

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02521 9351-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Beckum eingesehen werden.

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

Das vorliegende Gutachten/Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachten- /Exposé-Inhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Einfamilienhaus mit Garage | Im Schürbusch 6 | Wadersloh



**Dipl.-Ing.
Ekkehard Jungemann**

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Am Holzbach 24
48231 Warendorf
Telefon: 02581 9321-0
Telefax: 02581 9321-50
info@jungemann-vermessung.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem Einfamilienhaus
bebaute Grundstück in
Wadersloh, Im Schürbusch 6

Der Verkehrswert des bebauten
Grundstücks wurde zum Stichtag
25.03.2026 ermittelt mit rd.

175.000,00 €.



Nachrichtlich der Wert der einzel-
nen Grundstücke, die eine wirt-
schaftliche Einheit bilden.

Flurstück 45: 153.000,00 €
Flurstück 144: 11.600,00 €
Flurstück 195: 12.200,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 79
Seiten

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus	13
3.3	Garage	19
3.4	Außenanlagen.....	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	22
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 45.....	23
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 144	44
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 195	46
4.5	Verkehrswert	48
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	50
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	50
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	51
6	Verzeichnis der Anlagen	52

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage
Objektadresse:	Im Schürbusch 6 59329 Wadersloh
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wadersloh, Blatt 6277, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Wadersloh, Blatt 6277, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Wadersloh, Blatt 6277, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wadersloh, Flur 221, Flurstück 195, Fläche 116 m ² ; Gemarkung Wadersloh, Flur 221, Flurstück 144, Fläche 110 m ² ; Gemarkung Wadersloh, Flur 221, Flurstück 45, Fläche 638 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Beckum vom 04.11.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der aktuelle Verkehrswert des Objekts Gemarkung Wadersloh, Flur 221, Flurstücke 45, 144, 195 ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	25.03.2026
Qualitätsstichtag:	25.03.2026
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 25.03.2026 wurden die Prozessparteien fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Max Mustermann, Maxi Mustermann und der Sachverständige
Eigentümer:	Frau Max Mustermann xxx xxx Frau Maxi Mustermann xxx xxx
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Bauakte
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft aus dem Baulastenkataster
- Auskunft aus der Denkmalliste
- Auskunft zu öffentlichen Mitteln
- Auskunft zu Erschließungskosten

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Massiver Instandhaltungsstau und bauphysikalische Mängel. Das Bewertungsobjekt weist zum Wertermittlungstichtag eine erhebliche Vernachlässigung der baulichen Instandhaltung auf.

Feuchtigkeitsschäden (Keller/Sockel): Die Kelleraußenwände sowie der Sockelbereich der Innenwände zeigen großflächige Durchfeuchtungen, Putzabplatzungen und Salzausblühungen. Die bauzeitliche Abdichtung (Inertolanstrich von 1967) ist augenscheinlich verbraucht.

Baurechtliche Unzulässigkeit des Dachgeschossausbaus. Das Dachgeschoss wurde zu einer autarken Wohneinheit mit Küche und Bad ausgebaut. Diese Nutzung ist baurechtlich nicht genehmigt und nach aktueller Rechtslage auch nicht legalisierungsfähig. Unterschreitung der lichten Höhe: Die erforderliche Raumhöhe für Aufenthaltsräume wird systematisch unterschritten.

Planungsrechtliche Restriktionen: Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 3 begrenzt die Firsthöhe auf 2,80 m über der Erdgeschossdecke, was eine bauliche Dachanhebung zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit ausschließt.

Konsequenz: Die Flächen werden in der Wertermittlung lediglich als Nutzfläche (Speicher, Hobbyraum) berücksichtigt; für die vorhandenen Installationen wird ein Abschlag für das Rückbaurisiko vorgenommen.

Aufgrund der kumulierten Mängel (Gasperre, Feuchtigkeit) nähert sich das Gebäude der wirtschaftlichen Abbruchreife. Für eine nachhaltige Nutzung über 10–20 Jahre ist eine sofortige Sanierung erforderlich. Die Sanierungskosten werden direkt vom vorläufigen Verkehrswert abgezogen. Die berechnete Restnutzungsdauer geht davon aus, dass alle Modernisierungen bereits erfolgt sind.

Das Bewertungsobjekt besteht aus den Flurstücken 45, 144 und 195 der Flur 221. Während das Flurstück 45 mit dem Hauptgebäude und der Garage bebaut ist, stellen sich die Flurstücke 144 und 195 als unbebaute Gartenflächen dar.

Begründung der wirtschaftlichen Einheit Im Rahmen der Wertermittlung werden die vorgenannten Flurstücke als eine wirtschaftliche Einheit gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV behandelt. Diese Beurteilung stützt sich auf folgende objektive Gegebenheiten:

1. Mangelnde eigenständige Erschließung: Die rückwärtig gelegenen Flurstücke 144 und 195 verfügen über keinen direkten Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche. Sie sind ausschließlich über das Flur-

stück 45 (Vorderlieger) von der Straße „Im Schürbusch“ aus erreichbar. Es handelt sich somit um „gefangene“ Grundstücksflächen.

2. Fehlende separate Bebaubarkeit: Aufgrund der Grundstückszuschnitte, der fehlenden Erschließung sowie der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Abstandsflächen und gesicherte Zufahrten ist eine eigenständige bauliche Nutzung der Flurstücke 144 und 195 ausgeschlossen. Sie dienen funktional ausschließlich als Garten- und Ergänzungsfläche des Hauptgrundstücks.
3. Eingeschränkter Drittnutzerkreis: Eine isolierte Verwertung dieser Teilflächen am freien Markt ist nicht realisierbar. Ein potenzielles Erwerbsinteresse könnte – aufgrund der Lage – allenfalls vonseiten des nördlich angrenzenden Nachbarn (Arrondierungsinteresse) bestehen. Ein solches Interesse stellt jedoch einen Sonderfall dar und begründet keine eigenständige Marktgängigkeit im Sinne des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Wertermittlungsrelevante Konsequenz: Die Flurstücke werden daher nicht isoliert als Bauland, sondern in ihrer Gesamtheit als eine wirtschaftliche Einheit bewertet. Der Bodenwert wird einheitlich für die Gesamtfläche abgeleitet.

Einzelwertausweisung bei wirtschaftlicher Einheit:

Obwohl die Flurstücke 45, 144 und 195 eine wirtschaftliche Einheit bilden und am freien Markt nur als Gesamtheit veräußert werden könnten, erfolgt in diesem Gutachten eine separate Ausweisung der Bodenwerte für die einzelnen Flurstücke.

Diese Vorgehensweise ist in den Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens begründet:

Vorgabe des Vollstreckungsgerichts: Gemäß den verfahrensrechtlichen Anforderungen (insb. § 74a Abs. 5 ZVG) ist für jedes im Bestandsverzeichnis aufgeführte Flurstück ein einzelner Wert festzusetzen, sofern das Gericht nicht ausdrücklich eine Gesamtfestsetzung anordnet. Dies dient der Transparenz im Versteigerungstermin und ermöglicht ggf. einen Einzelausgebot.

Die ursprüngliche Kelleraußentreppe wurde durch die Terrasse überbaut. Es wurde eine neue Kelleraußentreppe an der Westseite angelegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Warendorf
Ort und Einwohnerzahl:	Wadersloh (ca. 13.500 Einwohner); Ortsteil Diestedde (ca. 2.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Lippstadt (ca. 12 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 125 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 58</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A2 Beckum (ca. 12 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Lippstadt (ca. 12 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Paderborn/Lippstadt (ca. 40 km entfernt)</p>
demografische Struktur:	<p>Durchschnittsalter ca. 45 Jahre.</p> <p>Altersverteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 Jahre oder jünger: ca. 18 % • 18 bis 30 Jahre: ca. 14 % • 30 bis 45 Jahre: ca. 17 % • 45 bis 65 Jahre: ca. 28 % • 65 Jahre oder älter: ca. 23 % <p>Bevölkerungsentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • im letzten Jahr: ca. 0,5 % • Prognose für die kommenden 4 Jahre: ca. -1,5 % <p>Haushaltsgröße:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 Person im Haushalt: ca. 34 % • 2 Personen im Haushalt: ca. 36 % • 3 Personen im Haushalt: ca. 13 % • 4 Personen im Haushalt: ca. 12 % • 5 Personen oder mehr im Haushalt: ca. 5 %

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage): gute Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, bei niedrigem Angebot

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,6 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 0,7 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt;
gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1 bis 2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

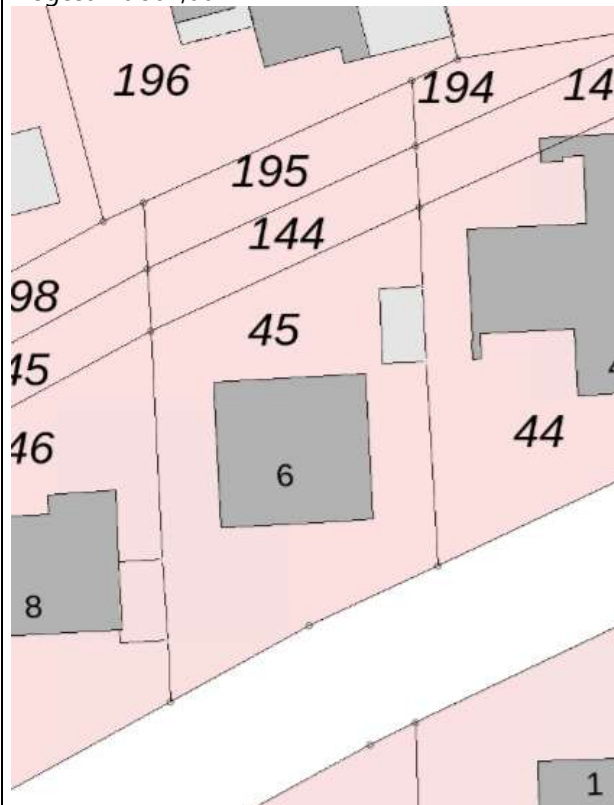
Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 864,00 m²



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bauwichegarage
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wadersloh, Blatt 6277, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk.
---------------------------------------	--

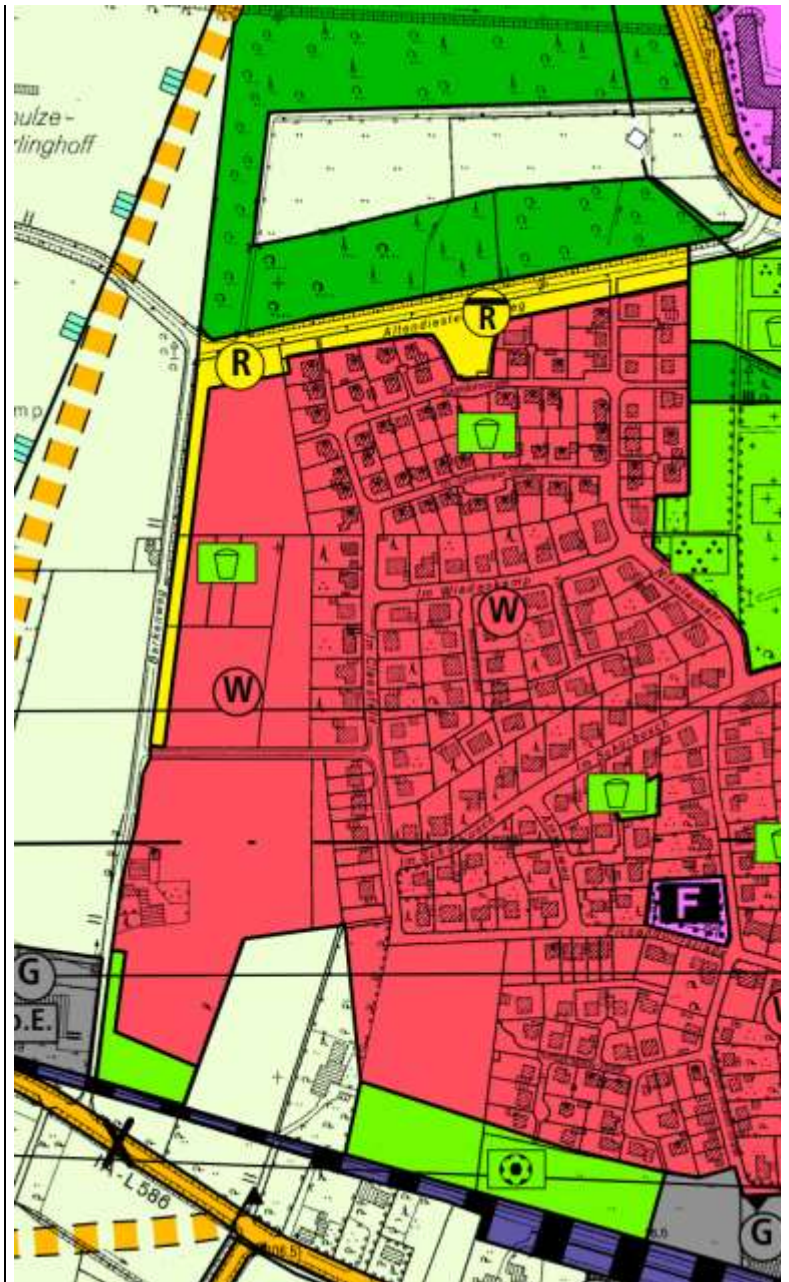
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen:
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 3, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

- WR = reines Wohngebiet;
- I = 1 Vollgeschosse (max.);
- GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 0,3 (Geschossflächenzahl);
- o = offene Bauweise;
- Einzelhausbebauung;
- Dachneigung bis 25° ohne Drempel

2.5.3 Bauordnungsrecht

In der Bauakte befindet sich eine Ordnungsverfügung, die festlegt, dass die im Dachgeschoss ausgebauten Räume nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden dürfen. Die Flächen werden in der Wertermittlung lediglich als Nutzfläche (Speicher) berücksichtigt; für die vorhandenen Installationen wird ein Abschlag für das Rückbaurisiko vorgenommen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen (für verdeckte Bauteile).

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; nicht für Aufenthaltsräume ausbaufähiges Dachgeschoss (gem. Bauakte); freistehend
Baujahr:	1969
Modernisierung:	Das Gebäude wurde nicht modernisiert.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 102 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 415 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Basierend auf den vorliegenden Daten (Baujahr 1969, keine energetische Sanierung der Hülle, ca. 36 Jahre alte Gasheizung) lässt sich die Einstufung im Energieausweis recht präzise vorhersagen. Da das Gebäude weniger als fünf Wohneinheiten hat und der Bauantrag vor 1977 gestellt wurde, ist hier zwingend ein Bedarfsausweis erforderlich. 1. Voraussichtliche Energieeffizienzklasse Das Gebäude wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit

in die Klasse H eingestuft.

Endenergiebedarf: Voraussichtlich > 250 kWh/(m²·a).

2. Die energetischen "Schwachstellen" im Detail

Bauteil	Energetischer Zustand	U-Wert Schätzung
Außenwände	2-schalig ohne Kern-dämmung	ca. 1,4 – 1,6 W/(m ² K)
Dach	Betondachsteine, unge-dämmt bzw. veraltete Matten	ca. 1,2 – 2,0 W/(m ² K)
Fenster	Überwiegend Original-Einfachverglasung	ca. 4,5 – 5,0 W/(m ² K)
Kellerdecke	Massivbeton, unge-dämmt (kalter Keller)	ca. 1,2 – 1,5 W/(m ² K)
Heizung	Gas-Niedertemperatur (35 Jahre alt)	Hohe Verluste durch veraltete Technik

Außenansicht:

insgesamt Verblendung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

5 Kellerräume und ein Heizungsraum

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer und Flur/Diele

Dachgeschoss:

mehrere Räume, nicht als Aufenthaltsräume genehmigt.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Keller:

Kalksandsteinmauerwerk 36,5 cm, Zementputz und Inertolanstrich

Umfassungswände:

Zweischalig (Verblender mit Gitterziegelhintermauerung)

Innenwände:

tragende Innenwände Kalksandsteinmauerwerk;

	nichttragende Innenwände Bimsstein
Geschossdecken:	Stahlbeton über Keller und Erdgeschoss
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton
	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, daneben Glasbausteine
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, (Gas), Baujahr ca. 1990; Stahlradiatoren
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen, Kunststein
--------------	---

Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz tlw. mit einfachen Holzvertäfelungen
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung, einzelne Fenster wurden durch Kunststofffenstern mit Isolierverglasung ersetzt.
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, Füllungstüren
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte Gäste WC
besondere Einrichtungen:	offener Kamin
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.
-----------------------	--

Mängel:

Durchfeuchtete Kelleraußenwände



Feuchtigkeit und Abplatzungen an Kellerinnenwand



Feuchtigkeit im Dachgeschoss



Haustür mit Glasbausteinen



Holzfenster mit Einfachverglasung



3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Flachdach; freistehend; mit Anbau (Holzschuppen)
Baujahr:	1969
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 21 m ² (aus dem Kataster)
Außenansicht:	insgesamt Verblendung

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton

Dach: | Dachform:
Flachdach

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: | einfache Ausstattung

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist schlecht.
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

Mängel: | Undichtigkeit der Dachhaut: An der Deckeninnenseite sind deutliche Feuchtigkeitsspuren und Ausblühungen erkennbar. Die Abdichtung hat ihre technische Lebensdauer überschritten und ist spröde geworden, wodurch Regenwasser in die Dachkonstruktion eindringt.

Defekt der Antriebstechnik: Im Rahmen des Ortstermins wurde festgestellt, dass der elektrische Torantrieb ohne Funktion ist. Aufgrund des Alters der Anlage ist ein wirtschaftlicher Totalschaden der Steuerungseinheit zu vermuten, was einen manuellen Betrieb oder einen vollständigen Austausch des Antriebs erforderlich macht.

Feuchtigkeit im Mauerwerk: Im bodennahen Bereich der Seitenwände zeigen sich nutzungstypische, aber fortgeschrittene Feuchtigkeitsschäden durch Spritzwasser und fehlende horizontale Abdichtung gegen das Erdreich.

3.4 Außenanlagen

Beschreibung | Allgemeiner Eindruck und Gartenanlage
Die Außenanlagen befinden sich in einem Zustand fortgeschrittener Verwahrlosung. Eine regelmäßige Gartenpflege hat über einen längeren Zeitraum nicht stattgefunden.

Vegetation: Der Garten ist stark verwildert. Besonders hervorzuheben ist der massive Bewuchs der Fassade und des Dachüberstands mit Kletterpflanzen (Efeu), der bereits in das Mauerwerk und die Dachkonstruktion eingedrungen ist. Eine fachgerechte Entfernung inklusive Wurzelbeseitigung ist zwingend erforderlich, um weitere Schäden an der Bausubstanz zu verhindern.

Geländegestaltung: Die Rasenflächen sind verunkrautet und mit

Wildwuchs durchsetzt. Eine ehemals vorhandene Strukturierung des Gartens ist kaum noch erkennbar.

Befestigte Flächen und Zufahrt

Garagenzufahrt / Wege: Die Zufahrt zur Garage sowie die Zuwegung zum Hauseingang sind mit Betonplatten bzw. Pflastersteinen befestigt. Diese Flächen weisen erhebliche Setzungen und Unebenheiten auf, die vermutlich durch Wurzelwuchs der angrenzenden Bepflanzung und einen unzureichenden Unterbau verursacht wurden. Es bestehen Stolpergefahren; eine fachgerechte Aufnahme und Neuverlegung ist notwendig.

Terrasse / Veranda: Der rückwärtige Terrassenbereich wird durch einen nachträglichen Veranda-Anbau verschattet. Die Bodenbeläge der Terrasse zeigen Frostschäden und Rissbildungen. Die Kosten für einen Rückbau des Terrassendachs wurden in den BOGs berücksichtigt.

Einfriedungen und Nebengebäude

Einfriedung: Das Grundstück ist teilweise durch Hecken und einfache Maschendrahtzäune eingefriedet. Die Hecken sind stark überwachsen und bedürfen eines Rückschnitts auf die Grundstücksgrenzen.

Holzschuppen (Anbau): Der im rückwärtigen Bereich befindliche Holzschuppen (Tiefe ca. 3,30 m) ist aufgrund eines defekten Daches und daraus resultierender massiver Feuchtigkeitsschäden an der Holzkonstruktion als baufällig einzustufen. Ein wirtschaftlicher Erhalt ist nicht gegeben; die Kosten für einen Rückbau wurden berücksichtigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 59329 Wadersloh, Im Schürbusch 6 zum Wertermittlungstichtag 25.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Wadersloh	6277	3		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Wadersloh	221	195	116 m ²	

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Wadersloh	6277	2		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Wadersloh	221	144	110 m ²	

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Wadersloh	6277	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Wadersloh	221	45	638 m ²	

Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 45	Einfamilienhaus	638 m ²
Flurstück 144	unbebaut	110 m ²
Flurstück 195	unbebaut	116 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		864 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 45

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **105,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei

Grundstücksfläche (f) = keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 25.03.2026
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Grundstücksfläche (f) = 638 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 105,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	25.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	105,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	105,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	105,00 €/m²
Fläche	×	638 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	66.990,00 € rd. 67.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2026 insgesamt **67.000,00 €**.

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV

i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	647,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	415,00 m ²	21,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	268.505,00 €	10.185,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	511.770,53 €	19.412,61 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	511.770,53 €	19.412,61 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	10 Jahre
• prozentual		60,00 %	83,33 %
• Faktor	x	0,4	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	204.708,21 €	3.236,08 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		207.944,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	212.944,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	67.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	279.944,29 €
Sachwertfaktor	x	0,99
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	277.144,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	120.000,00 €
Sachwert	=	157.144,85 €
	rd.	157.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durch-

geführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5		0,5	
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	11,0 %	53,0 %	24,5 %	11,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren

Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	11,0	59,95
2	605,00	53,0	320,65
3	695,00	24,5	170,28
4	840,00	11,5	96,60
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 647,48 gewogener Standard = 2,5 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 647,48 €/m² BGF

rd. 647,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale

Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Anschlüsse Strom, Gas, Wasser, Kanal	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder **zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen**, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1969 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,5		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	5,5		

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1969 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 57 Jahre =) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das 1969 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1969 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 57 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (linear) anzuwenden.

Sachwertfaktor

Methodik und Datengrundlage

Der Sachwertfaktor (SWF) dient der Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die jeweiligen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Da der reine Sachwert lediglich die Substanzwerte (Herstellungskosten und Bodenwert) widerspiegelt, korrigiert der Sachwertfaktor dieses Ergebnis auf das Niveau, das im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielt wird. Die Ableitung erfolgt im vorliegenden Gutachten streng nach dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025.

Ermittlung des Basiswertes

Gemäß Kapitel 5.1.1.1 des Marktberichts ist der Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eine Funktion aus dem vorläufigen Sachwert und dem Bodenrichtwert (BRW).

Eingangsdaten: Für das Objekt wurde ein vorläufiger Sachwert von 279.944 € sowie ein Bodenrichtwert von 105 €/m² zugrunde gelegt.

Interpolation: Da die Tabellenwerte des Gutachterausschusses feste Wertstufen aufweisen, wurde zwischen den nächstgelegenen Stützwerten (für das entsprechende Sachwertniveau und den Bodenrichtwertbereich) linear interpoliert.

Ergebnis: Hieraus ergibt sich ein interpolierter Sachwertfaktor von 0,99.

Berücksichtigung von Korrekturfaktoren

Das Modell des Kreises Warendorf sieht additive Korrekturfaktoren für Abweichungen vom Normobjekt vor:

Gebäudeart: Das Bewertungsobjekt (freistehendes Einfamilienhaus) entspricht dem Normobjekt des Modells (Korrektur: +/- 0,00).

Stichtagsanpassung: Für das Datenjahr 2024 (Basis des GMB 2025) wurden für den hiesigen Teilmarkt keine weiteren konjunkturellen Anpassungsfaktoren für das Jahr 2025/2026 festgeschrieben (Korrektur: +/- 0,00).

Wohnfläche/Grundstücksgröße: Die Kenndaten des Objekts liegen innerhalb der modellkonformen Bandbreiten, sodass keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.

Ein Sachwertfaktor von 0,99 bedeutet, dass der Markt für Objekte dieser Preisklasse und Lage im Kreis Warendorf derzeit nahezu exakt den Substanzwert (100 %) abbildet, mit einem minimalen Abschlag von 1 %. Dieser Faktor

wird auf den vorläufigen Sachwert angewendet, bevor die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) – insbesondere die Kosten für die Schimmelbeseitigung und die Sanierung des Kellerfeuchteschadens – in voller Höhe in Abzug gebracht werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-120.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Kosten für unmittelbar erforderliche Maßnahmen, um das Gebäude bewohnen zu können 	-120.000,00 €
Summe	-120.000,00 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Definition und methodische Berücksichtigung

Gemäß § 35 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) Einflüsse, die nach Art und Umfang erheblich vom gewöhnlichen Zustand vergleichbarer Grundstücke abweichen. Im vorliegenden Fall weist das Bewertungsobjekt einen massiven Instandhaltungstau sowie substantielle Bauschäden auf, die über eine gewöhnliche Alterung hinausgehen. Die Wohnbarkeit und nachhaltige Vermietbarkeit sind zum Wertermittlungsstichtag nicht gegeben.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um das Gebäude wieder in einen nutzbaren Zustand zu versetzen. Die daraus resultierenden Kosten werden als direkter Abzug vom marktangepassten Sachwert berücksichtigt.

1. Sanierung der Gebäudehülle und Innenausbau

Fenster und energetische Abschottung: Austausch der energetisch unzureichenden und teils defekten Fensterflächen gegen moderne Isolierverglasung. Dies ist zur Vermeidung weiterer Kondensationsfeuchte und zur Einhaltung von Mindestwärmeschutzstandards unumgänglich.

Bodenbeläge und Decken: Komplette Erneuerung der durch Feuchtigkeit und Verwahrlosung unbrauchbaren Bodenbeläge im Erdgeschoss (ausgenommen Diele). Aufgrund des Schimmelbefalls ist zudem der Rückbau belasteter Deckenverkleidungen zur fachgerechten Dekontamination erforderlich.

Sanitär- und Heizungstechnik: Die vorhandene Heizungsanlage (Baujahr ca. 1991) ist nach mehrjährigem Stillstand (Gasperre) und aufgrund ihres Alters technisch verschlissen. Eine Erneuerung zwingend. Das Badezimmer (Standard 1967) bedarf einer vollständigen Kernsanierung inklusive der Leitungsführung.

2. Technische Kellersanierung (Substanzschutz)

Das Kellergeschoss weist massive Durchfeuchtungen auf, die die Bausubstanz der aufgehenden Wände gefährden. Zur Sicherung des Gebäudes sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Einbringung einer nachträglichen Horizontalsperre im Injektionsverfahren gegen kapillar aufsteigende Feuchtigkeit.

Fachgerechte Vertikalabdichtung der Außenwände inklusive Erdarbeiten und Einbau einer Drainage.

3. Außenanlagen und Entrümpelung

Entwilderung: Fachgerechte Entfernung des fassadenschädigenden Efeubewuchses und Grundreinigung der verwilderten Gartenflächen.

Beräumung: Vollständige Entrümpelung des mit Unrat belasteten Innenraums zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen.

Rückbau Terrassenüberdach und Holzschuppen.

Der Gesamtabzug in Höhe von 120.000 € reflektiert den erheblichen Investitionsbedarf, den ein ordentlicher Erwerber aufwenden muss, um die nachhaltige Nutzbarkeit des Objekts wiederherzustellen. Ohne diese Maßnahmen wäre das Gebäude langfristig als verfallen einzustufen. Der Abzug erfolgt vom marktangepassten Sachwert, um den tatsächlichen Verkehrswert unter Berücksichtigung des extremen Instandhaltungsrückstaus abzubilden.

4.2.4 Ertragswertermittlung

4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne

jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG	102,00		7,50	765,00	9.180,00
Garage				1,00	45,00	45,00	540,00
Summe			102,00	1,00		810,00	9.720,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.720,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.157,40 €
jährlicher Reinertrag	= 7.562,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,75 % von 67.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 502,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.060,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 0,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,356
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 200.196,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 67.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 267.196,20 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 267.196,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 120.000,00 €
Ertragswert	= 147.196,20 €
	rd. 147.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Berücksichtigt wurden die Modernisierungen, die als durchgeführt unterstellt wurden.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	1.440,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	183,60
Summe			1.990,60 (ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	48,00
Instandhaltungskosten	----	----	108,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	10,80
Summe			166,80 (ca. 31 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Methodik gemäß Grundstücksmarktbericht

Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Er wurde im vorliegenden Gutachten streng nach den Modellvorgaben des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf (Grundstücksmarktbericht 2025) abgeleitet.

Ermittlung des Basiswertes

Die Ableitung für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt im Kreis Warendorf in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) und dem Bodenrichtwert (BRW).

Für das Bewertungsobjekt wurde eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren (unter Berücksichtigung der unterstellten Notinstandsetzungsmaßnahmen) sowie ein Bodenrichtwert von 105 €/m² zugrunde gelegt.

Aus der entsprechenden Modell-Tabelle des Marktdatenberichts wurde durch lineare Interpolation zwischen den Stützwerten für 30 Jahre (0,80 %) und 35 Jahre (0,91 %) ein interpolierter Basiswert von 0,844 % ermittelt.

Objektspezifische Anpassung (Modernisierungsgrad)

Das Modell des Gutachterausschusses sieht additive Korrekturen vor, wenn das zu bewertende Objekt vom definierten „baujahrtypischen“ Normobjekt abweicht.

Der fiktive (nach Durchführung der in den BOG's berücksichtigten Modernisierungen) Modernisierungsgrad des Gebäudes wurde mit 5,5 Modernisierungspunkten (gemäß NHK 2010 / ImmoWertV) eingestuft.

Damit gilt das Objekt nach der Klassifizierung des Gutachterausschusses als „teilmodernisiert“ (Bereich > 5,0 bis 13,0 Punkte).

Gemäß Kapitel 5.1.4.1 des Marktberichts ist hierfür ein Abschlag von 0,10 Prozentpunkten auf den Basiswert anzuwenden.

Für die weitere Ertragswertberechnung wird ein gerundeter Liegenschaftszinssatz von 0,75 % angewendet. Dieser Zinssatz reflektiert die aktuelle Marktsituation im Kreis Warendorf für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung der spezifischen Restnutzungsdauer und des Modernisierungsstandes.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die GND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung.

4.2.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **157.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **147.000,00 €**
ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigegeben.

Einfamilienhäuser werden vorwiegend zur Eigennutzung gekauft und sind damit typische Sachwertobjekte. Das Sachwertverfahren erhält daher ein höheres Gewicht bei der Ableitung des Verkehrswertes.

Sachwertverfahren Gewicht 1,00 (c) = **0,6** und

Ertragswertverfahren Gewicht 0,40 (a) = **0,4**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[157.000,00 € × 0,6 + 147.000,00 € × 0,4] = rd. **152.000,00 €**.

4.2.6 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 45

Der **Wert für das Teilgrundstück Flurstück 45** wird zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2026 mit rd.

153.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 144

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **105,00 €/m²** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	110 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	105,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		25.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	105,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	110	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	105,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 105,00 €/m²
Fläche			× 110 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 11.550,00 € rd. 11.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2026 insgesamt **11.600,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 144“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		11.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	11.600,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	11.600,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €

Vergleichswert	=	11.600,00 €
	rd.	11.600,00 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 144

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **11.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 144 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2026 mit rd.

11.600,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 195

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe unter 4.3

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **105,00 €/m²** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	116 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	105,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		25.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	105,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	116	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	105,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	105,00 €/m²	
Fläche		×	116 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	12.180,00 €	
			rd. 12.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2026 insgesamt **12.200,00 €**.

4.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 195“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		12.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	12.200,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	12.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	12.200,00 €
	rd.	12.200,00 €

4.4.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 195

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **12.200,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 195 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2026 mit rd.

12.200,00 €

geschätzt.

4.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Flurstück 45	Einfamilienhaus	638,00 m ²	153.000,00 €
Flurstück 144	unbebaut	110,00 m ²	11.600,00 €
Flurstück 195	unbebaut	116,00 m ²	12.200,00 €
Summe		864,00 m ²	176.800,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 59329 Wadersloh, Im Schürbusch 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wadersloh	6277	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wadersloh	221	195
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wadersloh	6277	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wadersloh	221	144
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wadersloh	6277	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wadersloh	221	45

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2026 mit rd.

175.000 €

in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Warendorf, den 08. April 2026

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Erbbaurechtsgesetz:

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

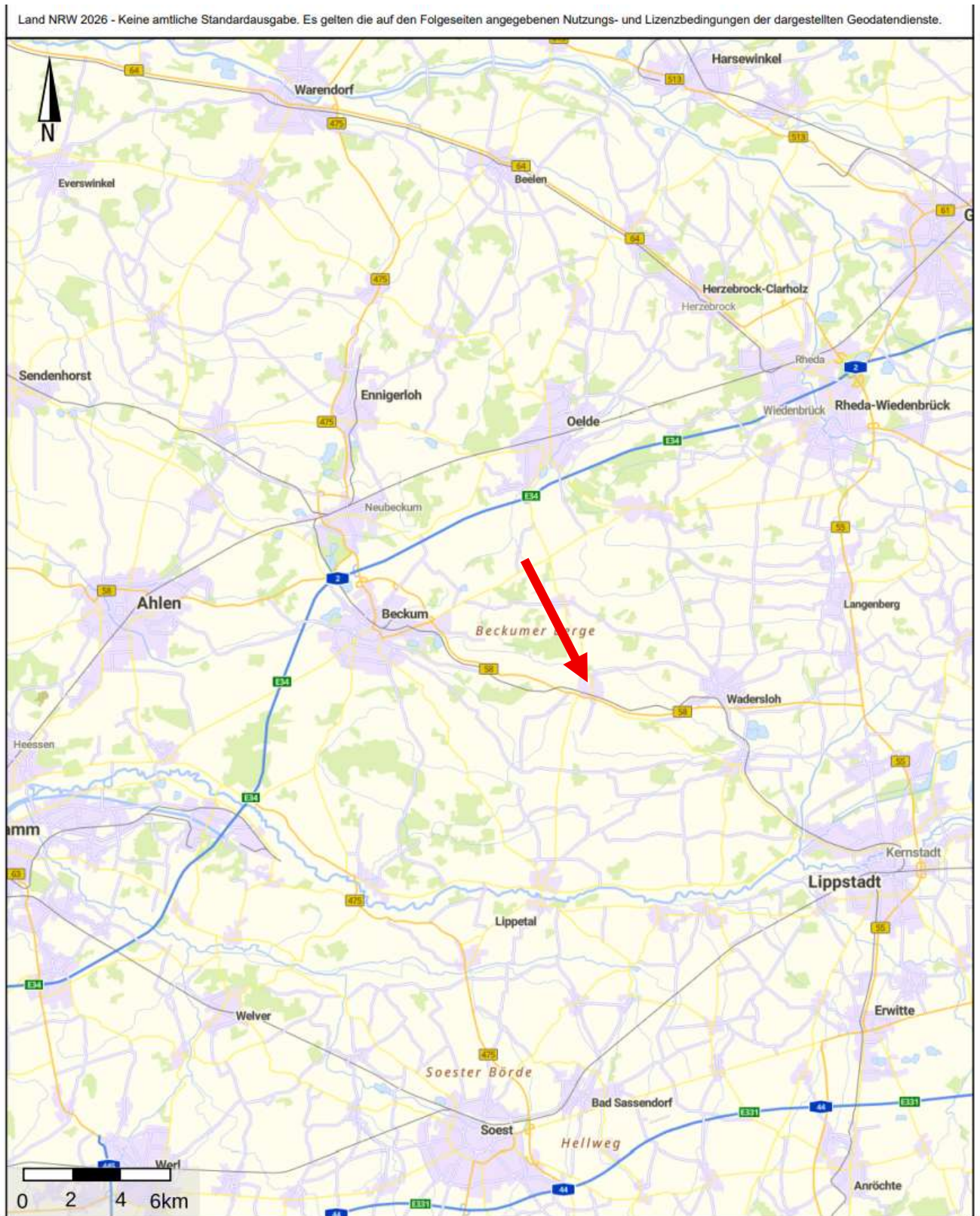
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Praxis der Grundstücksbewertung, Gerady/ Möckel/ Troff, Loseblattsammlung, OLZOG Verlag
- [7] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber- Simon- Weyers, 9. Auflage 2019, Bundesanzeiger Verlag
- [8] Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Schwirley, 2. Auflage 2006
- [9] Marktbericht 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Warendorf

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Fotos

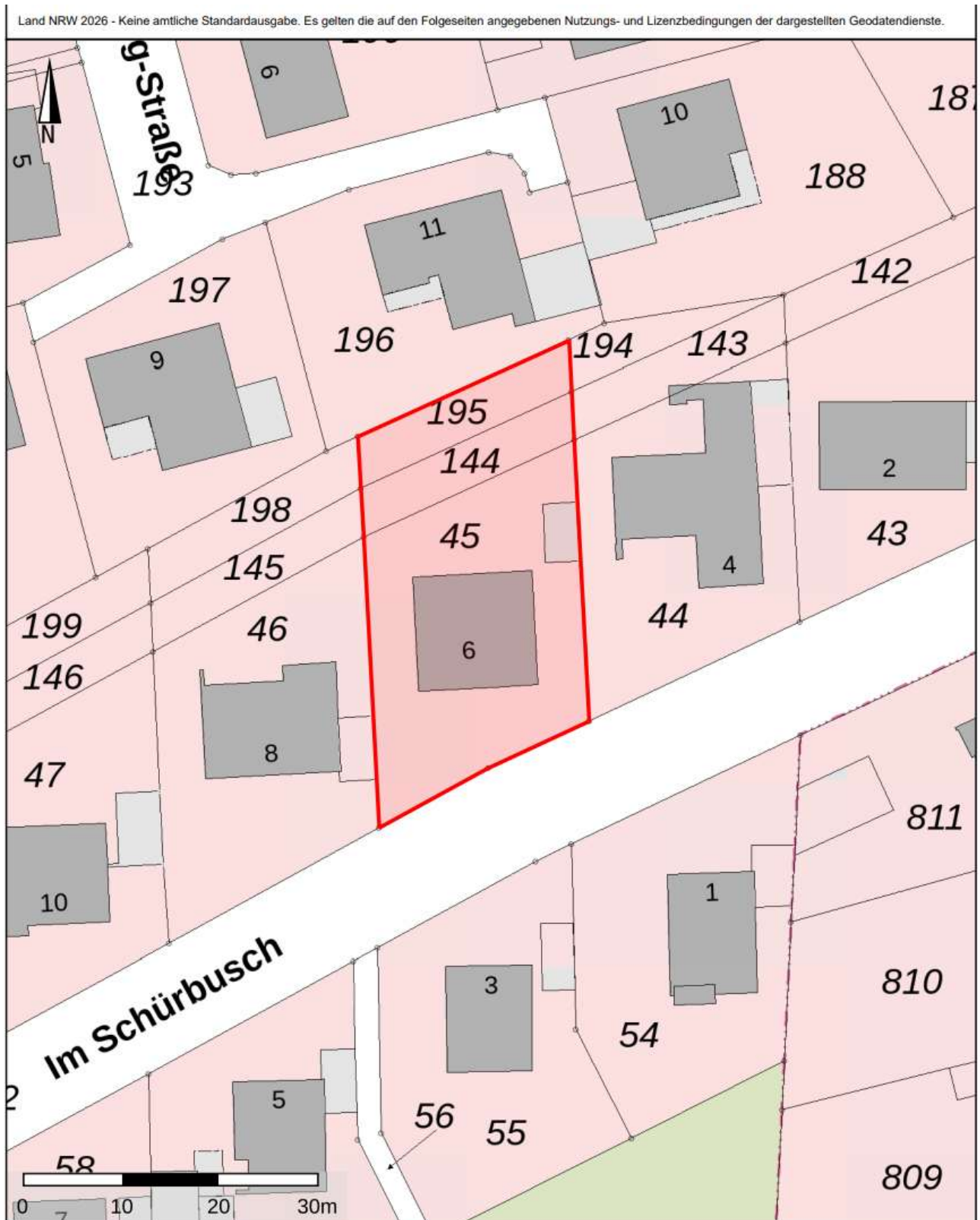
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



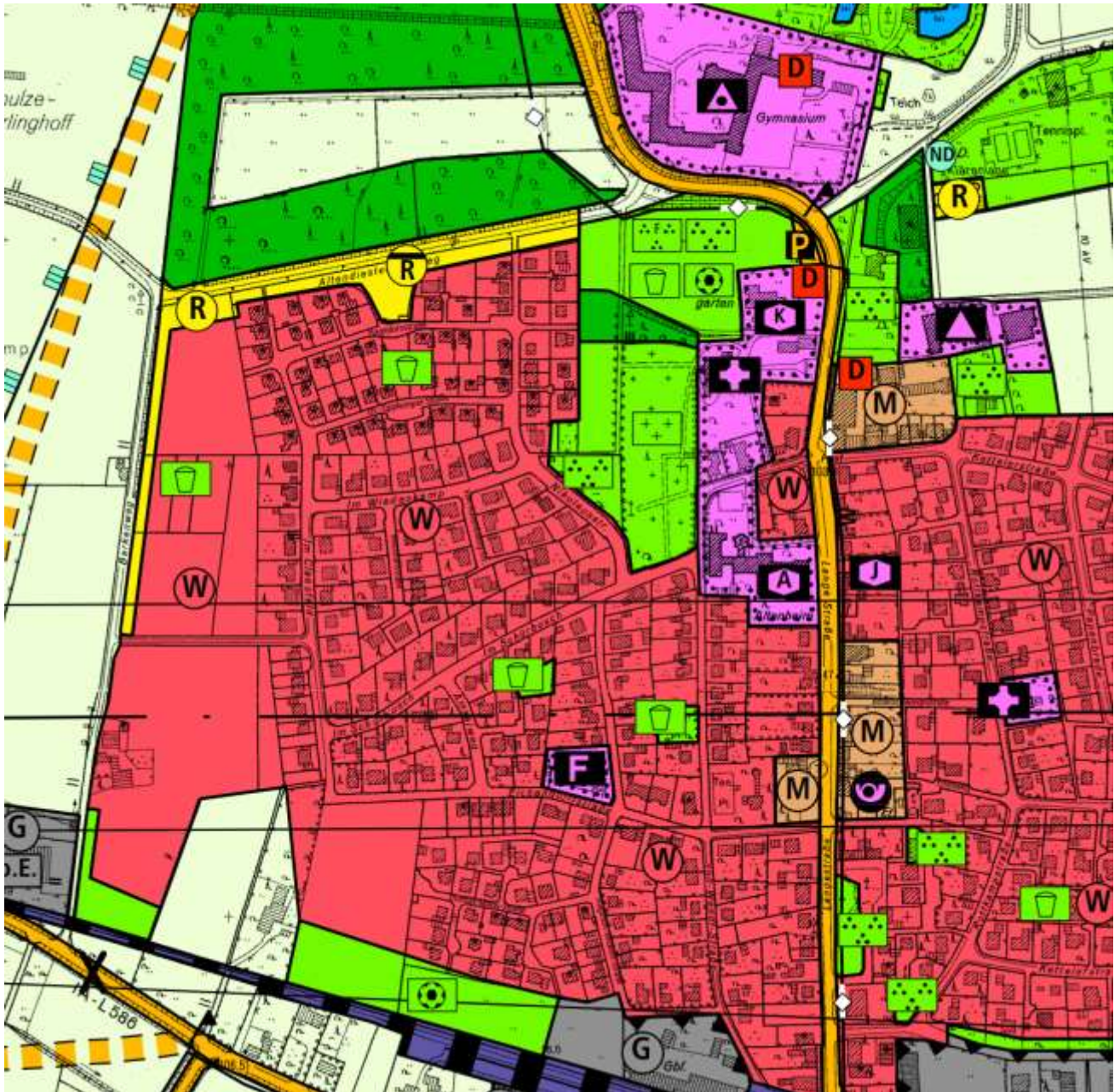
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan



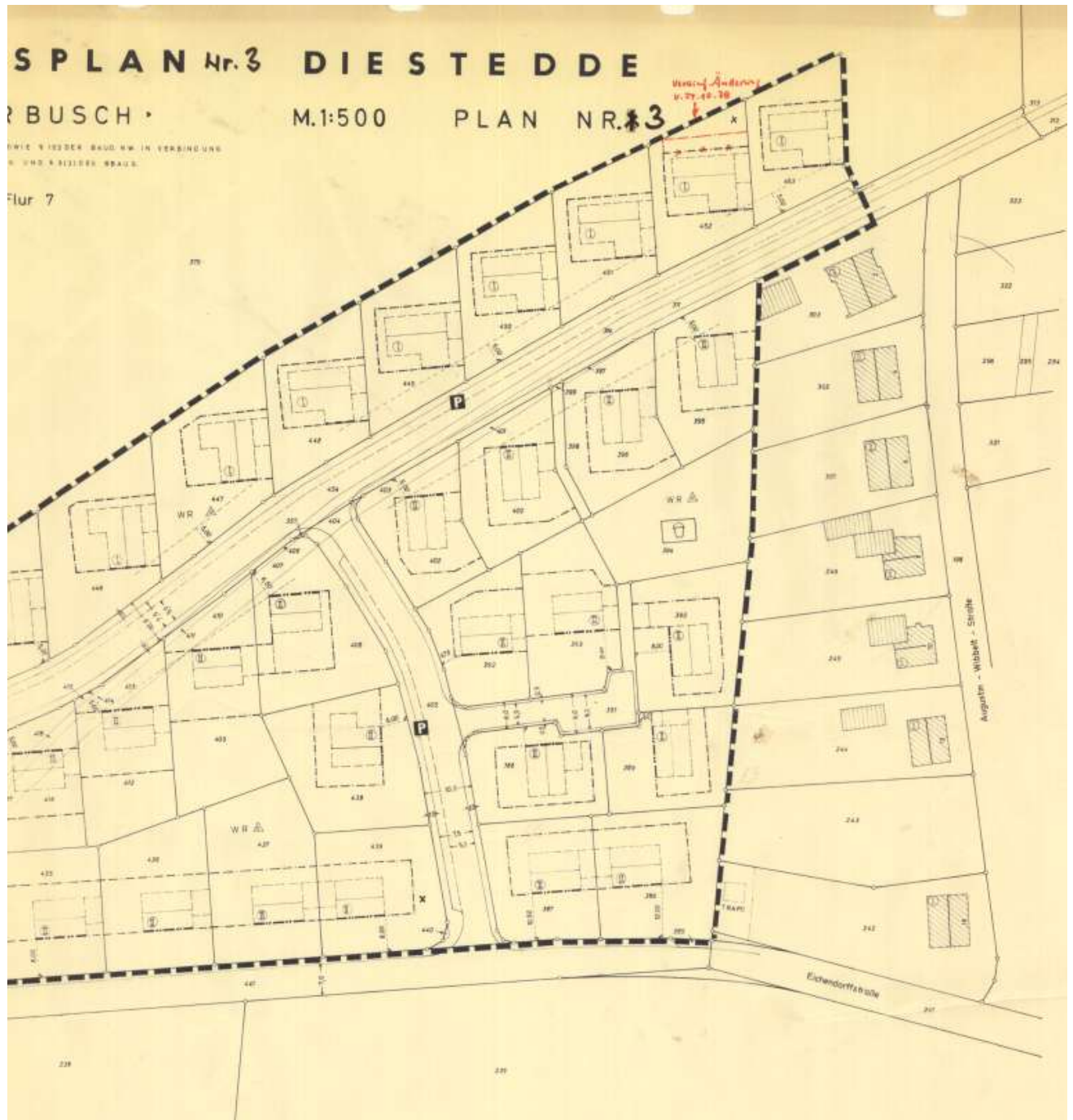
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



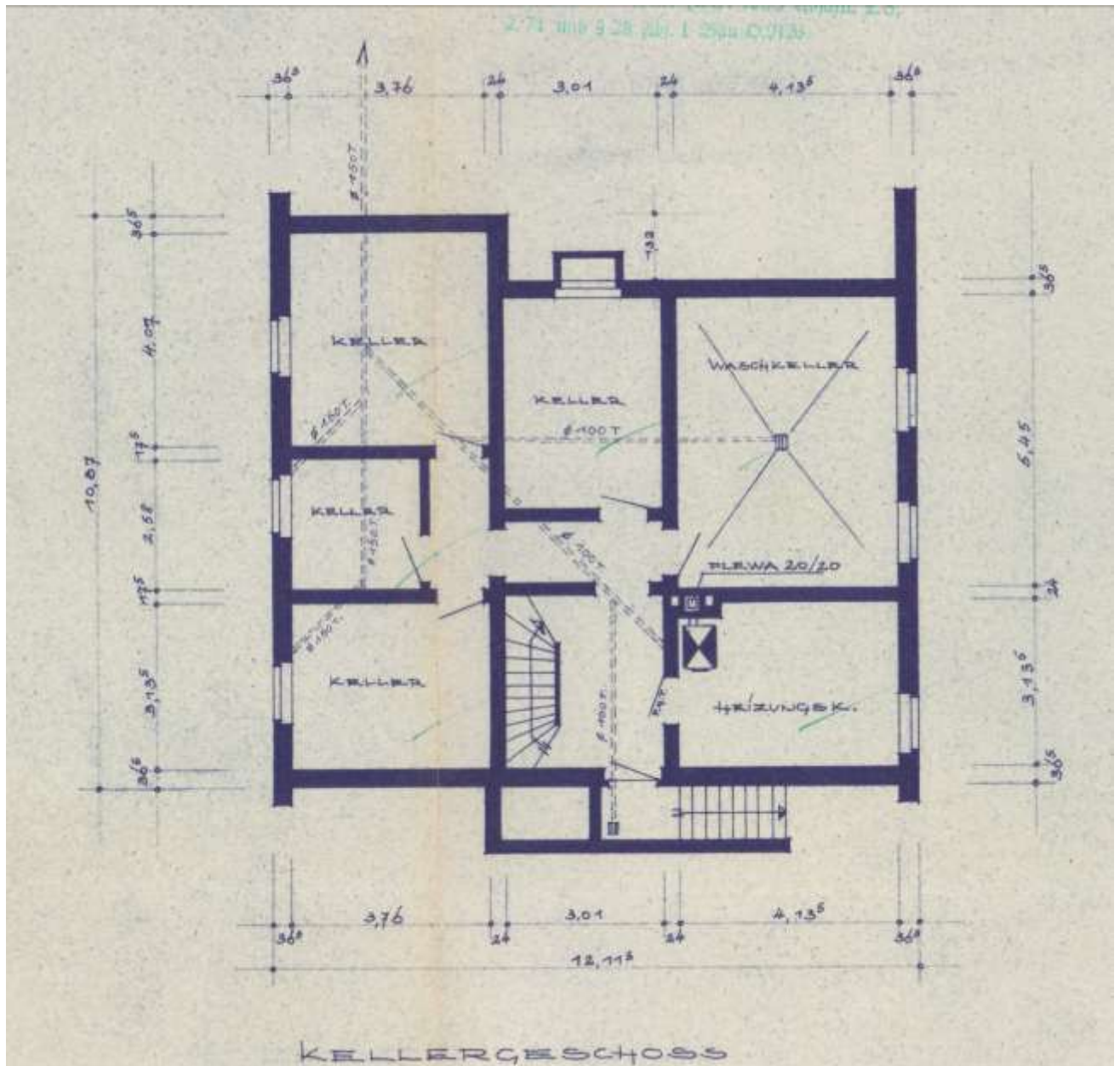
Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

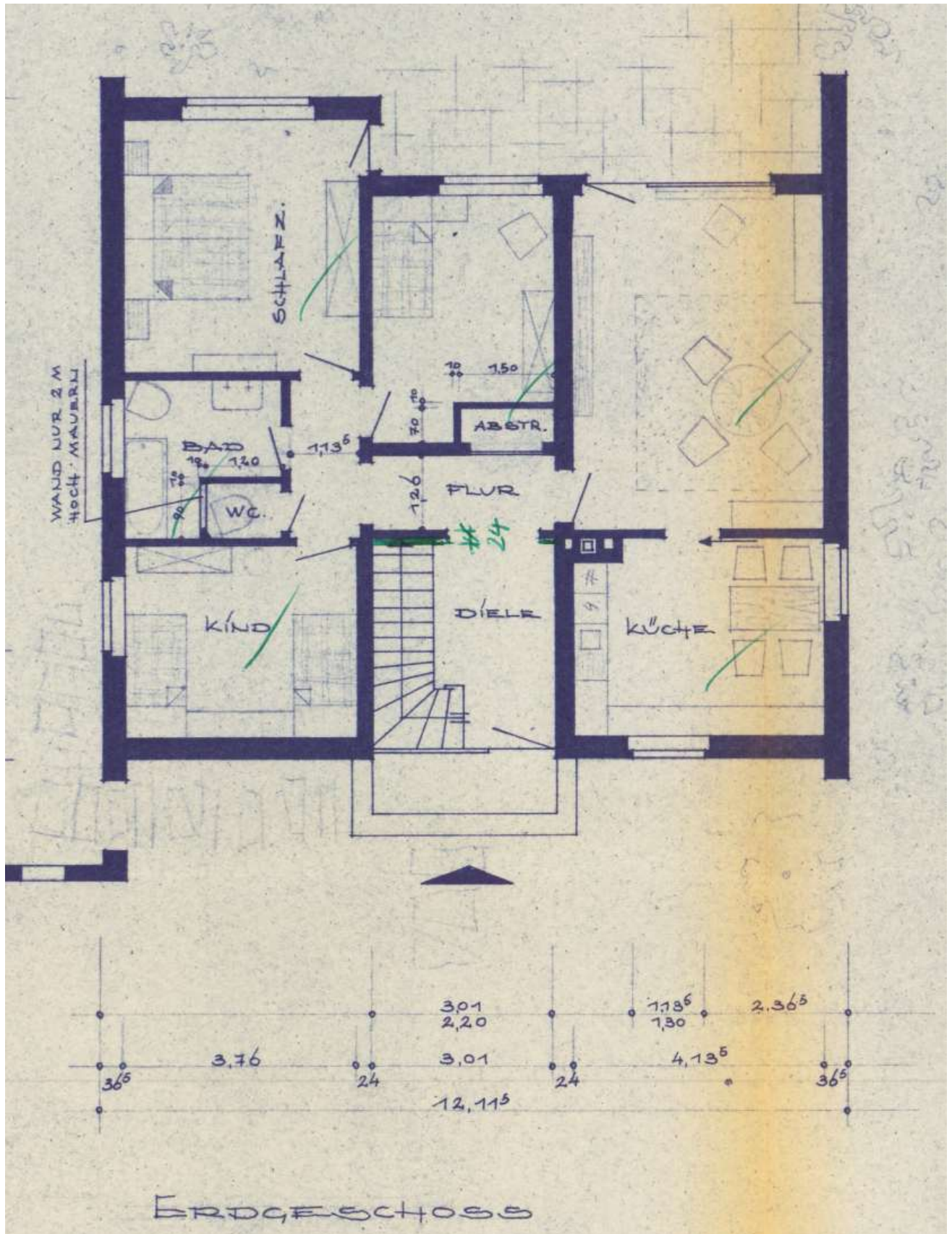


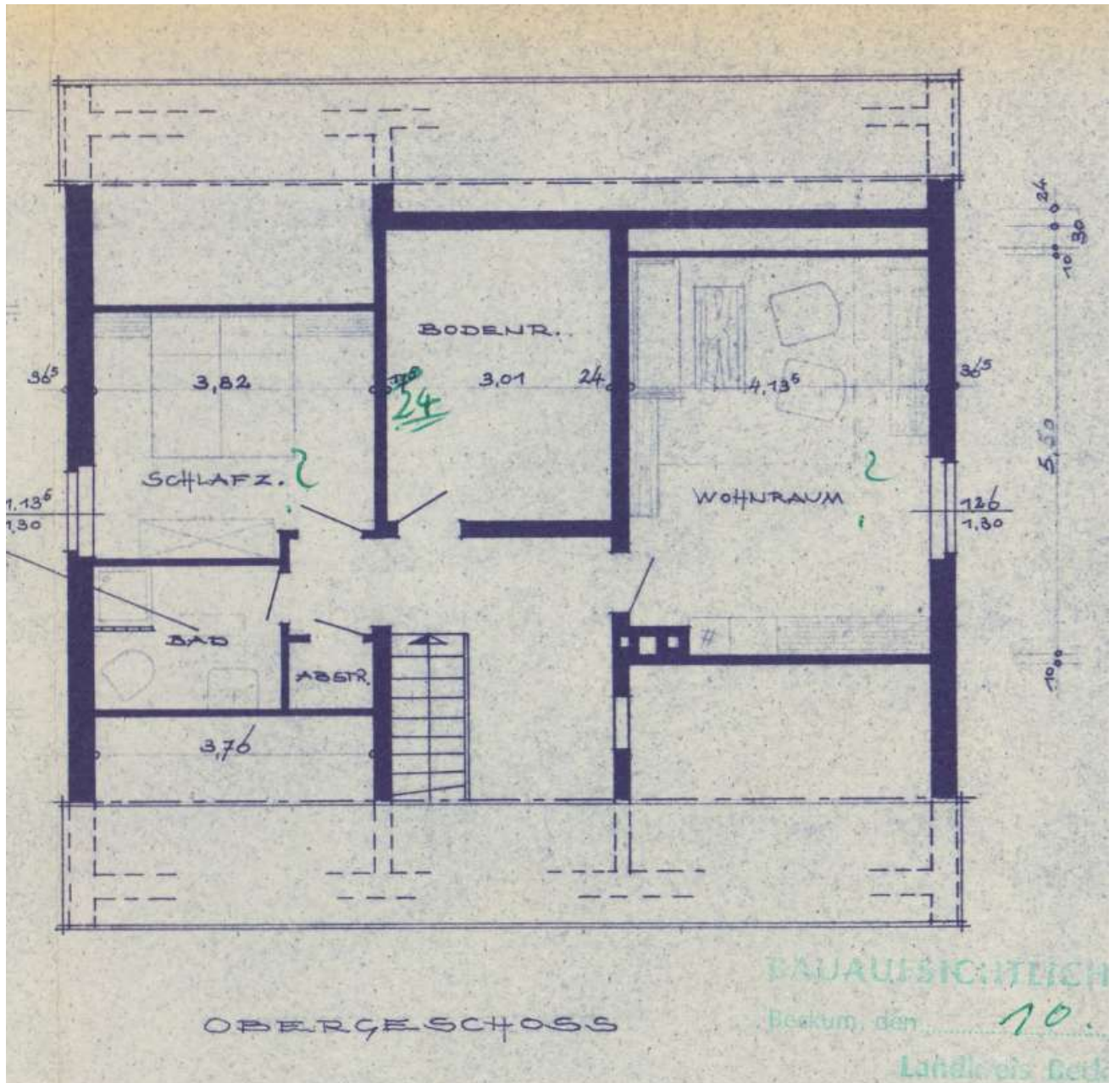
Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

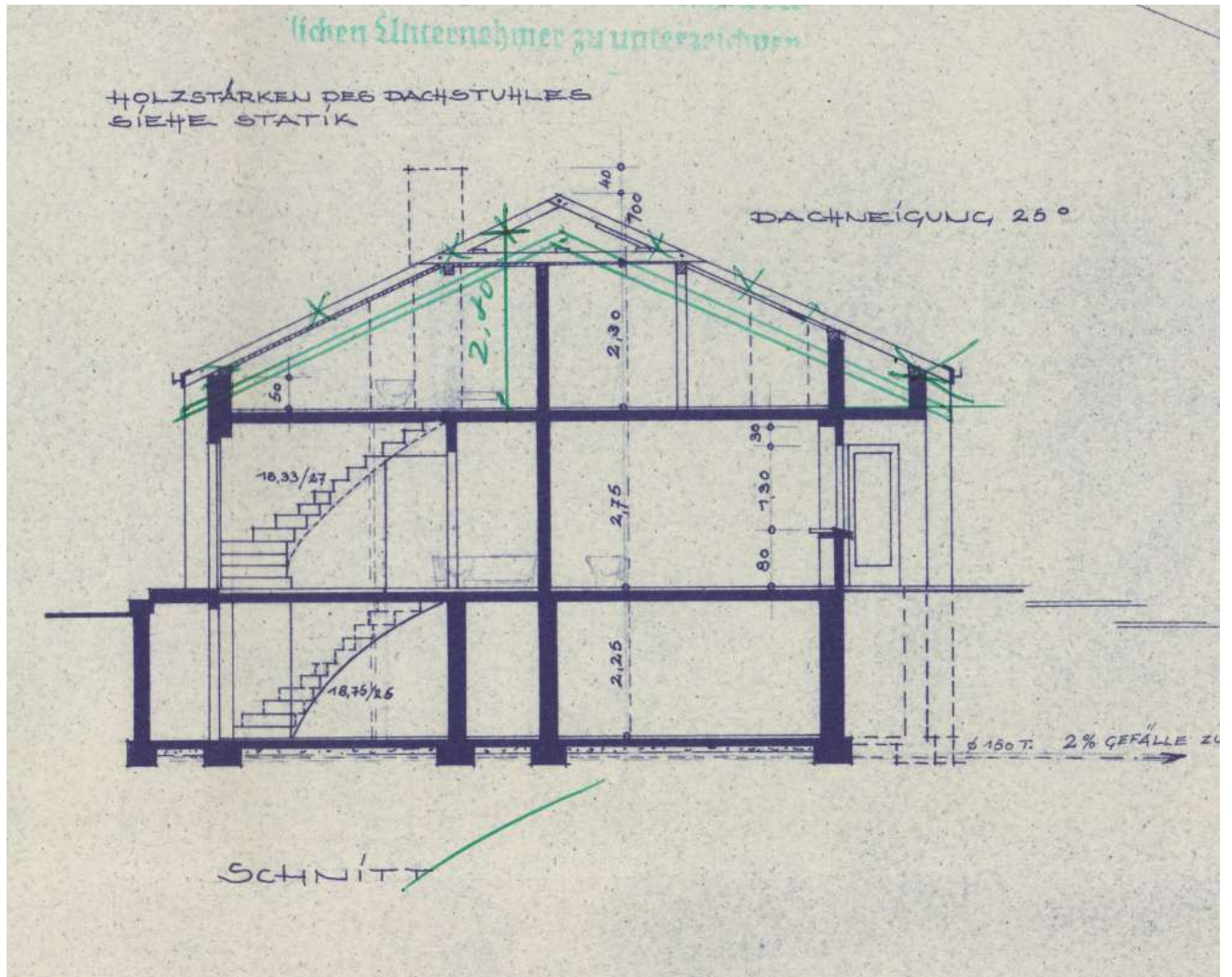


Anlage 6: Grundrisse und Schnitte









Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Wohnflächenberechnung

zum Neubau eines 1 Fam. Hauses mit Einliegerwohnung für

Die Berechnung erfolgt nach DIN 283

Erageschoß:

Wohnraum:	$5,51 \times 4,135 \times 0,97$	= 22,10 qm
Küche	$: (4,135 \times 3,26 \text{ ./} . 0,80 \times 0,38) \times 0,97$	= 12,78 "
Schlafzimmer:	$4,135 \times 3,825 \times 0,97$	= 15,34 "
Bad	$: (2,64 \times 2,51 \text{ ./} . 1,30 \times 1,00) \times 0,97$	= 5,16 "
WC	$: 1,20 \times 0,90 \times 0,97$	= 1,05 "
Kinderz.:	$3,76 \times 3,135 \times 0,97$	= 11,43 "
"	$: 3,01 \times 4,073 \text{ ./} . 0,80 \times 1,60) \times 0,97$	= 10,65 "
Abstellr.:	$1,50 \times 0,70 \times 0,97$	= 1,02 "
Flur	$: (3,01 \times 1,26 + 2,64 \times 1,135) \times 0,97$	= 6,59 "
Diele	$: (1,95 \times 3,40 \text{ ./} . 1,05 \times 0,50) \times 0,97$	= 5,92 "
Terrasse:	$1,32 \times 7,20 \times 1/2$	= 4,75 "
		<hr/>
		94,41 qm

Die Grundfläche des Gebäudes beträgt nicht 132 m² sondern 142 m². Die Wohnfläche erhöht sich damit im gleichen Verhältnis, was einer Wfl von 102 m² entspricht.

Anlage 8: Fotos



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden (Straße)



Westgiebel



Hauseingang und überdachte Terrasse auf der Nordseite



Terrasse auf der Südseite



Rollladenkasten und Holzfenster Wohnzimmer



Heizung



Kelleraußenwand



Feuchtigkeit an Kelleraußenwand



Putzabplatzungen an Kellerinnenwand



Stillgelegte Kelleraußentreppe (durch übergebauete Terrasse)



Hautür und Treppe zum Dachgeschoß



Innentüren



Holzfenster am Bad



Feuchtigkeitsschaden im Dachgeschoß



Haustür



Holzschuppen angebaut an Garage



Feuchtigkeitsschaden Holzschuppen



Garten



Garten an der Grenze zum nördlichen Nachbarn



Terrassenüberdachung



Neue Kelleraußentreppe



Garage

Dipl.-Ing.
Ekkehard Jungemann

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Beleihungswertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG))

Am Holzbach 24
48231 Warendorf
Telefon: 02581 9321-0
Telefax: 02581 9321-50
info@jungemann-vermessung.de