

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 | Rhedaer Straße 11 | 59302 Oelde



**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
59302 Oelde, Rhedaer Straße 11



Der Verkehrswert des bebauten
Grundstücks wurde zum Stichtag
02.04.2026 ermittelt mit rd.

285.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 47
Seiten

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung..... | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 6 |
| 2.1 | Lage | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 8 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 8 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 9 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 9 |
| 2.7 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 10 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 11 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 11 |
| 3.2 | Einfamilienhaus mit Anbau | 11 |
| 3.3 | Nebengebäude | 13 |
| 3.4 | Außenanlagen..... | 13 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 14 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 14 |
| 4.2 | Grundbuchangaben | 14 |
| 4.3 | Verfahrenswahl..... | 14 |
| 5 | Bodenwertermittlung (§§ 40–43 ImmoWertV 2021) | 15 |
| 6 | Sachwertermittlung (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) | 17 |
| 7 | Vergleichswertermittlung (§§ 24–26 ImmoWertV 2021) | 26 |
| 8 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021) | 30 |
| 9 | Ableitung des Verkehrswertes | 31 |
| 10 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 33 |
| 11 | Anlagenverzeichnis | 34 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus |
| Objektadresse: | Rhedaer Straße 11 59302 Oelde (Westfalen) |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Oelde (Westfalen), Blatt 3721, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Oelde, Flur 6, Flurstück 218, Fläche 845 m ² |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|--------------|---|
| Auftraggeber | Amtsgericht Beckum Elisabethstraße 15/17 |
| Eigentümer: | xxxxx |
| Auftrag vom: | 04.11.2025 |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Aktenzeichen des Gerichts: | 4 K 14/25 |
| Grund der Gutachtenerstellung: | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Beckum vom 04.11.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der aktuelle Verkehrswert des Objekts Gemarkung Oelde, Flur 6, Flurstück 218 ermittelt werden. |
| Wertermittlungstichtag: | 02.04.2026 |
| Qualitätstichtag: | 02.04.2026 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 02.04.2026 |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Innen- und Außenbesichtigung, einschl. Keller- und Dachgeschoss |
| Teilnehmer am Ortstermin: | der Eigentümer und der Sachverständige |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: Grundbuchauszug Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: |

Auskunft zu öffentlich geförderten Wohnungsbau
Auszug aus der Bauakte
Auskunft zu Erschließungskosten
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Auskunft aus dem Altlastenkataster
Auskunft aus der Denkmalliste
Bodenrichtwert (BORIS.NRW)
Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses
Auszug Liegenschaftskataster

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Kreis / Kreisfreie Stadt: | Kreis Warendorf |
| Ort und Einwohnerzahl: | Oelde (Westfalen) (30.000 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | Nächstgelegene größere Städte: Gütersloh, Hamm Landeshauptstadt: Düsseldorf ca. 117 km Autobahnzufahrt: A2 Oelde Bahnhof: Oelde Flughafen: Dortmund |
| demografische Struktur: | Durchschnittsalter ca. ca. 44,2 Jahre (Zensus 2022) Jahre. Altersverteilung: unter 18 J.: ca. 17 %, 18–64 J.: ca. 58 %, 65 J. und älter: ca. 25 % (Referenzwert Destatis 2022) Bevölkerungsentwicklung: Stagnierend Haushaltsnettoeinkommen / Monat: ca. 3.400 €/Monat (Median, Mikrozensus 2023) Haushaltsgröße: Ø 2,0 Personen/Haushalt (Zensus 2022) Lokaler Immobilienmarkt: Solider, nachfragestarker regionaler Wohnimmobilienmarkt für Einfamilienhäuser |

2.1.2 Kleinräumige Lage

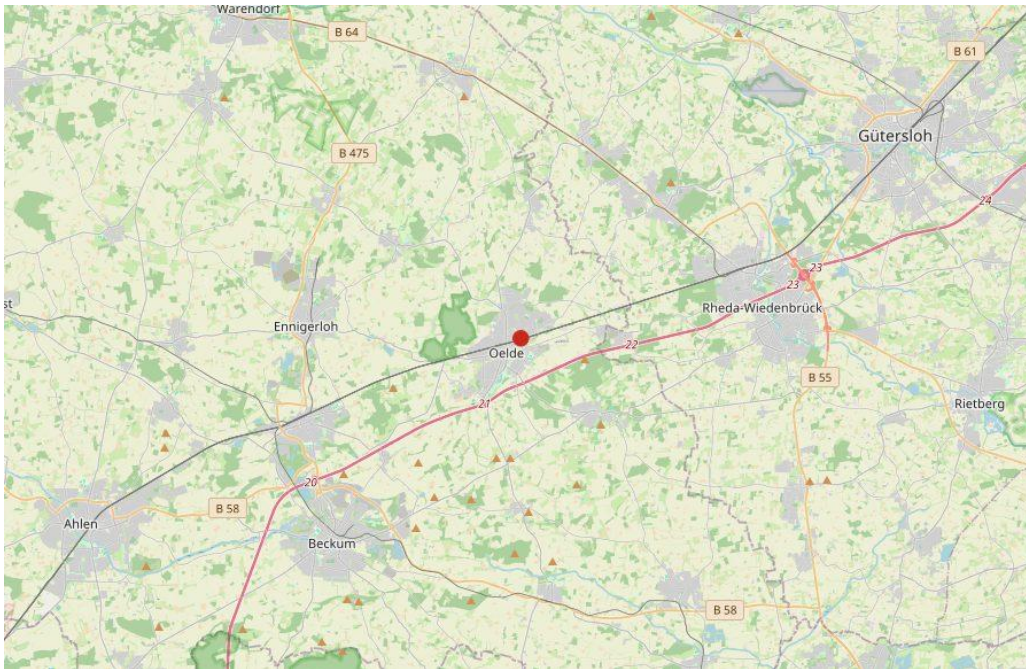
| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Das Bewertungsobjekt Rhedaer Straße 11 befindet sich in integrierter, zentraler Lage von Oelde, unmittelbar östlich des Stadtkerns. In einem Radius von ca. 500 Metern sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote sowie medizinische Dienstleister fußläufig erreichbar (Quelle: OpenStreetMap / Stadtplan Oelde). Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Nähe zum Bahnhof Oelde (ca. 400 m Distanz) sowie lokale Buslinien sehr gut erschlossen (Quelle: Google Maps / ZVM). Der „Vier-Jahreszeiten-Park“ als bedeutende Naherholungsfläche liegt etwa 1,2 km entfernt und bietet einen hohen Freizeitwert im direkten Umfeld (Quelle: Forum Oelde). |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | Die Nachbarschaft ist durch eine gemischte Bauweise aus wohnbaulicher Nutzung und kleingewerblichen Einheiten geprägt, wobei der Charakter als urbanes Quartier überwiegt (Quelle: Flächennutzungsplan Oelde). |
| Beeinträchtigungen: | Aufgrund der Lage an einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße ist mit einer entsprechenden Immissionsbelastung |

durch Straßenverkehrslärm zu rechnen (Quelle: Umgebungs-
lärmkartierung NRW).

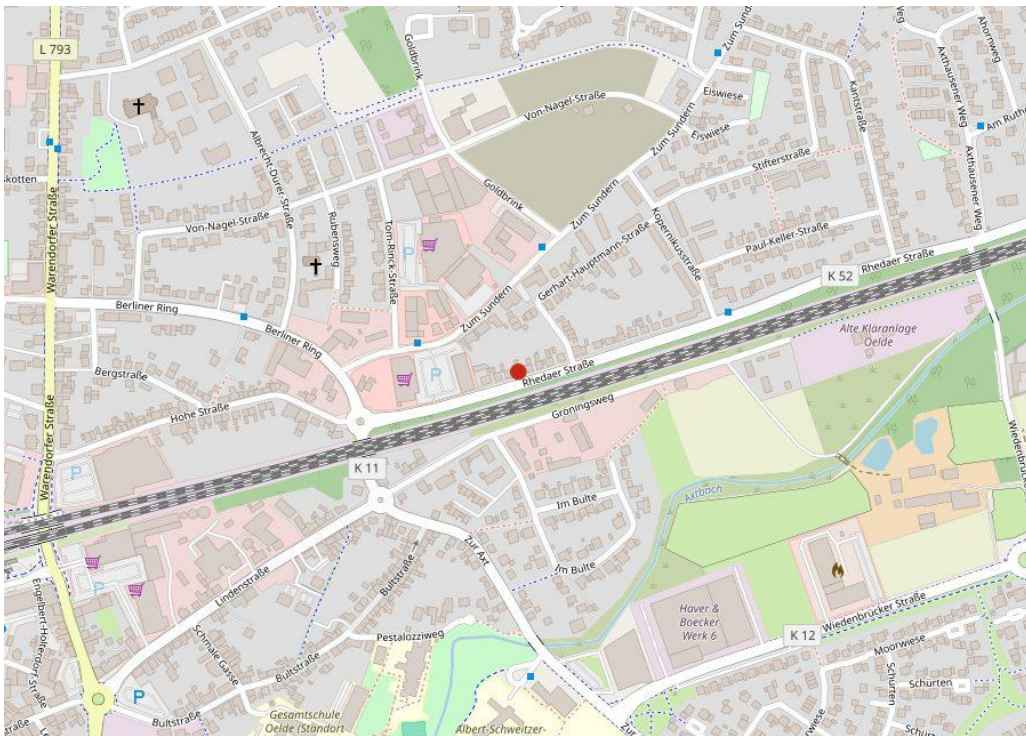
Topografie:

Eben

2.1.3 Lagekarten



Übersichtskarte M ca. 1:250.000 | Objekt: ▲ | © OpenStreetMap-Mitwirkende



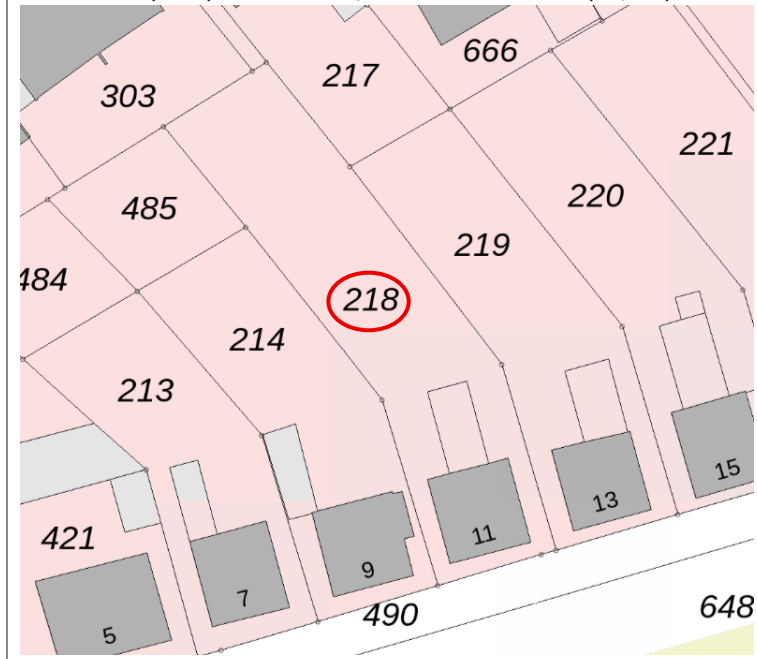
Stadtplan M ca. 1:10.000 | Objekt: ▲ | © OpenStreetMap-Mitwirkende

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße: 845 m²

Übertiefes (60m) Grundstück, dafür sehr schmal (13,8m).



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Straßenart: | Kreisstraße |
| Straßenausbau: | Asphalt, einseitiger Gehweg, Radweg, Straßenbeleuchtung vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Gas, Wasser und Kanal öffentlich erschlossen |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Bauwischgarage |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich): | Keine augenscheinlichen Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse. |
| Altlasten: | Schriftliche Auskunft, dass keine Altlastenverdachtsfläche vorliegt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. |
|---------------------------------------|---|

| | |
|---------------------------------------|--|
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oelde, Blatt 3721, folgende wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk. |
| | Keine nicht eingetragenen Rechte oder Lasten bekannt. |

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

| | |
|---------------------------------------|--|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Keine Baulasten eingetragen (Baulastenauskunft liegt vor). |
| Denkmalschutz: | Kein Eintrag in der Denkmalliste. |

2.5.2 Bauplanungsrecht (§§ 29 ff. BauGB)

| | |
|---------------------------------------|--|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Gemischte Baufläche (M) |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Kein Bebauungsplan vorhanden (§ 34 BauGB) |
| Bodenordnungsverfahren: | Da im Grundbuch kein Umlegungsvermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Bodenordnungsverfahren anhängig ist. |

2.5.3 Bauordnungsrecht (BauO NRW)

Gemäß der vorliegenden Bauakte sind das Wohnhaus und die Garage baurechtlich genehmigt. Die massive Terrassenüberdachung sowie die nördlich daran anschließende Holzkonstruktion mit lichtdurchlässigen Wellplatten finden sich hingegen nicht in den Bauakten.

Die Terrassenüberdachung weist eine Grundfläche von weniger als 30 m² auf und ist gemäß der aktuellen Landesbauordnung genehmigungsfrei. Die Holzkonstruktion überschreitet jedoch die zulässige Grenzbebauung gegenüber dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück. Sie ist daher als formell und materiell baurechtswidrig einzustufen und wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Ein Abzug für etwaige Abrisskosten wird nicht angesetzt, da erfahrungsgemäß ein solcher Rückbau nicht unmittelbar erfolgt und die Überdachung noch über einen gewissen Zeitraum genutzt werden kann.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

| | |
|---|---|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität gem. § 5 ImmoWertV): | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand (§§ 127–135 BauGB): | Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Oelde ist das Bewertungsgrundstück beitragsfrei. |

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Derzeitige Nutzung: | Eigengenutzte Wohnimmobilie. |
| Vermietungssituation: | — |

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf der augenscheinlichen Besichtigung des Bewertungsobjekts sowie auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. Mengen- und Flächenangaben wurden – soweit nicht durch Pläne oder sonstige Unterlagen belegt – überschlägig ermittelt oder aus vorliegenden Angaben entnommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Inaugenscheinnahme ausschließlich zerstörungsfrei und optisch erfolgte. Eine technische, chemische oder sonstige Funktionsprüfung einzelner Bauteile war nicht Gegenstand der Besichtigung. Verdeckte Mängel und Schäden können daher nicht ausgeschlossen werden. Für eine differenzierte Bauschadensbegutachtung ist ein gesonderter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden zu beauftragen.

3.2 Einfamilienhaus mit Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|------------------------------------|---|
| Gebäudeart: | Freistehend, 1½-geschossig, vollunterkellert, Anbau nicht unterkellert und Dachgeschoß nicht ausgebaut |
| Baujahr: | 1928 |
| Modernisierung: | Umfassend 1999 modernisiert: Fenster, Türen, Bodenbeläge, Leitungen, Dämmung Holzbalkendecke, Sanitäreinrichtungen, Heizung |
| Brutto-Grundfläche BGF (m²): | 347 m² |
| Wohnfläche (m²): | 159 m² |
| Energieeffizienz / Energieausweis: | Kein Energieausweis vorgelegt. |
| Barrierefreiheit: | Nicht barrierefrei. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | — |
| Außenansicht: | Die Fassade ist verputzt und weiß gestrichen. Das Erscheinungsbild ist dem Alter entsprechend; zur Beseitigung von oberflächlichen Verschmutzungen und zur Auffrischung der Optik ist ein Renovierungsanstrich mittelfristig einzuplanen. |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

EG: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Küche 2, Gäste-WC, Flur, Abstellraum

DG: Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad

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

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Bodenplatte aus Beton, Streifenfundamente Beton |

| | |
|------------------------|--|
| Keller: | Vollunterkellert, Mauerwerk, leicht feucht (nicht wertrelevant, baujahrestypisch). Anbau nicht unterkellert. |
| Umfassungswände: | zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht, ungedämmt (lt. Aussage Eigentümer) |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Stahlbetondecke über Keller, Holzbalkendecke mit Dämmung über EG und DG |
| Treppen: | Holztreppe. |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstreppe mit Podest |
| Dach: | Satteldach, Dachziegel, Dachneigung ca. 51°, ältere Wärmedämmung, ca. Baujahr 1970, Zinkdachrinnen und Fallrohre |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | 1999 erneuert |
| Abwasserinstallationen: | 1999 erneuert |
| Elektroinstallation: | 1999 erneuert |
| Heizung: | 1999 erneuert, Gastherme im Keller |
| Lüftung: | Natürliche Lüftung über Fenster, keine mechanische Anlage. |
| Warmwasserversorgung: | Zentral über Heizungsanlage. |

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|---------------------------|--|
| Bodenbeläge: | Im EG und DG in den Wohnräumen Holzdielen aus einem historischen Bauernhaus (aufgearbeitet 1999), Sanitärräume und Küche Fliesen, Abstellraum Fliesen, Flur Teppichboden |
| Wandbekleidungen: | Verputzt, gestrichen; teilweise Tapeten; Bäder und Küche gefliest. |
| Deckenbekleidungen: | Verputzt, gestrichen. Teilweise abgehängte Decken. |
| Fenster: | Kunststoff-Isolierverglasung, 2-fach, Baujahr ca. 1999. |
| Türen: | aufgearbeitete historische Holztüren, zum Abstellraum Füllungstür |
| sanitäre Installation: | 1 Bad mit Wanne und Dusche, 1 Gäste-WC. |
| besondere Einrichtungen: | Kamin vorhanden. |
| Küchenausstattung: | Küchenausstattung nicht in Wertermittlung enthalten. |
| Bauschäden und Baumängel: | Keine wesentlichen Bauschäden oder Baumängel erkennbar. |

| | |
|----------------------------------|--|
| Grundrissgestaltung: | baujahrestypisch, funktionell im EG wurden Wände entfernt, wodurch ein großzügiges Wohnzimmer entstand. Haustür führt unmittelbar ins Wohnzimmer, kein Windfang. |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | Keine wirtschaftlichen Wertminderungen erkennbar. |

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|----------------------------------|--|
| besondere Bauteile: | Gaube im Treppenhaus |
| besondere Einrichtungen: | Heizkamin im Wohnzimmer |
| Besonnung und Belichtung: | Südorientiertes Wohnzimmer ohne direkten Gartenzugang. |
| Bauschäden und Baumängel: | Ein durchgehender Riss in der Außenwand (Westseite). Laut Aussage des Eigentümers ist der Riss untersucht worden und betrifft nur die Außenschale und hat daher keine statische Relevanz. Diese Aussage kann nicht überprüft werden. |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | Keine wirtschaftlichen Wertminderungen erkennbar. |
| Allgemeinbeurteilung: | Modernisiertes Gebäude in gutem Unterhaltungszustand, Außenanstrich erneuerungsbedürftig. |

3.3 Nebengebäude

Garage, Baujahr 1966, durchschnittlicher Erhaltungszustand.

3.4 Außenanlagen

Gepflasterter PKW-Stellplatz, Gartenanlage mit Rasenfläche und Zierpflanzen, Einfriedung aus Maschendrahtzaun, Brunnen zur Gartenbewässerung, Terrassenüberdachung, geflieste Terrasse, Unterstand für Gartengeräte im hinteren Bereich mit Gabionen als Wand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2026 ermittelt.

4.2 Grundbuchangaben

Grundbuch des Amtsgerichts Oelde (Westfalen), Blatt 3721
Lfd. Nr. 1, Gemarkung Oelde, Flur 6, Flurstück 218, Größe 845 m²

4.3 Verfahrenswahl

Ein- und Zweifamilienhäuser werden vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet (§ 24 ImmoWertV 2021). Grundlage sind Kaufpreise aus Zweitverkäufen gleicher oder vergleichbarer Objekte sowie daraus abgeleitete Kaufpreisauswertungen des zuständigen Gutachterausschusses.

Werden Vergleichskaufpreise unmittelbar zur Wertermittlung herangezogen, spricht man vom Vergleichskaufpreisverfahren. Werden die Kaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit – typischerweise €/m² Wohnfläche – normiert und auf dieser Grundlage bewertet, liegt ein Vergleichsfaktorverfahren im Sinne des § 20 ImmoWertV vor. In beiden Fällen sind die Kaufpreise bzw. Vergleichsfaktoren durch Zu- oder Abschläge an die wert- und preisbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts anzupassen (§§ 25, 26 ImmoWertV 2021).

Ergänzend oder – bei nicht ausreichender Datenlage – auch als alleiniges Verfahren kommen das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht. Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden, wenn die ortsübliche Miete durch Vergleich mit gleichartigen Mietobjekten belastbar ermittelt werden kann und ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz verfügbar ist. Das Sachwertverfahren empfiehlt sich insbesondere dann, wenn es sich um selbstgenutzte Immobilien handelt und ein zutreffender Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) ableitbar ist.

5 Bodenwertermittlung (§§ 40–43 ImmoWertV 2021)

Bodenrichtwert-Ausgangsdaten (BORIS.NRW)

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Oelde.

Die gewählte Adresse ist: Rhedaer Straße 21.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

| | |
|--|---|
| Bodenrichtwert [€/m ²] | 145,00 €/m ² |
| Stichtag des BRW | 01.01.2026 |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche (W) |
| Richtwertgrundstück | 600 m ² , GFZ –, GRZ – – Baureifes Land, Wohnbaufläche (W) |
| Fläche Richtwertgrundstück [m ²] | 600 |
| Quelle | BORIS.NRW – Bodenrichtwertinformationssystem NRW |

Beitragsrechtlicher Zustand (§ 43 ImmoWertV 2021)

| | |
|---|---------------------------|
| Beitragsrechtlicher Zustand des Bewertungsgrundstücks | erschlossen, beitragsfrei |
| Abzug für Erschließungsbeiträge [%] | 0 % |
| BRW beitragsfrei [€/m ²] | 145,00 €/m ² |

Zeitliche Anpassung (§ 43 Abs. 1 ImmoWertV 2021)

| | |
|--|---|
| Stichtag des BRW | 01.01.2026 |
| Wertermittlungsstichtag | 2026-04-02 |
| Zeitlicher Anpassungsfaktor | 1,0 (der BRW ist seit drei Jahren unverändert und es gibt keinen Hinweis, dass er sich in den letzten 3 Monaten geändert hat) |
| BRW zeitlich angepasst [€/m ²] | 145,00 €/m ² |

Grundstücksabweichungen (§ 43 Abs. 1 ImmoWertV 2021, BRW-RL Anlage 1)

Umrechnungskoeffizient für Grundstücksgröße

| | |
|---|--|
| Fläche Richtwertgrundstück F ₂ [m ²] | 600 |
| Fläche Bewertungsobjekt F ₁ [m ²] | 845 |
| Umrechnungskoeffizient UK (freie Eingabe) | 0.96 (gem. Grundstücksmarktbericht Kreis Warendorf) |
| BRW nach UK-Flächenkorrektur [€/m ²] | 139,20 €/m ² |
| Objektspezifisch angepasster BRW [€/m ²] | 139,20 €/m ² |

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 2021)

| | |
|--|-------------------------|
| Objektspezifisch angepasster BRW [€/m ²] | 139,20 €/m ² |
| Grundstücksfläche [m ²] | 845 |

Der beitragsfreie Bodenwert (gerundet) beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2026: 117.600 €

6 Sachwertermittlung (§§ 35–39 ImmoWertV 2021)

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 Wertermittlungstichtag 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 ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

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.

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 Herstellungs-

kosten 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. Ausbauzuschlag) 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.

Sachwertberechnung (§§ 35–39 ImmoWertV 2021)

| Gebäudebezeichnung | | Gebäude 1 | Gebäude 2 | Gebäude 3 |
|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 800,90 €/m² BGF | 490,00 €/m² BGF | 636,50 €/m² BGF |
| Berechnungsbasis | | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | × | 274,00 m ² | 26,00 m ² | 73,00 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 418.265,00 € | 24.282,00 € | 88.561,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 190.6 (2010 = 100) | × | 190.6/100 | 190.6/100 | 190.6/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 1.526,52 € | 933,94 € | 1.213,17 € |
| Regionalfaktor | × | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 1.526,52 € | 933,94 € | 1.213,17 € |
| Alterswertminderung | | | | |
| • Modell | | linear | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 Jahre | 60 Jahre | 80 Jahre |

| | | | | |
|---|---|---------------------|-------------------|--------------------|
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 25 Jahre | 10 Jahre | 22 Jahre |
| • prozentual | | 68,80 % | 83,30 % | 72,50 % |
| • Faktor | x | 0,6880 | 0,8330 | 0,7250 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 130.708,00 € | 4.047,00 € | 24.354,00 € |

| | | |
|---|-----|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 159.109,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (6% vom vSw bauliche Anlagen) | + | 9.547,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 168.656,00 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 117.600,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 286.256,00 € |
| Sachwertfaktor | x | 1.01 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 289.143,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Sachwert | = | 289.143,00 € |
| | rd. | 289.000,00 € |

Sachwert (gerundet): 289.000,00 €

6.1.2 Ergänzende Bemerkungen / Begründung Marktanpassung

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des Grundstücksmarktberichts 2025 für den Kreis Warendorf mittels einer Interpolation aus der Marktanpassungstabelle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Ermittlung des Basiswerts: Der Basiswert wird aus der Tabelle in Abhängigkeit vom vSW und dem BRW abgelesen

. Da Ihre Werte zwischen den Tabellenschritten liegen, ist eine lineare Inter- bzw. Kreuzinterpolation erforderlich:

Bei einem vSW von 250.000 € und einem BRW von 150 €/m² beträgt der Faktor 1,05

.

Bei einem vSW von 300.000 € und einem BRW von 150 €/m² beträgt der Faktor 1,00

.

Die Interpolation für den vSW von 285.000 € bei einem BRW von ca. 150 €/m² ergibt einen Wert von 1,015 (1,05-0,7x0,05).

Unter Berücksichtigung des geringfügig niedrigeren BRW von 145 €/m² (gegenüber dem Tabellenwert 150) reduziert sich der Faktor mathematisch minimal auf gerundet 1,01.

Anwendung von Zu- und Abschlägen:

Gebäudeart: Für ein klassisches Einfamilienhaus (Normobjekt) beträgt der Korrekturfaktor +/- 0,00

.

Gebäudedaten und Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Hauptgebäude: Einfamilienhaus

| | |
|--|--|
| Gebäudeart (Anlage 4 zur ImmoWertV 2021) | EFH_KG EG DGa |
| Bruttogrundfläche BGF [m ²] | 274 |
| Baujahr (Erstbezug) | 1928 |
| NHK 2010 [€/m ² BGF] | 800,90 €/m ² |
| Baupreisindex (BPI) | 190.6/100 (Basisjahr 2010) |
| NHK indexiert [€/m ² BGF] | 1.526,52 €/m ² |
| Quelle NHK 2010 | Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 (BGBl. I 2021 S. 2805) |
| Quelle Baupreisindex | Destatis Fachserie 17, Reihe 4 (quartalsweise) |

Standardstufenableitung (Anlage 4 zur ImmoWertV 2021)

| | Anteil % | Stufe | Gew. |
|---------------------------------|------------|----------|-------------|
| Außenwände | 23 | 2,00 | 0,46 |
| Dach | 15 | 2,00 | 0,30 |
| Fenster und Außentüren | 11 | 3,00 | 0,33 |
| Innenwände und -türen | 11 | 3,00 | 0,33 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11 | 3,00 | 0,33 |
| Fußböden | 5 | 3,50 | 0,17 |
| Sanitäreinrichtungen | 9 | 3,50 | 0,32 |
| Heizung | 9 | 3,00 | 0,27 |
| Sonstige technische Ausstattung | 6 | 3,00 | 0,18 |
| Gewichtete Standardstufe | 100 | – | 2,69 |

Gebäude 2: Garage

| | |
|--|--|
| Gebäudeart (Anlage 4 zur ImmoWertV 2021) | GAR |
| Bruttogrundfläche BGF [m ²] | 26 |
| Baujahr (Erstbezug) | 1966 |
| NHK 2010 [€/m ² BGF] | 490,00 €/m ² |
| Baupreisindex (BPI) | 190.6/100 (Basisjahr 2010) |
| NHK indexiert [€/m ² BGF] | 933,94 €/m ² |
| Quelle NHK 2010 | Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 (BGBl. I 2021 S. 2805) |
| Quelle Baupreisindex | Destatis Fachserie 17, Reihe 4 (quartalsweise) |

Standardstufenableitung (Anlage 4 zur ImmoWertV 2021)

| Ausstattungsmerkmal | Anteil % | Stufe | Gew. |
|-------------------------------------|------------|-------|-------------|
| Außenwände und Stützkonstruktion | 25 | 4,00 | 1,00 |
| Dach und Abdichtung | 30 | 4,00 | 1,20 |
| Tore und Zugänge | 20 | 4,00 | 0,80 |
| Fußböden und Entwässerung | 12 | 4,00 | 0,48 |
| Elektroinstallation und Beleuchtung | 8 | 4,00 | 0,32 |
| Sonstige Ausstattung | 5 | 4,00 | 0,20 |
| Gewichtete Standardstufe | 100 | – | 4,00 |

Gebäude 3: Anbau

| | |
|--|--|
| Gebäudeart (Anlage 4 zur ImmoWertV 2021) | EFH_EG |
| Bruttogrundfläche BGF [m ²] | 73 |
| Baujahr (Erstbezug) | 1928 |
| NHK 2010 [€/m ² BGF] | 636,50 €/m ² |
| Baupreisindex (BPI) | 190.6/100 (Basisjahr 2010) |
| NHK indexiert [€/m ² BGF] | 1.213,17 €/m ² |
| Quelle NHK 2010 | Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 (BGBl. I 2021 S. 2805) |
| Quelle Baupreisindex | Destatis Fachserie 17, Reihe 4 (quartalsweise) |

Standardstufenableitung (Anlage 4 zur ImmoWertV 2021)

| Ausstattungsmerkmal | Anteil % | Stufe | Gew. |
|---------------------------------|------------|-------|-------------|
| Außenwände | 23 | 1,00 | 0,23 |
| Dach | 15 | 2,00 | 0,30 |
| Fenster und Außentüren | 11 | 2,00 | 0,22 |
| Innenwände und -türen | 11 | 2,00 | 0,22 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11 | 2,00 | 0,22 |
| Fußböden | 5 | 2,00 | 0,10 |
| Sanitäreinrichtungen | 9 | 3,00 | 0,27 |
| Heizung | 9 | 3,00 | 0,27 |
| Sonstige technische Ausstattung | 6 | 2,00 | 0,12 |
| Gewichtete Standardstufe | 100 | – | 1,95 |

1. Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und aus Anlage 1 ImmoWertV entnommen. Ein- Zweifamilienhäuser haben einen Modellansatz von 80 Jahren.

Restnutzungsdauer und Alterswertminderung (Anlage 2 ImmoWertV 2021)

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 Anlage 2 ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

Hauptgebäude: Einfamilienhaus

Modernisierungsbewertung (Anlage 2 zur ImmoWertV 2021, max. 20 Punkte)

| Leistungsgruppe | Max. Pkt. | Vergabe |
|---|-----------|----------|
| Dacherneuerung einschl. Wärmedämmung | 4 | 0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0 |
| Modernisierung der Bäder | 2 | 1 |
| Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen) | 2 | 1 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0 |
| Gesamtpunktstand | 20 | 5 |

| | |
|---------------------------------------|---|
| Gesamtnutzungsdauer GND [Jahre] | 80 (Anlage 1 zur ImmoWertV 2021) |
| Alter zum Stichtag [Jahre] | 98 |
| RND-Basis = GND – Alter [Jahre] | 0 |
| Modernisierungspunkte | 5 von 20 (Anlage 2 zur ImmoWertV 2021) |
| RND-Verlängerung durch Modernisierung | 24.7 Jahre (Anlage 2) |
| Restnutzungsdauer RND [Jahre] | 25 |
| Alterswertminderung AWM [%] | 68.8 % (linear: $1 - \text{RND}/\text{GND}$) |

6.1.3 Gebäude 2: Garage

6.1.4 Modernisierungsbewertung (Anlage 2 zur ImmoWertV 2021, max. 20 Punkte)

| | |
|---|--|
| Gesamtnutzungsdauer GND [Jahre] | 60 (Anlage 1 zur ImmoWertV 2021) |
| Alter zum Stichtag [Jahre] | 60 |
| RND-Basis = GND – Alter [Jahre] | 0 |
| Modernisierungspunkte | 0 von 20 (Anlage 2 zur ImmoWertV 2021) |
| Restnutzungsdauer RND [Jahre] (manuell angesetzt) | 10 |
| Alterswertminderung AWM [%] | 83.3 % (linear: 1 – RND/GND) |

6.1.5 Begründung RND-Ansatz

Aufgrund des vorgefundenen Zustands der Garage wird die Restnutzungsdauer sachverständig auf 10 Jahre geschätzt.

| | |
|------------------------------------|----------|
| Vorl. Gebäude-Sachwert vor AWM [€] | 24.282 € |
| Gebäude-Sachwert nach AWM [€] | 4.047 € |

6.1.6 Gebäude 3: Anbau

6.1.7 Modernisierungsbewertung (Anlage 2 zur ImmoWertV 2021, max. 20 Punkte)

| Leistungsgruppe | Max. Pkt. | Vergabe |
|---|-----------|---------|
| Dacherneuerung einschl. Wärmedämmung | 4 | 1 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0 |
| Modernisierung der Bäder | 2 | 1 |
| Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen) | 2 | 1 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0 |
| Gesamtpunktstand | 20 | 4 |

| | |
|---|---|
| Gesamtnutzungsdauer GND [Jahre] | 80 (Anlage 1 zur ImmoWertV 2021) |
| Alter zum Stichtag [Jahre] | 98 |
| RND-Basis = GND – Alter [Jahre] | 0 |
| Modernisierungspunkte | 4 von 20 (Anlage 2 zur ImmoWertV 2021) |
| RND-Verlängerung durch Modernisierung | 22.2 Jahre (Anlage 2) |
| Restnutzungsdauer RND [Jahre] (manuell angesetzt) | 22 |
| Alterswertminderung AWM [%] | 72.5 % (linear: $1 - \text{RND}/\text{GND}$) |
| | |
| Vorl. Gebäude-Sachwert vor AWM [€] | 88.561 € |
| Gebäude-Sachwert nach AWM [€] | 24.354 € |

2. 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.

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden als Prozentsatz vom altersgeminderten Herstellungswert der baulichen Anlagen mit 6% geschätzt und enthalten bereits den Wert der Hausanschlüsse. Übliche Außenanlagen liegen gem. der Grundstücksmarktberichte in NRW zwischen 2% und 8% vom altersgeminderten Herstellungswert der baulichen Anlagen. Zzgl. Hausanschlüsse.

7 Vergleichswertermittlung (§§ 24–26 ImmoWertV 2021)

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24–26 ImmoWertV 2021) ist bei bebauten Grundstücken anzuwenden, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise vorliegt. Die Vergleichskaufpreise wurden der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses entnommen und hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale auf den Wertermittlungsstichtag sowie auf die Merkmale des Bewertungsobjekts normiert (§ 25 Abs. 2 ImmoWertV; VW-RL Abschnitt 4). Aus den normierten Kaufpreisen wurde der wahrscheinlichste normierte Kaufpreis je m² Wohnfläche statistisch abgeleitet.

| | |
|---------------------------------|---|
| Gutachterausschuss / Marktdaten | Warendorf 2025 |
| Quelle Umrechnungskoeffizienten | GMB Warendorf 2025 |
| Normobjekt | EFH, BRW 101-125 €/m ² , Grundstück 601-800 m ² , Baujahr 1969 - 1978, Modernisierung baujahrestypisch, Wohnfläche 131-150 m ² , vollunterkellert, unvermietet |

Normierte Kauffälle

| Nr | Datum | KP [€/m ²] | UK_t | BRW | UK_BRW | WF [m ²] | UK_WF | BJ | UK_BJ | GR [m ²] | UK_GR | F_GMB | KP_norm [€/m ²] | A |
|----|------------|------------------------|-------|-----|--------|----------------------|-------|------|-------|----------------------|-------|-------|-----------------------------|---|
| 1 | 4.3.2022 | 1.829 | 0.980 | 225 | 1.180 | 170 | 0.920 | 1936 | 0.820 | 1.088 | 1.090 | 1.010 | 1.775 | |
| 2 | 24.3.2022 | 1.953 | 0.980 | 95 | 0.940 | 160 | 0.920 | 1968 | 0.920 | 630 | 1.000 | 0.780 | 2.454 | |
| 3 | 23.3.2022 | 2.072 | 0.980 | 140 | 1.060 | 160 | 0.920 | 1969 | 1.000 | 640 | 1.000 | 0.980 | 2.072 | |
| 4 | 8.8.2022 | 3.392 | 0.980 | 230 | 1.200 | 120 | 1.050 | 1962 | 0.920 | 1.170 | 1.090 | 1.260 | 2.638 | |
| 5 | 23.9.2022 | 2.500 | 0.980 | 110 | 1.000 | 160 | 0.920 | 1961 | 0.920 | 736 | 1.000 | 0.840 | 2.917 | |
| 6 | 24.10.2022 | 1.931 | 0.980 | 230 | 1.200 | 145 | 1.000 | 1934 | 0.820 | 588 | 0.980 | 1.000 | 1.892 | |
| 7 | 21.12.2022 | 2.533 | 0.980 | 210 | 1.180 | 150 | 1.000 | 1967 | 0.920 | 639 | 1.000 | 1.100 | 2.257 | |
| 8 | 5.4.2023 | 2.091 | 0.852 | 160 | 1.110 | 110 | 1.140 | 1957 | 0.880 | 806 | 1.030 | 1.160 | 1.536 | |
| 9 | 5.5.2023 | 2.818 | 0.852 | 230 | 1.200 | 110 | 1.140 | 1920 | 0.820 | 301 | 0.890 | 1.050 | 2.287 | |
| 10 | 5.5.2023 | 2.442 | 0.852 | 240 | 1.200 | 180 | 0.860 | 1973 | 1.000 | 870 | 1.030 | 1.090 | 1.909 | |
| 11 | 13.3.2023 | 1.731 | 0.852 | 290 | 1.310 | 156 | 0.920 | 1965 | 0.920 | 737 | 1.000 | 1.150 | 1.283 | |
| 12 | 17.5.2023 | 2.886 | 0.852 | 140 | 1.060 | 114 | 1.050 | 1979 | 1.120 | 769 | 1.000 | 1.230 | 1.999 | |
| 13 | 15.5.2023 | 1.800 | 0.852 | 210 | 1.180 | 200 | 0.860 | 1969 | 1.000 | 839 | 1.030 | 1.070 | 1.434 | |
| 14 | 22.5.2023 | 2.079 | 0.852 | 285 | 1.310 | 178 | 0.860 | 1979 | 1.120 | 824 | 1.030 | 1.320 | 1.342 | |
| 15 | 31.7.2023 | 2.423 | 0.852 | 285 | 1.310 | 130 | 1.050 | 1910 | 0.790 | 401 | 0.920 | 1.070 | 1.930 | |
| 16 | 30.8.2023 | 2.222 | 0.852 | 125 | 1.000 | 180 | 0.860 | 1979 | 1.120 | 990 | 1.030 | 1.010 | 1.875 | |
| 17 | 23.8.2023 | 1.500 | 0.852 | 260 | 1.310 | 160 | 0.920 | 1964 | 0.920 | 685 | 1.000 | 1.150 | 1.112 | |
| 18 | 19.10.2023 | 2.568 | 0.852 | 205 | 1.180 | 111 | 1.050 | 1966 | 0.920 | 590 | 0.980 | 1.130 | 1.936 | |
| 19 | 22.11.2023 | 1.943 | 0.852 | 260 | 1.310 | 159 | 0.920 | 1972 | 1.000 | 780 | 1.000 | 1.230 | 1.346 | |
| 20 | 28.11.2023 | 1.378 | 0.852 | 185 | 1.110 | 178 | 0.860 | 1959 | 0.920 | 801 | 1.030 | 0.920 | 1.277 | |
| 21 | 22.12.2023 | 2.528 | 0.852 | 140 | 1.060 | 127 | 1.050 | 1971 | 1.000 | 536 | 0.980 | 1.090 | 1.976 | |
| 22 | 20.12.2023 | 2.195 | 0.852 | 185 | 1.110 | 118 | 1.050 | 1975 | 1.000 | 808 | 1.030 | 1.190 | 1.572 | |
| 23 | 29.1.2024 | 2.689 | 0.916 | 230 | 1.200 | 135 | 1.000 | 1935 | 0.820 | 378 | 0.920 | 0.940 | 2.620 | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----|------------|-------|-------|-----|-------|-----|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| 24 | 22.3.2024 | 1.101 | 0.916 | 110 | 1.000 | 159 | 0.920 | 1925 | 0.820 | 806 | 1.030 | 0.770 | 1.309 | |
| 25 | 22.5.2024 | 2.000 | 0.916 | 220 | 1.180 | 140 | 1.000 | 1963 | 0.920 | 706 | 1.000 | 1.100 | 1.665 | |
| 26 | 21.6.2024 | 1.429 | 0.916 | 120 | 1.000 | 147 | 1.000 | 1963 | 0.920 | 792 | 1.000 | 0.920 | 1.422 | |
| 27 | 7.6.2024 | 1.825 | 0.916 | 95 | 0.940 | 126 | 1.050 | 1979 | 1.120 | 987 | 1.030 | 1.140 | 1.467 | |
| 28 | 12.7.2024 | 1.614 | 0.916 | 285 | 1.310 | 140 | 1.000 | 1935 | 0.820 | 703 | 1.000 | 1.130 | 1.308 | |
| 29 | 10.5.2024 | 2.152 | 0.916 | 165 | 1.110 | 151 | 0.920 | 1972 | 1.000 | 646 | 1.000 | 1.030 | 1.914 | |
| 30 | 15.8.2024 | 1.611 | 0.916 | 110 | 1.000 | 180 | 0.860 | 1963 | 0.920 | 1.247 | 1.130 | 0.910 | 1.622 | |
| 31 | 26.9.2024 | 1.665 | 0.916 | 110 | 1.000 | 185 | 0.860 | 1968 | 0.920 | 1.481 | 1.130 | 0.910 | 1.676 | |
| 32 | 13.11.2024 | 2.214 | 0.916 | 260 | 1.310 | 154 | 0.920 | 1956 | 0.880 | 1.356 | 1.130 | 1.240 | 1.636 | |
| 33 | 25.11.2024 | 2.581 | 0.916 | 255 | 1.310 | 155 | 0.920 | 1970 | 1.000 | 685 | 1.000 | 1.230 | 1.922 | |
| 34 | 16.12.2024 | 2.089 | 0.916 | 225 | 1.180 | 140 | 1.000 | 1926 | 0.820 | 796 | 1.000 | 1.000 | 1.914 | |
| 35 | 2.1.2025 | 1.745 | 0.980 | 210 | 1.180 | 149 | 1.000 | 1969 | 1.000 | 856 | 1.030 | 1.210 | 1.413 | |
| 36 | 19.2.2025 | 2.318 | 0.980 | 230 | 1.200 | 148 | 1.000 | 1975 | 1.000 | 683 | 1.000 | 1.200 | 1.893 | |
| 37 | 3.4.2025 | 2.795 | 0.980 | 275 | 1.310 | 161 | 0.920 | 1970 | 1.000 | 986 | 1.030 | 1.260 | 2.174 | |
| 38 | 3.7.2025 | 1.812 | 0.980 | 225 | 1.180 | 149 | 1.000 | 1914 | 0.790 | 499 | 0.980 | 0.950 | 1.869 | |
| 39 | 28.7.2025 | 3.207 | 0.980 | 255 | 1.310 | 184 | 0.860 | 1976 | 1.000 | 800 | 1.000 | 1.170 | 2.686 | |
| 40 | 28.8.2025 | 2.708 | 0.980 | 110 | 1.000 | 120 | 1.050 | 1975 | 1.000 | 802 | 1.030 | 1.080 | 2.458 | |
| 41 | 17.10.2025 | 2.557 | 0.980 | 285 | 1.310 | 131 | 1.000 | 1960 | 0.920 | 655 | 1.000 | 1.230 | 2.037 | |
| 42 | 16.12.2025 | 2.346 | 0.980 | 210 | 1.180 | 130 | 1.050 | 1971 | 1.000 | 779 | 1.000 | 1.230 | 1.869 | |

Statistische Auswertung

| | |
|---|-------|
| Anzahl Kauffälle (n) | 42 |
| Minimum [€/m ²] | 1.112 |
| Maximum [€/m ²] | 2.917 |
| Arithmetisches Mittel [€/m ²] | 1.850 |
| Median [€/m ²] | 1.884 |
| Standardabweichung s [€/m ²] | 434 |
| Variationskoeffizient VK [%] | 23.5 |

Erläuterung zur statistischen Auswertung der Vergleichskauffälle

Für das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24–26 ImmoWertV wurden insgesamt **42 geeignete Kauffälle** ausgewertet. Zur Beschreibung des Preisniveaus und der Marktstreuung wurden die folgenden statistischen Kennzahlen herangezogen.

Preisniveau:

Das arithmetische Mittel der spezifischen Kaufpreise beträgt **1.850 €/m²**, der Median liegt mit **1.884 €/m²** geringfügig höher. Dies deutet auf eine annähernd symmetrische Verteilung ohne ausgeprägte Ausreißer hin.

Spannweite:

Die beobachteten Kaufpreise reichen von **1.112 €/m²** bis **2.917 €/m²**. Die Spannweite reflektiert unterschiedliche Objektmerkmale innerhalb des Vergleichssegments, bleibt jedoch für typische städtische Wohnlagen im üblichen Rahmen.

Streuung und Homogenität:

Die Standardabweichung beträgt **434 €/m²**. Der Variationskoeffizient beträgt **23,5 %** und beschreibt die relative Streuung der Kaufpreise im Verhältnis zum Mittelwert. Ein Variationskoeffizient in dieser Größenordnung ist für heterogene Wohnimmobiliensegmente typisch und spricht trotz vorhandener Varianz für eine **ausreichende Markthomogenität** im Sinne der §§ 24–26 ImmoWertV.

Bewertung im Hinblick auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens:

Die Anzahl der vorliegenden Kauffälle ist ausreichend, die Preisstreuung liegt im üblichen Bereich vergleichbarer Märkte. Damit ist die Datenbasis als **geeignet und belastbar** für die Ableitung eines Vergleichswertes einzustufen.

| | |
|-----------------------|-----------|
| Zeitreihe / Zeitindex | 2022=1 |
| | 2023=1,15 |
| | 2024=1,07 |
| | 2025=1 |
| | 2026=0,98 |

Vergleichswert

| | |
|--|------------------------|
| Mittlerer norm. Vergleichspreis KP_NO [€/m ²] | 1.850 €/m ² |
| Wohnfläche Bewertungsobjekt [m ²] | 159 |
| Vergleichswert Hauptgebäude (ungerundet) | 294.113 € |
| Zuschlag Garage | 5.000 € |

Anpassung des normierten Vergleichspreises an das Bewertungsobjekt

| Merkmal | NO-Wert | Koeff_NO | BO-Wert | Koeff_BO | UK_BO |
|--|------------------|----------|------------------|----------|---------------|
| Bodenrichtwert | Referenz | 1.0000 | 145 | 1.0600 | 1.0600 |
| Wohnfläche | Referenz | 1.0000 | 159 | 0.9200 | 0.9200 |
| Baujahr | Referenz | 1.0000 | 1928 | 0.8200 | 0.8200 |
| Grundstücksgröße | Referenz | 1.0000 | 845 | 1.0300 | 1.0300 |
| Gebäudeart | EFH | 1.0000 | EFH | 1.0000 | 1.0000 |
| Modernisierung | baujahrestypisch | 1.0000 | teilmodernisiert | 1.1200 | 1.1200 |
| Keller | Vollunterkellert | 1.0000 | vollunterkellert | 1.0000 | 1.0000 |
| Mietsituation | unvermietet | 1.0000 | unvermietet | 1.0000 | 1.0000 |
| F_GMB,BO = 1 + Σ(UK_BO,i - 1) | | | | | 0.9500 |

| | |
|---|------------------------|
| Mittlerer normierter Vergleichspreis KP_NO [€/m ² WF] | 1.850 €/m ² |
| Gesamtanpassungsfaktor F_GMB,BO | 0.9500 |
| Angepasster Vergleichspreis KP_BO [€/m ² WF] | 1.757 €/m ² |
| Wohnfläche Bewertungsobjekt | 159 |

| | |
|---|-----------|
| [m ²] | |
| Vergleichswert Wohnhaus (unge- rundet) | 279.363 € |
| Zuschlag Garage | 5.000 € |

–

Vergleichswert (gerundet): 284.500 €

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für das Bewertungsobjekt wurden folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt:

| Bezeichnung | Betrag | Wirkung |
|---------------------|---------|------------------|
| Instandhaltungsstau | 5.000 € | wertmindernd (-) |
| Kamin im Wohnzimmer | 3.000 € | werterhöhend (+) |

Summe werterhöhende BOGs: 3.000 €. Summe wertmindernde BOGs: 5.000 €. Kumulierter BOG-Korrekturansatz: -2.000 €

9 Ableitung des Verkehrswertes

Verfahrensergebnisse

| Verfahren | Ergebnis [€] | Gewicht | Anteil |
|-------------------------|--------------|---------|--------|
| Sachwertverfahren | 289.000 € | 1 | 50 % |
| Vergleichswertverfahren | 284.500 € | 1 | 50 % |

Vorläufiger Verkehrswert (gewichtet): 286.750 €

BOG-Korrektur: -2.000 €

Verkehrswert ungerundet: 284.750 €

Verkehrswert (gerundet auf 5.000 €): 285.000 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

59302 Oelde (Westfalen), Rhedaer Straße 11

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Oelde (Westfalen), Blatt 3721 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1,

Gemarkung Oelde, Flur 6, Flurstück 218 (845 m²)

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2026 mit rd.

285.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Warendorf, 21.04.2026

3. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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.

10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006): Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Grundstückswertermittlung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 30.11.2015 B4)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT 10.04.2014 B4)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1476)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 28.06.2022 (GV. NRW. 2022 S. 568)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Sprengnetter GmbH, Sinzig (Loseblattwerk, Stand aktuell)
- Kleiber, W. u. a., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2022
- Grundstücksmarktbericht NRW (aktuellste Ausgabe), Hrsg.: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW
- Praxis der Grundstücksbewertung, Gerady/ Möckel/ Troff, Loseblattsammlung, OLZOG Verlag
- BORIS.NRW – Amtliches Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de)
- Preisindex für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, Statistisches Bundesamt (Destatis), aktuellste Ausgabe
- Grundstücksmarktbericht Kreis Warendorf, 2025

11 Anlagenverzeichnis

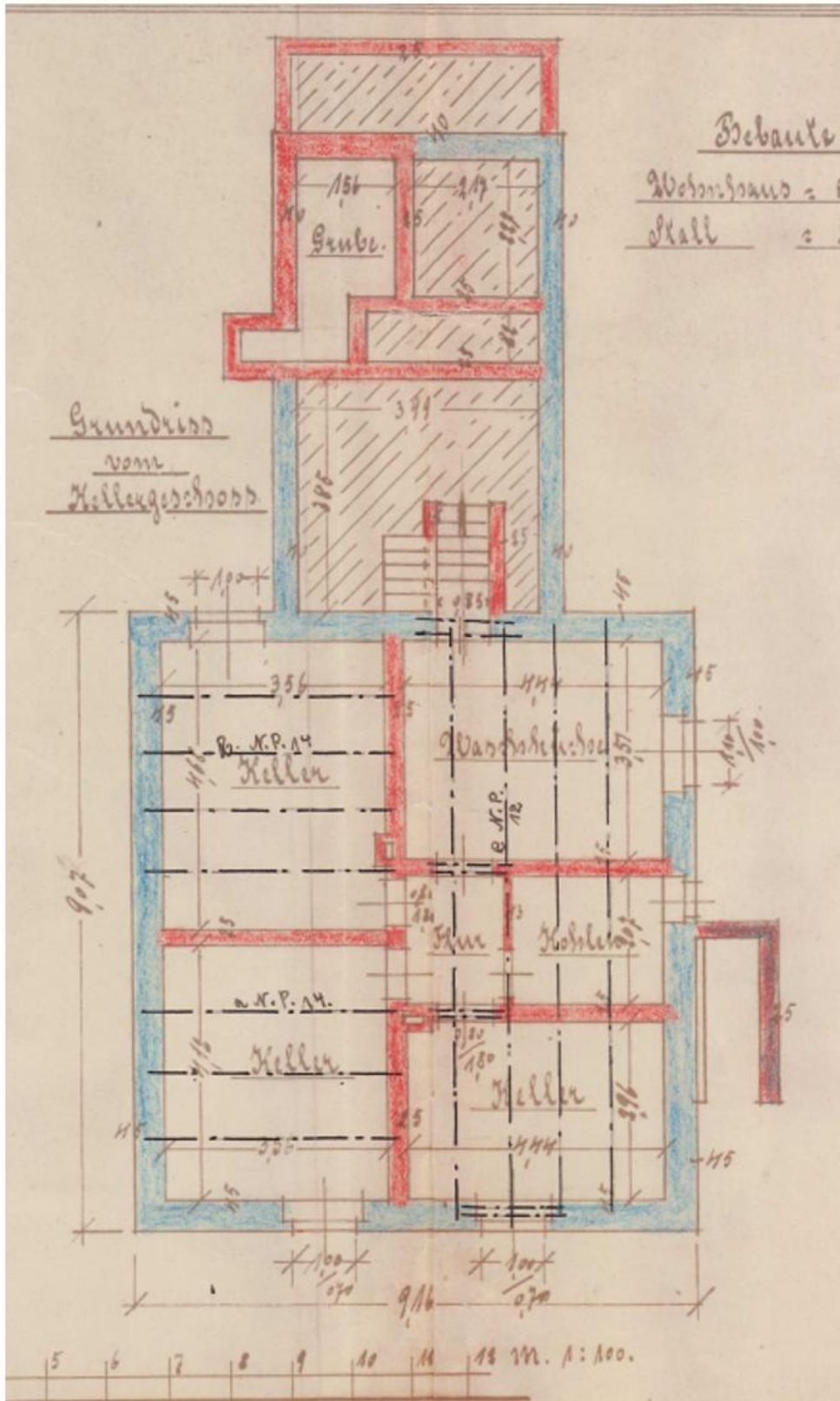
Anlage 1: Grundrisse

Anlage 2: Liegenschaftskarte

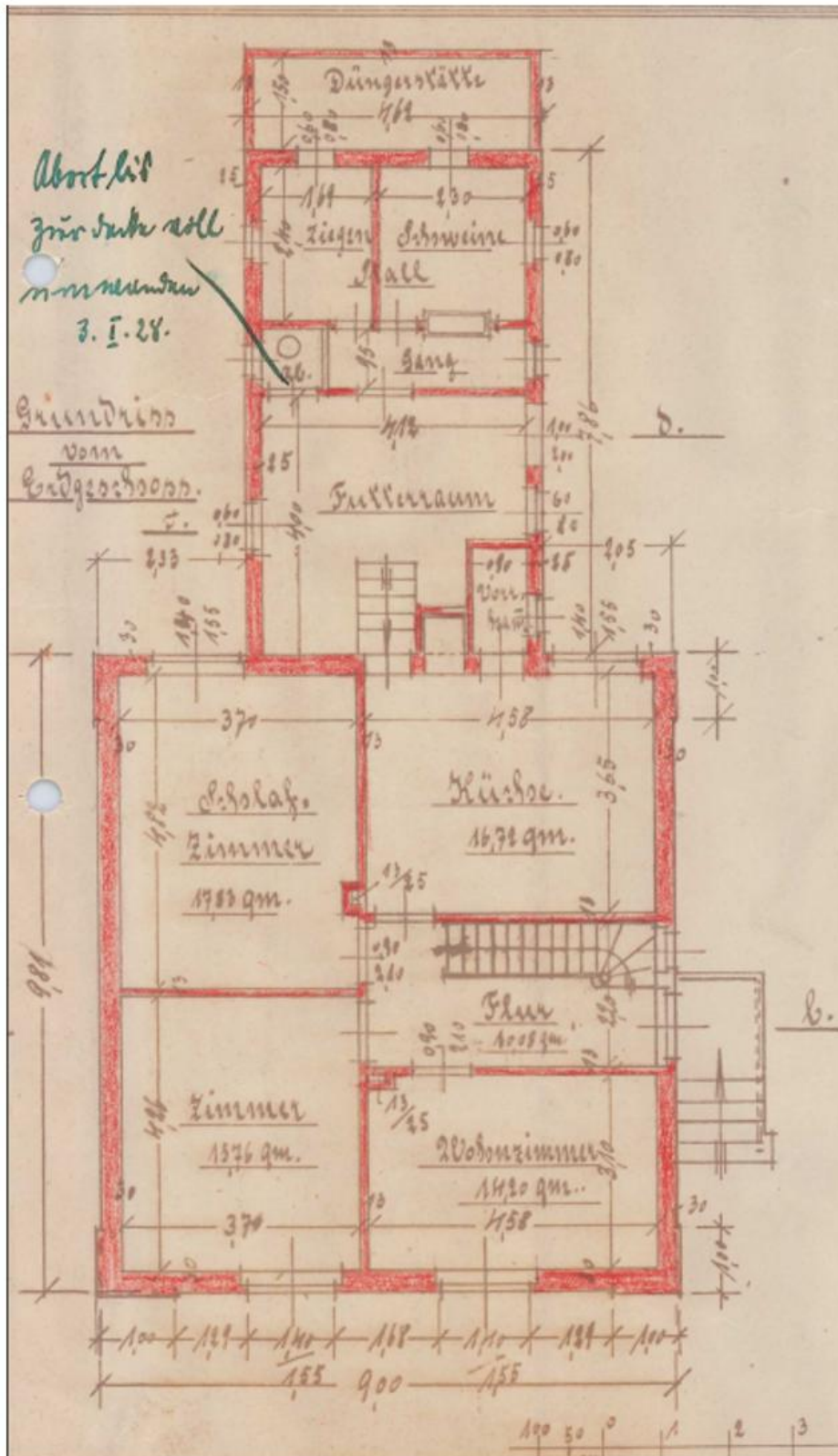
Anlage 3: Wohnflächenberechnung

Anlage 4: Fotodokumentation

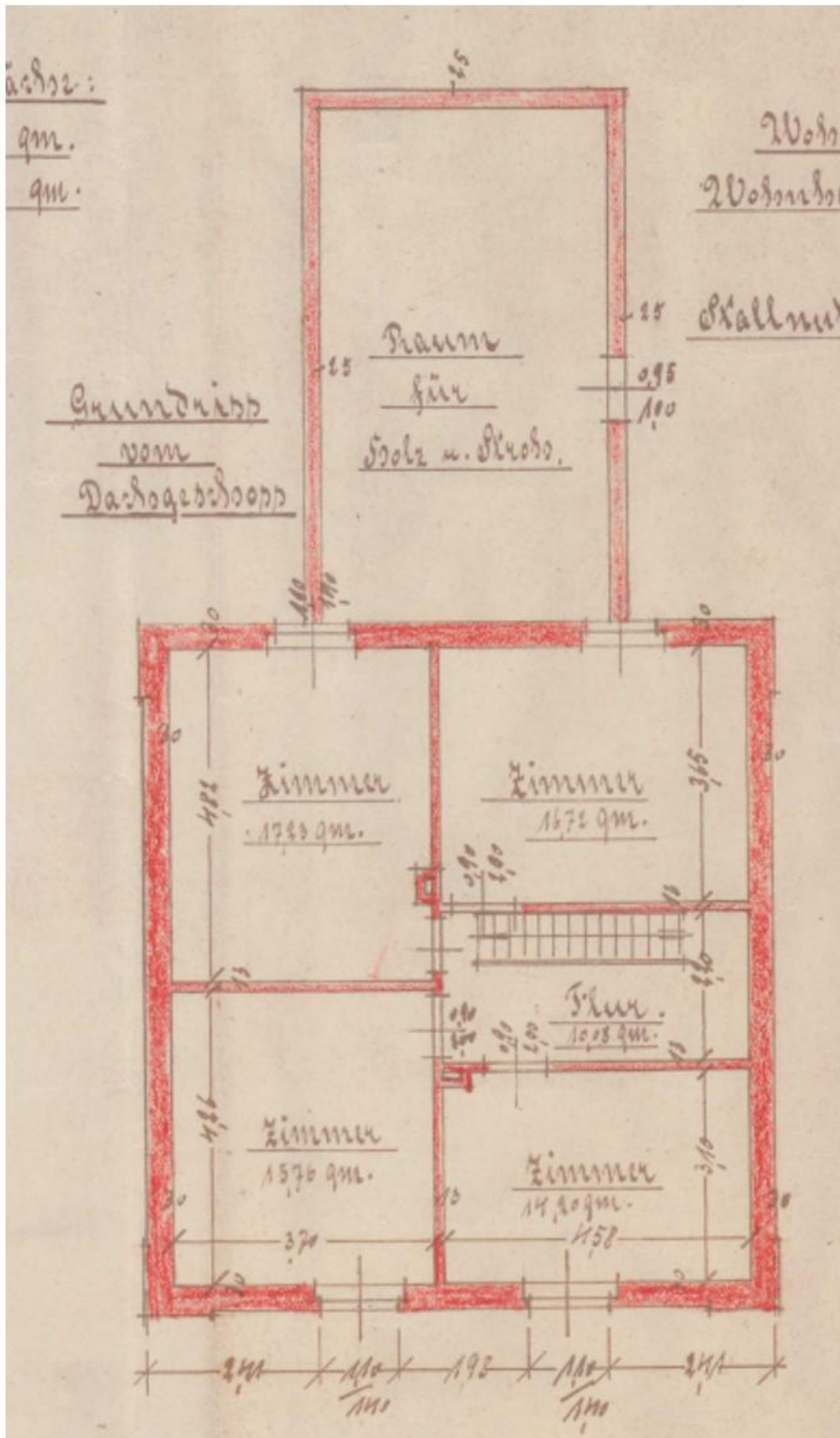
Grundrisse



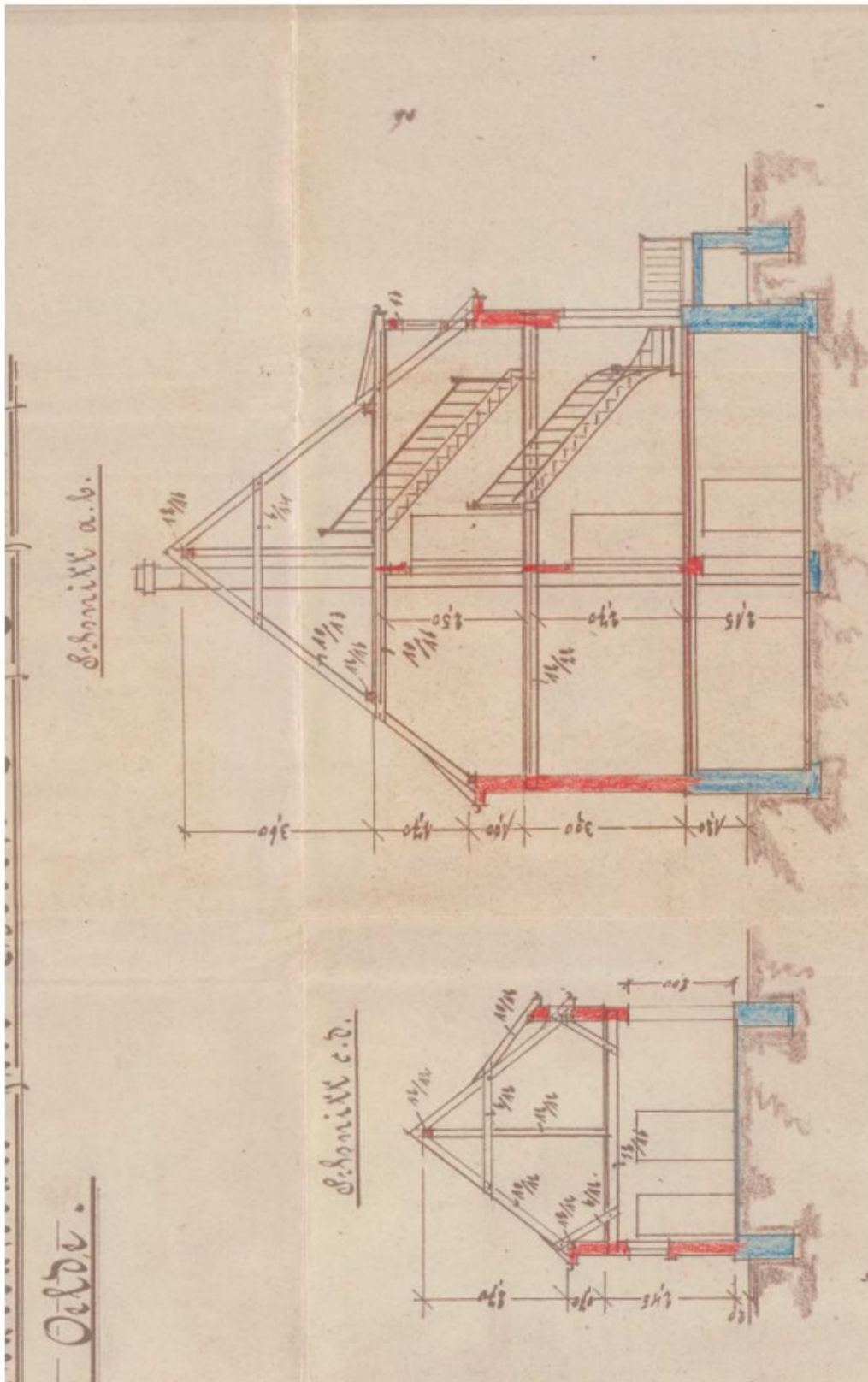
Keller



Erdgeschoß



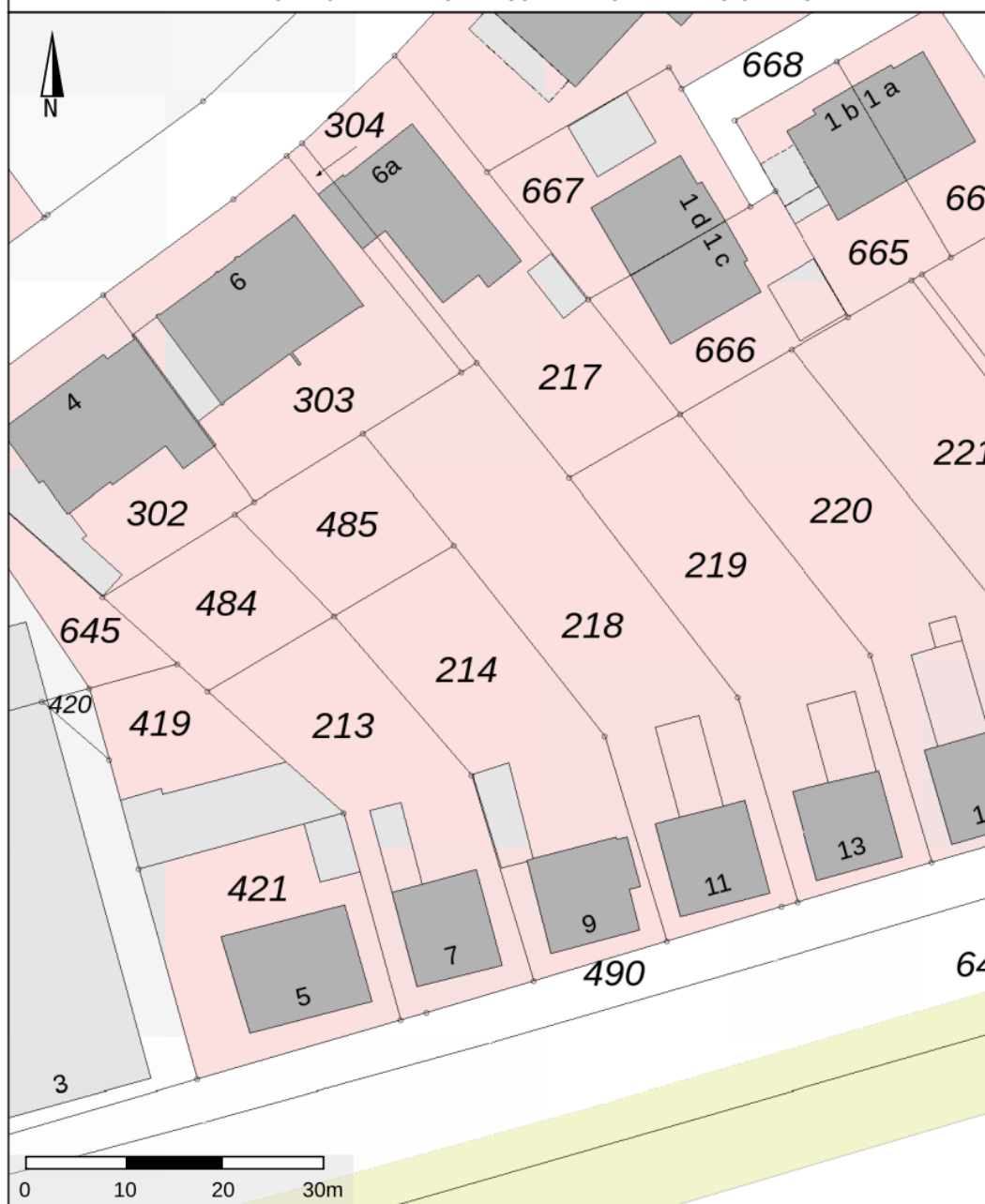
Dachgeschoß



Schnitte

Liegenschaftskarte

Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Liegenschaftskarte

Wohnflächenberechnung

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NACH WoFIV

25362WERT, Einfamilienhaus mit Anbau

Datum: 2026-04-13 Maßeingabe: Rohbaumasse

Erdgeschoss

Wohnzimmer (Anrechnung: 100 %)

Abschn. 1: 4.68 x 3.10 m (Putz: 1.5 cm) -> licht: 4.65 x 3.07 m = 14.28 m²

Abschn. 2: 3.70 x 4.26 m (Putz: 1.5 cm) -> licht: 3.67 x 4.23 m = 15.52 m²

-> Wohnfläche: 29.80 m²

Esszimmer (Anrechnung: 100 %)

Abschn. 1: 3.70 x 4.81 m (Putz: 1.5 cm) -> licht: 3.67 x 4.78 m = 17.54 m²

-> Wohnfläche: 17.54 m²

Küche (Anrechnung: 100 %)

Abschn. 1: 4.58 x 3.65 m (Putz: 1.5 cm) -> licht: 4.55 x 3.62 m = 16.47 m²

-> Wohnfläche: 16.47 m²

Flur/Diele (Anrechnung: 100 %)

Abschn. 1: 4.58 x 2.20 m (Putz: 1.5 cm) -> licht: 4.55 x 2.17 m = 9.87 m²

Abschn. 2 [ABZUG]: 2.20 x 1.20 m (Putz: 1.5 cm) -> licht: 2.17 x 1.17 m = -2.54 m²

-> Wohnfläche: 7.33 m²

Küche 2 (Anrechnung: 100 %)

Abschn. 1: 2.25 x 2.13 m (Putz: 0.0 cm) -> licht: 2.25 x 2.13 m = 4.79 m²

-> Wohnfläche: 4.79 m²

Gäste-WC (Anrechnung: 100 %)

Abschn. 1: 2.25 x 1.76 m (Putz: 0.0 cm) -> licht: 2.25 x 1.76 m = 3.96 m²

-> Wohnfläche: 3.96 m²

Abstellraum (Anrechnung: 100 %)

Abschn. 1: 4.06 x 3.30 m (Putz: 0.0 cm) -> licht: 4.06 x 3.30 m = 13.40 m²

-> Wohnfläche: 13.40 m²

Flur/Diele in Anbau (Anrechnung: 100 %)

Abschn. 1: 1.71 x 4.06 m (Putz: 0.0 cm) -> licht: 1.71 x 4.06 m = 6.94 m²

Abschn. 2 [ABZUG]: 1.00 x 1.76 m (Putz: 0.0 cm) -> licht: 1.00 x 1.76 m = -1.76 m²

-> Wohnfläche: 5.18 m²

Summe Erdgeschoss: 98.48 m²

Dachgeschoss

Schlafzimmer (Anrechnung: 100 %)

Abschn. 1: 3.70 x 4.81 m (Putz: 1.5 cm) -> licht: 3.67 x 4.78 m = 17.54 m²

Dach: 51.0° | Drempel: 1.00 m (Breitseite)

>= 2m: 13.67 | 1-2m: 3.87 | <1m: 0.00 m²

-> Wohnfläche: 15.61 m²

Kinderzimmer 1 (Anrechnung: 100 %)

Abschn. 1: 3.70 x 4.26 m (Putz: 1.5 cm) -> licht: 3.67 x 4.23 m = 15.52 m²

Dach: 51.0° | Drempel: 1.00 m (Breitseite)

>= 2m: 12.10 | 1-2m: 3.43 | <1m: 0.00 m²

-> Wohnfläche: 13.81 m²

Arbeitszimmer (Anrechnung: 100 %)

Abschn. 1: 4.58 x 3.10 m (Putz: 1.5 cm) -> licht: 4.55 x 3.07 m = 13.97 m²

Dach: 51.0° | Drempel: 1.00 m (Breitseite)

>= 2m: 11.48 | 1-2m: 2.49 | <1m: 0.00 m²

-> Wohnfläche: 12.73 m²

Flächenberechnung – Abb. 1

Badezimmer (Anrechnung: 100 %)

Abschn. 1: 4.58 x 3.65 m (Putz: 1.5 cm) -> licht: 4.55 x 3.62 m = 16.47 m²

Dach: 51.0° | Dremmel: 1.00 m (Breitseite)

>= 2m: 13.54 | 1-2m: 2.93 | <1m: 0.00 m²

-> Wohnfläche: 15.01 m²

Flur/Diele (Anrechnung: 100 %)

Abschn. 1: 1.50 x 2.20 m (Putz: 1.5 cm) -> licht: 1.47 x 2.17 m = 3.19 m²

Abschn. 2: 1.20 x 0.23 m (Putz: 1.5 cm) -> licht: 1.17 x 0.20 m = 0.23 m²

-> Wohnfläche: 3.42 m²

Summe Dachgeschoss: 60.57 m²

GESAMTWOHNFLÄCHE: 159.05 m²

Flächenberechnung – Abb. 2

Fotodokumentation

Fotodokumentation

Außenansichten



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Abb. 4



Abb. 5



Abb. 6

Erdgeschoss



Abb. 7



Abb. 8



Abb. 9

Keller



Abb. 10



Abb. 11

Dachgeschoss



Abb. 12 Abb. 14



Abb. 13

Außenanlagen



Abb. 15



Abb. 16



Abb. 17



Abb. 18

Garage



Abb. 19

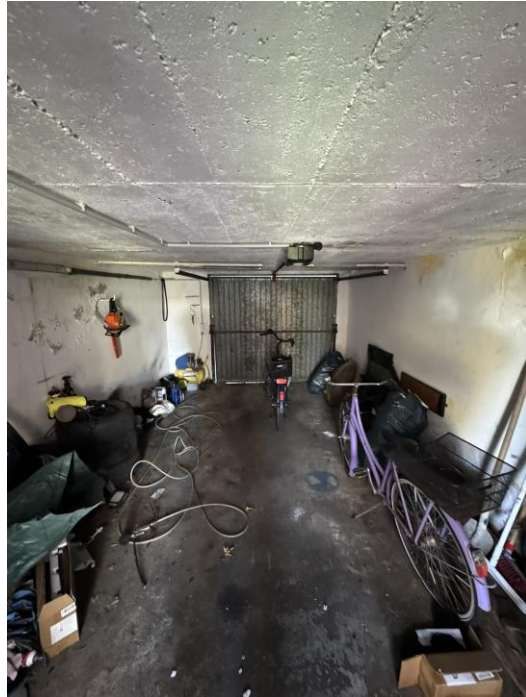


Abb. 20

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