



*Urschrift*

**WERTGUTACHTEN**  
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:

**Einfamilienhaus (nicht von Innen besichtigt) mit einer unterstellten Gesamtwohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>, teilunterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, mit seitlich angebautem Lagerraum, Nordwall 7, 59269 Beckum.**

Lage/Größe gemäß

Bestandsverzeichnis:

Blatt 19188 Gemarkung Beckum, Flur 5,  
Lfd. Nr. 1: Flurstück 1427, Gebäude- und Freifläche,  
Nordwall 7, Größe: 77 m<sup>2</sup>

Auftraggeber:

**Amtsgericht Beckum**  
**AZ. 4 K 8/25**

Wertermittlungszweck:

**Zwangsvorsteigerung**

Wertermittlungsstichtag:

**04. September 2025**

Qualitätsstichtag:

**04. September 2025**

Verkehrswert:

Gemäß der nachfolgend im Gutachten ermittelten Feststellungen und Ergebnisse wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag vom Unterzeichner festgestellt mit:

**74.500,- Euro**

i. W.: vierundsiebzigtausendfünfhundert Euro

Das Gutachten umfasst, incl. Deckblatt, 33 Seiten. Neben der

1. Ausfertigung (Urschrift) werden 3 weitere Exemplare angefertigt, wovon eines zum Verbleib in den eigenen Akten bestimmt ist.

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



## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	<u>Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse</u>	3
1.2	<u>Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag</u>	3
1.3	<u>Auftrag und Katasterangabe</u>	4
1.4	<u>Objektbesichtigung</u>	4
2.	<u>Bewertungsgrundlagen</u>	5
3.	<u>Rechte und Belastungen am Grundstück</u>	6
3.1	<u>Grundbuchliche Eintragungen</u>	6
3.2	<u>Baulasten</u>	7
3.3	<u>Altlasten</u>	7
3.4	<u>Denkmalschutz</u>	7
3.5	<u>Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen</u>	7
4.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	8
4.1	<u>Ort (Makrolage)</u>	8
4.2	<u>Grundstück (Mikrolage)</u>	9
5.	<u>Baubeschreibung</u>	10
5.1	<u>Allgemein</u>	10
5.2	<u>Konstruktionsmerkmale</u>	12
5.3	<u>Ausstattungsstandard</u>	13
5.4	<u>Ausführungs- und Unterhaltungszustand</u>	14
6.	<u>Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen</u>	14
7.	<u>Angenommene Werte</u>	15
8.	<u>Wertermittlung</u>	16
8.1	<u>Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV</u>	16
8.2	<u>Allgemeine Wertverhältnisse</u>	16
8.2.1	<u>Auswahl des Verfahrenswerts</u>	17
8.2.2	<u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	17
8.2.3	<u>Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts</u>	18
8.2.4	<u>Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts</u>	20
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	24
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	25
8.5	<u>Sicherheitsabschlag (fehlende Innenbesichtigung)</u>	26
9.	<u>Verkehrswert</u>	26
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	26
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	26
10.	<u>Erklärung</u>	27
11.	<u>Anlagen</u>	28



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwert	16.000,00 €
• Ertragswert	65.000,00 €
• Sachwert	95.000,00 €
• Sicherheitsabschlag (aufgrund fehlender Innenbesichtigung)	20.500,00 €
• <b>Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB</b>	<b>74.500,00 €</b>

### 1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- Das Grundstück, Nordwall 7 besteht aus einem Flurstück im nördlichen Zentrum von Beckum.
- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich gemischter Bauflächen südlich an der Straße Nordwall. Eine unmittelbare Geschäftslage ist nicht gegeben.
- **Baulicher Zustand:** Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem modernisierungsbedürftigen Allgemeinzustand. Die Fassadenverkleidung aus Bitumenschindel, Blechschindeln und Zementfaserplatten ist in Teilbereichen beschädigt. Das Grundstück ist annähernd vollständig bebaut. Die Außenanlagen sind somit nicht vorhanden. Eine Innenbesichtigung konnte am Bewertungsstichtag nicht durchgeführt werden. Bauakten liegen nur für die Errichtung des auf der Westseite angebauten, eingeschossigen Lagerraumes aus dem Jahr 1954 bei der Stadt Beckum vor. **Entsprechend dem äußereren Erscheinungsbild wird eine einfache Ausstattung, ein ursprüngliches Baujahr vor 1900 und eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren unterstellt. In Unkenntnis des tatsächlichen Zustandes, wird in diesem Gutachten im Sinne eines Erwerbers ein Abschlag für möglicherweise vorhandene Mängel in Abzug gebracht..**
- **Das zu bewertende Objekt ist am Bewertungsstichtag augenscheinlich nicht bewohnt.**
- Ein Verdacht auf **Altlasten, Asbest, Schimmelbildungen oder sonstige gravierende Verunreinigungen** besteht nicht bzw. kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht festgestellt werden (siehe hierzu Punkt 5.4 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).
- Im **Baulistenverzeichnis** der Stadt Beckum sind keine Eintragungen zugunsten oder zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks verzeichnet.
- **Erschließungsbeiträge sind nach Angaben der Stadt derzeit nicht zu erwarten.**
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt. Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit wird nach § 34 BauGB beurteilt.

### 1.3 Auftrag und Katasterangabe

Mit dem Schreiben vom 17.07.2025 wurde der Unterzeichner vom Amtsgericht Beckum beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung über das aus dem Grundbuch von Beckum, Blatt 19188 ersichtliche Eigentum:

### Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Blatt 1045 Gemarkung Beckum, Flur 5,

Lfd. Nr. 1: Flurstück 1427, Gebäude- und Freifläche,  
Nordwall 7, Größe: 77 m<sup>2</sup>,

zu erstellen.

#### *Hinweis:*

*Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.*

## 1.4 Objektbesichtigung

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die Objektbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am Donnerstag, den 04.09.2025 in der Zeit von 15:45 Uhr bis 16:00 Uhr.

## Teilnehmer:

- Der Unterzeichner, als beauftragter Sachverständiger.

**Das zu bewertende Objekt konnte am Bewertungstichtag nicht von Innen besichtigt werden.**

## 2. Bewertungsgrundlagen

### **Amtsgericht Beckum:**

- Angaben zu Eintragungen im Grundbuch

### **Stadt Beckum:**

- Bauakten
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste
- Bauplanungsrechtliche Auskunft
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis

### **Kreis Warendorf:**

- Katasteramt, Flurkartenauszug
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im zugehörigen Landkreis, Alle meine Auskünfte und Auskunft über Bodenrichtwerte zum Bewertungsstichtag

### **Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen:**

- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**, aktueller Stand
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, aktuelle Stand
- **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**, vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**, vom 01.03.2006, unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) und der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung – II. BV**), aktueller Stand
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, aktueller Stand
- **Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**, aktueller Stand
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)**, aktueller Stand

### **Literatur**

- **Titel: Marktwertermittlung nach ImmoWertV** – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 9. Auflage 2022
- **Titel: Verkehrswertermittlung von Grundstücken** – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten, sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 9. Auflage 2020
- **Grundstücksmarktbericht 2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

### **Internet:**

- Bodenrichtwerte unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Preisindizes unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de)
- Allgemeine Informationen unter [www.beckum.de](http://www.beckum.de)
- Allgemeine Informationen unter [www.kreis-warendorf.de](http://www.kreis-warendorf.de)



3. Rechte und Belastungen am Grundstück

3.1 Grundbuchliche Eintragungen (Auszug)

**Grundbuch von Beckum, Blatt 19188**

**Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke und der mit Eigentum verbundenen Rechte:**

Ifd. Nr. 1	Gemarkung	Beckum
	Flur	5
	Flurstück	1427
	Gebäude- und Freifläche, Nordwall 7, Größe 77 m <sup>2</sup>	

**Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:**

Ifd. Nr. 1        „***hier keine Angaben***“

**Grundbuch Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:**

Ifd. Nr. 1        (1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Beckum, 4 K 8/25. Eingetragen am 23.05.2025.

**Grundbuch Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

*Hinweis:*

*Eine Grundbuchblattkopie, vom 23.05.2025 hat dem Unterzeichner vorgelegen.*



### 3.2 Baulasten

Im Baulistenverzeichnis der Stadt Beckum sind keine Eintragungen verzeichnet.

### 3.3 Altlasten

**Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster verzeichnet sind und dass auch keine Altlasten vorhanden sind.**

Einsicht in das Altlastenkataster wurde nicht genommen. Des Weiteren wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Ablagerungen durchgeführt. Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes – BbodSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl.I, 502) in Kraft getreten – sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

*Hinweis:*

*Der Unterzeichner ist nicht in der Lage*

- *eventuelle Altlasten festzustellen*
- *eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen*
- *anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln*

*Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.*

*Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schmutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.*

### 3.4 Denkmalschutz

Gemäß den vorliegenden Akten sind für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen in der Denkmalschutzliste verzeichnet.

### 3.5 Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen

Dem Unterzeichner sind keine weiteren, das Grundstück betreffende Vereinbarungen bekannt, die in der nachstehenden Bewertung Berücksichtigung finden müssen.



4. Beschreibung des Grundstücks

4.1 Ort (Makrolage):

Lage: Das zu bewertende Objekt befindet sich im Münsterland, im Landkreis Warendorf, in der Stadt Beckum.

Fläche: Die Stadt Beckum hat eine Fläche von rund 111,39 km<sup>2</sup> und

Einwohnerzahl: rund 38.000 Einwohner verteilt auf die Stadtteile Beckum (66,1 %), Neubeckum (27,5 %), Roland (3,4 %), Vellern (3,0 %).

Struktur: Beckum ist eine vielseitig strukturierte Stadt mit allen wesentlichen Einrichtungen. Die Stadt besitzt kulturelle und kirchliche Einrichtungen, sowie Einkaufsmöglichkeiten in Geschäftshäusern und Einkaufszentren, Allgemein- und Fachärzte, Krankenhaus, alle gängigen Schultypen, Sport und Freizeitanlagen.

Die wirtschaftliche Struktur wird seit dem 19. Jahrhundert von der Kalk- und Zementindustrie dominiert.

öffentlicher Nahverkehr: Der öffentliche Nah- und Fernverkehr wird durch Linienbusse in fast alle Richtungen und Bahnverbindungen über den Bahnhof Beckum/Neubeckum sichergestellt. Entferntere Ziele können über die ICE-Bahnhöfe in Hamm, Bielefeld und Münster und die Flughäfen Münster, Dortmund und Paderborn erreicht werden

überregionale

Verkehrsanbindung: In das Straßenverkehrsnetz ist Beckum über Land- und Kreisstraßen, sowie die Bundesstraße B 58, B61 und B 475 sowie die Bundesautobahn A2 eingebunden.

Nächstliegende,  
größere Städte:

Bielefeld, Hamm, Münster und Osnabrück liegen in ca. 20 bis 40 km Entfernung



#### 4.2 Grundstück (Mikrolage)

Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich im Zentrum von Beckum, südlich an der Straße Nordwall. Es wird von Norden erschlossen und ist nach Nordosten ausgerichtet.

Die **Wohnlage** wird vom Unterzeichner als **mittlere Wohnlage** bewertet.

unmittelbare Verkehrsumgebung: Die öffentliche Verkehrsfläche grenzt unmittelbar an die nördliche und östliche Grenze des zu bewertenden Flurstücks 1427.

Zuschnitt / Topografie:

Das zu bewertende Objekt besteht aus dem Flurstück Nr. 1427. Das Flurstück ist augenscheinlich überwiegend eben und nahezu vollständig überbaut.

Nachbarschaft:

Die umliegende Bebauung ist im Süden und im Westen durch eine zweigeschossige Wohnbebauung und im Norden und Osten durch eine innerstädtische Parkplatzfläche geprägt.

Ver- und Entsorgung:

öffentlichtes/privates Netz, Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser,  
**(Die Anschlüsse werden unterstellt, ein Nachweis liegt nicht vor!)**

Abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß Vortrag der Stadtverwaltung Beckum sind zum Bewertungsstichtag sämtliche Beiträge nach BauGB und KAG vollständig abgelöst. Maßnahmen, die zu einer Beitragserhebung führen könnten (Straßenerneuerung, Änderung der Hausanschlussleitungen etc.) sind am Bewertungsstichtag nicht bekannt. Das Grundstück gilt somit als **erschließungsbeitragsfrei** gemäß BauGB und KAG.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass ein Beitrag erhoben werden kann, wenn die Straße in Zukunft erneuert, verbessert, erweitert oder in anderer Weise hergestellt wird. Dies gilt in gleicher Weise für die Erneuerung oder Erweiterung der bestehenden Kanalanschlüsse

Bauplanungsrechtliche Situation: Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortssteile. Ein Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt gemäß dem § 34 BauGB.



## 5. Baubeschreibung

### 5.1 Allgemein

Bemerkung:

Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Wärme-, Schall- und Brandschutzes wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen auf den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Rohrfraß in Leitungen wurden nicht durchgeführt. Das zu bewertende Objekt wurde auch nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe z. B. Asbest, Formaldehyd oder der Boden auf Verunreinigungen überprüft. Diese Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden. Sichtbare Bauschäden und Baumängel werden jedoch in diesem Gutachten wertmäßig berücksichtigt. Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro- und Sanitäranstallation wurden nicht durchgeführt, so dass eine verbindliche Beurteilung für diese Gewerke nicht erfolgen kann. Es werden normale Verhältnisse unterstellt. Die Angaben beziehen sich auf die sichtbare, dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen sind möglich und werden hier nicht gesondert aufgeführt. Angaben bezüglich nicht sichtbarer Teile, wie z.B. Wand- oder Dachaufbau, beziehen sich auf Angaben aus den Bauakten.

zum Objekt:

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es ist augenscheinlich mit einem Einfamilienhaus, teilunterkellert, mit Erd-, Ober- und Dachgeschoß, sowie einem angebauten eingeschossigen Lagerraum bebaut.

Bauaktenlage:

- In den Bauakten der Stadt Beckum befinden sich keine Unterlagen zum ursprünglichen Wohnhaus.
- Der Ursprung des Wohnhauses wird vom Unterzeichner um 1900 unterstellt.
- 14.09.1954, Nr. 620/1954  
Bauschein zur Errichtung eines Lagergebäudes
- 23.11.1954, Nr. 620/1954  
Gebrauchsabnahmeschein

Baujahr:

gemäß Objektbesichtigung unterstellt **1900**



---

AZ. 4 K 8/25, Nordwall 7, 59269 Beckum

Bauweise/-art:	augenscheinlich Fachwerk mit ausgemauerten und verputzten Gefachen, nachträgliche Fassadenverkleidung mit Bitumenschindeln, Blechschindeln und Zementfaserplatten. Betondachsteineindeckung mit Entwässerung aus Zink.
Funktion/Grundriss:	Ein funktionaler Grundriss eines Einfamilienhauses um 1900 wird unterstellt (Die tatsächliche Aufteilung ist dem Unterzeichner nicht bekannt).
Schall- und Wärmeschutz:	Der Unterzeichner unterstellt eine den Baujahren entsprechende, bauzeittypische Ausführung und somit einen dem Baujahr entsprechenden Schall- und Wärmeschutz.



## 5.2 Konstruktionsmerkmale

Außenwände:	Holzfachwerk, Putz, Verkleidung mit Bitumenschindeln, Blechschindeln, Zementfaserplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmedschutz (vor ca. 1980); <b>(1; 23%)</b>
Dach:	einfache Betondachsteine, Dämmung (vor ca. 1995), Entwässerung Zink; <b>(2; 15%)</b>
Fenster und Außentüren:	Kunststofffenster 2-fach Verglasung (vor ca. 1995), Kunststoffrollladen; <b>(2; 11%)</b>
Innenwände und -türen:	Der tatsächliche Zustand konnte am Bewertungsstichtag nicht festgestellt werden und wird nach dem äußeren Eindruck unterstellt. <b>(1,5; 11%)</b>
Deckenkonstruktion und Treppen:	Der tatsächliche Zustand konnte am Bewertungsstichtag nicht festgestellt werden und wird nach dem äußeren Eindruck unterstellt. <b>(1,5; 11%)</b>
Fußböden:	Der tatsächliche Zustand konnte am Bewertungsstichtag nicht festgestellt werden und wird nach dem äußeren Eindruck unterstellt. <b>(3; 5%)</b>
Sanitäreinrichtungen:	Der tatsächliche Zustand konnte am Bewertungsstichtag nicht festgestellt werden und wird nach dem äußeren Eindruck unterstellt. <b>(2; 9%)</b>
Heizung:	Der tatsächliche Zustand konnte am Bewertungsstichtag nicht festgestellt werden und wird nach dem äußeren Eindruck unterstellt. <b>(3; 9%)</b>
Sonstige technische Ausstattung:	Der tatsächliche Zustand konnte am Bewertungsstichtag nicht festgestellt werden und wird nach dem äußeren Eindruck unterstellt. <b>(2; 6%)</b>
Besondere Bauteile:	Lagerraum
Außenanlagen:	nicht vorhanden



Standardmerkmal/-stufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	1					23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung			1			9
sonstige technische Ausstattung		1				6
Kostenkennwerte für						
Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1100	
Außenwände	1	x	0,23	x	570	131,10
Dächer	1	x	0,15	x	635	95,25
Außentüren und Fenster	1	x	0,11	x	635	69,85
Innenwände und -türen	0,5	x	0,11	x	570	31,35
	0,5	x	0,11	x	635	34,93
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,5	x	0,11	x	570	31,35
	0,5	x	0,11	x	635	34,93
Fußböden	1	x	0,05	x	730	36,5
Sanitäreinrichtungen	1	x	0,09	x	635	57,15
Heizung	1	x	0,09	x	730	65,7
sonstige technische Ausstattung	1	x	0,06	x	635	38,10
Ermittelter Kostenkennwert						626
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjektes						1,80

### 5.3 Ausstattungsstandard

**Standardstufe (NHK 2010):**

**freistehende Einfamilienhäuser 1,80;**

**Sonderbauteil:**

**Lager (wie Pkw-Garage ohne Tor) 4;**



#### 5.4 Ausführungs- und Unterhaltungszustand

- Augenscheinlich wurden die Arbeiten **Außen** ursprünglich dem Baujahr entsprechend ordnungsgemäß ausgeführt. Das Gebäude befindet sich, augenscheinlich in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand. Außenanlagen sind praktisch nicht vorhanden.
- Das Gebäude konnte von Innen nicht besichtigt werden. Zum Schutz eines möglichen Erstehers wird eine einfache Ausstattung unterstellt und ein Sicherheitsabschlag für möglicherweise vorhandene Mängel berücksichtigt.

#### 6. Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen

##### 6.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

(Maße teilweise aus Zeichnungen abgegriffen)

Kellergeschoß:	10,17 x 6,26 x 0,5	=	31,83 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß:	10,17 x 6,26	=	63,66 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	10,17 x 6,26	=	63,66 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	10,17 x 6,26	=	63,66 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche gesamt		=	222,81 m <sup>2</sup>

**Summe Brutto-Grundfläche gesamt:** somit rd. **223 m<sup>2</sup>**

**Lager/Garage:** (1,30 + 3,20) x 0,5 x 5,53 = 12,44 m<sup>2</sup> bzw. rund 12,50 m<sup>2</sup>

##### 6.2 Aufstellung der Wohnfläche

###### Erdgeschoß

(überschlägig) 63,66 x 0,7 rund 45 m<sup>2</sup>

###### Obergeschoß

(überschlägig) 63,66 x 0,7 rund 45 m<sup>2</sup>

**Summe Wohnfläche gesamt:** somit rd. **90 m<sup>2</sup>**

*Hinweis:*

*Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen mit der für den Bewertungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Maße wurden dabei stichprobenartig überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.*

## 7. Angenommene Werte

Als angenommene Werte werden hier die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Gebäudes bezeichnet.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Man spricht daher auch von der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Diese ist objektspezifisch und kann daher aufgrund der Gebäudenutzung stark variieren. Bei der Ermittlung des Werts baulicher Anlagen ist allein die an der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit orientierte **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** und nicht die technische Lebensdauer von Bedeutung.

Die **Restnutzungsdauer** ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. In der Regel ermittelt man die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können. Des Weiteren ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen.

**Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV nach der Art der baulichen Anlage bestimmt:**

**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser**

80 Jahre

## Bewertungsobjekt:

In Unkenntnis der tatsächlichen Gegebenheiten wird gemäß dem äußereren Erscheinungsbild, nach Instandsetzung einiger Fehlstellen in der Fassadenverkleidung, eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren festgestellt.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsduer:		<b>80 Jahre</b>
Gebäudealter:	real ca. 125 Jahre	fiktiv
Restnutzungsdauer:		15 Jahre
Baujahr:	real ca. 1900	fiktiv



## 8. Wertermittlung

### 8.1 Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV

Gemäß §6 (1) ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

In der Regel sind nach §6 (2) ImmoWertV die vorher genannten Wertermittlungsverfahren in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Allgemeine Wertverhältnisse
2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 8.2 Allgemeine Wertverhältnisse

- **Vergleichswertverfahren** §§24 und 26 ImmoWertV  
Im Vergleichswertverfahren wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des §25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des §26 (1) und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des §26 (2) herangezogen werden.
- **Ertragswertverfahren** §§27 bis 34 ImmoWertV  
Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Dabei wird dieser auf der Grundlage des nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des §4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des §33 errechnet.
- **Sachwertverfahren** §§35 bis 39 ImmoWertV  
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des §36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des §37 und dem nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

### 8.2.1 Auswahl des Verfahrens

Für individuell gestaltete und bebaute Grundstücke eignet sich als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Regel das Sachwertverfahren, weil bei diesen Gebäuden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Aus diesem Grund dient der Sachwert als Verfahrenswert, um zum Verkehrswert zu gelangen. Zur Information und Kontrolle wird daneben auch der Ertragswert ermittelt.

### 8.2.2 Bodenwertermittlung, gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 der ImmoWertV zu ermitteln.

Gemäß §40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch nach Maßgabe des §26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Für die folgende Ermittlung werden Angaben aus dem Marktbericht, sowie Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf herangezogen.

Der jeweilige Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und der Zahl der Geschosse. Die Bodenrichtwerte sind im Regelfall erschließungsbeitragsfrei angegeben, sie gelten, in diesem Falle, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Werten:

Gemeinde / Stadt:	Beckum	Beitragszustand:	beitragsfrei
Ortsteil:	Beckum	Nutzungsart:	W (Wohnbaufläche)
Gemarkung:	Beckum	Geschossigkeit:	II
Bodenrichtwert:	210,00 €/m <sup>2</sup>	Tiefe/Breite/Fläche:	300m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2025	Lagebeurteilung:	1

Der Bodenwert für das zu bewertende Objekt beträgt gemäß der Richtwertkarte:

**210,00 € / m<sup>2</sup>** **erschließungsbeitragsfrei** für Wohnbauflächen. Die Beiträge für das Grundstück sind zum Bewertungsstichtag vollständig abgerechnet bzw. fallen nicht an.

Bei diesem Bodenwert - bezogen auf den m<sup>2</sup> - handelt es sich um einen Mittelwert, welcher seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf ermittelt wurde. Da es sich um einen Mittelwert handelt wird dieser dem in Rede stehenden Grundstück angepasst. Denn der angegebene Wert ist lediglich Richtwert und unterliegt daher dem Gesetz des Marktes.

Wertanpassung:

- für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt) ± 0%

*Hier: Keine Zu- oder Abschläge, der Zustand des Grundstücks ist zum Bewertungsstichtag aktualisiert.*

- für abgabenrechtlichen Zustand ± 0%

*Hier: Keine Zu- oder Abschläge, der Zustand des Grundstücks ist erschließungsbeitragsfrei.*

- für Lage (Ausrichtung und Besonderheiten) ± 0%

Hier: Aufschlag für fast vollständige Bebauung.

- für Ausnutzung + 15%

Hier: Aufschlag, da das Grundstück kleiner ist als das Vergleichsgrundstück.

- für Größe + 10%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da das Grundstück fast vollständig bebaut ist.

- für Zuschnitt ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da das Grundstück einen rechteckigen und wirtschaftlichen Zuschnitt hat.

Der auf den Bewertungsstichtag aktualisierte Bodenwert wird vom Unterzeichner mit rd. **262,50 € / m<sup>2</sup>** festgestellt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück: 1427

Gesamtfläche: 77 m<sup>2</sup>

Bodenwert: 262,50 €/m<sup>2</sup>

$$\Rightarrow 77 \text{ m}^2 * 262,50 \text{ € / m}^2 = 20.212,50 \text{ €}$$

Der Bodenwert beträgt somit rd. 20.000,00 €

### 8.2.3 Vorläufiger Ertragswert gemäß §§31 bis 34 ImmoWertV

Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von marktüblich erzielbaren jährlichen Rein'erträgen des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten.

*Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilstücken eines Grundstückes keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei der Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.*

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die hiernach berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor (Vervielfältiger) berücksichtigt. Verwaltungskosten sind zum Einen Kosten für die mit der Verwaltung des Grundstückes beauftragten Arbeitskräfte und Einrichtungen, zum Zweiten die Kosten der Aufsicht, sowie zum Dritten die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Betriebskosten



sind die Kosten, die durch das Eigentum an Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten oder sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Die Werte für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis gemäß Anlage 3 der ImmoWertV "Modellansätze für Bewirtschaftungskosten".

Im allgemeinen Ertragswertverfahren (§28 ImmoWertV) ist dabei der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig oder möglich, ist bei der Berechnung der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Verzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem sich ergebenden Barwertfaktor (Vervielfältiger) im Sinne des §34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Sonstige, den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung bisher noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

*Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz eine wesentliche Rolle. Gemäß Definition der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei anderen Anlageformen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn-, Gewerbeimmobilie etc.), den sich mit der Zeit wandelnden immobiliengewirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart "festen" Liegenschaftszinssatz. Die einschlägige Literatur gibt Empfehlungen für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes. Vorrang haben hier allerdings grundsätzlich die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Liegenschaftszinssätze. Diese sind dann im Einzelfall zu modifizieren.*



Für den zu beurteilenden Fall hält der Unterzeichner, unter Berücksichtigung der vorhandenen Lage und Bebauung, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht des Gutachterausschusses, einen Liegenschaftszins von 0,7 % für angemessen.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1960, beträgt die Restnutzungsdauer 15 Jahre und somit der Vervielfältiger 14,19 bei 0,7 % Verzinsung.

Unter Berücksichtigung von Lage und Größe und unter Beobachtung des Marktes zum Bewertungsstichtag, hält der Unterzeichner eine monatliche Gesamt-Mieteinnahme von rd. 450,00 € für marktüblich erzielbar (Dies entspricht einem Mietansatz von rd. 5,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

#### Ertragswertberechnung

Jahres-Rohertrag:	450,00 € * 12 Monate	=	5.400,00 €
- Verwaltungskosten	359 € je EFH/ZFH	=	359,00 €
- Instandhaltungskosten	14 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche + 106,- je GA	=	1.260,00 €
- Mietausfallwagnis	(2% des Jahres-Rohertrages)	=	108,00 €
Summe		=	3673,00 €
Abzüglich Verzinsung des Bodenwertes			
- 0,7 % von 20.000,00 €		=	140,00 €
Reinertrag der baulichen Anlage		= rd.	3.533,00 €
3.533,00 € * 14,19		= rd.	50.133,27 €
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=	<u>20.000,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert		=	70.133,27 €

**Der vorläufige Ertragswert beträgt somit rd. 70.000,00 €**

#### 8.2.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß §§35 bis 39 ImmoWertV

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird als vorläufiger Sachwert der Ersatzbeschaffungswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen mit dem Bodenwert ermittelt (Bodenwert + Bauwert = vorläufiger Sachwert). Der Ersatzbeschaffungswert wird dabei regelmäßig nach gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) bezogen auf eine geeignete Flächen- oder Raumeinheit bzw. nach Einzelgewerken ermittelt. Der auf der Grundlage von Herstellungskosten und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren ermittelte vorläufige Sachwert bedarf einer Marktanpassung.

Der Herstellungswert der Gebäude wird hier aus der Brutto-Grundfläche (BGF) oder des Brutto-Rauminhaltes (BRI) multipliziert mit den der Bauart und Bauweise durchschnittlichen Normalherstellungskosten, bezogen auf 2010 = 100, ermittelt.

In Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) und unter Berücksichtigung der Ausführung, Ausstattung, Bebauung und sonstiger eingreifender Faktoren, sowie der Indizierung der Werte auf den Bewertungsstichtag wird wie folgt ermittelt:



Aufgrund seiner vorhandenen Bebauung ist das zu bewertende Objekt vergleichbar mit:

**Wohnhaus**

**Typ 1.12 freistehende Einfamilienhäuser**, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

**Angenommene Werte:**

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| • Gesamtnutzungsdauer:  | 80 Jahre                      |
| • Baujahr:  | 1960 (fiktiv)                 |
| • Gebäudealter:   | 65 Jahre (fiktiv)             |
| • Restnutzungsdauer:  | 15 Jahre                      |
| • Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten) | rd. 626,00 € / m <sup>2</sup> |
| • Brutto-Grundfläche (BGF):   | rd. 223 m <sup>2</sup>        |

**Anpassung des Kostenkennwertes:**

**Baupreisindex**

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Kostenkennwert ist auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlage ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex mit dem entsprechenden Basisjahr zu Grunde zu legen.

Index bezogen auf 2010 = 100% am Bewertungsstichtag (II/2025): 1,887

**Objektbezogener Normalherstellungswert unter**

**Berücksichtigung des Baupreisindexes am Bewertungsstichtag:** rd. 1181,00 € / m<sup>2</sup>

**Regionalfaktor**

In Absprache mit dem Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

wird der Regionalfaktor an dieser Stelle festgestellt mit: 1,0

**Objektbezogener Normalherstellungswert unter**

**Berücksichtigung des Regionalfaktors am Bewertungsstichtag:** rd. 1181,00 € / m<sup>2</sup>

**Ermittlung des Bauwertes:**

223,0 m<sup>2</sup> \* 1181,00 € / m<sup>2</sup> = rd. 263.000,00 €

**Alterswertminderung (§38 ImmoWertV):**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

Alterswertminderung in % = (Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer) / Gesamtnutzungsdauer \* 100

$$\begin{aligned} Y &= (80 - 15) / 80 * 100 \\ &= 81,25\% \end{aligned}$$

Die Wertminderung beträgt rd. 81 % = rd. - 213.000,00 €



**Garage/Lager:**

**Angenommene Werte:**

(Die Garage ist an das Wohnhaus angebaut, sie unterliegt dem Schicksal des Wohnhauses. Somit werden hier die Werte des Wohnhauses angesetzt.)

• Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
• Baujahr:	1960 (fiktiv)
• Gebäudealter:	65 Jahre (fiktiv)
• Restnutzungsdauer:	15 Jahre
• Standardstufe:	4
• Kostenkennwert (Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten)	485,00 € / m <sup>2</sup>
• Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 12,5 m <sup>2</sup>

**Anpassung des Kostenkennwertes:**

**Baupreisindex**

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Kostenkennwert ist auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlage ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex mit dem entsprechenden Basisjahr zu Grunde zu legen.

Index bezogen auf 2010 = 100% am Bewertungsstichtag (II/2025): 1,887

**Objektbezogener Normalherstellungswert unter**

**Berücksichtigung des Baupreisindexes am Bewertungsstichtag:** rd. 915,00 € / m<sup>2</sup>

**Regionalfaktor**

In Absprache mit dem Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

wird der Regionalfaktor an dieser Stelle festgestellt mit: 1,0

**Objektbezogener Normalherstellungswert unter**

**Berücksichtigung des Regionalfaktors am Bewertungsstichtag:** rd. 915,00 € / m<sup>2</sup>

**Ermittlung des Bauwertes:**

12,5 m<sup>2</sup> \* 915,00 € / m<sup>2</sup> = rd. 11.500,00 €

**Alterswertminderung (§38 ImmoWertV):**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

Alterswertminderung in % = (Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer) / Gesamtnutzungsdauer \* 100

$$\begin{aligned} Y &= (80 - 15) / 80 * 100 \\ &= 81,25 \% \end{aligned}$$

Die Wertminderung beträgt rd. 81 % = rd. - 9.500,00 €



**Wert der sonstigen Anlagen:**

Zeitwert sonstiger Anlagen

(Dachgeschoßfenster, Hausanschlusskosten etc.):

• PAUSCHAL	=	rd.	<u>8.000,00 €</u>
Bauwert:	=	rd.	60.000,00 €

Daraus folgt:

Bodenwert	=	rd.	20.000,00 €
Bauwert	=	rd.	<u>60.000,00 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	rd.	<b>80.000,00 €</b>

**Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 80.000,00 €**

8.2.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

Im Sachwertverfahren muss zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierzu ist der vorläufige Verfahrenswert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten ermittelt wird (§39 ImmoWertV).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Bauausführung und unter Berücksichtigung des Marktes, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf, hält der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 1,25 für angemessen.

Somit ergibt sich folgende weitere Berechnung (vorläufiger Sachwert \* Sachwertfaktor)

80.000,00 € * 1,25	=	rd.	100.000,00 €
--------------------	---	-----	--------------

**Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 100.000,00 €**



### 8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach §8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Dies können u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel bzw. Bauschäden, Freilegungskosten sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein.

In der hier in Rede stehenden Bewertung liegen folgende besondere objektspezifische Merkmale vor:

#### Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau, Restfertigstellungskosten

Der Abschlag für Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten kann hier nicht rechnerisch ermittelt werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass nicht auszuschließen ist, dass sich erst bei der Behebung von Baumängeln / Bauschäden und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensbilder zeigen können. Da das zu erstellende Verkehrswertgutachten kein Substanzgutachten darstellt, ist die technische Beschaffenheit im Detail ggf. durch einen Sondersachverständigen zu prüfen. Der Abschlag wird in der Höhe angesetzt, die der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne Modernisierung entspricht. Die Alterswertminderung des Gebäudes wird bei dem geschätzten Abschlag berücksichtigt und er ist nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichzusetzen. Wenn die Behebung des Mangels, Reparaturstau etc. nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung in Ansatz gebracht. Demnach ist der Abschlag nicht zwingend gleichzusetzen mit möglichen Investitionskosten, hierzu wären genauere Untersuchungen und Kostenermittlungen erforderlich. Die über die normale Altersminderung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten werden geschätzt auf:

**5.000,00 €**

Dies im Einzelnen für:

- Einfache Instandsetzung der Fassadenverkleidung in Teilbereichen
- Schönheitsreparaturen

#### Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

An dieser Stelle werden evtl. Rechte oder Lasten aus dem Grundbuch, dem Baulistenverzeichnis, oder Verpflichtung aus Eintragungen im Altlastenkataster, Denkmalschutzliste etc. in die Verfahrenswertermittlung eingeführt.

Beurteilung der Eintragung im Grundbuch:

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Wert des "lastenfreien" Grundstücks ermittelt. Somit werden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs als solche in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Zur Festsetzung evtl. Zuzahlungsbeträge wird eine gutachterliche Bewertung außerhalb dieses Gutachtens durchgeführt und dem zuständigen Gericht übergeben.



AZ. 4 K 8/25, Nordwall 7, 59269 Beckum

Begünstigung und/oder Belastungen sind weder im Grundbuch noch im Baulistenverzeichnis eingetragen.  
Der Werteinfluss der Summe der Baulasteintragungen wird somit geschätzt auf: **± 0,00 €**

Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale insgesamt beträgt somit rd. 5.000,00 €

8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger Ertragswert = rd. 70.000,00 €

Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale = rd. - 5.000,00 €

**Ertragswert:** = rd. **65.000,00 €**

Vorläufiger marktangepasster Sachwert = rd. 100.000,00 €

Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale = rd. - 5.000,00 €

**Sachwert:** = rd. **95.000,00 €**



#### 8.5 Sicherheitsabschlag

Da es dem Unterzeichner nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen und somit sowohl über die Ausstattung als auch über den Ausbauzustand keine Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Ausgangswert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich einerseits am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch andererseits an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus.

Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Größe für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt.

Rohbau zu Ausbau

45% zu 55%

Gebäudewertanteil

(Sachwertermittlung) = rd.

60.000,00 €

bezogen auf den Gebäudewertanteil ergeben sich demnach für

den Rohbau                    45% x rd. 60.000,00 € =            rd.                    27.000,00 €

den Ausbau                    55% x rd. 60.000,00 € =            rd.                    33.000,00 €

in Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine Minderung des Wertes

- des Rohbaus von 15%
- des Ausbaus von 30%

vorgenommen

bezogen auf die ermittelten Werte ergibt sich demnach für

den Rohbau                    15% x 27.000,00 € =                    4.050,00 €

den Ausbau                    50% x 33.000,00 € =                    16.500,00 €

und somit ein rechnerischer **Sicherheitsabschlag von rd. 20.500,00 €**

## 9. Verkehrswert

## 9.1 Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

Nach §6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

## 9.2 Feststellung des Verkehrswerts

#### **Der Verkehrswert für das Grundstück:**

Gemarkung: Beckum Flur: 5 Flurstück: 1427

wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des ermittelten Sachwerts und unter Berücksichtigung  
einer fehlenden Innenbesichtigung mit einem Sicherheitsabschlag  
(95.000,- abzüglich 20.500,- Sicherheitsabschlag) per Bewertungsstichtag festgestellt mit:

**74.500,00 €**

(in Worten: vierundsiebzigtausendfünfhundert Euro, dies entspricht rd. 828,00 €/m<sup>2</sup>)

### Begründung:

Der Verkehrswert wurde auf der Grundlage des Sachwerts unter Berücksichtigung des Ausführungs- und Unterhaltungszustandes, sowie weiterer wertrelevanter Bemessungsgrößen festgestellt und ist somit zum Bewertungsstichtag unmittelbar marktangepasst.

10. Erklärung

Der Unterzeichner:

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit, in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten selbstständig und höchstpersönlich, nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände, nach bestem Wissen und Gewissen, angefertigt habe.

Vervielfältigungen des Gutachtens, auch in Teilauszügen, oder eine weitere Verwertung durch Dritte, sind nur nach vorheriger Absprache mit dem Unterzeichner zulässig.

Haftungsausschuss:

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grobe fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nachfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Warendorf, den 16.09.2025

---

Harald Böckenhüser

- Sachverständiger -



## 11. Anlagen

Übersicht:

1. Fotos vom Bewertungsobjekt
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
3. Zeichnung Lagerraum

### 1. Fotos

#### Ansicht von Norden





## Lagerraum auf der Westseite



## Ansicht von Westen





## Ansicht von Nordosten

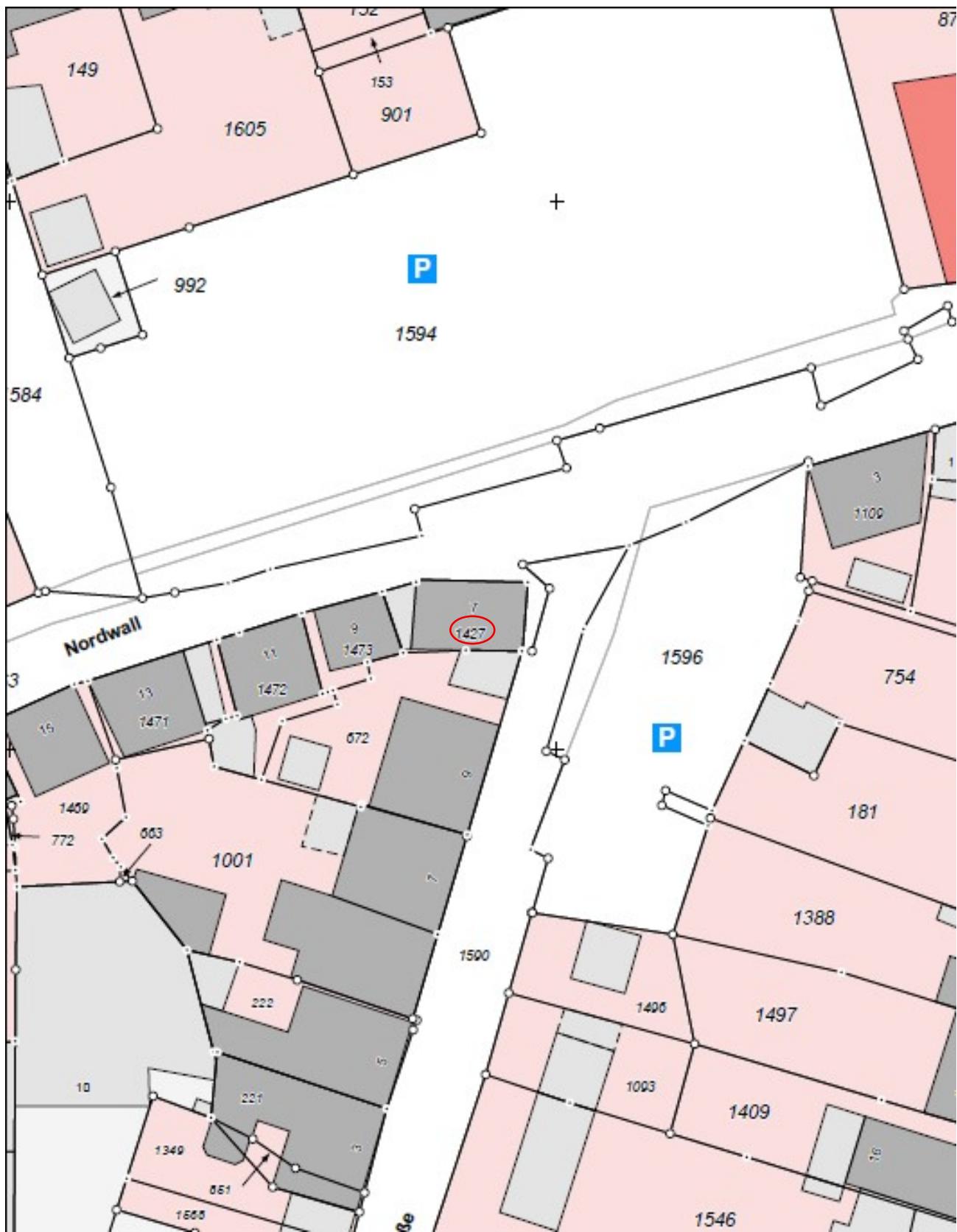


## Ansicht von Osten



## **2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

(nicht maßstäblich, Änderungen skizzenhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit)





### 3. Zeichnung Lagerraum

(nicht maßstäblich, Änderungen skizzenhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

