</b>			
Teilfläche A	Wohnbaufläche	500,00 m <sup>2</sup>	35.525,00 €
Teilfläche B	Gebäude- und Freifläche	3.635,00 m <sup>2</sup>	73.790,50 €
Teilfläche C	Grünland	11.321,00 m <sup>2</sup>	99.058,75 €
<b>Summe</b>		<b>15.456,00 m<sup>2</sup></b>	<b>208.374,25 €</b>
<b>Bodenwert des Gesamtgrundstücks, gerundet</b>		<b>15.456,00 m<sup>2</sup></b>	<b>208.000,00 €</b>

Aufsummiert errechnet sich ein Gesamtbodenwert in Höhe von **208.000,00 €**.



## 4.6 Sachwertermittlung

### Allgemeines:

Das Sachwertverfahren basiert auf der Überlegung, dass sich der Wert eines Grundstücks aus den Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäude, Baunebenkosten und Außenanlagen) sowie dem Wert des Grund und Bodens ableiten lässt.

Bei der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen werden neben der Art des Gebäudes insbesondere das Baujahr und der Ausstattungsstandard berücksichtigt. Das Alter geht durch den Ansatz der Alterswertminderung in die Berechnungen ein.

Als Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des unbebauten Grundstücks angesetzt.

Der so ermittelte vorläufige Sachwert wird durch die Verwendung des aus vielen Verkaufsfällen abgeleiteten Sachwertfaktors an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus der Sachwertermittlung ist der Sachwertfaktor erforderlich. Dieser wird vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlicht.

Bei der Sachwertermittlung ist es zwingend erforderlich, dasselbe Bewertungsmodell zu verwenden, welches auch bei der Ableitung des Sachwertfaktors aus tatsächlichen Verkaufspreisen verwendet worden ist.

### Gesamtnutzungsdauer:

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung sind im Modell des Gutachterausschusses festgelegt.

### Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage ermittelt.

Maßgeblich sind hierbei nicht technische, sondern wirtschaftliche Überlegungen. Ein technisch einwandfreies Gebäude kann z. B. keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen, wenn Gebäudekonzeption und Zuschnitt (Raumaufteilung, Raumhöhen, Erschließung, etc.) nicht mehr den heute üblichen Anforderungen entsprechen.

Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird das Gebäude „verjüngt“ und an moderne Anforderungen angepasst.

Hierdurch erhöht sich die verbleibende Restnutzungsdauer, d. h. das Ursprungsbaujahr wird durch ein fiktives Baujahr ersetzt.

Sachwertfaktoren:

Der Gutachterausschuss des Kreises Warendorf hat keine Sachwertfaktoren für die zu bewertende Objektart abgeleitet. Daher wird zur Bewertung der Sachwertfaktor für „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ zugrunde gelegt und entsprechend angepasst.

Folgende Modellparameter wurden dabei seitens des Gutachterausschusses für die Objektart „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ zugrunde gelegt:

Normalherstellungskosten:

NHK 2010 in €/m<sup>2</sup> BGF nach DIN 277

Baupreisindex:

Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes

Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre (für Wohngebäude)

Alterswertminderung:

linear

#### 4.6.1 Wohnhaus

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von durchschnittlichen und üblichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Neben der Gebäudeart sind die Normalherstellungskosten (NHK) abhängig vom Gebäudestandard.

Bei den NHK handelt es sich um durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Sie müssen im Allgemeinen noch an die regionalen, örtlichen und objektspezifischen Verhältnisse angepasst werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur Korrekturen vorgenommen werden dürfen, die auch bei der Ableitung des angewendeten Marktanpassungsfaktors verwendet worden sind.

Herstellungswert des Gebäudes		525,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex	1,814444444	952,58 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Korrektur	1,00	952,58 €/m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten zum Stichtag, gerundet		953,00 €/m <sup>2</sup>

Herstellungskosten des Gebäudes	380,00 m <sup>2</sup> x	953,00 €/m <sup>2</sup> =	362.140,00 €
---------------------------------	-------------------------	---------------------------	--------------

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist unbekannt. Die letzten Modernisierungen wurden vermutlich in den 1970-er und 1980-er Jahren durchgeführt.

Dem Gebäude wird eine Restnutzungsdauer von 12 Jahren zugeordnet, das (fiktive) Baujahr für das Gesamtobjekt 1956.

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht enthaltenen wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile und Einrichtungen müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind jedoch keine Besonderheiten zu berücksichtigen.

Die beim Bau angefallenen Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtsgebühren sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als Baunebenkosten. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes und sind in den NHK 2010 bereits implizit enthalten.

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Gebäudeherstellungskosten				362.140,00 €
Alterswertminderung	linear	0,85	-	307.819,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80			
Restnutzungsdauer (fiktives Alter)	12 68			
<b>Gebäudezeitwert</b>				<b>54.321,00 €</b>

#### 4.6.2 Scheune mit Stallungen

Herstellungswert des Gebäudes			325,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex	1,814444444		589,69 €/m <sup>2</sup>
Korrektur Gebäudegröße	1,20		707,63 €/m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten zum Stichtag			707,63 €/m <sup>2</sup>
Herstellungskosten des Gebäudes	135,00 m <sup>2</sup> x	707,63 €/m <sup>2</sup> =	95.530,50 €

Das Gebäude wurde nach Aktenlage 1967 errichtet.

Aufgrund des vorgefundenen Zustands und der Ausstattung werden bei den Berechnungen eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (massiv errichtete landwirtschaftliche Betriebsgebäude, gemäß ImmoWertV) und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren zugrunde gelegt.

Das Baujahr wird somit auf das Jahr 1976 verjüngt.

Gebäudeherstellungskosten				95.530,50 €
Alterswertminderung	linear	0,80	-	76.424,40 €
Gesamtnutzungsdauer	60			
Restnutzungsdauer (fiktives Alter)	12 48			
<b>Gebäudezeitwert</b>				<b>19.106,10 €</b>

### 4.6.3 Stallgebäude

Herstellungswert des Gebäudes		325,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex	1,814444444	589,69 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Korrektur	1,10	648,66 €/m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten zum Stichtag		649,00 €/m <sup>2</sup>

Herstellungskosten des Gebäudes	405,00 m <sup>2</sup> x 649,00 €/m <sup>2</sup> =	262.845,00 €
---------------------------------	---------------------------------------------------	--------------

Das Gebäude wurde nach Aktenlage 1974 errichtet.

Aufgrund des vorgefundenen Zustands und der Ausstattung werden bei den Berechnungen eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (massiv errichtete landwirtschaftliche Betriebsgebäude, gemäß ImmoWertV) und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren zugrunde gelegt.

Das Baujahr wird somit auf das Jahr 1976 verjüngt.

Gebäudeherstellungskosten				262.845,00 €
Alterswertminderung	linear	0,80	-	210.276,00 €
Gesamtnutzungsdauer	60			
Restnutzungsdauer (fiktives Alter)	12 48			
<b>Gebäudezeitwert</b>				<b>52.569,00 €</b>

#### 4.6.4 Berechnung des Sachwertes

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe der Gebäudezeitwerte, dem Wert der Außenanlagen und dem Bodenwert.

Außenanlagen:

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der Außenanlagen in Abhängigkeit von Alter und Qualität mit rd. 3 bis 8 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst.

Gebäudezeitwert	Wohnhaus		54.321,00 €
Gebäudezeitwert	Scheune mit Stallungen		19.106,10 €
Gebäudezeitwert	Stallgebäude		52.569,00 €
Summe der Gebäudezeitwerte			125.996,10 €
Wert der Außenanlagen		7%	5.139,90 €
zzgl. Bodenwert A und B			109.315,50 €
Vorläufiger Sachwert			240.451,50 €

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten der Gebäude).

Daher muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen zumeist nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Zur Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Warendorf abgeleitete Sachwertfaktoren für „freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser“ zu Grunde gelegt und auf den aktuellen Bewertungsfall sachverständig angepasst.

Der Sachwertfaktor stellt das übliche Verhältnis von Verkehrswert zum vorläufigen Sachwert dar und wird aus tatsächlichen Kaufpreisen ermittelt.

Vorläufiger Sachwert	240.451,50 €
x Sachwertfaktor	1,05
Marktangepasster Sachwert	252.474,07 €

Der Bodenwert der Grundstücksteilfläche C darf bei der Sachwertermittlung nicht berücksichtigt werden. Er wird erst später zum vorläufigen Sachwert hinzuaddiert.

Marktangepasster Sachwert		252.474,07 €
zzgl. Grundstücksteilfläche C	+	99.058,75 €
Sachwert		351.532,82 €

#### 4.6.5 Werteinfluss der Besonderheiten

Als besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer, Behörden etc. mitgeteilt worden sind.

Abgaberechtliche Situation:

Wie auf Seite 13 beschrieben, fallen noch Kosten für den Kanalanschlussbeitrag und den Hausanschluss an. Der Eigentümer muss sein Grundstück aufgrund des Anschluss- und Benutzungszwangs an die vorhandene Kanalisation anschließen. Die Kosten hierfür belaufen sich nach Auskunft der Gemeinde Wadersloh auf 3.877,74 €.

Weiterhin wurde der Hausanschluss für das Grundstück nicht hergestellt. Nach Auskunft der Gemeinde Wadersloh ist die Kleinkläranlage mit Klärteich seit Jahren defekt und die wasserrechtliche Erlaubnis ist ausgelaufen. Eine Reparatur ist nicht möglich. Die Kosten für einen Anschluss belaufen sich nach Angaben zwischen 6.000 € bis 10.000 €.

Die Wertminderung durch die vorstehend beschriebenen Kosten beläuft sich daher auf ca. 10.000 €, was bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden muss.

#### 4.6.6 Sachwert

Sachwert ohne Besonderheiten		351.532,82 €
Werteinfluss Besonderheiten	-	10.000,00 €
Sachwert		341.532,82 €

Der Sachwert des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag gerundet **342.000,00 €**.

## 4.7 Ertragswertermittlung

### Allgemeines:

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der Wert des Grundstücks den zukünftig zu erwartenden Erträgen abzüglich der beim Eigentümer verbleibenden Kosten entspricht.

Da die Restnutzungsdauer bei Gebäuden und baulichen Anlagen begrenzt, der Boden jedoch unvergänglich ist, werden die zukünftigen Erträge in einen Gebäudeanteil und einen Ertragsanteil des Bodens aufgeteilt.

Die Erträge der baulichen Anlagen werden über den Zeitraum der Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. der Gebäude kapitalisiert, die Erträge im Bodenanteil als ewige Rentenzahlung angesetzt.

Als Bodenwert wird grundsätzlich der Wert berücksichtigt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Durch die Verwendung regionaler Mieten sowie dem aus der Nachbewertung von tatsächlichen Verkäufen aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Liegenschaftszinssatz kann aus dem Reinertrag und dem Bodenwert der Ertragswert des Grundstücks ermittelt werden.

### Rohertrag:

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die Mieten werden auf der Grundlage von Vergleichsmieten für, mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke abgeleitet

- aus dem Mietspiegel 2022 für die Stadt Warendorf

Aufgrund der Lage im Außenbereich von Wadersloh wurde ein Mietansatz unterhalb der Durchschnittsmiete gewählt.

Mieteinheit	(m <sup>2</sup> /Stück)	Miete	Monatsmiete
Wohnhaus	110,00 m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>	385,00 €
Scheune mit Stallungen	125,00 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>	187,50 €
Stallgebäude	385,00 m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup>	577,50 €
Monatlicher Rohertrag			1.150,00 €
		x	12 Monate
<b>Jährlicher Rohertrag</b>			<b>13.800,00 €</b>



Gesamt/ Restnutzungsdauer: Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Ausführungen im Rahmen der Sachwertermittlung verwiesen.

Bewirtschaftungskosten: Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von langfristigen Marktanalysen vergleichbarer Grundstücke bestimmt.

Gemäß ImmoWertV sind die Kosten anzusetzen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und der Besonderheiten des Objekts üblicherweise entstehen.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

- den Instandhaltungskosten
- den nicht umlagefähigen Betriebskosten
- den Verwaltungskosten und
- dem Mietausfallwagnis

Insgesamt ergeben sich somit nachfolgende Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten		Ansatz	Einheit	
Instandhaltungskosten	Wohnnutzung	13,50 €/m <sup>2</sup>	110,00 m <sup>2</sup>	1.485,00 €
	gewerbliche Nutzung	2,00 €/m <sup>2</sup>	510,00 m <sup>2</sup>	1.020,00 €
Verwaltungskosten	Wohnnutzung	344 €/Wohnung	1 Wohnung	344,00 €
	gewerbliche Nutzung	3%	9.180,00 €	275,40 €
Mietausfallwagnis	Wohnnutzung	2%	4.620,00 €	92,40 €
	gewerbliche Nutzung	4%	13.944,00 €	557,76 €
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten</b>				<b>3.774,56 €</b>
Anteil am Rohertrag				27,35%

#### 4.7.1 Berechnung des Ertragswertes

Liegenschaftszinssatz: Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde im aktuellen Grundstücksmarktbericht ein objektartbezogener Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe von 1,28 % veröffentlicht.

Dieser wurde mit Zu- und Abschlägen an die zu bewertende Gebäudeart angepasst und dann mit dem Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude gewichtet.

Unter Berücksichtigung der hier zu bewertenden Objektart und der vorstehenden Daten wird für diese Wertermittlung ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,4 % für sachgerecht und angemessen erachtet und den Berechnungen zugrunde gelegt.

Die Restnutzungsdauer wurde anteilig anhand des Rohertrags der einzelnen Gebäude ermittelt.

Rohertrag		13.800,00 €
Abschlag Bewirtschaftungskosten	-	3.774,56 €
<b>Jährlicher Reinertrag</b>		<b>10.025,44 €</b>
Abschlag Reinertragsanteil des Bodens		2.623,57 €
Liegenschaftszinssatz:	2,40 %	
x Bodenwert A und B	109.315,50 €	
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>		<b>7.401,87 €</b>
Ertrag der baulichen Anlagen		7.401,87 €
x Barwertfaktor (gemäß Anlage 1 ImmoWertV)	x	10,3202
Liegenschaftszinssatz:	2,40 %	
Restnutzungsdauer:	12 Jahre	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>76.388,76 €</b>
+ Bodenwert A und B	+	109.315,50 €
<b>Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>		<b>185.704,26 €</b>
zzgl. Bodenwert der Grundstücksteilfläche C	+	99.058,75 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>284.763,01 €</b>

Der Bodenwert der Grundstücksteilfläche C wird im Zuge der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt. Er wird erst nach der Berechnung des Ertragswertes hinzuaddiert.

#### 4.7.2 Werteeinfluss der Besonderheiten

Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Ausführungen im Rahmen der Sachwertermittlung verwiesen.

### 4.7.3 Ertragswert

Ertragswert ohne Besonderheiten	284.763,01 €
Werteinfluss Besonderheiten	- 10.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>274.763,01 €</b>

Der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag gerundet **275.000,00 €**.

## 5 Verkehrswertermittlung

Vorbemerkung:

Bei den angewandten Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden Eingangsgrößen verwendet, die aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitet wurden.

Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Verfahrenswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- und Abschläge sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren durchgeführt worden sind, wird der Verkehrswert unter Würdigung der Aussagefähigkeit (d. h. Gewichtung) aus den Verfahrenswerten abgeleitet.

Risikoabschlag:

Das Bewertungsobjekt konnte in Teilen nicht von innen be-  
sichtigt werden. Es bestehen daher Unsicherheiten bezüglich  
des tatsächlichen Zustands der Gebäude.

Diese Unsicherheiten werden mit einem Risikoabschlag in  
Höhe von 5 % berücksichtigt.

Verfahren		Gewichtung	Anteil
Sachwertverfahren	341.532,82 €	60%	204.919,69 €
Ertragswertverfahren	274.763,01 €	40%	109.905,20 €
<b>Verkehrswert (unbelastet)</b>			<b>314.824,90 €</b>
Risikoabschlag		-5%	-15.741,24 €
<b>Verkehrswert</b>			<b>299.083,65 €</b>

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks beträgt zum  
Wertermittlungsstichtag gerundet **299.000,00 €**.

## 6 Schlusswort

Vorstehend wurde der Verkehrswert des im Grundbuch von Wadersloh, Blatt 654, unter Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes ermittelt.

Sachverständigenseits wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks, auf der Grundlage aller vorstehenden Ausführungen innerhalb dieses Gutachtens, zum Wertermittlungstichtag, den 10.04.2024, in Summe auf gerundet

**299.000,00 €**

geschätzt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis.

Es wurde unter Beachtung der für die Wertermittlung geltenden Verordnungen und Richtlinien erstattet.

Geseke-Ehringhausen, den 12.05.2024

Internetversion: Das Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet.

---

Der Sachverständige

## 7 Fotodokumentation



Foto 1: Wohnhaus, Straßenansicht aus Süd-Westen



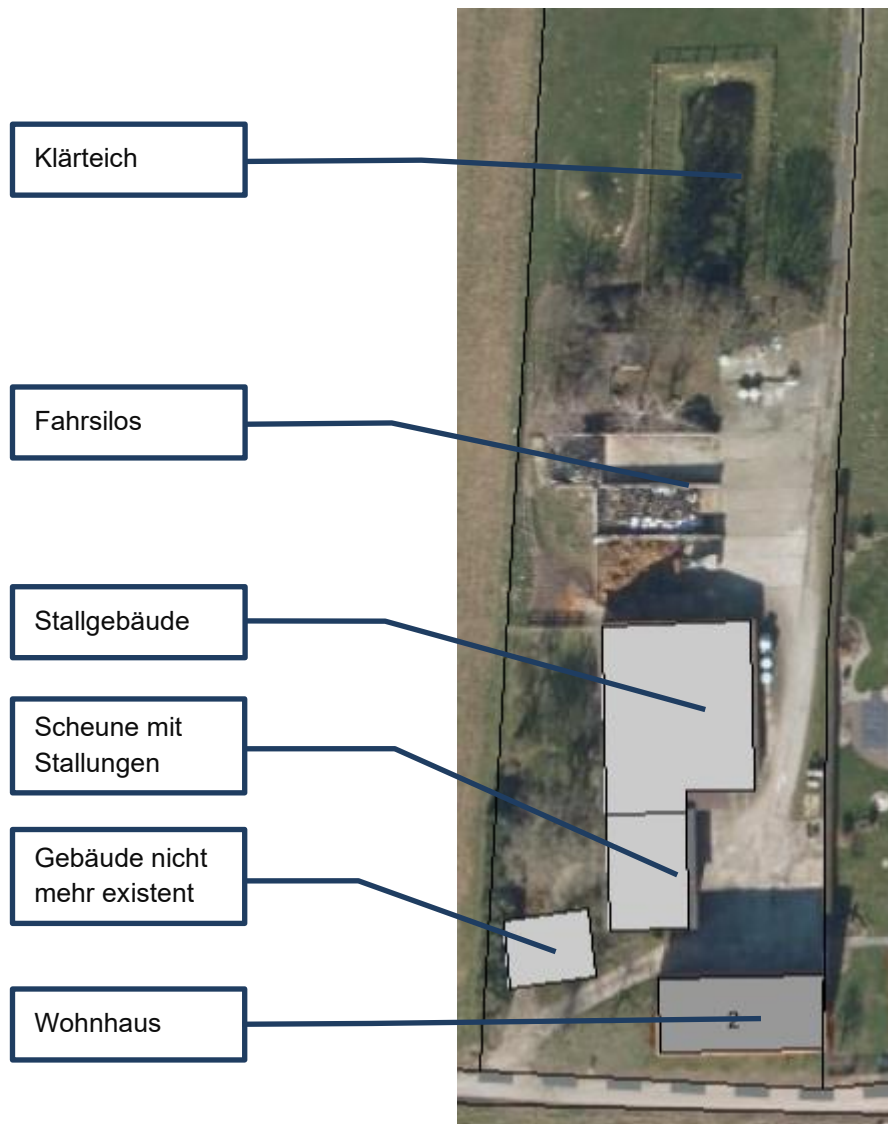
Foto 2: Scheune mit Stallungen, Straßenansicht aus Süden

## 8 Anlagenverzeichnis

Auf die Darstellung des Katasterplans sowie von Übersichtskarten wird im Rahmen von Zwangsversteigerungsgutachten auftragsgemäß verzichtet.

Jeder Interessent kann den Geodatenserver des Landes NRW nutzen (private Nutzung kostenlos), um sich über die Lage des Versteigerungsobjektes zu informieren. Es werden dort Luftbilder und Karten zur Verfügung gestellt. Der Link ist auf der Startseite [www.zvg.nrw.de](http://www.zvg.nrw.de) zu finden.

Weiter gibt es auch die Möglichkeit, über den Link [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) die Startseite des Bodenrichtwertinformationssystems des Landes NRW aufzurufen. Dort können landesweit die Bodenrichtwertkarten eingesehen werden.



Anlage 1: Übersichtsplan