



**Internetversion  
PDF - Format**

## WERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

**Bewertungsobjekt:**

**Ein mit einem Einfamilienwohnhaus und Einliegerwohnung, einer Garage und einer Fertiggarage bebautes Grundstück am nördlichen Ortsrand, im Außenbereich gelegenes Grundstück, sowie eine unbebaute, ca. 15 m nördlich liegende Wasser und Waldfläche, Lütken Heide 22, 48291 Telgte, Ortsteil Westbevern-Vadrup.**

**Lage/Größe gemäß**

**Bestandsverzeichnis:**

<b>Blatt 161</b>	<b>Gemarkung Westbevern,</b>
Lfd. Nr. 1:	Flur 17, Flurstück 360, Gebäude und Freifläche, Lütken Heide 22, 10 m <sup>2</sup> , (wirtschaftliche Einheit mit Lfd. Nr. 2)
Lfd. Nr. 2:	Flur 17, Flurstück 361, Gebäude- und Freifläche, Lütken Heide 22, 1.879 m <sup>2</sup> ,
Lfd. Nr. 3:	Flur 17, Flurstück 206, Wasserfläche, Waldfläche, Merschkamp, 2.301 m <sup>2</sup> ,

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Warendorf  
AZ. 12 K 16/25**

**Wertermittlungszweck:**

**Zwangsversteigerungsverfahren**

**Wertermittlungstichtag:**

**19.02.2026 (Objektbesichtigung)**

**Qualitätsstichtag:**

**19.02.2026 (Objektbesichtigung)**

**Verkehrswert:**

Gemäß der nachfolgend im Gutachten ermittelten Feststellungen und Ergebnisse wird der Verkehrswert der Bewertungsobjekte vom Unterzeichner festgestellt mit:

**364.000,- Euro** (dreihundertvierundsechzigtausend Euro),  
für die lfd. Nr. 1 und 2, Flurstücke 360, 361 mit zusammen 1.889 m<sup>2</sup>

**31.000,- Euro** (einunddreißigtausend Euro),  
für die lfd. Nr. 3, Flurstück 206 mit 2.301 m<sup>2</sup>

In dieser Internetversion des Gutachtens wurde digital auf eine Maximalgröße von 2,8 MB reduziert. Die Originalversion des Gutachtens können Sie nach telefonischer Rücksprache (**Tel. 0 2581/ 6364 131**) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Warendorf einsehen.

Die Internetversion umfasst, inkl. Deckblätter 52 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>	5
1.4	<u>Objektbesichtigung</u>	5
2.	<u>Bewertungsgrundlagen</u>	6
3.	<u>Rechte und Belastungen am Grundstück</u>	7
3.1	<u>Grundbuchliche Eintragungen</u>	7
3.2	<u>Baulasten</u>	8
3.4	<u>Denkmalschutz</u>	8
3.5	<u>Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen</u>	8
4.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	9
4.1	<u>Ort (Makrolage)</u>	9
4.2	<u>Grundstück (Mikrolage)</u>	10
5.	<u>Baubeschreibung</u>	12
5.1	<u>Allgemein</u>	12
5.2	<u>Konstruktionsmerkmale</u>	13
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 Verfahrens</u>	17
8.2.2	<u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	17
8.2.3	<u>Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß §§35 bis 39 ImmoWertV</u>	20
8.2.4	<u>Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts</u>	23
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	23
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	25
9.	<u>Verkehrswert</u>	26
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	26
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	26
10.	<u>Erklärung</u>	27
11.	<u>Anlagen</u>	28

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwerte	<u>1.</u>	lfd. Nr. 1 u. 2 des Grundbuchs:	208.000,00 €
	<u>2.</u>	lfd. Nr. 3 des Grundbuchs:	41.000,00 €
• Sachwert	<u>1.</u>	lfd. Nr. 1 u. 2 des Grundbuchs	364.000,00 €
• <b>Verkehrswerte</b> , gem. § 194 BauGB	<u>1.</u>	<b>lfd. Nr. 1 u. 2 des Grundbuchs:</b>	<b>364.000,00 €</b>
• <b>Verkehrswerte</b> , gem. § 194 BauGB	<u>2.</u>	<b>lfd. Nr. 3 des Grundbuchs:</b>	<b>31.000,00 €</b>
• <u>Verkehrswert</u> , gem. § 194 BauGB	gesamt:		<u>395.000,00 €</u>

#### • **Einzelwerte Flurstücke 360 und 361 (formale Aufstellung)**

Lfd. Nr. 1

Die Flurstücke 360 (10 m<sup>2</sup>) und 361 (1.879 m<sup>2</sup>) wurden im Gutachten mit einem gemeinsamen Verkehrswert von 364.000,- € festgestellt.

Ohne das Flurstück 361 ist für das Flurstück 360 nur der Bodenwert abzüglich der Berücksichtigung einer weiteren möglichen Notwegerechte festzustellen. Die im Gutachten für einen einzelnen Eigentümer der Flurstücke 360 und 361 berücksichtigte Notwegerechte muss bei einer Einzelbewertung der beiden Flurstücke und möglicherweise unterschiedlicher Eigentümer, ein weiteres Mal berücksichtigt werden.

Das Flurstück 360 berechnet sich aus dem Bodenwert 10 m<sup>2</sup> x 166,- €/m<sup>2</sup> - 10.000,- € (Notwegerechte).

**Somit verbleibt für das Flurstück 360 ein Einzel-Verkehrswert von - 8.340,- €.**

Lfd. Nr. 2

Die Flurstücke 360 und 361 wurden im Gutachten mit einem gemeinsamen Verkehrswert von 364.000,- € festgestellt. Hierbei wurde eine mögliche Notwegerechte für einen einzelnen Eigentümer der beiden Flurstücke berücksichtigt.

Ohne das Flurstück 360 reduziert sich der Verkehrswert für das Flurstück 361 um den Bodenwert des Flurstücks 360. Dieser beträgt 10 m<sup>2</sup> x 166,- €/m<sup>2</sup> = 1.660,- €.

**Somit verbleibt für das Flurstück 361 ein Einzel-Verkehrswert von 362.340,- €.**

**Der in Gutachten festgestellte Verkehrswert berücksichtigt eine gemeinsame Veräußerung der Flurstücke 360 und 361.**

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

- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Die zu bewertenden Flurstücke liegen nordwestlich von Telgte im nördlichen Außenbereich des Ortsteils Westbevern-Vadруп, unmittelbar am nordöstlichen Ortsrand von Vadруп, ca. 100 m nördlich von der Grevener Straße. Eine unmittelbare Geschäftslage ist nicht gegeben.
- Die Flurstücke 360 und 361 liegen unmittelbar aneinander und sind als wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Das Flurstück 206 liegt ca. 15 m nördlich dieser Flurstücke. Es wird in diesem Gutachten als separate wirtschaftliche Einheit betrachtet. Die Flurstücke werden von Westen über einen teilweise befestigten kommunalen Wirtschaftsweg (Eigentum der Stadt Telgte) erschlossen. Der Wirtschaftsweg trifft sich ca. 22 m nördlich der Grevener Straße mit einem weiteren Wegeflurstück in einem Punkt und ist somit formalrechtlich nicht erschlossen. Die Stadt Telgte beabsichtigt derzeit nicht die formalrechtliche Erschließung über einen Flächentausch oder Baulasten herzustellen



beziehungsweise den Weg auszubauen. **Der Unterzeichner stellt somit fest, dass die Erschließung über den real existierenden Weg (der seit mindestens 60 Jahren genutzt wird) formalrechtlich nicht gesichert ist.** Es wird unterstellt, dass für die zu bewertenden Flurstücke ein **Notweg nach § 917 BGB besteht. Die Entschädigung des Nachbarn über dessen Grundstück der Notweg führt wird in diesem Gutachten unter dem Punkt 8.3 besondere, objekt-spezifische Grundstücksmerkmale ermittelt und im Verkehrswert berücksichtigt.** 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. Am Bewertungsstichtag wird das zu bewertende Grundstück Lütken Heide 22 über eine Kleinkläranlage entwässert.

- **Baulicher Zustand:** Die zu bewertende Bebauung auf dem Flurstück 361 wurde 1963 gemäß § 34 BauGB (Innerhalb eines im Zusammenhang gebauten Ortsteil) errichtet. Der Flächennutzungsplan, der die Flurstücke dem Außenbereich zuordnet, wurde erst nachfolgend erstellt. Die Fertiggarage wurde 1998 gemäß § 35 im Außenbereich errichtet.
- Für das Wohnungsbesetzungsrecht (für die Dauer von 20 Jahren seit dem Tage der Eintragung für das Land Nordrhein-Westfalen, eingetragen am 04.08.1965) auf dem Flurstück 361 wird der zeitliche Ablauf unterstellt. Es wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Die Bewertung wird auftragsgemäß in einem Begleitschreiben dem Amtsgericht mitgeteilt.
- Die Dienstbarkeit auf dem Flurstück 206 zur Verlegung, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Abwasserdruckrohrleitung mit einem 6 Meter breiten Schutzstreifen wird auftragsgemäß in einem Begleitschreiben dem Amtsgericht mitgeteilt.
- Ein Verdacht auf **Altlasten, Asbest und Schimmelbildungen oder sonstige gravierende Verunreinigungen** besteht nicht (siehe hierzu Punkt 5.4 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).
- Im **Baulasten**verzeichnis des Kreises Warendorf sind weder zu Gunsten, noch zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke Eintragungen vorhanden (siehe hierzu Punkt 3.2).
- **Zubehör, wie landwirtschaftliche Geräte und Möbel sind am Bewertungsstichtag nicht vorhanden.**
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt.
- Über evtl. **Vermietungen oder Verpachtungen** der Flächen ist nichts bekannt.

### 1.3 Auftrag und Katasterangabe

Mit dem Schreiben vom 17.12.2025 wurde der Unterzeichner vom Amtsgericht Warendorf beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Zwangsversteigerung über das aus dem Grundbuch von Westbevern, Blatt 161 ersichtliche Eigentum zu erstellen.

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

#### **Blatt 161**

- Lfd. Nr. 1: Gemarkung Westbevern, Flur 17, Flurstück 360, Gebäude- und Freifläche, Lütken Heide 22, Größe: 10 m<sup>2</sup>,
- Lfd. Nr. 2: Gemarkung Westbevern, Flur 17, Flurstück 361, Gebäude- und Freifläche, Lütken Heide 22, Größe: 1879 m<sup>2</sup>,
- Lfd. Nr. 3: Gemarkung Westbevern, Flur 17, Flurstück 206, Wasserfläche, Waldfläche, Merschkamp, Größe: 2301 m<sup>2</sup>,

#### *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 oder Funktionsprüfungen der Einrichtungen 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 19.02.2026 in der Zeit von 9:30 Uhr bis 10:30 Uhr.

Teilnehmer:

1. Der Eigentümer gemäß Abteilung I, lfd. Nr. 2.1,
2. der Eigentümer gemäß Abteilung I, lfd. Nr. 2.2 (nur zu Beginn der Besichtigung), sowie
3. der Unterzeichner als beauftragter Sachverständiger.

## 2. Bewertungsgrundlagen

### **Amtsgericht Warendorf:**

- Angaben zu Eintragungen im Grundbuch

### **Stadt Telgte:**

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

### **Kreis Warendorf:**

- 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 (Vergleichsrichtlinie - VW-RL) und der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung – II. BV**), aktueller Stand
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, aktueller Stand
- **Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**, aktueller Stand
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)**, aktueller Stand

### **Literatur**

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

### **Internet:**

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



3. Rechte und Belastungen am Grundstück

3.1 Grundbuchliche Eintragungen (Auszug)

**Grundbuch von Westbevern, Blatt 161**

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

lfd. Nr. 1:	Gemarkung Westbevern Flur 17 Flurstück 360	Gebäude- und Freifläche, Lütken Heide 22,	Größe 10 m <sup>2</sup>
lfd. Nr. 2:	Gemarkung Westbevern Flur 17 Flurstück 361	Gebäude- und Freifläche, Lütken Heide 22	Größe 1.879 m <sup>2</sup>
lfd. Nr. 3:	Gemarkung Westbevern Flur 17 Flurstück 206	Wasserfläche, Waldfläche, Merschkamp	Größe 2.301 m <sup>2</sup>

**Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:**

***“hier keine Angaben“***

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

- lfd. Nr. 1 (2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) auf die Dauer von zwanzig Jahren seit dem Tage der Eintragung für das Land Nordrhein - Westfalen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. Juli 1965 eingetragen am 4. August 1965 in Westbevern Band 23 Blatt 474 und mit dem belasteten Grundstück von dort hierher zur Mithaft übertragen am 7. Oktober 1976.  
***„Dieses Recht wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Die Bewertung wird dem Amtsgericht auftragsgemäß in einem Begleitschreiben mitgeteilt.“***
- lfd. Nr. 2 (3) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Telgte, bestehend in dem Recht zur Verlegung, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Abwasserdruckrohrleitung sowie in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung auf einem sechs Meter breiten Schutzstreifen. Ingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Dezember 1971 und 26 September 1972 am 18. Oktober 1972 in Westbevern Blatt 619. Von dort mit dem belasteten Grundstück nach Westbevern Blatt 1024 übertragen am 14. Mai 1981. Von dort mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 22. August 2000.  
***„Dieses Recht wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Die Bewertung wird dem Amtsgericht auftragsgemäß in einem Begleitschreiben mitgeteilt.“***



lfd. Nr. 3 (1, 2, 3) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Warendorf, 12 K 16/25). Eingetragen am 16.10.2025.

**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:*

*Dem Unterzeichner hat eine Kopie des Grundbuches von 17.12.2025 vorgelegen.*

3.2 Baulasten

Nach Auskunft des Kreises Warendorf sind weder zu Gunsten, noch zu Lasten der zu bewertenden Grundstücke Eintragungen im Baulastenverzeichnis verzeichnet.

3.3 Denkmalschutz

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

3.4 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 Grundstückes

##### 4.1 Ort (Makrolage)

Lage:	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Münsterland, im Landkreis Warendorf, in dem zur Stadt Telgte gehörenden, nördlich gelegenen Ortsteil Westbevern-Vadруп.
Fläche:	Die Stadt Telgte hat eine Fläche von rund 90,60 km <sup>2</sup>
Einwohnerzahl:	rund 19.500 Einwohner
Struktur:	<p>Telgte ist eine vielseitig strukturierte Stadt mit nahezu allen wesentlichen Einrichtungen.</p> <p>Die Stadt Telgte bietet kulturelle und kirchliche Einrichtungen (Wallfahrtskapelle, Krippenmuseum etc.), sowie Einkaufsmöglichkeiten in Geschäftshäusern, Allgemein-, Fachärzte und Krankenhaus, Kindergärten, Grundschulen, und Haupt-, Realschule und Gymnasium sowie Sport und Freizeitanlagen.</p> <p>Die wirtschaftliche Struktur basiert zum größten Teil auf Handwerk, Handel und Dienstleistungen.</p>
öffentlicher Nahverkehr:	Der öffentliche Nah- und Fernverkehr wird durch Linienbusse in fast alle Richtungen und Bahnverbindungen über die Bahnhöfe Telgte, Telgte – Raestrup/Everswinkel und den Stadtteil Westbevern - Vadруп sichergestellt. Entferntere Ziele können über die ICE-Bahnhöfe in Hamm und Münster und die Flughäfen Münster, Dortmund und Paderborn erreicht werden.
überregionale Verkehrsanbindung:	In das Straßenverkehrsnetz ist Telgte über Land- und Kreisstraßen, sowie die Bundesstraßen B 51 und B 64 eingebunden. Die Bundesautobahnen A1/A43 und A2 sind in ca. 15 - 30 Autominuten zu erreichen.
nächstliegende, größere Städte:	Bielefeld, Hamm, Münster und Osnabrück liegen in ca. 12 bis 50 km Entfernung

---

#### 4.2 Grundstück (Mikrolage)

- Lage:** Das zu bewertende Objekt liegt im Ortsteil Westbevern-Vadtrup, nördlich der Umgehungsstraße und nördlich der Grevener Straße an einem Wirtschaftsweg unmittelbar am nördlichen Ortsrand im Außenbereich. Die Wohnlage wird als **mittlere Ortsteil-Wohnlage** beurteilt.
- Zuschnitt:** Die zu bewertenden Flurstücke weisen alle einen vieleckigen Zuschnitt auf und sind augenscheinlich überwiegend eben.
- Bauplanungsrechtliche Situation:** Die in Rede stehenden Flurstücke liegen im so genannten **Außenbereich**, dies bedeutet, dass die Grundstücke weder im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen, noch zählen sie zu den Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gemäß § 34 Bau GB).
- Hinweis:*  
*Der Außenbereich beginnt nach dem letzten Gebäude des Innenbereichs und ist somit keine geographische Bezeichnung, sondern eine Begriffsbestimmung für eine bauplanungsrechtliche Gebietskategorie. Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung frei bleiben und dient als Erholungslandschaft der Allgemeinheit. Gleichwohl sind in bestimmten Maße Bauvorhaben zugelassen. So sind **privilegierte** (Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe etc.) und **begünstigte** (Nutzungsänderungen landwirtschaftlicher Gebäude, Ersatzbau Wohngebäude, Altenteiler-Wohnungen etc.) Bauvorhaben zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen bzw. nicht beeinträchtigt werden.*
- Ver- und Entsorgung:** öffentliches / privates Netz: Strom und Telefon sind vorhanden, Abwasser wird gemäß Bauakten über eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück entsorgt, Ein Stadtwasseranschluss ist vorhanden, Wasser wird auch über einen eigenen Brunnen gefördert (**Die Beschreibung bezieht sich nur auf das Flurstück 361**).
- Nachbarbebauung:** Die nähere Umgebung wird durch land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und die Ortsrandbebauung des gewachsenen Mischgebietes geprägt. Die nächste Hofstelle ist ca. 100 m von dem zu bewertenden Wohnhaus entfernt.
- Abgabenrechtlicher Zustand:** Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist augenscheinlich nicht von der Stadt Telgte erschlossen. Es fallen somit keine Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge an.
-

Unmittelbare Verkehrsanbindung: Die Flurstücke werden von Westen über einen teilweise befestigten kommunalen Wirtschaftsweg (Eigentum der Stadt Telgte) erschlossen. Der Wirtschaftsweg trifft sich ca. 22 m nördlich der Grevener Straße mit einem weiteren Wegeflurstück in einem Punkt und ist somit formalrechtlich nicht erschlossen. Die Stadt Telgte beabsichtigt derzeit nicht die formalrechtliche Erschließung über einen Flächentausch oder Baulasten herzustellen beziehungsweise den Weg auszubauen. **Der Unterzeichner stellt somit fest, dass die Erschließung über den real existierenden Weg (der seit mindestens 60 Jahren genutzt wird) formalrechtlich nicht gesichert ist. Es wird unterstellt, dass für die zu bewertenden Flurstücke ein Notweg nach § 917 BGB besteht. Die Entschädigung des Nachbarn über dessen Grundstück der Notweg führt wird in diesem Gutachten unter dem Punkt 8.3 besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale ermittelt und im Verkehrswert berücksichtigt.**

Altlasten:

Es 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.

Der Unterzeichner geht in seiner Bewertung von einem „altlastenfreien“ Grundstück aus. Einsicht in das Altlastenkataster wurde nicht genommen.

*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.*



5. Baubeschreibung

**Die folgende Beschreibung bezieht sich ausschließlich auf das bebaute Flurstück Nr. 361. lfd. Nr. 2 des Grundbuchs 161.**

5.1 Allgemein

- Bemerkung:** Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Wärme-, Schall- und Brandschutzes wurden nicht durchgeführt. Sichtbare Bauschäden und Baumängel werden in diesem Gutachten jedoch wertmäßig berücksichtigt. 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 und Aussagen der Bauakten.
- zum Objekt:** Das bebaute Flurstück Nr. 361 ist mit einem unterkellerten Wohnhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) einer Garage und einer Fertiggarage bebaut.
- Bauweise/Baujahr:** Das Wohnhaus wurde gemäß Bauakten 1965 als eingeschossiger massiver Baukörper, vollunterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Das Wohnhaus hat ein zweischaliges Verblendmauerwerk, eine Betonsteineindeckung mit Zinkentwässerung und Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrolläden. Die Mauerwerksgarage wurde entgegen den Bauzeichnungen als Garage ohne Trennwände mit Satteldach errichtet. 1998 wurde an der südlichen eine Beton-Fertigarage mit Flachdach errichtet.
- Bauaktenlage:**
- 25.11.1963, Nr. 1233/63  
Bauschein zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Nebenraum
  - 28.01.1965, Nr. 1233/63  
Nachtrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses; hier: Nachtrag statische Berechnung
  - 12.02.1965, Nr. 1233/63  
Rohbauabnahmeschein
  - 10.05.1966, Nr. 1233/63  
Gebrauchsabnahmeschein
  - 04.06.1998, Nr. 10511/98  
Baugenehmigung zum Neubau einer Fertiggarage
  - 29.03.2001, Nr. 10511/98  
Bescheinigung Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung
-



Funktion / Grundriss:	Das Gebäude ist als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genehmigt und als solches auch nutzbar. Die Garage ist für eine Pkw-Garage verhältnismäßig breit, für eine Doppelgarage jedoch zu schmal. Die Fertiggarrage dient zur Aufnahme eines Pkw.
Schall- und Wärmeschutz:	Baujahrestypische Ausführungen, den heutigen Ansprüchen nicht gerecht. Augenscheinlich ist das Wohnhaus beheizbar.

## 5.2 Konstruktionsmerkmale

### Wohnhaus

Fundamente:	Stahlbeton
Außenwände:	Keller: Kalksandsteinmauerwerk, Erd- und Obergeschoss: zweischaliges Mauerwerk mit Luftschichtmauerwerk mit roten Ziegelsteinen
Fenster und Außentüren:	Holz- und Kunststofffenster, Zweifachverglasung, überwiegend Kunststoffrollläden,
Innenwände:	Kalksandsteinwände
Decken:	Massivdecken
Dach:	Satteldach mit Betonsteindeckung und Zinkentwässerung

## 5.3 Ausstattungsstandard

### Wohnhaus

**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,  
Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut:  
Standardstufe 3,0 (NHK 2010 = 835,- €)**

### Garagen

**Einzelgaragen:  
Standardstufe 4,0 (NHK 2010 = 485,- €)**

Außenanlagen:	Betonsteinpflaster, Grünanlagen, augenscheinlich durchschnittlich angelegt,
---------------	---



#### 5.4 Ausführungs- und Unterhaltungszustand

- Augenscheinlich wurden die Arbeiten an den Gebäuden **Außen** den Baujahren entsprechend ordnungsgemäß ausgeführt. Zum Bewertungsstichtag befinden sich die Gebäude in einem, den jeweiligen Baujahren entsprechenden unsanierten Zustand. Baualtersbedingt ist das zu bewertende Wohnhaus in vielen Bereichen modernisierungsbedürftig. In diesem Gutachten wird lediglich eine Instandsetzung in einen dem Baualter entsprechenden, bewohnbaren Zustand berücksichtigt. Somit sind Trockenbauarbeiten, Maler- und Bodenbelagsarbeiten sowie Instandsetzungsarbeiten an den Außenanlagen erforderlich.
- **Sämtliche Gebäudeteile** befinden sich am Bewertungsstichtag von **Innen** in einem unsanierten, überwiegend den Bau- bzw. Umbaudaten und ihrer aktuellen Nutzung entsprechenden Allgemeinzustand.

#### 6. Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen

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

##### Wohnhaus

Kellergeschoss	$5,365 \times 13,3025 - 3,0125 \times 1,8125 +$ $3,75 \times 4,365 + 1,25 \times 3,50$	=	86,65 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	$10,24 \times 13,3025 - 2,25 \times 0,25 +$ $4,9275 \times 1,6875$	=	158,28 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	$10,24 \times 13,3025 - 2,25 \times 0,25$	=	135,66 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche gesamt			380,59 m <sup>2</sup>
<b>Summe Brutto-Grundfläche gesamt:</b>		<b>somit rd.</b>	<b>381,00 m<sup>2</sup></b>

##### Garagen

Garage	$5,3025 \times 5,99$	=	36,76 m <sup>2</sup>
Fertigarage	$2,95 \times 5,60$	=	16,52 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche gesamt			53,28 m <sup>2</sup>
<b>Summe Brutto-Grundfläche gesamt:</b>		<b>somit rd.</b>	<b>53,00 m<sup>2</sup></b>

##### Wohnfläche aus den Bauakten

Wohnung Erdgeschoss		=	95,51 m <sup>2</sup>
Einliegerwohnung		=	53,22 m <sup>2</sup>
gesamt		=	<b>148,73 m<sup>2</sup></b>

##### *Hinweis:*

*Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen teils überschlägig, aber mit der für den Bewertungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt und dabei stichprobenhaft kontrolliert. 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.

### Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses wurde mit 1965 festgestellt.

Aufgrund des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungs- und Sanierungszustandes, setzt der Unterzeichner für das Gebäude das ursprüngliche Baujahr als Ausgangsjahr fest. Gemäß den Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes, liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden bei 80 Jahren.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Gebäudealter:	61 Jahre
Restnutzungsdauer:	19 Jahre
Baujahr:	1965

### Garagen

Die Garagen stehen im Zusammenhang mit der Nutzung des Wohnhauses. Aufgrund des bei der Objektbesichtigung festgestellten Allgemeinzustandes wird die Gesamtnutzungsdauer mit dem Wohnhaus gleichgesetzt.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Gebäudealter:	61 Jahre
Restnutzungsdauer:	19 Jahre
Baujahr:	1965

---

## 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

Für individuell gestaltete und eigengenutzte Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke eignet sich als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes in der Regel das Sachwertverfahren, weil bei diesen Gebäuden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. Aus diesem Grund dient der Sachwert als Ausgangswert, um zum Verkehrswert zu gelangen.

### 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 Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf herangezogen.**

**Gemäß Marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf und Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2026, liegt das Wohnhaus mit einem großen Teil des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone Wohnfläche mit 240,- €/m<sup>2</sup>. Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert liegt in Vadrup bei 12,00 € / m<sup>2</sup>. Entsprechend der Nachfrage nach kleinen Flächen im Außenbereich die analog als Gartenland genutzt werden, wird die Wasser- und Waldfläche des Flurstücks 206 auf der Basis einer Gartenlandfläche im Außenbereich (Ortsrandlage) mit dem 1,5 fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland, also 18 ,- €/m<sup>2</sup> bewertet.**

### Flurstückbezogene Ermittlung des Bodenwertes:

**1. Ifd. Nr. 1 des Grundbuchs (Gemarkung Westbevern, Flur 17, Flurstück 360)**

Fläche: 10 m<sup>2</sup>

**Die Fläche ist separat nicht nutzbar und bildet mit dem Flurstück 361 eine wirtschaftliche Einheit, da sie für die nördliche Abstandfläche des Wohnhauses erforderlich ist.**

**Die Fläche liegt in der Bodenrichtwertzone mit 240,- €/m<sup>2</sup>.**

**2. Ifd. Nr. 2 des Grundbuchs (Gemarkung Westbevern, Flur 17, Flurstück 361)**

Fläche: 1879 m<sup>2</sup>

**Die Fläche bildet mit dem Flurstück 360 eine wirtschaftliche Einheit.**

**Rund 1165 m<sup>2</sup> der Fläche liegen in der Bodenrichtwertzone mit 240,- €/m<sup>2</sup>. Die übrige Fläche von rund 714 m<sup>2</sup> werden auf der Basis einer Gartenlandfläche im Außenbereich (Ortsrandlage) mit dem 1,5 fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland, also 18 ,- €/m<sup>2</sup> bewertet.**



**3. lfd. Nr. 3 des Grundbuchs (Gemarkung Westbevern, Flur 17, Flurstück 206)**

Fläche: 2301 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 1825 m<sup>2</sup> Geholz und  
476 m<sup>2</sup> stehendes Gewässer/Teich

Rund 350 m<sup>2</sup> der Fläche sind mit einem Schutzstreifen für eine Abwasserdruckrohrleitung belegt. Dieses Recht wird in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Die Bewertung wird dem Amtsgericht auftragsgemäß in einem Begleitschreiben mitgeteilt.

**Entsprechend der Nachfrage nach kleinen Flächen im Außenbereich die analog als Gartenland genutzt werden, wird die Wasser- und Waldfläche des Flurstücks 206 auf der Basis einer Gartenlandfläche im Außenbereich (Ortsrandlage) mit dem 1,5 fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland, also 18,- €/m<sup>2</sup> bewertet.**

Wertanpassung des Bodenrichtwertes, 240,- €/m<sup>2</sup>:

- für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt) ± 0%

*Hier: Keine Zu- oder Abschläge aufgrund des gerade angepassten Bodenrichtwertes am Bewertungsstichtag.*

- für den Ausbauzustand der Zuwegung - 15%

*Hier: Abschlag, da die Zuwegung im Vergleich zum Richtwertgrundstück nicht abschließend ausgebaut ist.*

- für Lage (Ausrichtung und Besonderheiten) ± 0%

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

- für Ausnutzung ± 0%

*Hier: Zuschlag für die höhere Ausnutzung in der Richtwertzone*

- für Größe - 16%

*Hier: Abschlag, da das zu bewertende Grundstück deutlich größer ist als das Richtwertgrundstück*

- für Zuschnitt ± 0%

*Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da der Zuschnitt wirtschaftlich nutzbar ist.*

Der auf den Bewertungsstichtag aktualisierte Bodenwert für **die bebaute Fläche im Außenbereich die in die Bodenrichtwertzone von 240,- €/m<sup>2</sup> eingefasst ist**, wird vom Unterzeichner mit rd. **166,00 € / m<sup>2</sup>** festgestellt.



Somit ergibt sich folgende Berechnung:

**Ifd. Nr. 1 und 2 des Grundbuchs (Gemarkung Westbevern, Flur 17, Flurstücke 360 und 361)**

Flurstück: 360 und 361

Gesamtfläche: 1879 m<sup>2</sup>

Bodenwerte:

- Innerhalb der  
Bodenrichtwertzone 1175 m<sup>2</sup> \* 166 € /m<sup>2</sup> = 195.050,00 €
  - Gartenland Außenbereich  
(Ortsrandlage) 714 m<sup>2</sup> \* 18,00 € /m<sup>2</sup> = 12.852,00 €
- Summe 1.889 m<sup>2</sup> = 207.902,00 €

**Der Bodenwert der Flurstücke Gemarkung Westbevern, Flur 17, Nr. 360 und 361**

**beträgt somit rd. 208.000,00 €**

**Ifd. Nr. 3 des Grundbuchs (Gemarkung Westbevern, Flur 17, Flurstück 206)**

Flurstück: 206

Gesamtfläche: 2.301 m<sup>2</sup>

Bodenwerte:

- analog Gartenland im Außenbereich  
(Ortsrandlage) 2.301 m<sup>2</sup> \* 18 € /m<sup>2</sup> = 41.418,00 €
- Summe 2.301 m<sup>2</sup> = 41.418,00 €

**Der Bodenwert des Flurstücks Gemarkung Westbevern, Flur 17, Nr. 206**

**beträgt somit rd. 41.000,00 €**

### 8.2.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

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

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

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

#### Wohnhaus

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

**NHK 2010 Typ 1.01 freistehende Einfamilienhäuser**, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

#### **Angenommene Werte:**

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| • Gesamtnutzungsdauer:  | 80 Jahre                  |
| • Baujahr:  | 1965                      |
| • Gebäudealter:   | 61 Jahre                  |
| • Restnutzungsdauer:  | 19 Jahre                  |
| • Standardstufe:  | 3,0                       |
| • Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten) | 835,00 € / m <sup>2</sup> |
| • Brutto-Grundfläche (BGF):   | rd. 381,00 m <sup>2</sup> |

#### **Anpassung des Kostenkennwerts:**

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

Index bezogen auf 2010 = 100% am Bewertungsstichtag (IV/2025): 1,906

**Preis je m<sup>2</sup> BGF unter Berücksichtigung des Baupreisindizes:** rd. **1592,00 € / m<sup>2</sup>**

Die Herstellungskosten für die in Rede stehende Bebauung werden festgestellt mit: **rd. 1592,00 €/m<sup>2</sup>BGF.**

#### **Ermittlung des Bauwertes:**

381,00 m<sup>2</sup> \* 1592,00 € / m<sup>2</sup> = rd. 607.000,00 €

### **Alterswertminderung (§23 ImmoWertV):**

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

$$\begin{aligned} \text{Alterswertminderung in \%} &= (\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) / \text{Gesamtnutzungsdauer} \times 100 \\ Y &= (80 - 19) / 80 \times 100 \\ &= 76,25 \% \end{aligned}$$

Die Wertminderung beträgt rd. 76 % = rd. - 461.000,00 €

### **Garagen**

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

**NHK 2010 Typ 14.1 Einzelgaragen,**

#### **Angenommene Werte:**

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Baujahr: 1965
- Gebäudealter: 61 Jahre (fiktiv)
- Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 19 Jahre
- Standardstufe: 4
- Herstellungskosten in € / m<sup>2</sup> BGF  
(unter Berücksichtigung der vorh. Bebauung, Geschosshöhe und Ausstattung) 485,00 € / m<sup>2</sup>
- Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 53,00 m<sup>2</sup>

#### **Anpassung des Kostenkennwerts:**

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

Index bezogen auf 2010 = 100% am Bewertungsstichtag (IV/2025): 1,906

**Preis je m<sup>2</sup> BGF unter Berücksichtigung des Baupreisindizes:** rd. **924,00 € / m<sup>2</sup>**

Die Herstellungskosten für die in Rede stehende Bebauung werden festgestellt mit: **rd. 924,00 €/m<sup>2</sup>BGF.**

#### **Ermittlung des Bauwertes:**

53,00 m<sup>2</sup> \* 924,00 € / m<sup>2</sup> = rd. 49.000,00 €



**Alterswertminderung (§23 ImmoWertV):**

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

$$\begin{aligned} \text{Alterswertminderung in \%} &= (\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) / \text{Gesamtnutzungsdauer} \times 100 \\ Y &= (80 - 19) / 80 \times 100 \\ &= 76,25 \% \end{aligned}$$

Die Wertminderung beträgt rd. 76 % = rd. - 37.000,00 €

**Wert der sonstigen Anlagen:**

Zeitwert sonstiger baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen, unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren und Wertminderung:

- Außenanlagen

• Hausanschlusskosten PAUSCHAL = rd. 5.000,00 €

Bauwert: = rd. 237.000,00 €

Daraus folgt:

Bodenwert

Flurstück 360 und 361 (Ifd. Nr. 1 u. 2 des Grundbuchs) = 208.000,00 €

Bauwert = rd. 237.000,00 €

**vorläufiger Sachwert = rd. 445.000,00 €**

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 445.000,00 €



#### 8.2.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Bauausführung und unter Berücksichtigung des Marktes, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf, hält der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 0,93 für angemessen.

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

$$445.000,00 \text{ €} * 0,93 = \text{rd.} \quad 414.000,00 \text{ €}$$

**Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 414.000,00 €**

#### 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:

**40.000,00 €**

Dies im Einzelnen für:

- Instandsetzung des Gebäudes in einen „baualtersgemäßen, bewohnbaren Zustand“ ohne Modernisierungen
- Schönheitsreparaturen

### **Bewertung einer möglichen Notwegrente**

Da die Erschließung der zu bewertenden Flurstücke formalrechtlich nicht gesichert ist, wird in diesem Gutachten ein Notweg gemäß § 917 BGB unterstellt. Da das Wohnhaus und die Wasser- und Waldfläche getrennt veräußert werden können, wird die mögliche Belastung durch die Notwegrente zum einen von den Flurstücken 360 und 361 (als wirtschaftliche Einheit) und zum anderen von dem Flurstück 206 abgezogen. Dem Unterzeichner ist keine Vereinbarung mit einem Nachbarn bekannt, die diesen Notweg sichert bzw. entschädigt. Gemäß § 917 sind Nachbarn, über deren Grundstück der Notweg führt, durch eine Geldrente zu entschädigen. Der Notweg für die zu bewertenden Flurstücke ist über eine Teilfläche des Flurstücks 1219 oder über eine Teilfläche des Flurstücks 362 möglich.

- Die Dauer des Notwegs ist ewig (100 Jahre Laufzeit), da nicht damit zu rechnen ist, dass eine andere Zuwegung in absehbarer Zeit gestaltet werden kann.
- Der Kapitalisierungszinssatz für die Notwegrente wird am Bewertungsstichtag mit rund 5 % festgestellt.
- Der vorschüssige Rentenbarwertfaktor bei 5 % und 100 Jahren beträgt 20,84
- Die erforderliche Teilfläche für den Notweg beträgt rund 36 m<sup>2</sup>.
- Der Bodenwert der Fläche beträgt 190,- €/m<sup>2</sup>

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Bodenwert des Notwegs:	36 m <sup>2</sup> x 240,- €/m <sup>2</sup>	=	8.640,00 €
Notwegrente:	8.640,- € x 5 %	=	432,00 €
Barwert der Notwegrente (100 J.)	432,- € x 20,84	=	9.002,88 €
<u>Sicherheitsaufschlag</u>	<u>10%</u>	=	<u>900,29 €</u>
Belastung durch eine mögliche Notwegrente		=	9.903,17 €
		rund	<b>10.000,00 €</b>

### 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 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 beläuft sich:

**für die Flurstücke 360 und 361 auf rd. 50.000,00 € und**

**für das Flurstück 206 auf rd. 10.000,00 €**

### 8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

#### Für die Flurstücke 360 und 361:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	rd.	414.000,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd.	- 50.000,00 €
<b>Sachwert:</b>	=	<b>rd.</b>	<b>364.000,00 €</b>

#### Für das Flurstücke 206:

Vorläufiger Bodenwert	=	rd.	41.000,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd.	- 10.000,00 €
<b>Bodenwert:</b>	=	<b>rd.</b>	<b>31.000,00 €</b>



## 9. Verkehrswert

### 9.1 Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

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

### 9.2 Feststellung des Verkehrswerts

**Der Verkehrswert für das Grundstück:**

Gemarkung: Westbevern                      Flur: 17                      Flurstück: 360 und 361

**wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des ermittelten Sachwertes  
per Bewertungsstichtag festgestellt mit:**

**364.000,00 €**

(in Worten: dreihundertvierundsechzigtausend Euro)

**Der Verkehrswert für das Grundstück:**

Gemarkung: Westbevern                      Flur: 17                      Flurstück: 206

**wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des ermittelten Bodenwertes  
per Bewertungsstichtag festgestellt mit:**

**31.000,00 €**

(in Worten: einunddreißigtausend Euro)

**Begründung:**

Der Verkehrswert wurde auf der Grundlage des Boden- und des Sachwertes unter Berücksichtigung des Ausführungs- und Unterhaltungszustandes, sowie weiterer wertrelevanter Bemessungsgrößen und der derzeitigen Nachfrage festgestellt und ist somit 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 04.03.2026

---

Harald Böckenhüser

- Sachverständiger -

11 ANLAGEN:

1. Fotos vom Bewertungsobjekt
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
3. Lageplan
4. Kellergeschoss
5. Erdgeschoss
6. Dachgeschoss
7. Schnitt
8. Flächenberechnung
9. Lage der Abwasserdruckrohrleitung

**1. FOTOS**

**Ansicht (Flurstücke 360, 361) von Südwesten**



## Ansicht von Westen



## Westseite mit Eingang



## Nordseite von Osten



## Ostseite des Wohnhauses





## Südseite des Wohnhauses



## Nordostseite der Garage



## Windfang des Wohnhauses



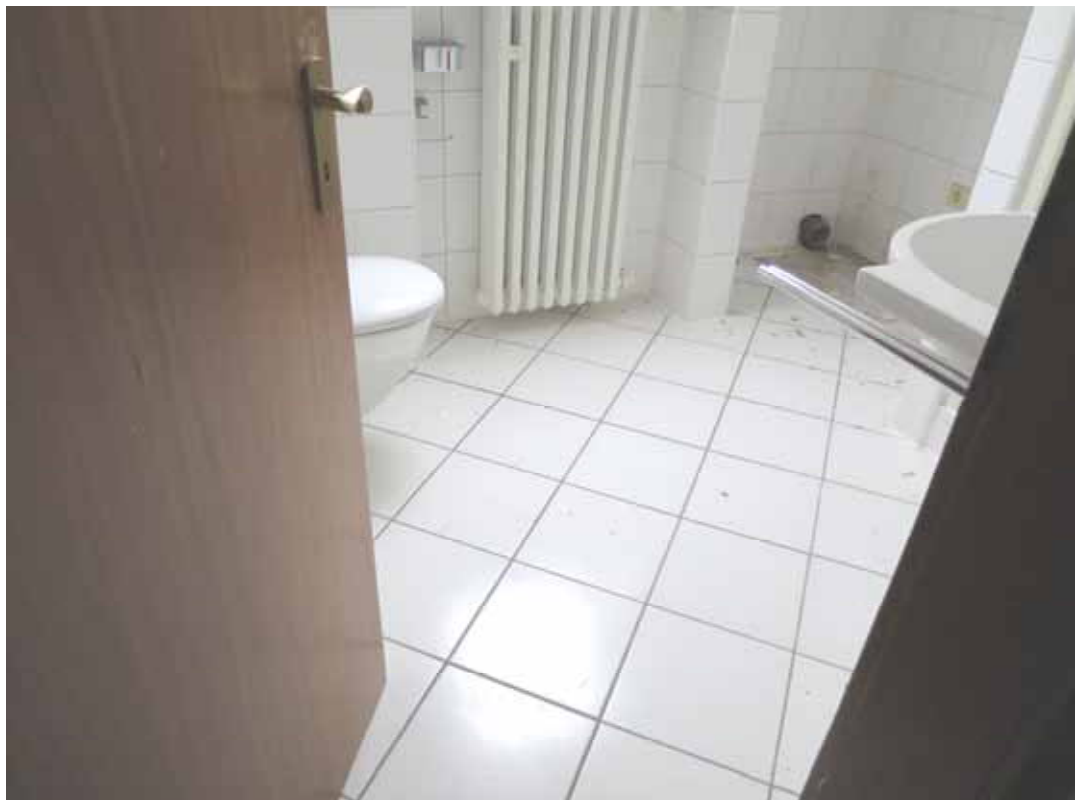
## Treppe im Erdgeschoss



## Flur im DG



## Bad im DG



## Wohnen im DG



## „Kochen im DG“



## Abseitenbereich



## Schlafen im DG



## Unterverteilung



## Treppenraum EG



## WC im EG



## Bad im EG



## Schlafen im EG



## Wohnen im EG



## Küche im EG



## Terrasse



## Wasseranschluss im KG



## Öl-Heizung



## Öl-Tank



## Keller 1



## Flurstück 206 von Osten

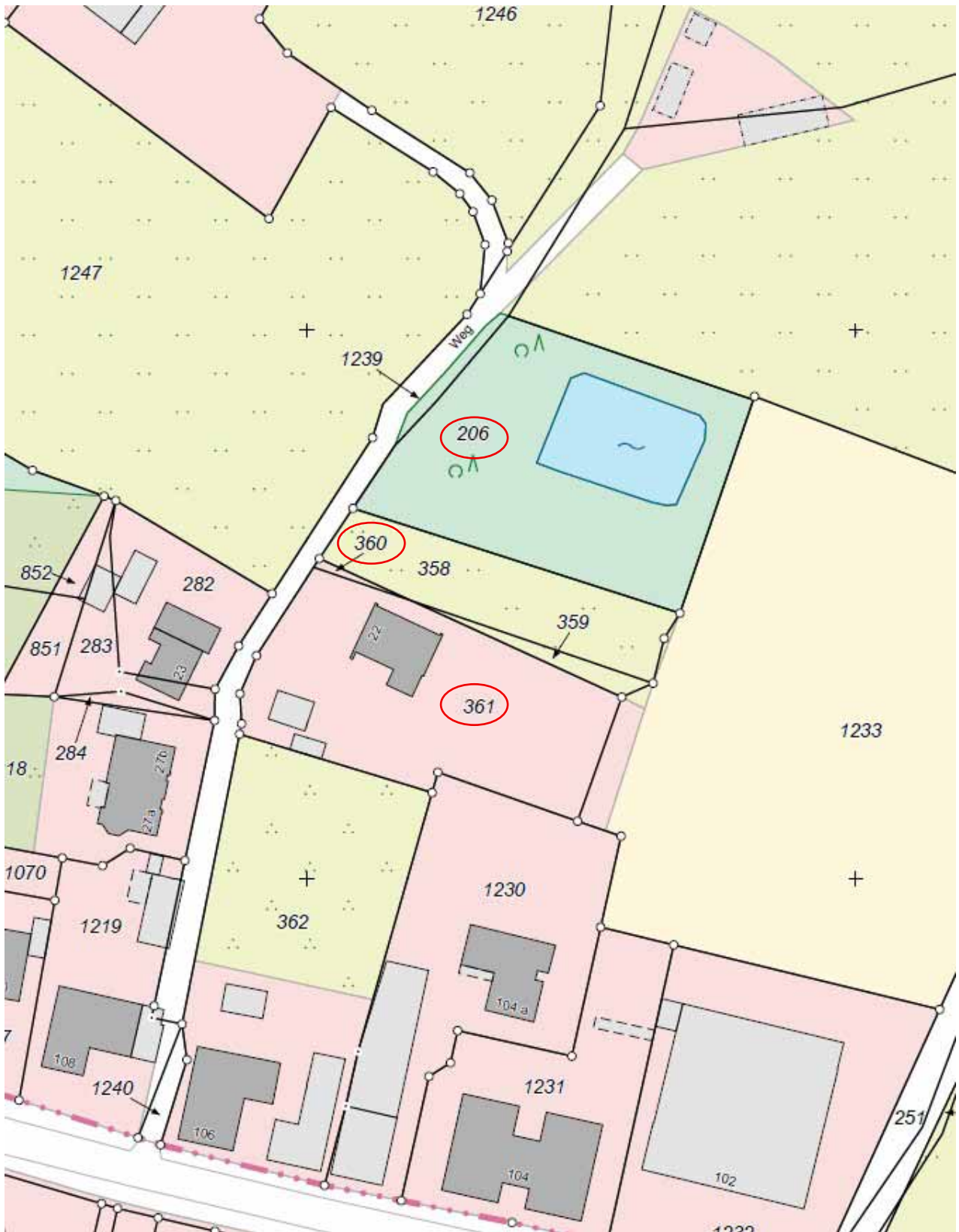


## Flurstück 206 von Norden



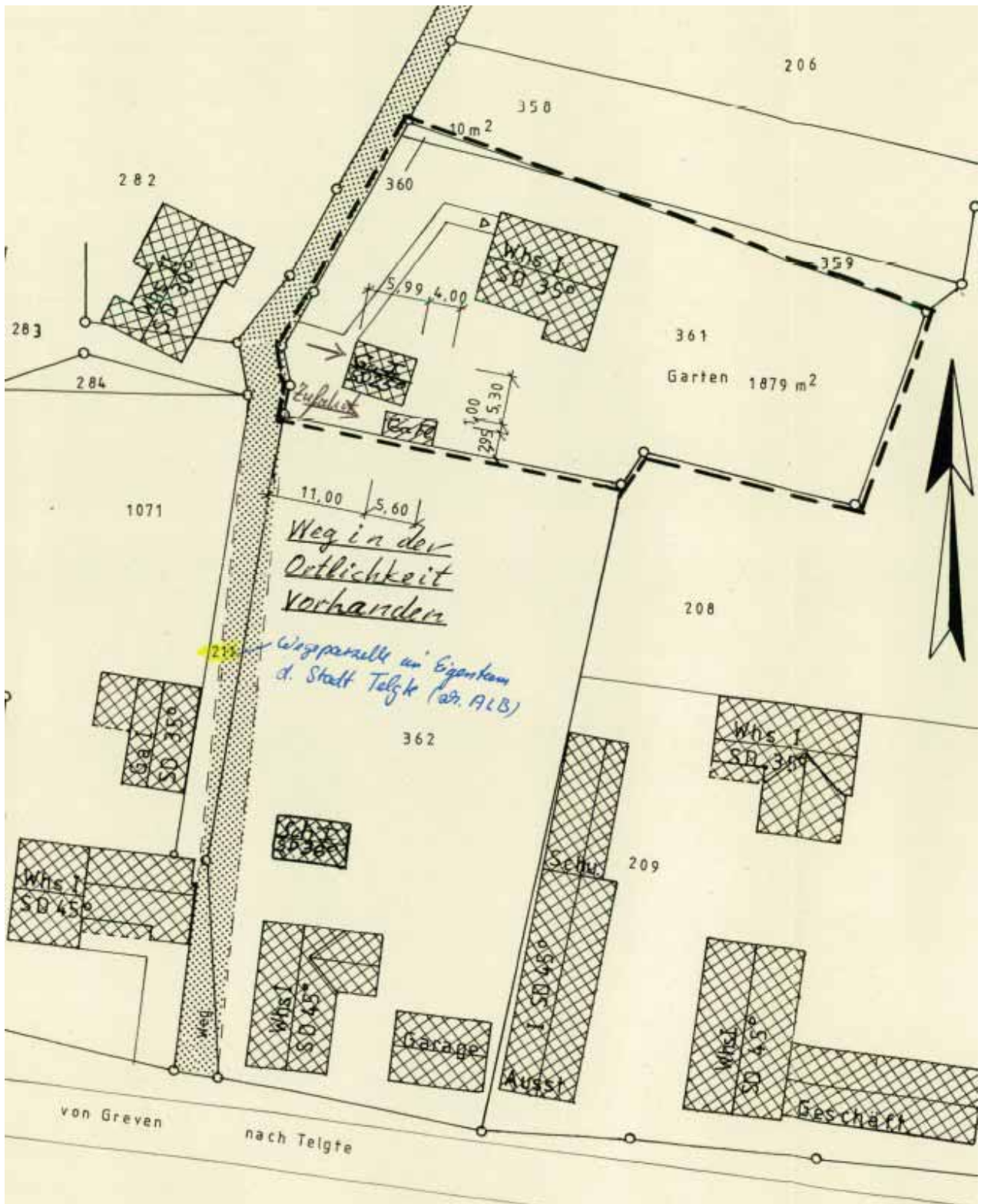
**2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

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



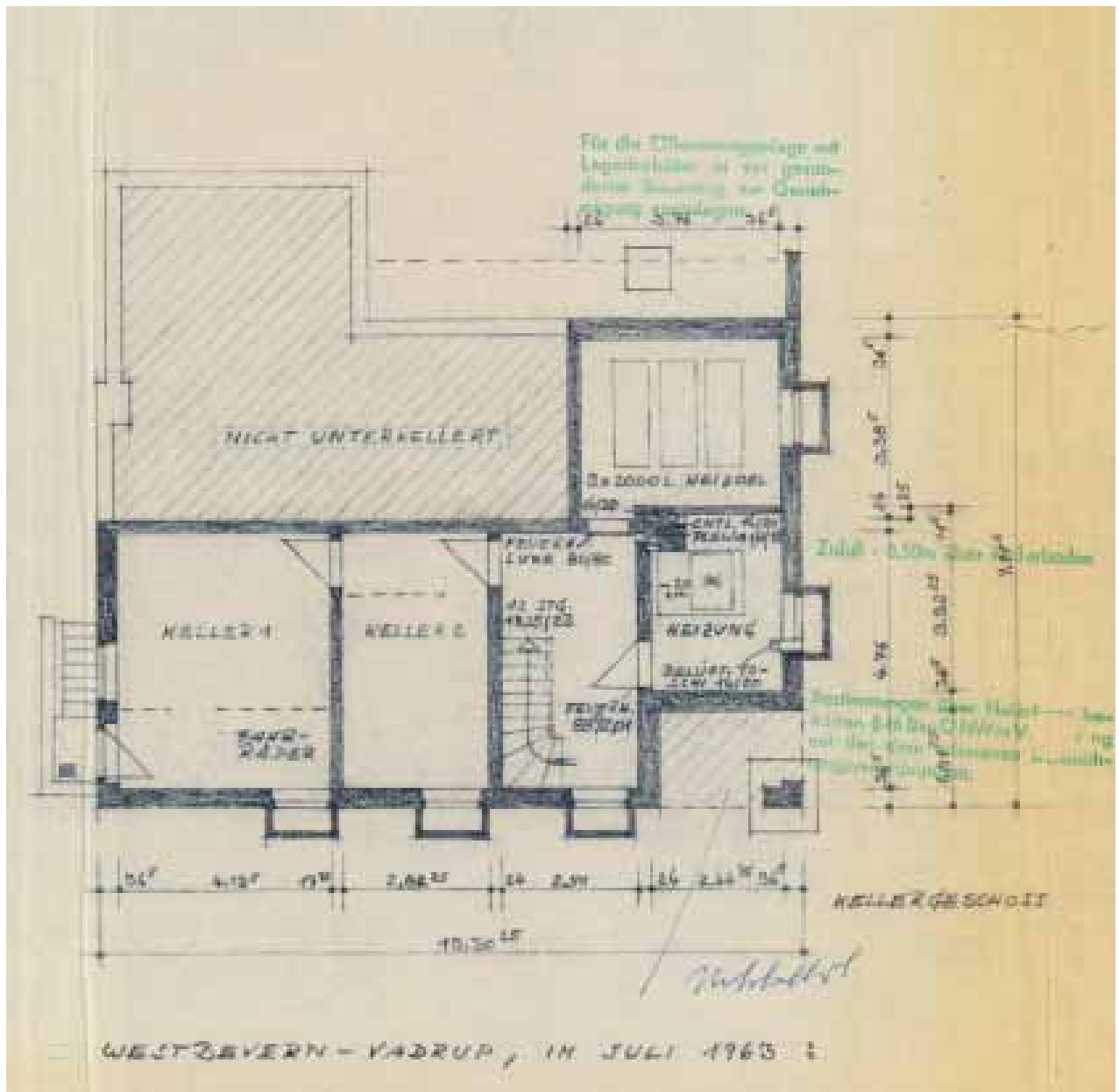
### 3. Lageplan

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



#### 4. Kellergeschoss

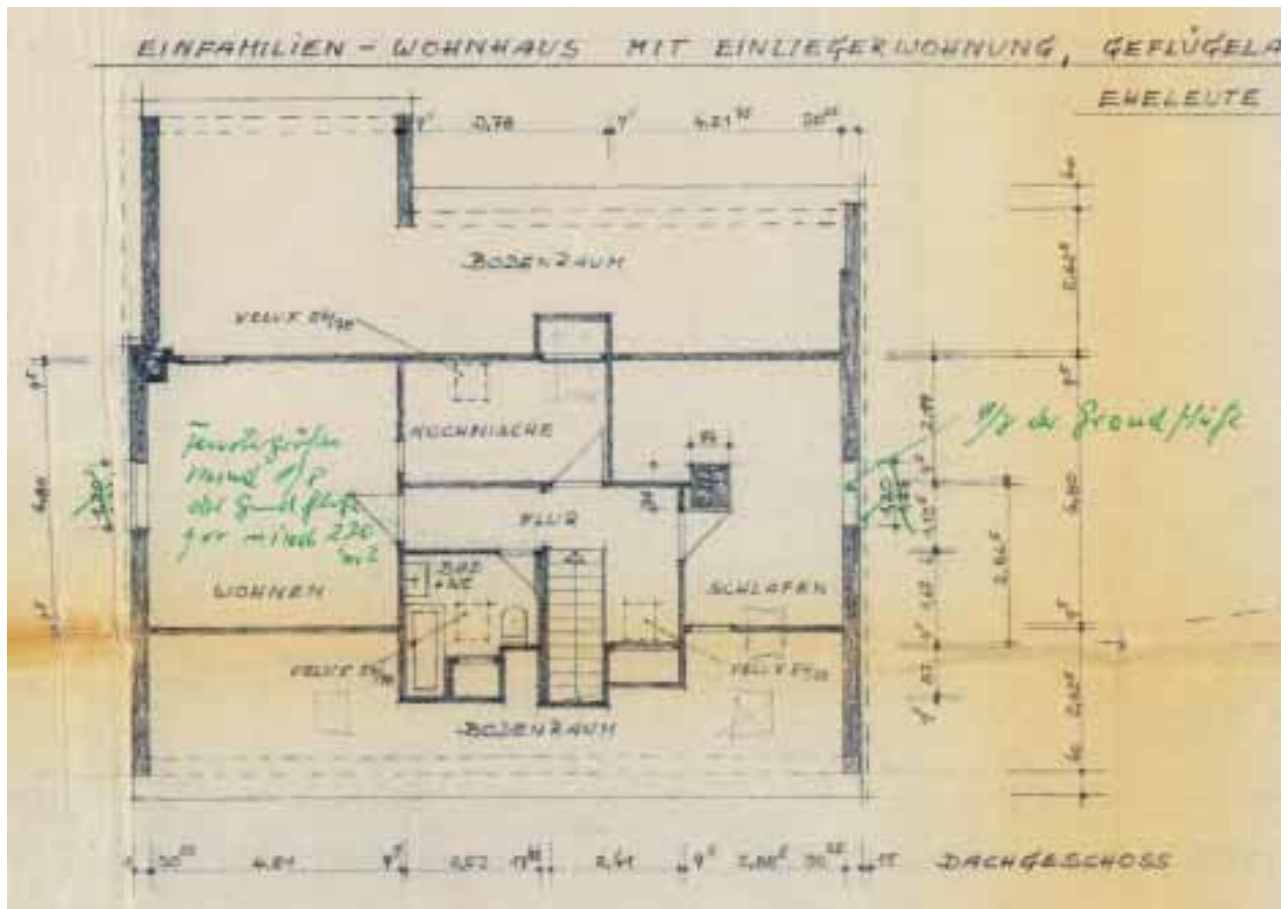
**(nicht maßstäblich, Änderungen skizzenhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit)**





## 6. Dachgeschoss

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







8. Flächen

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

<u>1.) Erdgeschosswohnung</u>		<u>Wohnfläche</u>	<u>Abzüge</u>
Wohnzimmer	6,32 x 4,32 =	27,30	
dto. Kaminnische	1,885 x 0,375 =	0,71	
./. Kamin	0,74 x 0,19 =		0,14
Speisezimmer	3,825 + 0,30 =		
	4,125 x 3,51 =	14,48	
Küche	3,82 x 3,20 =	12,22	
dto.	1,07 x 0,31 =	0,33	
Kinder- od. Näh-			
zimmer	2,70 x 2,51 =	6,78	
dto.	1,01 x 0,50 =	0,51	
Schlafzimmer	4,20 x 4,82 =	20,24	
Bad und WC	2,82 x 3,47 =	9,79	
./. Trennwand am			
WC = 1,30 + 1,00 =	2,30 x 0,05 =		0,12
Flur	2,82 + 0,135 =		
	2,955 x 1,26 =	3,72	
Treppenhaus	2,51 x 4,82 =	12,10	
./. Treppenloch	2,90 x 1,00 =		2,90
./. " "	1,10 x 0,30 =		0,33
Heizungsnischen			
6 x (1,26 - 0,125) x 0,14 =		0,95	
dto. (3,70 - 0,12) x 0,14 =		0,50	
(Rest sind Türschwellen)			
Terrasse	$\frac{7,95 \times 1,125}{4} =$	2,24	
Eingang	$\frac{2,51 \times (1,875 - 0,24)}{4} =$	1,02	
(Wandschrank im Kinderzimmer ist unter 0,50 qm)			
		<hr/>	
		112,89	3,49
./. 3 % für Putzstärken	./. $\frac{3,49}{100} \times 100 =$	3,49	
		109,40	
= 0,03 x 109,40 =	./. $\frac{3,28}{100} \times 100 =$	3,28	
		106,12	
Übertrag		106,12	
./. Abzug für Haus- und Treppenflur in Höhe von 10 % nach DIN 283, Teil III, § 27 (2)			
= 0,10 x 106,12 =	./. $\frac{10,61}{100} \times 100 =$	10,61	
Summe Erdgeschosswohnung		95,51 qm	
		=====	



2.) Einliegerwohnung

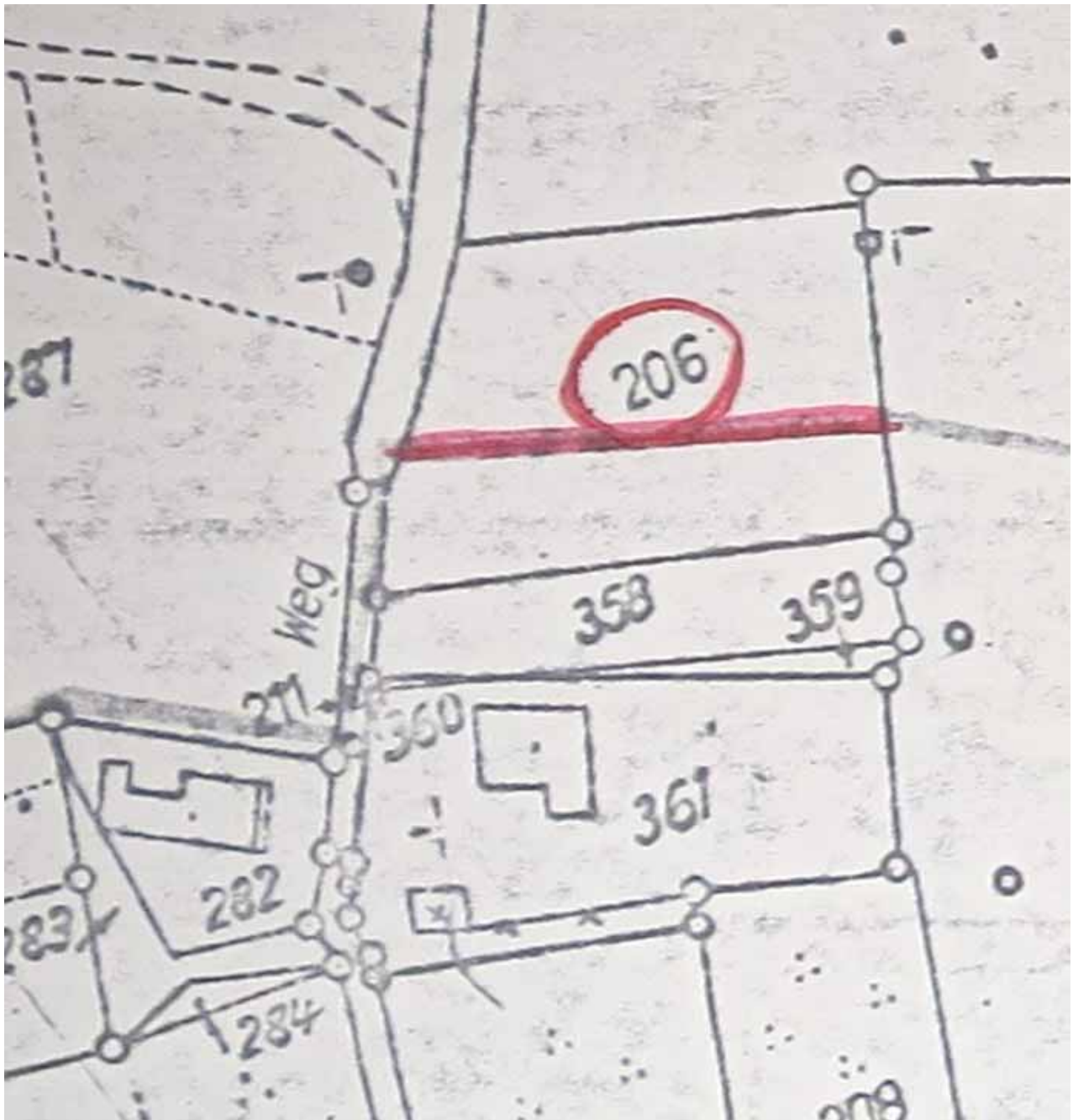
	<u>Wohnfläche</u>	<u>Abzüge</u>
<u>Vorbemerkung:</u>		
Die innere Höhe an den Drenpelwänden in der Kochnische und den Wohn- und Schlafräumen beträgt 1,72 m.		
<u>a) Flächen mit 100 % Berechnung</u>		
Wohnzimmer	4,51 x 4,80 =	21,65
Kochnische	3,78 x 2,19 =	8,28
Schlafzimmer	2,885 x 4,80 =	13,85
"	1,335 x 2,19 =	2,92
./. Kamin	0,74 x 0,74 =	0,55
./. Kamin/Rest	0,40 x 0,135 =	0,05
Flur	(2,53 + 0,06) x 1,135 =	2,94
Treppenhaus	(2,865 - 0,25) * (2,41 - 1,10) =	4,08
" /Rest	1,10 x 1,135 =	1,25
Bad und WC	2,53 x 1,32 =	3,34
(Reste für Bad und Treppenhaus siehe unten)		
./. Abzüge der Streifen vor den Drenpelwänden in h 1,72 bis 2,00 m =		
(4,51 + 3,78 + 4,22 + 2,885 + 1,31 + 2,53 + 4,51) x 0,40 (b) =		9,50
2 Heizungsrischen (2 x 1,10) x 0,14 =		0,31
	58,62	10,10
	./. 10,10	
	48,52 qm	
	=====	



<u>b) Flächen mit 50 % Berechnung</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>Abzüge</u>
Streifen vor den Drenpelwänden aus Titel "2a"	9,50	
Rest Badezimmer 0,70 x 0,80 =	0,56	
" " 1,00 x 0,60 =	0,60	
" " 0,83 x 0,40 =	0,33	
Rest Treppenhaus 1,31 x 0,30 =	0,39	
Schrank am Treppenhaus 1,30 x 0,40 =	0,52	
Schrank an Kochnische 1,25 x 0,50 =	0,63	
Schrank im Bad 0,85 x 0,20 =	0,17	
	<u>12,70 qm</u>	
50 % von 12,70 qm		<u>6,35 qm</u>
zusätzlich Titel "2a"		<u>48,52 "</u>
		54,87 qm
Putzstärken ./.. 3 % =	./..	<u>1,65 "</u>
		<u>53,22 qm</u>
		=====
<u>Zusammenstellung</u>		
1.) Wohnung Erdgeschoss	95,51 qm	
2.) Einliegerwohnung	<u>53,22 "</u>	
Insgesamt	<u>148,73 qm</u>	
		=====

**9. Verlauf der Abwasserdruckrohrleitung**

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



Auf Grund 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.