



**Internetversion
Text**

WERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Bewertungsobjekt:

**3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilien-
hauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten (ca. 81 m² Wohnfläche, 3
Zimmer, Küche, Bad, Windfang, Flur sowie im KG die Vorratsräume,
Toilettenräume einer ehemaligen Gaststätte mit dem Raum einer ehe-
maligen Kegelbahn,) mit 3 Pkw-Stellplätzen,
Prozessionsweg 18, 48346 Ostbevern.**

Lage/Größe gemäß

Bestandsverzeichnis:

Blatt 1758 24.224/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Ostbevern, Flur 25, Flurstück 276,
Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 18, 20, 20A,
Größe 1347 m²,

verbunden mit Sondereigentum an der Gaststätte mit Kegelbahn im Ne-
benraum und im Keller- und Erdgeschoß, Nr. 12 des Aufteilungsplanes.
Ferner ist gem. § 15 WEG dem jeweiligen Teileigentumsberechtigten das
dauernde alleinige Nutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 12
(12, 13 und 14) bezeichneten Kraftfahrzeugeinstellplätzen zugewiesen.

Auftraggeber:

**Amtsgericht Warendorf
AZ. 12 K 008/25**

Wertermittlungszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

04. Dezember 2025

Qualitätsstichtag:

04. Dezember 2025

Verkehrswert:

Gemäß der nachfolgend im Gutachten ermittelten Feststellungen und Er-
gebnisse wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Wertermitt-
lungstichtag vom Unterzeichner festgestellt mit:

116.000,- Euro

(in Worten: einhundertsechzehntausend Euro)

In dieser Internetversion des Gutachtens finden Sie keine Anlagen (Fotos, Lageplan, Bauzeichnungen, etc.). Diese
Unterlagen finden Sie in der Internet-Foto-Version bzw. in der Originalversion des Gutachtens, das Sie nach telefoni-
scher Rücksprache (Tel. 0 2581/ 6364 131) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Warendorf einsehen können.
Die Internetversion umfasst, inkl. Deckblätter 24 Seiten.



Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	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 gemäß §§31 bis 34 ImmoWertV</u>	19
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	21
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	22
8.5	<u>Sicherheitsabschlag</u>	22
9.	<u>Verkehrswert</u>	23
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	23
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	23
10.	<u>Erklärung</u>	24
11.	<u>Anlagen</u>	25



1 Allgemeine Angaben

1.1 Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwertanteil des Teileigentums (Blatt 1758)	70.000,00 €
• Ertragswert des Teileigentums (Blatt 1758)	145.000,00 €
• Sicherheitsabschlag (aufgrund fehlender Innenbesichtigung)	29.000,00 €
• Verkehrswert des Teileigentums (Blatt 1758), gemäß § 194 BauGB	116.000,00 €

1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- Das Grundstück, Prozessionsweg 18 (20, 20A) besteht aus einem Flurstück im südwestlichen Bereich von Ostbevern. Das Flurstück Nr. 276 ist mit einem ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es wird am Bewertungsstichtag ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.
- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Objekt liegt im verkehrsberuhigten Bereich von Ostbevern, nördlich am Prozessionsweg (Ecke Kolpingstraße), gegenüber der Christuskirche. Das Grundstück liegt in mittlerer Wohnlage.
- **Baulicher Zustand:** Der bauliche Zustand entspricht äußerlich dem ursprünglichen Baujahr 1973. Die Fenster und Türen wurden augenscheinlich, mit Ausnahme der Glasbausteine in den Treppenhäusern erneuert. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt nach Angaben über ein Nahwärmenetz. Die Gemeinschaftlichen Anlagen sind gepflegt und befinden sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.
- **Das zu bewertende Objekt ist am Bewertungsstichtag 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 **Baulastenverzeichnis** der Gemeinde Ostbevern ist weder zu Gunsten noch zu Lasten des Flurstücks 276 Flur 25 der Gemarkung Ostbevern eine Eintragung verzeichnet.
- **Erschließungsbeiträge sind nach Angaben der Stadt derzeit nicht zu erwarten.**
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt.
Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 34 BauGB.
- **Die Miteigentumsanteile dieses Teileigentums wurden ursprünglich nach der ersten Nutzung als Gaststätte mit großem Keller und Kegelbahn aufgeteilt. Hierdurch sind dem zu bewertenden Miteigentum 24,224 % Miteigentumsanteile zugeordnet worden. Durch die Nutzungsänderung 2006 wurde die Gaststätte in eine 81,42 m² große Wohnung mit Kellerräumen umgenutzt und die Kegelbahn verschlossen. Bei einer anteiligen Wohnfläche von ca. 10,54 % der Gesamtwohnfläche kommt es zu einer überdurchschnittlichen Belastung durch die Instandhaltung von rund + 130 %.**
- **Da bei der Betriebskostenabrechnung auch umlagefähige Kosten für Hausmeister, Berufsgenossenschaft, Objektpflege Innen, Hausstrom, Wohngebäudeversicherung,**



Haftpflichtversicherung, Biomüll, Restmüll, Niederschlagswasser und Wartung Rauchmelder nach dem Verteilerschlüssel der Miteigentumsanteile berechnet werden, entsteht hier ebenfalls eine überdurchschnittliche Belastung. Dies ist ein Nachteil für einen möglichen Nutzer, der im Ansatz des Mietpreises ebenfalls mit 130 % der anfallenden Kosten pro m² und Monat zu berücksichtigen ist (Bewertungstichtag rd. 70 ct.).

- **In diesem Gutachten befinden sich nur Außenaufnahmen. Das zu bewertende Objekt konnte am Bewertungstichtag nicht von Innen besichtigt werden.**

1.3 Auftrag und Katasterangabe

Mit dem Schreiben vom 12.09.2025 wurde der Unterzeichner vom Amtsgericht Warendorf beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung über das aus dem Grundbuch von Ostbevern, Blatt 1758 ersichtliche Eigentum:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Blatt 1758

Lfd. Nr. 1: 24.224/100.000 (Vierundzwanzigtausendzweihundertvierundzwanzig/Einhunderttausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Ostbevern, Flur 25, Flurstück 276, Gebäude- und Freifläche
Prozessionsweg 18, 20, 20A, Größe: 1347 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Gaststätte mit Kegelbahn im Nebenraum und im Keller- und Erdgeschoß, Nr. 12 des Aufteilungsplanes. Ferner ist gem. § 15 WEG dem jeweiligen Teileigentumsberechtigten das dauernde alleinige Nutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit 12 (12, 13 und 14) bezeichneten Kraftfahrzeugeinstellplätzen zugewiesen.

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 04.12.2025 in der Zeit von 9.30 Uhr bis 9:45 Uhr, nachdem der erste Besichtigungstermin am 20.11.2025 durch die Eigentümerin kurzfristig abgesagt wurde.

Teilnehmer:

- Der Unterzeichner, als beauftragter Sachverständiger.

Die Anfertigung von Innenaufnahmen war dem Unterzeichner nicht möglich, da das zu bewertende Objekt nicht von Innen besichtigt werden konnte.



2. Bewertungsgrundlagen

Amtsgericht Warendorf:

- Angaben zu Eintragungen im Grundbuch

Gemeinde Ostbevern:

- Auskunft über Erschließungskosten
- Bauplanungsrechtliche Auskunft

Kreis Warendorf:

- Bauakten
- Auskunft aus der Denkmalschutzliste
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Katasteramt, Flurkartenauszug
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im zugehörigen Landkreis, Allgemeine 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
- Preisindizes unter www.destatis.de
- Allgemeine Informationen unter www.beckum.de
- Allgemeine Informationen unter www.kreis-warendorf.de



3. Rechte und Belastungen am Grundstück

3.1 Grundbuchliche Eintragungen (Auszug)

Grundbuch von Ostbevern, Blatt 1758

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

lfd. Nr. 1 24.224/100.000 (Vierundzwanzigtausendzweihundertvierundzwanzig/Einhunderttausendstel)
Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Gemarkung Ostbevern
Flur 25
Flurstück 276
Gebäude- und Freifläche,
Prozessionsweg 18, 20, 20A, Größe 1347 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Gaststätte mit Kegelbahn im Nebenraum und im Keller- und Erdgeschoß, Nr. 12 des Aufteilungsplanes. Ferner ist gem. § 15 WEG dem jeweiligen Teileigentumsberechtigten das dauernde alleinige Nutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit 12 (12, 13 und 14) bezeichneten Kraftfahrzeugeinstellplätzen zugewiesen.
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern Ostbevern 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 20. September 1983 Bezug genommen. Eingetragen am 18. November 1983.

Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:

lfd. Nr. 5 „*hier keine Angaben*“

Grundbuch Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 2 (1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Warendorf, 12 K 8/25). Eingetragen am 23.06.2025.

Grundbuch Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

Hinweis:

Eine Grundbuchblattkopie, vom 18.09.2025 hat dem Unterzeichner vorgelegen.



3.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Ostbevern ist weder zu Gunsten noch zu Lasten des Flurstücks 276 Flur 25 der Gemarkung Ostbevern eine Eintragung 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 Gemeinde Ostbevern.
Fläche:	Die Gemeinde Ostbevern hat eine Fläche von rund 89,44 km ²
Einwohnerzahl:	rund 10.500 Einwohner
Struktur:	Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde Ostbevern wird durch das Dienstleistungsgewerbe und vom Einzelhandel unterschiedlicher Branchen dominiert. Ostbevern bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kirchliche und kulturelle Einrichtungen, Kindergarten, Grund-, Hauptschule und Gymnasium, ärztliche Grundversorgung,.
öffentlicher Nahverkehr:	Der öffentliche Nah- und Fernverkehr wird durch Linienbusse und Bahnverbindungen über den ca. 3 km entfernten Bahnhof, Ostbevern-Brock sichergestellt (Bundesbahnstrecke Ruhrgebiet-Münster-Bremen-Hamburg).
überregionale Verkehrsanbindung:	B 51 (Münster-Osnabrück) ca. 16 km bis zur Autobahn A1 ca. 20 km bis zum Flughafen Münster-Osnabrück
nächstliegende, größere Städte:	ca. 20 km bis Münster ca. 23 km bis Warendorf ca. 30 km bis Osnabrück



4.2 Grundstück (Mikrolage)

Lage:	Das zu bewertende Objekt liegt im südwestlichen Bereich von Ostbevern. Es liegt nördlich am Prozessionsweg, westlich an der Ecke zur Kolpingstraße. Das Grundstück wird von Süden und Osten erschlossen und ist nach Süden ausgerichtet. Die Wohnlage wird vom Unterzeichner als mittlere Wohnlage bewertet.
Zuschnitt / Topografie:	Das zu bewertende Objekt besteht aus dem Flurstück Nr. 276. Das Geländeniveau liegt deutlich über dem Straßenniveau.
Nachbarschaft:	Die umliegende Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser sowie die direkt südlich, gegenüberliegende Christuskirche geprägt.
Ver- und Entsorgung:	öffentliches/privates Netz, Gas, Nahwärme, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser
Abgabenrechtlicher Zustand:	Nach Auskunft der Gemeinde Ostbevern sind derzeit keine Erschließungsbeiträge zu erwarten. Maßnahmen, die zu einer Beitragserhebung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen führen könnten (Straßenerneuerung, Änderung der Hausanschlussleitungen etc.), sind zurzeit nicht absehbar. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei gemäß BauGB und KAG. Der Unterzeichner weist daraufhin, 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 Ortsteile. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 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 Sanitärinstallation 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 dem Flurstück 276. Es ist mit einem 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaushaus bebaut. Das zu bewertende Teileigentum Nr. 12 befindet sich im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses.

Bauaktenlage:

- 15.08.1973, Nr. 552/72,
Nachtragsgenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses
- 30.10.2006, Nr.10628/2006
Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Gaststättenbetriebes zu einer Wohnung
- 23.11.2009, Nr. 10628/2006
Fertigstellung eines Bauvorhabens (ohne Abnahme)

Baujahr:

gemäß Aktenlage **1973**



- Bauweise/-art:** Massive Bauweise, Verblendmauerwerk, Stahlbetondecken über dem Keller-, Erd- und 1. Obergeschoss. Stahlbetontreppe bis ins 2. Obergeschoss/Dachgeschoss. Satteldach mit großen Flachdachgauben.
- Funktion/Grundriss:** Die zu bewertende Einheit besteht aus den ehemaligen Räumlichkeiten einer Gaststätte mit Kegelbahn. Somit besteht seit der Nutzungsänderung für die jetzige 3 Zimmerwohnung ein ungewöhnliches Verhältnis zwischen der Wohnfläche von ca. 81 m² und der Kellernutzfläche von ca. 117,5 m² (+ ca. 71 m² Kegelbahn). Möglicherweise sind hiervon die ca. 71 m² der Kegelbahn am Bewertungstichtag nicht nutzbar, da sie laut Bauakten durch eine Trockenbauwand verschlossen wurden. Die übrigen Einheiten haben einen der Größe und der Nutzung entsprechenden, funktionalen Grundriss.
- Schall- und Wärmeschutz:** Der Unterzeichner unterstellt eine den Baujahren entsprechende, bauzeittypische Ausführung und somit einen dem Baujahr entsprechenden Schall- und Wärmeschutz. Einzelne Fenster des zu bewertenden Eigentums wurden erneuert.
-



5.2 Konstruktionsmerkmale

Außenwände:	zweischalig, Verblendmauerwerk, Vorhangfassade, Wärmedämmung vor 1995; (3; 23%)
Dach:	Betondachsteineindeckung, Flachdachabdichtung; (3; 15%)
Fenster und Außentüren:	überwiegend Zweifachverglasung, Glasbausteine im Treppenhaus, (3; 11%)
Innenwände und -türen:	unbekannt; (3; 11%)
Deckenkonstruktion und Treppen:	Stahlbetondecken; Stahlbetontreppe; (3; 11%)
Fußböden:	unbekannt; (3; 5%)
Sanitäreinrichtungen:	unbekannt (3; 9%)
Heizung:	Nahwärme, innerhalb der Einheit unbekannt, (3; 9%)
Sonstige technische Ausstattung:	unbekannt, (3; 6%)
Außenanlagen:	Betonsteinplatten



Standardmerkmal/-stufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart 4.2			765	915	1105	
Außenwände	1	x	0,23	x	765	175,95
Dächer	1	x	0,15	x	765	114,75
Außentüren und Fenster	1	x	0,11	x	765	84,15
Innenwände und -türen	1	x	0,11	x	765	84,15
Deckenkonstruktion u. Treppen	1	x	0,11	x	765	84,15
Fußböden	1	x	0,05	x	765	38,25
Sanitäreinrichtungen	1	x	0,09	x	765	68,85
Heizung	1	x	0,09	x	765	68,85
sonstige technische Ausstattung	1	x	0,06	x	765	45,90
Ermittelter Kostenkennwert						765
Gebäudestandardkennzahl des Bewertungsobjektes						3,00

5.3 Ausstattungsstandard

Standardstufe (NHK 2010):

4.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE; Standardstufe 3



5.4 Ausführungs- und Unterhaltungszustand

- Augenscheinlich wurden die Arbeiten **Außen** dem Baujahr entsprechend ordnungsgemäß ausgeführt. Das Gebäude befindet sich, augenscheinlich in einem, dem Baujahr entsprechenden Herstellungszustand. Die Außenanlagen sind am Bewertungsstichtag als einfache Pflanzbeete und mit Betonsteinpflaster befestigt.
- Für die Ausführung der Innenausstattung wird in diesem Gutachten ein mittlerer Ausführungs- und Unterhaltungszustand unterstellt.

6. Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen

6.2 Aufstellung der Wohnfläche

(Teileigentum) Wohnung Nr. 12

aus der Nutzungsänderung 81,42 m² (+ 117,25 m² NF im KG) rund 81 m²

Summe Wohnfläche gesamt: **somit rd. 81 m²**

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:

Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung

80 Jahre

Bewertungsobjekt:

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist 1973. Die Nutzungsänderung aus 2006, der damit verbundene Austausch einiger Fenster sowie der Einbau einiger Trockenbauwände wird als kleinere Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung bewertet. Diese Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung führen, gemäß Anlage 2 der ImmoWertV, zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer um 4 Jahre.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Wohnhaus:

Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre
Gebäudealter:		52 Jahre
Restnutzungsdauer:	fiktiv 28+4	32 Jahre
Baujahr:	fiktiv 1973 + 4	1977



8. Wertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV

Gemäß §6 (1) ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragsverfahren, 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

Das **Ertragswertverfahren** bietet die größte Marktorientierung, es wird im Bewertungsfall **als Grundlage** der Verkehrswertfeststellung herangezogen, da der Ertragswert von Wohnungs- und Teileigentum die marktüblichen Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unmittelbar widerspiegelt.

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:	Ostbevern	Beitragszustand:	beitragsfrei
Ortsteil:	Ostbevern	Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Gemarkung:	Ostbevern	Geschossigkeit:	II
Bodenrichtwert:	210,00 €/m ²	Fläche:	600m ²
Stichtag:	01.01.2025	Lagebeurteilung:	2

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

210,00 € / m² **erschließungsbeitragsfrei** für Wohnbauflächen. Die Beiträge für das Grundstück sind zum Bewertungsstichtag vollständig abgerechnet bzw. fallen nicht an.

Bei diesem Bodenwert - bezogen auf den m² - 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) + 2,5%

Hier: Aufgrund der vorherrschenden Marktgegebenheiten steigen die Grundstückspreise am Bewertungsstichtag leicht.

- für abgabenrechtlichen Zustand ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da Zustand des Grundstücks erschließungsbeitragsfrei.



- für Lage (Ausrichtung und Besonderheiten) $\pm$ 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da die Lage den Kennzahlen des Richtwertes entspricht.

- für Ausnutzung $\pm$ 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da eine entsprechende Ausnutzung vorliegt

- für Größe $\pm$ 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da eine entsprechende Ausnutzung vorliegt

- für Zuschnitt $\pm$ 0%

Hier: Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Aufgrund der möglichen Nutzung wirken sich diese Merkmale allerdings zum Bewertungsstichtag nicht wertbeeinflussend aus.

Der auf den Bewertungsstichtag aktualisierte Bodenwert wird vom Unterzeichner mit rd. **215,00 € / m²** festgestellt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstücke: 276

Gesamtfläche: 1347 m²

Bodenwert: 215,00 €/m²

⇒ $1347 \text{ m}^2 \cdot 215,00 \text{ € / m}^2$ = 289.605,00 €

⇒ **Bodenwertanteil gesamtes Grundstück** = **rund** **290.000,00 €**

⇒ Bodenwertanteil des

Teileigentum Nr. 12 (24.224/100.000) = 70.249,60 €

⇒ **Bodenwertanteil der Einheit Nr. 12 beträgt** = **rund** **70.000,00 €**

8.2.3 Vorläufiger Ertragswert gemäß §§31 bis 34 ImmoWertV

Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von marktüblich erzielbaren jährlichen Reinerträgen 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 Teilflächen 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 immobilienwirtschaftlichen 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 1,42 % (Wohnungseigentum, Weiterverkauf) für angemessen.

Teileigentum Nr. 12:

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1977, beträgt die Restnutzungsdauer 32 Jahre und somit der Vervielfältiger 25,57 bei 1,42 % Verzinsung.

Unter Berücksichtigung von Lage und Größe und unter Beobachtung des Marktes zum Bewertungsstichtag, hält der Unterzeichner die tatsächliche monatliche Mieteinnahme von rd. 600,00 € für marktüblich erzielbar (Dies entspricht einem Mietansatz von rd. 6,8 €/m² Wohnfläche und 15 €/Stellplatz).

Ertragswertberechnung

Jahres-Rohertrag:	600,00 € * 12 Monate	=		7.200,00 €
- Verwaltungskosten	450 € je Wohnung inkl. Stellplatz	=	-	450,00 €
- Instandhaltungskosten	14,4 € / m² Wohnfläche	=	rd. -	1.172,00 €
- Instandh. überdurchschnittlich + 130 % für Miteigentumsanteil		=	rd. -	1.524,00 €
- Mietausfallwagnis	(2% des Jahres-Rohertrages)	=	rd. -	144,00 €
Summe		=		3.910,00 €
Abzüglich Verzinsung des Bodenwertes				
- 1,42 % von 70.000,00 €		=	rd. -	994,00 €
Reinertrag der baulichen Anlage		=	rd.	2.916,00 €
2.916,00 € * 25,57		=		74.562,12 €
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=		<u>70.000,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert		=		144.562,12 €

Der vorläufige Ertragswert der Einheit Nr.12 beträgt somit rd. 145.000,00 €



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:

0,00 €

Dies im Einzelnen für:

- **Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte durch den Unterzeichner kein Baumangel, Bauschaden, Reparaturstau oder eine fehlende Restfertigstellung festgestellt werden.**

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

Beurteilung der Eintragung im Grundbuch:

Im Grundbuch Abteilung II sind keine zu berücksichtigenden Eintragungen verzeichnet.

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



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

Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale insgesamt beträgt somit rd. 0,00 €

8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger Ertragswert	=	rd.	145.000,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd. -	0,00 €
Ertragswert:	=	rd.	145.000,00 €

Für das Gemeinschaftseigentum werden durchschnittliche Verhältnisse mit durchschnittlichen Rücklagen unterstellt.

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	(Ertragswertermittlung) =	rd.	75.000,00 €

bezogen auf den Gebäudewertanteil ergeben sich demnach für

den Rohbau	45% x rd. 75.000,00 € =	33.750,00 €
den Ausbau	55% x rd. 75.000,00 € =	41.250,00 €

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 25%
- des Ausbaus von 50%

vorgenommen

bezogen auf die ermittelten Werte ergibt sich demnach für

den Rohbau	25% x 33.750,00 €	=	8.437,50 €
den Ausbau	50% x 41.250,00 €	=	20.625,00 €

und somit ein rechnerischer **Sicherheitsabschlag von rd. 29.000,00 €**

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 Teileigentum Nr. 12, Blatt 1758:

24.224/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Ostbevern Flur: 25 Flurstück: 276

Gebäude- und Freifläche Prozessionsweg 18, 20, 20A, Größe: 1347 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Gaststätte mit Kegelbahn im Nebenraum und im Keller- und Erdgeschoss, Nr. 12 des Aufteilungsplanes. Ferner ist gem. § 15 WEG dem jeweiligen Teileigentumsberechtigten das dauernde alleinige Nutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 12 (12, 13, und 14) bezeichneten Kraftfahrzeugeinstellplätzen zugewiesen.

wird vom Unterzeichner, auf der Grundlage des ermittelten Ertragswertes, sowie dem Allgemeinzustand des Objektes, per Bewertungsstichtag festgestellt mit:

116.000,00 €

(in Worten: einhundertsechzehntausend Euro)

Begründung:

Der Verkehrswert wurde auf der Grundlage des Ertragswertes 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 selbständig 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 Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Warendorf, den 19.01.2026

Harald Böckenhüser

- Sachverständiger -