



---

# Verkehrswertgutachten

PDF-Internetversion

---

## Einfamilienhaus mit Pkw-Garage



**Lage:** Bernhard-Tarner-Weg 24  
48336 Sassenberg

**Auftraggeber:** Amtsgericht Warendorf  
Aktenzeichen: 12 K 13/24

**Wertermittlungsstichtag:** 31. Juli 2025

**Bewertungsanlass:** Ermittlung des Verkehrswertes  
für die Zwangsversteigerung zur  
Aufhebung der Gemeinschaft

**Ermittelter Verkehrswert:** ca. 379.000 € (Gesamtobjekt)  
Einzelwerte siehe Seite 19

---

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den dem Auftrag entsprechenden Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung -auch nur auszugsweise- ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

In dieser Onlinefassung des Verkehrswertgutachtens sind nur Bauzeichnungen, bautechnische Berechnungen und Fotos als Anlagen enthalten. Weitere Unterlagen finden Sie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Warendorf (02581/63640) eingesehen werden kann. Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1 Auftraggeber.....	4
1.2 Auftragsgegenstand.....	4
1.3 Zweck des Gutachtens.....	4
1.4 Ortsbesichtigung.....	4
1.5 Wertermittlungsstichtag.....	4
1.6 Grundlagen des Gutachtens.....	4
1.7 Disclaimer und besondere Hinweise.....	5
<b>2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....</b>	<b>6</b>
2.1 Grundstücksbeschreibung.....	6
2.1.1 Großräumige Lage.....	6
2.1.2 Kleinräumige Lage.....	6
2.1.3 Tatsächliche Eigenschaften.....	6
2.1.4 Rechtliche Eigenschaften.....	7
2.1.4.1 Grundbuch.....	7
2.1.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	8
2.1.4.3 Abgabenrechtliche Situation.....	8
2.1.4.4 Altlastenkataster.....	8
2.1.4.5 Baulastenverzeichnis.....	8
2.1.4.6 Überbauung.....	8
2.2 Baubeschreibung.....	9
2.2.1 Beschreibung der baulichen Anlagen.....	9
2.2.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen.....	10
<b>3 Wertermittlung.....</b>	<b>11</b>
3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB).....	11
3.2 Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens.....	11
3.3 Beschreibung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV).....	12
3.4 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV).....	12
3.5 Durchführung des Sachwertverfahrens.....	13
3.5.1 Bodenwert.....	13
3.5.2 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.....	14
3.5.3 Zeitwert der baulichen Anlagen.....	14
3.5.4 Vorläufiger Sachwert (Ifd. Nr. 1 des Grundbuchs).....	15
3.5.5 Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV).....	15
3.5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).....	16
3.5.7 Sachwert (Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis).....	16
3.6 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV).....	17
3.6.1 Beschreibung des Vergleichswertverfahrens und des Immobilienrichtwerts.....	17
3.6.2 Vorläufiger Vergleichswert (Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis).....	17
3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).....	17
3.6.4 Vergleichswert (Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis).....	18
3.6.5 Vorläufiger Vergleichswert (Ifd. Nr. 2/zu 1 im Bestandsverzeichnis).....	18
3.6.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV).....	18
3.6.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).....	18
3.6.8 Vergleichswert (Ifd. Nr. 2/zu 1 im Bestandsverzeichnis).....	18
<b>4 Verkehrswert.....</b>	<b>19</b>
<b>4.1 Verkehrswert Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis.....</b>	<b>19</b>

<b>4.2</b>	<b>Verkehrswert lfd. Nr. 2/zu 1 im Bestandsverzeichnis .....</b>	<b>19</b>
<b>4.3</b>	<b>Verkehrswert Gesamtobjekt .....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>20</b>
5.1	Bauzeichnungen .....	20
5.2	Bautechnische Berechnungen .....	26
5.3	Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt.....	27

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftraggeber**

Das Amtsgericht Warendorf hat unter dem Aktenzeichen 12 K 13/24 mit Schreiben vom 08.05.2025 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

### **1.2 Auftragsgegenstand**

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks. Die postalische Anschrift lautet:  
Bernhard-Tarner-Weg 24, 48336 Sassenberg.

### **1.3 Zweck des Gutachtens**

Die Bewertung dient der Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.

### **1.4 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand statt am 31.07.2025. Beim Ortstermin waren Herr (... , Miteigentümer) sowie der Unterzeichner anwesend.

### **1.5 Wertermittlungsstichtag**

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der 31.07.2025 angenommen.

### **1.6 Grundlagen des Gutachtens**

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag vom 08.05.2025
- Gerichtsbeschluss der Zwangsversteigerung vom 10.01.2025
- Grundbuchauszug vom 17.01.2025
- Bauaktenunterlagen des Bauamtes der Stadt Sassenberg
- Auskünften seitens der Stadt Sassenberg zum Baurecht, zur Erschließungsbeitragssituation u.a.
- Auskünften der Kreisverwaltung Warendorf aus dem Baulastenverzeichnis und dem Altlastenkataster
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
- Bodenrichtwertkarte per 01.01.2025 und Immobilienpreis-Kalkulator aus dem Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Preisindizes vom Statistischen Bundesamt

Weitere Auskünfte und erhaltene Unterlagen sind an den entsprechenden Stellen im Gutachten aufgeführt.

## 1.7 Disclaimer und besondere Hinweise

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, lediglich eingeschränkt vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gutachten kein Bausubstanzgutachten darstellt.** Hierzu wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden erforderlich. Demzufolge wurden keine Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit mit Fassaden-, Decken- und Dachkonstruktionen und sonstiger eingebundener Bauteile durchgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes sowie des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk sowie Rohrfraß in Leitungen vorgenommen, wie auch die Bauwerke nicht auf schadstoffbelastete Materialien (z.B. Asbest, Formaldehyd u.a.) untersucht wurden. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Einrichtungen und Installationen wird unterstellt.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren. Für derartige Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten. Das Objekt war bei der Besichtigung vollständig möbliert und eingerichtet, so dass verdeckt liegende Schäden nicht ausgeschlossen werden können. Der Spitzboden sowie ein Raum im DG konnten nicht in Augenschein genommen werden.

Ein Energieausweis lag nicht vor, so dass dem Unterzeichner der Energiebedarf des Bewertungsobjekts nicht bekannt ist. Es wird daher von einem baualterstypischen energetischen Zustand ausgegangen.

Das Objekt ist nicht barrierefrei. Der Hauszugang könnte jedoch vergleichsweise einfach barrierefrei gestaltet werden.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem formellen und materiellen Baurecht wurde nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden unterstellt.

Aufgrund des Wertermittlungsanlasses (Zwangsversteigerung) erfolgt eine Wertermittlung getrennt nach lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis. Es ergeben sich somit zwei Einzelwerte nach lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis und ein Verkehrswert für das Gesamtobjekt.

## 2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage, gelegen innerhalb eines Wohngebiets im nordwestlichen Bereich von Sassenberg. Neben dem Hausgrundstück ist Gegenstand des Gutachtens ferner ein Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche. Hierbei handelt es sich um 1/6 Anteil an der das Bewertungsobjekt und 5 weitere Wohnhäuser erschließenden Straße.

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.

### 2.1 Grundstücksbeschreibung

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Sassenberg ist eine kreisangehörige Stadt im Nordosten des Kreises Warendorf im Münsterland und liegt 6 km nordöstlich der Kreisstadt Warendorf an der Hessel. Hier schneiden sich die Bundesstraßen 475, 476 und 513. In ihrer jetzigen Ausdehnung besteht die Stadt seit der kommunalen Neugliederung im Jahre 1969. Sie wurde gebildet aus der Stadt Sassenberg, der früheren Gemeinde Füchtorf und den größten Teilen der Gemeinden Dackmar und Gröblingen. Geschäfte des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs sowie die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Sporteinrichtungen etc. sind in Sassenberg ebenso vorhanden wie Allgemein- und Fachärzte. Die Einwohnerzahl Sassenbergs beträgt ca. 14.100.

Die wirtschaftliche Struktur ist neben einer ausgedehnten Landwirtschaft sowie Handel und Handwerk geprägt durch Arbeitgeber wie LMC Caravan, Technotrans und andere größere Unternehmen.  
(Quelle: wikipedia.de)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Sackgassenlage innerhalb eines Wohngebiets. Die umgebende Bebauung besteht augenscheinlich vorwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern vergleichbarer Baujahre. Die Entfernung zum Ortskern von Sassenberg beträgt fußläufig ca. 1 km.

#### 2.1.3 Tatsächliche Eigenschaften

Straße und private Erschließungsfläche gepflastert, keine Geh- oder Radwege. Der Grundstückszuschnitt des Hausgrundstücks ist nahezu rechteckig, im südwestlichen Bereich abgeschrägt, die Topographie ist nahezu eben. Die mittleren Abmessungen betragen ca. 15,00 x 26,50 m.

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse für Wasser und Abwasser, Strom, Gas<sup>1</sup>, Telefon und Glasfaser.

---

<sup>1</sup> Soweit ersichtlich vermutlich aufgrund des Einbaus einer Wärmepumpe stillgelegt.

## 2.1.4 Rechtliche Eigenschaften

### 2.1.4.1 Grundbuch

#### Grundbuch von Sassenberg Blatt 4291

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

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Sassenberg	2	761	Gebäude- und Freifläche, Bernhard-Tarner-Weg 24	397 m <sup>2</sup>
2/zu 1	1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Sassenberg	2	758	Verkehrsfläche Bernhard-Tarner-Weg	326 m <sup>2</sup>

##### Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

1

a) (...)

b) (...)

zu je einhalb Anteil

##### Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

- zu lfd. Nr. 2/zu 1 im Bestandsverzeichnis  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Verlegen und Betreiben von Versorgungsleitungen für Wasser und Abwasser, Recht zum Betreten des Grundstücks sowie Bebauungsbeschränkung) für die Stadt Sassenberg. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 11. Mai 1999 in der Urkunde Nr. 279/99 des Notars (...) in Sassenberg eingetragen am 18. Juni 1999 in Sassenberg Blatt 0751 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil an dem Grundstück hierher übertragen am 2. August 1999.
- zu lfd. Nr. 1, 2/zu 1 im Bestandsverzeichnis  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Warendorf, 12 K 13/24). Ingetragen am 16.01.2025.

##### Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Etwaige Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

#### **2.1.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Sassenberg im Internet ist das Grundstück innerhalb des Bebauungsplangebiets „SBG Nr. 22.0 Uphuesstraße 3. Änderung“ gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen lauten: Allgemeines Wohngebiet, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, ein Vollgeschoss als Höchstmaß, GRZ 0,4, Dachneigung 38 bis 45 Grad, Firsthöhe max. 9,50 m. Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Bauamt der Stadt Sassenberg zu erfragen.

#### **2.1.4.3 Abgabenrechtliche Situation**

Nach Auskunft der Stadt Sassenberg fallen für das Bewertungsgrundstück nach dem BauGB keine Erschließungsbeiträge mehr an, so dass das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gilt. Die Durchführung von Maßnahmen nach dem KAG ist derzeit lt. Angabe nicht geplant.

#### **2.1.4.4 Altlastenkataster**

Lt. Auskunft des Umweltamtes der Kreisverwaltung Warendorf ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenverzeichnis aufgeführt. Eine Bodenuntersuchung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt und kann auch nur von entsprechenden Fachgutachtern vorgenommen werden. Es wird daher von tragfähigen sowie von altlastenfreien und ablagerungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

#### **2.1.4.5 Baulastenverzeichnis**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen lt. Auskunft der Kreisverwaltung Warendorf nicht.

#### **2.1.4.6 Überbauung**

Bei der Garage handelt es sich um eine Grenzbebauung. Hinweise für eine etwaige Überbauung ergeben sich aus der Flurkarte jedoch nicht.

## 2.2 Baubeschreibung

Nachfolgende Angaben basieren auf nur eingeschränkt vorliegenden Bauunterlagen, örtlichen Feststellungen oder Annahmen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wobei in einzelnen Bereichen Abweichungen möglich sind. Die beschriebenen Ausführungen sind insofern lediglich beispielhaft zu verstehen. Angaben über nicht sichtbare und nicht besichtigte Bauteile beruhen auf Auskünften, vorliegenden Bauaktenunterlagen oder Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

### 2.2.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

#### Wohnhaus

Baujahr nach Bauaktenlage ca. 2000, massive Bauart, eingeschossige Bauweise, voll unterkellert, Satteldach mit Dachgaube, Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, Außenwände im KG Beton, EG bis DG Mauerwerk mit Verblendfassaden, Dacheindeckung Dachziegel, Dachrinnen und Fallrohre Kupfer, Kaminkopf, Ortgänge und Traufen Eternitschiefer

Haustür mit Lichtausschnitten in Sprossenteilung, feststehendes Seitenteil mit Lichtausschnitt, Kunststofffenster mit Isolierglas und Rollläden, Bodenbeläge im EG Fliesen, im DG Laminat und Teppich, Innentüren Holzplattentüren in Futter und Bekleidung, tlw. mit Lichtausschnitt, Innenwandflächen Tapeten und Raufaser, Sanitärräume mit Verfliesungen, Unterdecken vorwiegend Raufaser mit Anstrich, Geschosstreppe aus Beton mit Fliesenbelag zum KG, zum DG mit Marmorbelag, Stahlgeländer und Wandhandlauf aus Stahl

Heizungsanlage Wärmepumpe (neuwertig), Fabr. Solvis, sep. WW-Vorrat, Standort im KG, Außengerät rückseitig der Garage, Beheizung der Räume über Flachheizkörper, im Bad Fußbodenheizung (Rücklauf) und Handtuchheizkörper

Sanitäre Anlagen:

Gäste-WC (EG): wandhängendes WC am Saniblock, Waschbecken

Bad (DG): wandhängendes WC am Saniblock, eingeflieste Badewanne, eingeflieste Duschtasse mit Kabine, zwei Waschbecken mit Syphonverkleidung

Objektfarben weiß bzw. creme, Objekte und Armaturen einfacher bis mittlerer Standard

Sonstiges/Besonderheiten:

Trennung von Küche zum Esszimmer augenscheinlich in Eigenbauweise mit integrierter Rolllade, Bohrloch mit Pumpe zur Gartenbewässerung (Standort in der Garage)

#### Garage

Bauart massiv, eingeschossige Bauweise, nicht unterkellert, vorwiegend einseitig an das Wohnhaus angebaut, Flachdach, Decke Stahlbeton, Fassaden Verblendmauerwerk, Fußboden gepflastert, Innenwandflächen Mauerwerk mit Anstrich, Zufahrt über Sektionaltor mit manueller Betätigung, rückseitig Stahlblechtür und zwei Fenster zum Garten, haustechnische Installationen für Elektro und Wasser

#### Außen-/Nebenanlagen

Gartenhütte/Voliere aus Holz, Hauszugang/Zufahrt, Stellplatz und Terrasse gepflastert, Einfriedungen Stahlgitterzaun, Lebensbaumhecken u.a., gärtnerische Anlagen kleinere Sträucher, Laub-/Obstbäume u.a., sonst vorwiegend Rasenfläche

## 2.2.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen

Soweit ersichtlich, ist der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts insgesamt als baualtersgemäß zu bezeichnen. Modernisierungen größeren Umfangs sind -mit Ausnahme der Erneuerung der Heizungsanlage- augenscheinlich noch nicht erfolgt.

Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wurden insbesondere in folgenden Bereichen festgestellt bzw. angegeben:

- Verfließungen im KG teilweise schadhaft (Ursache lt. Angabe ein Wasserschaden, der durch die Versicherung reguliert werde. Hier daher nur nachrichtlich aufgeführt.)
- ausgeprägte Rissbildungen mehrerer Wandfliesen im Bad
- umfangreiche Malerarbeiten und teilweise Erneuerung von Innenwandbekleidungen/Tapeten aufgrund äußerst individueller Gestaltungen erforderlich
- weitere kleinere Schäden und erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen

Bei vorstehend bezeichneten Schäden und sonstigen erforderlichen Maßnahmen handelt es sich um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die in der Bewertung nach sachverständigem Ermessen in Form eines Abschlags in Höhe von **rd. 10.000 €** Berücksichtigung finden.

### **Anmerkung zur Höhe des Abschlags:**

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorstehend bezeichnete Abschlag nicht rechnerisch ermittelt wurde und nicht gleichzusetzen ist mit den Kosten, die im Falle der Durchführung vorstehender Maßnahmen oder insbesondere einer durchgreifenden Renovierung/Modernisierung aufzuwenden wären. Derartige Kosten wären höher zu veranschlagen. Ein Abschlag in Höhe der tatsächlichen Kosten widerspräche den Grundsätzen der Wertermittlung und mithin den der Bewertung zugrunde liegenden Modellparametern.

Es handelt sich nur um eine nach sachverständigem Ermessen geschätzte Wertminderung, die sich an einem marktgerechten Zeitwertanteil der Gesamtkosten zur Aufrechterhaltung der Nutzungen für die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen orientiert.

Die Kosten werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung daher nur soweit berücksichtigt, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von den Marktteilnehmern Berücksichtigung finden, wobei insbesondere die Objektart, das Objektalter sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt von wesentlicher Bedeutung sind.

### 3 Wertermittlung

#### 3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

#### 3.2 Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens

Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV).

Danach ist gem. § 6 ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.a.) zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind zur Bewertung einer konkreten Immobilie nicht in gleicher Weise geeignet. Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist vielmehr abhängig von der zu bewertenden Immobilie. Das maßgebliche Verfahren ist daher nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Pkw-Garage. In der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird der Verkehrswert derartiger Objekte wegen der üblicherweise im Vordergrund stehenden Eigennutzung nach dem Sachwertverfahren festgestellt.

Das Ertragswertverfahren basiert auf wirtschaftlichen Erwägungen und dient zur Wertermittlung von Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und anderen Objekten, deren Wert sich vorwiegend aus den erzielbaren Mieterträgen ergibt (Renditeobjekte). Dies ist bei dem Bewertungsobjekt jedoch nicht der Fall, so dass auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet wird.

Unmittelbar verwertbare Vergleichspreise stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Da die Datengrundlage zur Ableitung des Immobilienrichtwerts für Objekte in Sassenberg tendenziell begrenzt ist, kann eine Ableitung des Verkehrswerts vom Vergleichswert auf Basis des Immobilienrichtwerts nicht erfolgen. Die in diesem Gutachten ebenfalls durchgeführte Vergleichswertermittlung auf Basis des Immobilienpreis-Kalkulators dient daher in erster Linie der Plausibilisierung der Größenordnung des ermittelten Sachwerts.

Der Wert unbebauter Grundstücke wird nach den Grundsätzen der ImmoWertV und der gängigen Wertermittlungspraxis nach dem Vergleichswertverfahren festgestellt, so dass der Verkehrswert zu lfd. Nr. 2/zu 1 (Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche) mittels des Vergleichswertverfahrens ermittelt wird.

**Die Wertermittlung erfolgt somit auf Basis des Sachwertverfahrens gem. §§ 35 ff. ImmoWertV sowie -im Hinblick auf lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses unter Einschränkungen- nach dem Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 ff. ImmoWertV.**

### 3.3 Beschreibung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe des Sachwertes der baulichen Anlagen (Gebäude und Neben-/Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen) und dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des Sachwerts der Gebäude erfolgt auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010). Hierbei handelt es sich um nach Gebäudearten und Ausstattungen differenzierte Kostenkennwerte in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Die jeweils ausgewiesenen Kosten pro m<sup>2</sup> BGF beziehen sich auf den Kostenstand im Jahr 2010 und sind mittels des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag und durch Multiplikation mit einem Regionalfaktor gebietsspezifisch anzupassen. Besondere Bauteile und Einrichtungen, die insoweit noch nicht erfasst wurden, sind durch entsprechende Zuschläge zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen erfolgt eine Alterswertminderung in Form einer linearen Abschreibung, die sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer ergibt.

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Zeitwerte bzw. Bauwerte von Außen- und Nebenanlagen sowie der Hausanschlüsse unter Berücksichtigung von Alter, Zustand und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen sachverständig geschätzt oder nach ihren gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung angesetzt.

Die Summe aus den alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der Gebäude, den Zeit-/ Sachwerten der Außen- und Nebenanlagen nebst Hausanschlüssen sowie dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des bebauten Grundstücks.

Zur Anpassung des -mit Ausnahme des Bodenwerts- vorwiegend kostenbasierten vorläufigen Sachwerts an die Marktlage (Angebot und Nachfrage) ist dieser durch Multiplikation mit einem orts- und objektspezifischen Marktanpassungsfaktor an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 21 Abs. 3, § 39 ImmoWertV). Bei großer Nachfrage und knappem Angebot ist der Marktanpassungsfaktor somit größer als bei geringer Nachfrage und großem Angebot. Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) stellt folglich eine wesentliche Marktkomponente des Sachwertverfahrens dar.

Nach der Marktanpassung, d.h. ausgehend vom marktangepassten Sachwert, sind zudem etwaige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorwiegend in Form marktgerechter Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertrelevante spezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts wie z.B. Baumängel, Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen u.a., § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Der marktangepasste und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte Sachwert dient zur Heranziehung für den Verkehrswert (Marktwert).

### 3.4 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Vergleichswerte stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Es liegt jedoch ein Bodenrichtwert vor. Die Eigenschaften des normierten Richtwertgrundstücks stimmen mit denen des Bewertungsgrundstücks hinreichend überein, so dass die Ermittlung des Bodenwerts auf Basis des zum Wertermittlungstichtag aktuellen Bodenrichtwerts erfolgt.

### 3.5 Durchführung des Sachwertverfahrens

Der Sachwert des bebauten Grundstücks ermittelt sich zum Bewertungsstichtag wie folgt:

#### 3.5.1 Bodenwert

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte<sup>2</sup> des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2025:

210,00 €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit eingeschossiger Bauweise und Grundstücksgrößen von rd. 500,00 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, der örtlichen Gegebenheiten und aller sonstiger wertbestimmender Eigenschaften wird für das Grundstück folgender Bodenwert ermittelt:

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<u>Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis</u>				
Flurstück 761	Gebäude- und Freifläche, Bernhard-Tarner-Weg 24	397 m <sup>2</sup>	200 €	<b>79.400 €</b>
<u>Ifd. Nr. 2/zu 1 im Bestandsverzeichnis</u>				
Flurstück 758	1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Verkehrsfläche, Bernhard-Tarner-Weg, insgesamt <u>davon</u> 1/6 Miteigentumsanteil	326 m <sup>2</sup>	65 €	21.190 € <b>3.532 €</b>
<b>Bodenwert(anteil) ebfr. insgesamt</b>				<b>82.932 €</b>

Auf eine Anpassung des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungsstichtag wird verzichtet, da entsprechende Hinweise nicht vorliegen.

#### Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses (Hausgrundstück)

Wegen der vom typischen Richtwertgrundstück abweichenden Größe wird in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein Abschlag von ca. 2 % vom Bodenrichtwert, gleich rd. 5,00 €/m<sup>2</sup>, und wegen der nördlichen Ausrichtung des rückseitigen Gartens in Verbindung mit der zurückversetzten Bebauung des westlichen Nachbargrundstücks ein weiterer Abschlag von 5,00 €/m<sup>2</sup> vorgenommen. Im übrigen stimmen die wesentlichen wertrelevanten Merkmale des Hausgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks weitgehend überein, so dass der Bodenwert nach sachverständigem Ermessen mit rd. 200 €/m<sup>2</sup> ermittelt wird.

#### Ifd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses (Verkehrsfläche)

Wegen der untergeordneten Nutzungsmöglichkeiten werden private Verkehrsflächen im Kreis Warendorf i.d.R. mit etwa 30 - 50 % des Bodenrichtwerts der Wohnbaufläche bewertet.

Bei dem hier zu bewertenden Miteigentumsanteil handelt es sich um einen solchen an einer privaten Straße, die der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient. Die Straße ist für die Nutzung des Hausgrundstücks somit zwingend erforderlich, stellt aus Sicht eines potenziellen Erwerbers jedoch keinen unmittelbaren wirtschaftlichen Mehrwert dar, da Wohnbauflächen i.d.R. über öffentliche Straßen erschlossen werden, die nicht gesondert zu vergüten sind.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten, der örtlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Bodenwert der Verkehrsfläche nach sachverständigem Ermessen mit rd. 65 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dies entspricht einem Ansatz von rd. 30 % des Bodenrichtwerts der Wohnbaufläche und bewegt sich mithin im üblichen Preisrahmen für Flächen dieser Art.

<sup>2</sup> Vgl. Anlage 5.4, Seite 23 ff.

### 3.5.2 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) ist gem. § 4 ImmoWertV die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Üblicherweise ermittelt sich die RND aus der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzgl. Gebäudealter.

Durchgeführte Modernisierungen können die wirtschaftliche RND verlängern (sie stellen eine fiktive Verjüngung des Gebäudes dar), während unterlassene Instandhaltungen die RND verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein- und Zweifamilienhäusern wird in Anlage 1 zur ImmoWertV mit 80 Jahren angegeben.

In Übereinstimmung mit dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Sachwertfaktoren wird somit eine GND von 80 Jahren für das Wohnhaus angenommen.

Das Baujahr wird auf Basis der Bauaktenunterlagen mit etwa 2000 angenommen, so dass das Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag rd. 25 Jahre beträgt. Der Zustand der baulichen Anlagen ist insgesamt als baualtersgemäß zu bezeichnen. Durchgreifende Modernisierungen, denen in Anlehnung an Anlage 2 zur ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen) ein relevanter Einfluss auf die wirtschaftliche RND beizumessen wäre, sind mit Ausnahme einer Erneuerung der Heizungsanlage augenscheinlich noch nicht erfolgt. Auf Basis des tatsächlichen Gebäudealters und unter Berücksichtigung des festgestellten Zustands wird die wirtschaftliche RND des Wohnhauses daher mit etwa 55 Jahren angenommen.<sup>3</sup>

Die zugrunde gelegte RND setzt jedoch die Durchführung erforderlicher Instandhaltungen zwingend voraus.

### 3.5.3 Zeitwert der baulichen Anlagen

Die Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen (Gebäude, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse) basiert auf folgenden Kenndaten:

#### Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Baujahr lt. Bauaktenunterlagen ca.	2000
angenommene wirtschaftliche RND rd.	55 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) ca. <sup>4</sup>	290,00 m <sup>2</sup>
stichtagsbezogene Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ca. <sup>5</sup>	1.675 €/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor	1,00

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich wie folgt:

#### Wohnhaus

BGF rd.	290,00 m <sup>2</sup>		
Herstellungskosten pro m <sup>2</sup> BGF	1.675,00 €		485.750 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	10.000 €
<hr/>			
gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses		=	495.750 €

<sup>3</sup> Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass nach dem Modell zur Ermittlung der RND bei Modernisierungen (Anlage 2 zur ImmoWertV) die Erneuerung der Heizungsanlage bei einem Gebäudealter von 25 Jahren nicht zu einer Verlängerung der RND führt.

<sup>4</sup> Vgl. Abschnitt 5.6, Seite 35.

<sup>5</sup> Vgl. Anlage 5.7, Seite 37.

**Übertrag**

gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses			495.750 €	
	GND	80 Jahre		
	RND	55 Jahre		
Wertminderung wegen Alters	31 %	-	153.683 €	
<hr/>				
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses		=	342.067 €	
zzgl. Pkw-Garage zum Zeitwert pauschal <sup>6</sup> rd.		+	3.500 €	
<hr/>				
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses mit Garage			345.567 €	
<b>Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse</b>				
Außenanlagen-/Nebenanlagen, ca. 3 % <sup>7</sup> des Gebäudezeitwerts		+	10.400 €	
Hausanschlüsse, zum Zeitwert pauschal rd.		+	6.500 €	
<hr/>				
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohn- hauses mit Pkw-Garage, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen		=	362.467 €	<b>362.467 €</b>

Der Zeitwert der baulichen Anlagen einschl. Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen wurde mit 362.467 € berechnet.

**3.5.4 Vorläufiger Sachwert (Ifd. Nr. 1 des Grundbuchs)**

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Sachwert beträgt somit

Zeitwert der baulichen Anlagen		362.467 €
Bodenwert (nur Ifd. Nr. 1 des Grundbuchs)	+	79.400 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>441.867 €</b>

**3.5.5 Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)**

Der vorläufige Sachwert stellt einen in erster Linie kostenbasierten Wert dar. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage) ist der vorläufige Sachwert mittels eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktors) anzupassen. Die örtlichen Gutachterausschüsse leiten die Sachwertfaktoren aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den jeweiligen Sachwerten ab.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 werden nach Bodenwertniveau und Höhe des vorläufigen Sachwerts differenzierte Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aufgeführt. Hieraus ist ersichtlich, dass der Sachwertfaktor bei hohem Bodenwertniveau<sup>8</sup> größer ist als bei geringerem Bodenwertniveau. Gleichzeitig ist der Sachwertfaktor umso geringer, je höher der betrachtete vorläufige Sachwert.

<sup>6</sup> Modellkonformer Ansatz.

<sup>7</sup> Modellkonform und nach gängiger Bewertungspraxis ca. 3-5 %. Hier Außenanlagen auch im Hinblick auf die geringe Grundstücksgröße nur in begrenztem Umfang vorhanden.

<sup>8</sup> Das Bodenwertniveau repräsentiert insofern die Wohnlage.

Auf Basis der den Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Formel<sup>9</sup> berechnet sich für das Bewertungsobjekt bei einem Bodenrichtwertniveau von 210 €/m<sup>2</sup> ein modellspezifischer Sachwertfaktor von ca. 0,92 (Standardabweichung rd. 0,11). **Der so ermittelte Wert ist jedoch sachverständig zu würdigen.**

Der vorläufige Sachwert berücksichtigt wegen der Anpassung der zugrunde liegenden Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag die weiterhin deutlich steigenden Baukosten. Die Kaufpreise gebrauchter Immobilien weisen hingegen je nach Lage eine eher stagnierende bzw. geringfügig steigende Tendenz auf. Zur Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag ist daher tendenziell ein geringfügiger Abschlag vom modellspezifisch ermittelten Sachwertfaktor vorzunehmen.

Aufgrund des für ein freistehendes Einfamilienhaus vergleichsweise kleinen Grundstücks mit nur geringer rückseitiger Gartenfläche kommt das Bewertungsobjekt für Familien mit Kindern nach Auffassung des Unterzeichners möglicherweise nur eingeschränkt in Betracht. Darüber hinaus ist der in dem vorläufigen Sachwert enthaltene Bodenwertanteil vergleichsweise gering.

Zur Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem örtlichen Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der objektspezifischen Besonderheiten des Bewertungsobjekts hält der Unterzeichner daher einen Abschlag von ca. 0,05 vom modellspezifisch ermittelten Sachwertfaktor für erforderlich und marktgerecht, so dass der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach sachverständigem Ermessen mit rd. **0,87** angenommen wird. Der objektspezifische Sachwertfaktor bewegt sich deutlich innerhalb der vom Gutachterausschuss angegebenen Standardabweichung.

Der marktangepasste Sachwert wird somit zu (441.867 € x 0,87) ermittelt.

**384.424 €**

### 3.5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Folgende wertrelevante objektspezifische Aspekte sind bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Marktlage zu berücksichtigen:

- Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf (siehe Abschnitt 2.2.2)

Zur Berücksichtigung von Mängeln, Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstigen erforderlichen Maßnahmen an den baulichen Anlagen wird ein als marktgerecht geschätzter Abschlag i.H.v. 10.000 € vorgenommen.

- Ausstattung/Sonstiges

Für das Bohrloch mit Pumpe zur Gartenbewässerung (Funktionsfähigkeit nicht bekannt) wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von rd. 500 € vorgenommen.

- Miteigentumsanteil an der Straße (Ifd. Nr. 2/zu 1 des Grundbuchs)

Hier kein Ansatz, da die Werte verfahrensbedingt getrennt nach Ifd. Nrn. im Bestandsverzeichnis auszuweisen sind.

Zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird somit ein Abschlag von (- 10.000 € + 500 €) 9.500 € vorgenommen.

### 3.5.7 Sachwert (Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit	384.424 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 9.500 €

---

374.924 €

**Sachwert (gerundet) 375.000 €**

<sup>9</sup> Die Excel-Mappe des Gutachterausschusses zur Berechnung der Sachwertfaktoren steht dem Unterzeichner zur Verfügung.

### 3.6 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

#### 3.6.1 Beschreibung des Vergleichswertverfahrens und des Immobilienrichtwerts

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise als Preis für sie erzielt werden kann. Sich an den Preisen für vergleichbare Objekte zu orientieren, entspricht auch den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts (vgl. Kleiber, Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren, Rn. 19).

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen für solche Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (direkter Preisvergleich, § 24 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 25 ImmoWertV). Gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 kann insbesondere bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Bewertungsobjekts (§ 24 Abs. 2 Nr. 2).

Da Vergleichspreise nicht in hinreichender Anzahl vorliegen, erfolgt die Vergleichswertermittlung gem. § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV auf Basis des veröffentlichten Immobilienrichtwerts. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts vom Normobjekt sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je m<sup>2</sup> Wohnfläche und schließt den Bodenwert ein. Preisanteile für Inventar, Garagen und weitere Nebengebäude sind in den Immobilienrichtwerten nicht enthalten.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts, § 24 Abs. 4 ImmoWertV.

#### 3.6.2 Vorläufiger Vergleichswert (Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis)

Der örtliche Gutachterausschuss stellt im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) einen auf dem Immobilienrichtwert basierenden Immobilienpreis-Kalkulator zur Verfügung, auf dessen Basis ein vorläufiger Vergleichswert für das Bewertungsobjekt in Höhe von ca. 370.000 € ermittelt wurde (vgl. Anlage 5.8, Seite 38 ff.). Zur Berücksichtigung der in diesem Wert nicht enthaltenen Pkw-Garage wird ein modellkonformer Zuschlag von ca. 3.500 € vorgenommen, so dass sich ein vorläufiger Vergleichswert in Höhe von etwa 373.500 € per Stichtag 01.01.2025 als Ausgangswert ermittelt.

Zur Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der Entwicklungen auf dem örtlichen Immobilienmarkt nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von rd. 2 % vorgenommen, so dass sich ein angepasster vorläufiger Vergleichswert von (373.500 € x 1,02) 380.970 € ermittelt.

#### 3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Analog zum Sachwertverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 4 ImmoWertV) wird ein Abschlag von rd. 9.500 € zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorgenommen, vgl. Abschnitt 3.5.6.

### 3.6.4 Vergleichswert (Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis)

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.	380.970 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 9.500 €
	<hr/>
	371.470 €
<b>Vergleichswert (gerundet)</b>	<b>371.000 €</b>

### 3.6.5 Vorläufiger Vergleichswert (Ifd. Nr. 2/zu 1 im Bestandsverzeichnis)

Bei dem in Abschnitt 3.5.1 ermittelten Bodenwertanteil handelt es sich um den vorläufigen Vergleichswert. Dieser wurde mit 3.532 € ermittelt.

### 3.6.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts basiert auf dem zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der nutzungsspezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks.

Wenngleich es sich bei dem Hausgrundstück (Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses) und der Verkehrsfläche (Ifd. Nr. 2/zu 1 im Bestandsverzeichnis) um eine wirtschaftliche Einheit handelt und eine separate Veräußerung der Verkehrsfläche nicht möglich sein dürfte, wird bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung nach sachverständigem Ermessen auf einen Abschlag zur Anpassung an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt verzichtet.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert wird somit zu 3.532 € ermittelt.

### 3.6.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Folgende wertrelevante objektspezifische Aspekte sind bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Marktlage zu berücksichtigen:

- Grundstücksbefestigungen

Wenngleich die Herstellung der vorhandenen Grundstücksbefestigung (Betonpflaster) anteilig mit höheren Kosten verbunden gewesen sein dürfte, ist dieser im Falle einer Veräußerung kein relevanter Einfluss auf den Wert des Gesamtobjekts beizumessen, so dass hier ein nach sachverständigem Ermessen pauschal geschätzter Zuschlag von 500 € vorgenommen wird.

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abt. II Ifd. Nr. 1 des Grundbuchs)

Im Hinblick auf die spezifischen Nutzungsmöglichkeiten der Verkehrsfläche ist dem vg. Recht nach sachverständigem Ermessen kein relevanter Einfluss auf den Verkehrswert beizumessen, so dass auf die Vornahme eines Abschlags verzichtet wird.

### 3.6.8 Vergleichswert (Ifd. Nr. 2/zu 1 im Bestandsverzeichnis)

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.	3.532 €
Zuschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+ 500 €
	<hr/>
	4.032 €
<b>Vergleichswert (gerundet)</b>	<b>4.000 €</b>

## 4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Gutachten wurde das Sachwertverfahren durchgeführt, da es sich um das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Einfamilienhäusern handelt. Der Vergleichswert kann in diesem Fall zur Verkehrswertermittlung nur eingeschränkt herangezogen werden und dient vorrangig zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes. Beide Werte weichen jedoch nur geringfügig voneinander ab und stützen sich insoweit gegenseitig.

### 4.1 Verkehrswert lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis Gemarkung Sassenberg, Flur 2, Flurstück 761 (Hausgrundstück)

Sachwert	gem. Abschnitt 3.5.7	rd. 375.000 €
Vergleichswert	gem. Abschnitt 3.6.4	rd. 371.000 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>ca. 375.000 €</b>

### 4.2 Verkehrswert lfd. Nr. 2/zu 1 im Bestandsverzeichnis 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Sassenberg, Flur 2, Flurstück 758 (Verkehrsfläche)

Vergleichswert	gem. Abschnitt 3.6.8	rd. 4.000 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>ca. 4.000 €</b>

### 4.3 Verkehrswert Gesamtobjekt

Der Verkehrswert (Marktwert) des Gesamtobjekts wird auf der Grundlage der vorstehend ermittelten Werte per Wertermittlungstichtag 31.07.2025 festgestellt mit ca.

**379.000 €**

Die Straße (lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses) ist für die Nutzung des Wohnhauses zwingend erforderlich. Es handelt sich mithin um eine wirtschaftliche Einheit, so dass eine getrennte Veräußerung/Versteigerung nicht erfolgen sollte.

Das Gutachten umfasst in dieser Internetversion insgesamt 29 Seiten, davon 10 Seiten Anlagen.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender persönlicher Bearbeitung gefertigt. Ich versichere, dass ich in vorstehender Sache weder beteiligt noch wirtschaftlich interessiert bin und dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Warendorf, 29.09.2025

gez. Dipl. Jur. Dipl. Wirtsch.-Ing. Bertram Anneken

**Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet.**

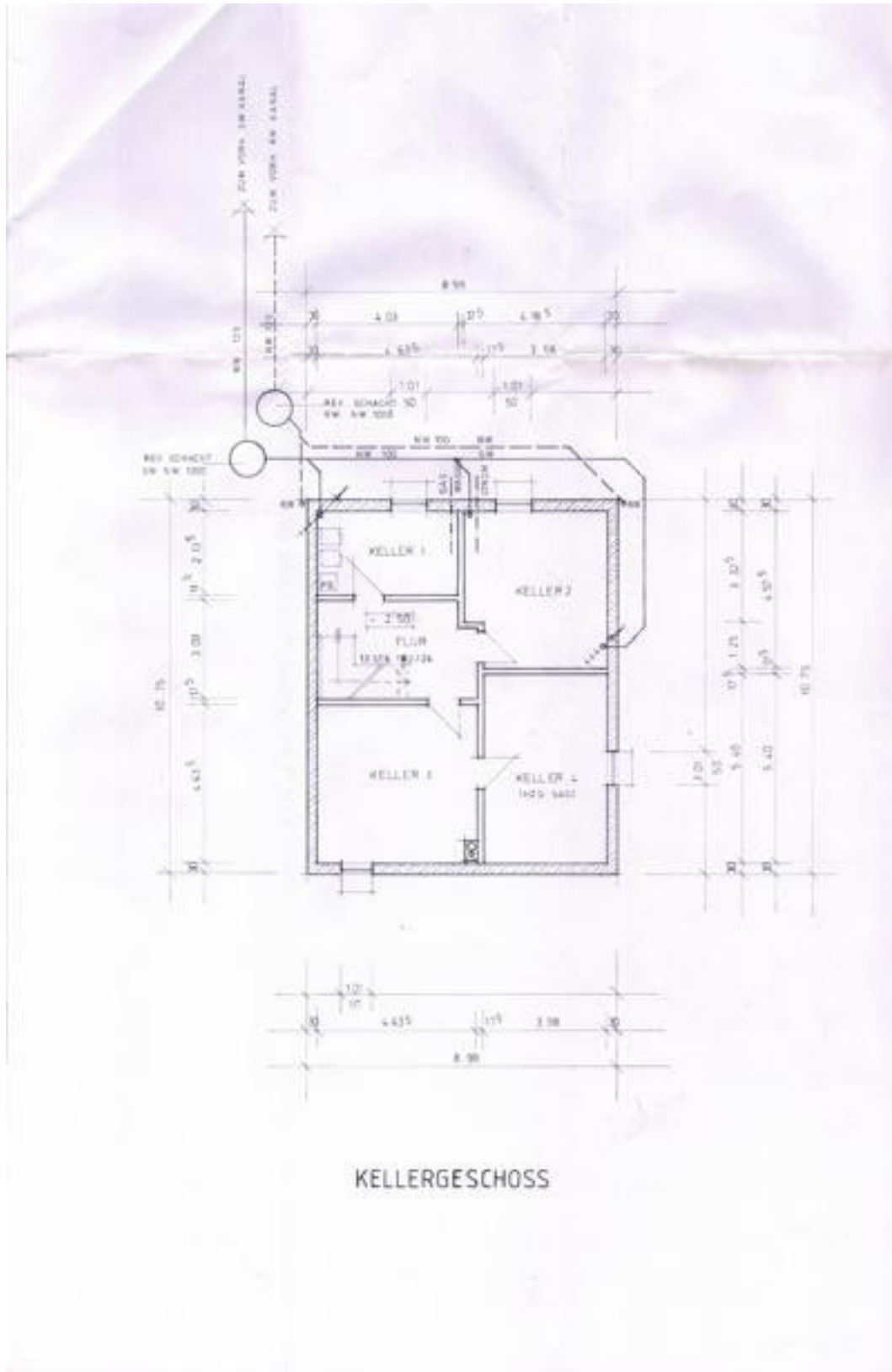
*Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.*

*Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil ggf. in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) ist untersagt und bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Unterzeichner.*

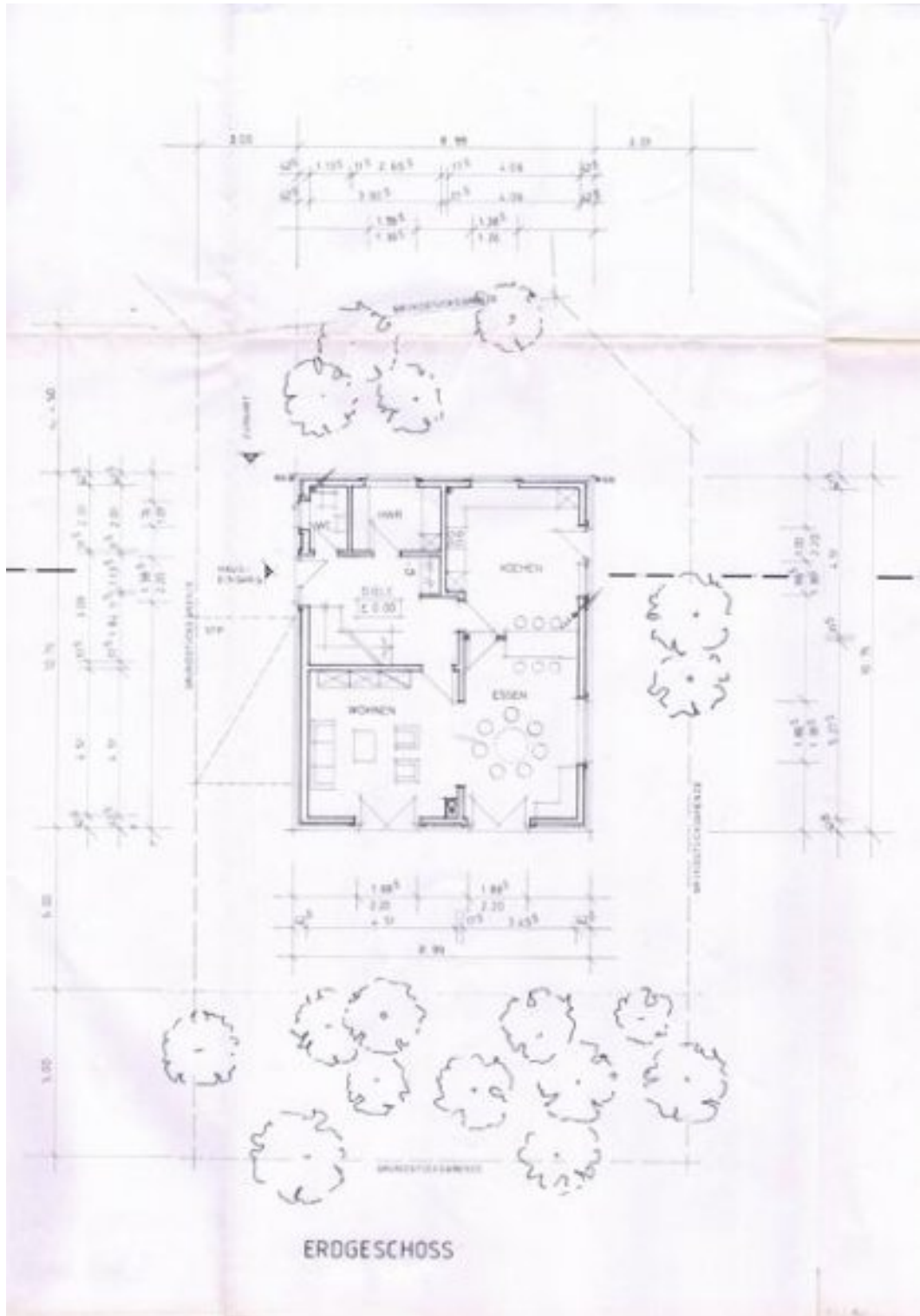
## 5 Anlagen

### 5.1 Bauzeichnungen

Der Gebäudebestand kann von den Bauzeichnungen abweichen.

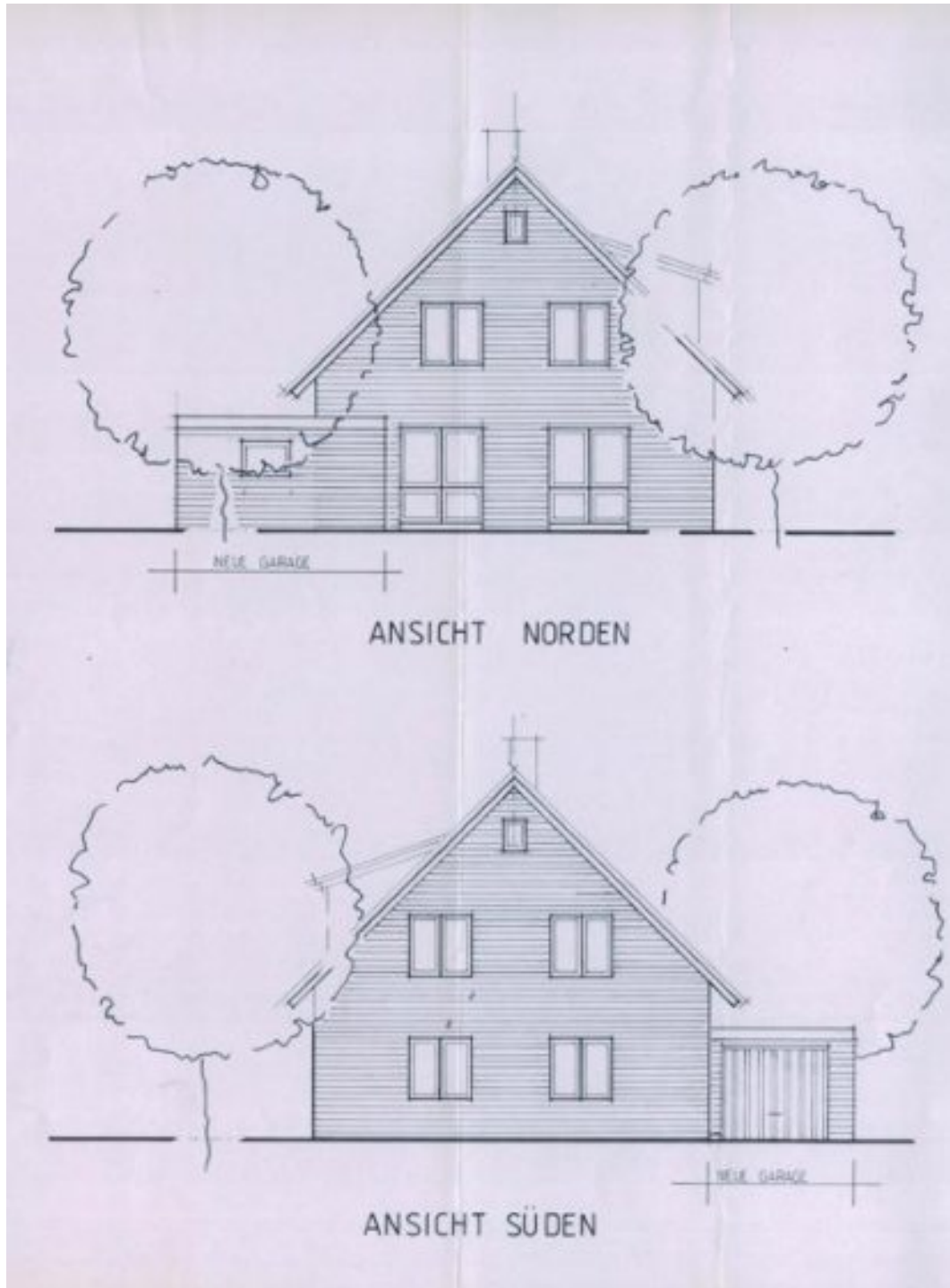


Grundriss KG

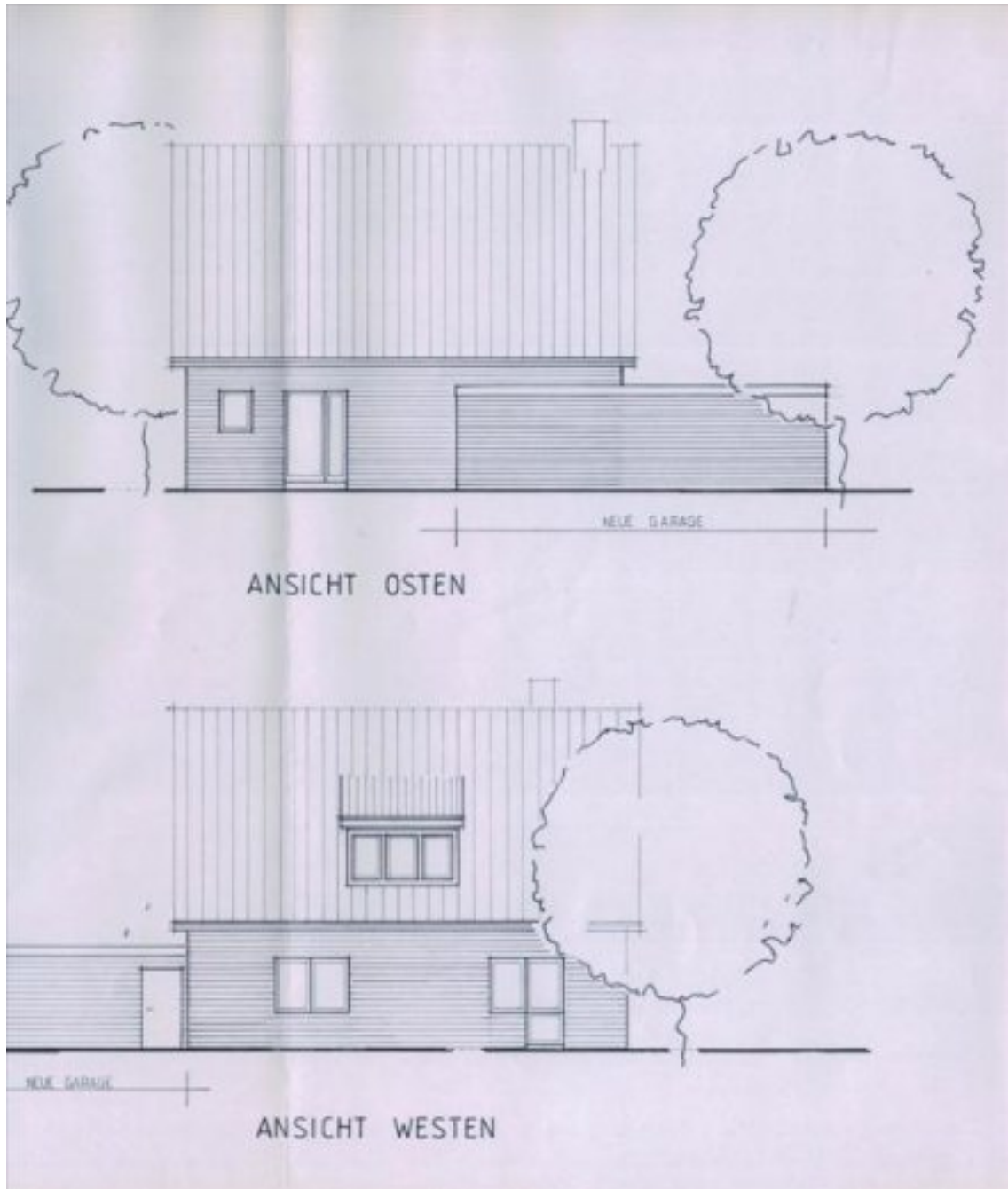


Grundriss EG

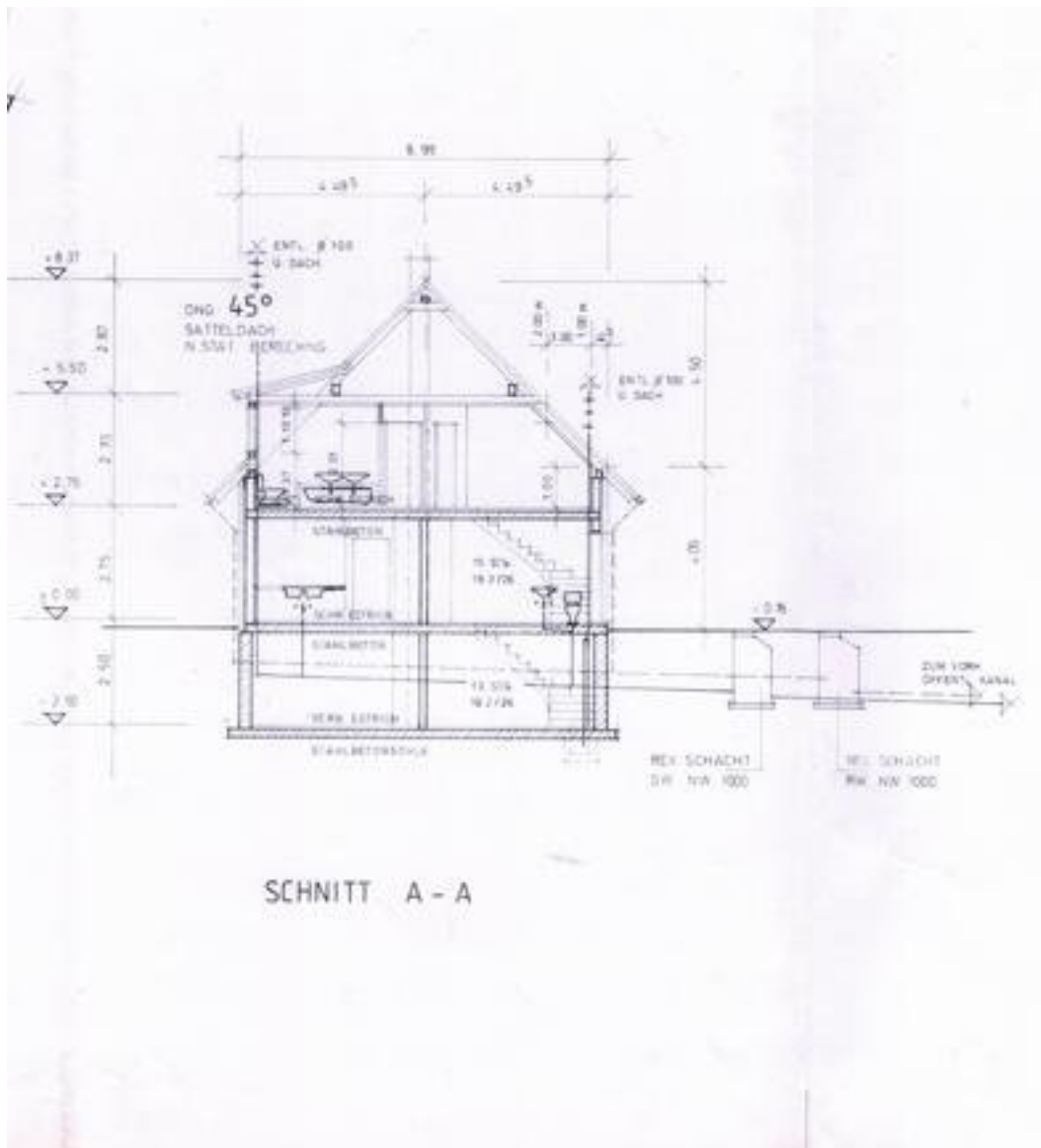




Ansichten Norden / Süden



Ansichten Osten / Westen



Schnitt

## 5.2 Bautechnische Berechnungen

Die bautechnischen Berechnungen der Bruttogrundfläche basieren auf vom Bauamt der Stadt Sassenberg zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen. Einzelne Maße wurden ggf. aus den Bauzeichnungen herausgemessen, errechnet oder geschätzt. Die Bauzeichnungen können vom Gebäudebestand abweichen.

Die auf der folgenden Seite dargestellte Architektenberechnung der Wohnfläche wurde den Bauakten des Bauamtes der Stadt Sassenberg entnommen und nur stichprobenhaft auf Basis der Grundrisszeichnungen überprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass die Berechnung nicht auf der Wohnflächenverordnung basiert.

**Die bautechnischen Berechnungen stellen lediglich Näherungswerte dar und dienen ausschließlich dieser Bewertung. Sie dürfen für andere Zwecke keine Verwendung finden.**

### **Bruttogrundfläche (BGF)**

nach DIN 277-1, Stand: 02/2005

#### **Wohnhaus**

KG	~ (8,99 x 10,75)	96,64 m <sup>2</sup>
EG	~ wie KG	96,64 m <sup>2</sup>
DG	~ wie EG	<u>96,64 m<sup>2</sup></u>
		289,92 m <sup>2</sup>
<b>rund</b>		<b>290,00 m<sup>2</sup></b>

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

Dachgaube, Kaminkopf und Sonstiges

### **Wohnfläche (Wfl.)**

gem. Architektenberechnung (siehe nächste Seite)

**ca.**

135,54 m<sup>2</sup>

**136,00 m<sup>2</sup>**

5.3 Außenaufnahmen vom Bewertungsobjekt



Ansicht von der Straße



wie vor



Ansicht vom Garten



Garten / Terrasse



Seitenansicht



Holzhütte / Voliere