

Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für die
mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Gebäude- und Freifläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
Ahlen	8102	3	Ahlen	23	216

sowie die Landwirtschaftsfläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
Ahlen	8102	4	Ahlen	23	217

Internetversion



Objekt: Gebäude- und Freifläche Beckumer Straße 161, 59229 Ahlen
Landwirtschaftsfläche Beckumer Straße, 59229 Ahlen

Auftraggeber: **Amtsgericht Ahlen, Aktenzeichen 008 K 3/25**

Sachverständiger: Dipl.-Ing. Carsten Krettek, Architekt, AKNW A 102010

Ortsbesichtigung: 23. September 2025

Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag: 23. September 2025

Hinweis: Aufgrund des Umstands, 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 gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlicher Genehmigung durch den Unterzeichner.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Vorbemerkungen.....	4
1.1	Grundlagen	4
1.2	Bestandaufnahme, örtliche Besichtigung.....	5
1.3	Wertermittlungstichtag	6
2.	Grundstückseigenschaften.....	6
2.1	Tatsächliche Eigenschaften.....	6
2.1.1	Standort, Lage	6
2.1.2	Verkehrsanbindung	7
2.1.3	Zuschnitt, Objektlage.....	7
2.1.4	Straßenausbau	7
2.1.5	Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	7
2.1.6	Immissionen	7
2.1.7	Altlasten	8
2.2	Rechtliche Eigenschaften	8
2.2.1	Bauleitplanung	8
2.2.2	Erschließungskosten	8
2.2.3	Grundbuch	8
2.2.4	Liegenschaftsbuch	9
2.2.5	Baulastenverzeichnis	9
2.2.6	Wohnungsbindung.	9
2.2.7	Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	9
2.2.8	Sonstige Rechte und Lasten	10
2.2.9	Barrierefreiheit.....	10
2.2.10	Mieter.....	10
2.2.11	Denkmalschutz	10
3.	Besonderheiten des Bewertungsobjektes	10
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	11
4.1	Baubeschreibung.....	11
4.2	Außenanlagen	11
4.3	Reparatur- und Sanierungstau.....	11
5.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
5.1	Definition des Verkehrswertes.....	12
5.2	Wertermittlungsverfahren.....	12
5.2.1	Vergleichswertverfahren	12
5.2.2	Sachwertverfahren	12
5.2.3	Ertragswertverfahren	12
5.2.4	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13

5.3	Bodenwert	13
5.4	Vergleichswert	14
5.5	Ermittlung des Sachwertes	15
5.5.1	Herstellungskosten	15
5.5.2	Restnutzungsdauer	17
5.5.3	Alterswertminderung	18
5.5.4	Marktanpassung	19
5.5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
5.5.6	Gebäudesachwert und Sachwert	20
5.6	Rechte, Lasten und Beschränkungen	20
5.7	Sicherheitsabschlag	20
5.8	Zusammenfassung der Einzelwerte	21
5.9	Wirtschaftliche Einheiten	21
5.10	Verkehrswert	22
6.	Anlagen	23

1. Vorbemerkungen

Die vorliegende Wertermittlung wurde als Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Für das Gebäude am Beckumer Straße 161 in 59229 Ahlen ist der Verkehrswert des bezeichneten Grundstücks sowie der damit verbundenen baulichen Anlage auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu ermitteln.

1.1 Grundlagen

- Amtliche Bauakten
- Grundbuchauszug
- Abzeichnung der Flurkarte
- Auskunft über Baulasten
- Auskunft über Erschließungsbeiträge
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft Stadt Ahlen über Mietpreisbindung
- Auskunft Denkmalschutz
- Richtwertkarte / Marktbericht des Gutachterausschusses
- Aufzeichnungen / Fotos der Ortsbesichtigung

Rechts- und Verwaltungsvorschriften:

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01. März 2006

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (SGV. NRW.) in der jeweils geltenden Fassung

Normblatt DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Ausgabe Juni 1987

Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Literatur:

Kleiber · Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10. Auflage 2023; Bundesanzeiger

Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien; 14. Auflage 2024; Bundesanzeiger Verlag

BKI Baukosten 2022 - Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf: Grundstücksmarktbericht 2025

1.2 Bestandaufnahme, örtliche Besichtigung

Die Besichtigung wurde im Beisein folgender Personen durchgeführt:

1. Architekt Dipl. Ing. Carsten Krettek; Architekten BDA Fritzen und Müller-Giebeler GmbH

Der Ortstermin fand am 23. September 2025 in der Zeit von 12:15 h bis 12:30 h statt.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen: Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjektes im Gutachten besteht nicht. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und nachhaltig wertrelevant sind. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- + Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk etc.) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen, etc.) vorgenommen. Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement, etc.) untersucht, wie der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht wurde. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Rahmen einer Grundstücksbewertung sprengen.

Der Gebäudebestand wurde nicht auf Grenzüberschreitungen geprüft. Hinweise auf eine unrechtmäßige Überbauung liegen nicht vor. Es wurde vorausgesetzt, dass keine unrechtmäßigen Grenzüberschreitungen vorhanden sind.

Der Gebäudebestand wurde nicht auf Einhaltung der baurechtlichen Genehmigungen geprüft. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt sind.

Untersuchungen hinsichtlich des Gesetzes zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 15.03.1972 (Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG), des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08.08.2020 (Gebäudeenergiegesetz, GEG) und hinsichtlich der Verordnung über die Qualität von Wasser für

den menschlichen Gebrauch vom 21.05.2001 (Trinkwasserverordnung, TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Wertrelevantes Zubehör (z.B. Photovoltaikanlage) war nicht ersichtlich.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird der energetische Stand als bauzeittypisch eingestuft.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der 23. September 2025 (Wertermittlungsstichtag). Der 23. September 2025 ist auch der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundzustand bezieht (Qualitätstichtag).

2. Grundstückseigenschaften

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um die mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Gebäude- und Freifläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m²
Ahlen	8102	3	Ahlen	23	216	235

sowie die Landwirtschaftsfläche

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m²
Ahlen	8102	4	Ahlen	23	217	353

Gesamtfläche:	588
---------------	------------

Im Rahmen der Gutachtenerstellung gab es keinen Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung. Die Landwirtschaftsfläche scheint als private Gartenfläche genutzt zu werden. Eine gewerbliche Nutzung war nicht ersichtlich.

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

2.1.1 Standort, Lage

Ahlen liegt im südöstlichen Münsterland im Regierungsbezirk Münster und grenzt an Sendenhorst, Ennigerloh, Beckum, Lippetal, Hamm und Drensteinfurt. Mit rd. 56.000 Einwohnern ist Ahlen das größte Mittelzentrum und wirtschaftlich bedeutendste Stadt des Kreises Warendorf.

Das Grundstück grenzt an Grundstücke mit Wohnnutzung.

In mittelbarer Nähe befindet sich eine Grundschule.

An der Straße „Am Stockpiper“ befindet sich ein Supermarkt zur Deckung des täglichen Bedarfs, welcher in einer Entfernung von rd. 500 m fußläufig erreichbar ist.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsareal bietet mittelbar Anschlüsse an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Bundesstraße B 58 verbindet die niederländische Grenze bei Venlo mit Langenberg und führt als „Beckumer Straße“ unmittelbar am Bewertungsobjekt vorbei. Die Autobahn A 2 ist über die Zufahrt „Beckum“ erreichbar und ca. 8 km vom Bewertungsobjekt aus entfernt.

PKW-Stellplätze befinden sich straßenbegleitend als auch auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes.

Der Regionalbus R 38 bietet Verbindungen in Richtung Beckum und Ahlen Bahnhof. Die Haltestelle „Abzw. Kleibrink“ ist vom Bewertungsobjekt aus fußläufig erreichbar.

2.1.3 Zuschnitt, Objektlage

Das Grundstück liegt auf dem Geländeniveau der Erschließungsstraße. Der Zuschnitt des Flurstücks 216 und 217 ist jeweils nahezu regelmäßig.

Insgesamt ist die Objektlage bezüglich der Lage und der Verkehrsanbindung für die ausgeübte Nutzung als noch mittlere Lage zu bezeichnen.

2.1.4 Straßenausbau

Das Bewertungsobjekt wird von der fertig ausgebauten Erschließungsanlage „Beckumer Straße“ aus erschlossen.

2.1.5 Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen

Es wird im Rahmen des Gutachtens davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt mit Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen sowie Kanalanschluss versorgt ist.

2.1.6 Immissionen

Durch den Fahrverkehr der B 58 ist im Bereich der „Beckumer Straße“ mit einer Immissionsbelastung durch Verkehrslärm während der Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

2.1.7 Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf vom 14. Juli 2025 liegen für das angefragte Grundstück Gemarkung Ahlen, Flur 23, Flurstücke 216, 217 bisher keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Die Voraussetzungen für eine Erfassung gem. § 8 des Landesbodenschutzgesetzes sind nicht gegeben. Das Flurstück ist daher nicht im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Ein Anfangsverdacht einer Belastung mit Altlasten ist nicht gegeben, es wird unterstellt, dass das Grundstück altlastenfrei ist.

2.2 Rechtliche Eigenschaften

2.2.1 Bauleitplanung

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Ahlen und die dazu ergangenen Änderungen stellen den Bereich des Wertermittlungsobjektes als „Wohnbauflächen“ dar.

Der Bereich, in dem die zu bewertende Grundstücksfläche liegt, ist somit rechtlich als Bereich „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ im Sinne des § 34 BauGB einzustufen.

2.2.2 Erschließungskosten

Nach Auskunft der Stadt Ahlen vom 10. Juli 2025 wurde die Erschließungsanlage erstmals endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) werden nicht mehr erhoben.

Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) sind abgegolten.

Offene Beitragsforderungen bestehen nicht.

Straßenausbaubeiträge nach dem KAG wurden zum 01. Januar 2024 abgeschafft.

2.2.3 Grundbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist im Grundbuch unter folgenden laufenden Nummern eingetragen als:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe m²
Ahlen	8102	3	Ahlen	23	216	235
Ahlen	8102	4	Ahlen	23	217	353

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Eintragung vermerkt:

2. Lfd. Nr. 3 (zu Lfd. Nr. 3, 4 im Bestandsverzeichnis) „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]“.

Bei der Eintragung in Abteilung II handelt es sich um eine Verfügungsbeschränkung ohne Einfluss auf das Ergebnis der Verkehrswertermittlung.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind ohne Relevanz für die Verkehrswertermittlung und bleiben, sofern vorhanden, unberücksichtigt.

2.2.4 Liegenschaftsbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Flur
Warendorf	Ahlen	Ahlen	23

2.2.5 Baulastenverzeichnis

Gemäß Auskunft der Stadt Ahlen sind für das angefragte Grundstück (Gemarkung Ahlen, Flur 23, Flurstücke 216, 217) keine wertbeeinflussenden Eintragungen einer Baulast (§ 85 BauO NRW) im Baulastenverzeichnis von Ahlen eingetragen.

2.2.6 Wohnungsbindung.

Laut Auskunft des Kreis Warendorf vom 15. September 2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

2.2.7 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Gemäß Aktenlage bestehen keine baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen.

Gemäß eigener Messung im Luftbild (siehe Anlage) bei Gutachtenerstellung scheinen die Maße der Garage von den baulich genehmigten Maßen gemäß Bauantrag abzuweichen. Die Garage scheint nach Norden auf rd. 8,90 m verlängert worden zu sein.

Eine verbindliche Aussage hierzu entzieht sich der Wertermittlung, da eine Überprüfung vor Ort mangels Besichtigung nicht möglich war.

Nach derzeitiger Einschätzung läge für die Erweiterung der Grundfläche möglicherweise eine Genehmigungsfähigkeit vor. Der vorhandene Ausbau wird hinsichtlich seines Werteeinflusses miterfasst und geht in die Flächenberechnung mit ein. Das mit dieser Einschätzung verbundene Risiko wird im Zusammenhang mit dem Risikoabschlag (Punkt 5.7) berücksichtigt.

2.2.8 Sonstige Rechte und Lasten

Sonstige Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

2.2.9 Barrierefreiheit

Das Wohnobjekt ist nicht barrierefrei nutzbar im Sinne der DIN 18040 Teil 2.

2.2.10 Mieter

Mehrfache Anfragen zur Abstimmung eines Besichtigungstermins mit der Eigentümerseite blieben ergebnislos. Eventuelle Mietverträge wurden somit nicht zur Verfügung gestellt. Es konnte im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht geklärt werden, ob das Bewertungsobjekt zum Bewertungszeitpunkt gesamt / in Teilen vermietet oder eigengenutzt ist.

2.2.11 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Ahlen steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

3. Besonderheiten des Bewertungsobjektes

- Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, welche zweimal erweitert wurde. Bei der ersten baulichen Erweiterung wurde auch die ursprüngliche Doppelhaushälfte umgebaut und modernisiert.
 - Das Baujahr der Doppelhaushälfte (nachfolgend als „Ursprungsgebäude“ bezeichnet) ist unbekannt.
 - 1961 erfolgte ein umfangreicher Umbau und eine bauliche Erweiterung, (nachfolgend als „1. Erweiterung“ bezeichnet). Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag wurde das vorhandene Stallgebäude des Ursprungsgebäudes entfernt und durch einen neuen Wohnteil ersetzt. Die Treppe des Ursprungsgebäudes wurde ebenfalls entfernt und in der Erweiterung untergebracht.
 - 1989 wurde das Gebäude gartenseitig um einen Wohnraum mit offenem Kamin erweitert, (nachfolgend als „2. Erweiterung“ bezeichnet).
- Die Grundrisskonzeption des Wohnhauses ist durch die Erweiterungen individuell gelöst und weicht von einer klassischen Grundrissaufteilung ab. Unter anderem befindet sich gemäß Bauantragunterlagen die Küche im Obergeschoss, das Wohnzimmer ist in mehrere Bereiche aufgeteilt.
- Eine Innenbesichtigung und eine Besichtigung der seitlichen und der rückwärtigen Fassadenseite sowie der Gartenfläche war nicht möglich. Die tatsächlichen Gegebenheiten können von der Darstellung im Gutachten abweichen! Es gibt keine gesicherte Kenntnis über den baulichen Zustand der Innenräume zum Bewertungszeitpunkt.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Baubeschreibung

Nutzungsart	Zweigeschossiges Wohnhaus, teilunterkellert, eine Wohneinheit, eingeschossiger Anbau mit Wohnraum, Garage
Baujahr	- Ursprungsgebäude: Baujahr unbekannt - 1. Erweiterung: 1961 - 2. Erweiterung 1989 - Garage 1978
Konstruktionsart	Massive Konstruktion
Dachform	- Wohnhaus: Satteldach - 1. Erweiterung und 2. Erweiterung flach geneigte Dächer
Dach	- Ursprungsgebäude: Dachziegel - 1. Erweiterung: gemäß straßenseitiger Ansicht v Wellzement, in dem Fall bauzeittypisch Verdacht auf Asbesthaltigkeit - 2. Erweiterung: Walmdach (gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag)
Außenwände	- Ursprungsgebäude Putz - 1. Erweiterung Putz - 2. Erweiterung Verblendmauerwerk (gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag) - Garage Verblendmauerwerk
Fenster	- Wohnhaus: Kunststofffenster, teilweise Rollladenkästen
Sonderbauteile	- Spitzboden Wohnhaus: Dachflächenfenster - Wohnhaus: Kelleraußentreppe, offener Kamin (gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag)

4.2 Außenanlagen

Befestigte Flächen	Betonverbundpflaster
Grünanlagen	straßenseitig Pflanzbeete mit Aufwuchs, Bäume
Einfriedung	straßenseitig Zaunpfeiler massiv, Zaunelemente fehlend

4.3 Reparatur- und Sanierungsstau

Das Bewertungsobjekt hat dem äußeren Erscheinungsbild nach einen bauzeitbezogenen mittleren Bauzustand und weist in Teilen einen erhöhten Instandhaltungsstau auf.

5. Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 Baugesetzbuch lautet die Definition des Verkehrswertes: "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 Lage des Grundstücks und des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

5.2 Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

5.2.1 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

5.2.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht. Sachwertobjekte dienen vorrangig der Selbstnutzung.

5.2.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (sog. Renditeobjekte).

5.2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsobjekte mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks richten sich im Wert vorrangig nach der Beurteilung technischer Merkmale. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Vergleichswert hat hier nur eine unterstützende Funktion.

5.3 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden geeignete Bodenrichtwerte herangezogen. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des jeweiligen Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Warendorf hat für unbebaute und erschlossene Grundstücke im Bereich der Beckumer Straße 161 in Ahlen zum Stichtag 01. Januar 2025 einen Richtwert von 115 €/m² ermittelt mit folgender Bodenrichtwertdefinition:

Entwicklungszustand:	Bauland
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I
Fläche:	600 m ²

Dieser Richtwert bezieht sich auf sog. Bodenrichtwertgrundstücke. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Es handelt sich um einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Das Bewertungsobjekt hat folgende wertbestimmende Eigenschaften:

Entwicklungszustand:	Bauland
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	II
Fläche:	588 m ²
Tiefe:	ca. 58 m
Breite:	ca. 10 m

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgröße, Grundstücksausrichtung und Grundstückszuschnitt (insbesondere die Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Der jeweilige Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse. Die Bodenrichtwerte sind im Regelfall erschließungsbeitragsfrei angegeben, d. h. der Bodenrichtwert beinhaltet die von der Gemeinde erhobenen Beträge.

Abweichungen in der Geschosszahl von bis zu einem Geschoss sind gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Warendorf nicht wertrelevant.

Grundstücksgröße:	588,00	qm
Bodenrichtwert:	115	€
Zu-/Abschläge für abweichende Grundstücksmerkmale		
abweichende Grundstücksgröße vom Normobjekt:	1	
unbebautes Grundstück in einer Baulücke:	1	
unregelmäßiger Grundstückszuschnitt (eingeschränkte Nutzung):	1	
unverbaubare Randlage	1	
Zwischensumme:	<u>115</u>	€

Das Grundstück hat eine Grundstückstiefe von über 35 m. Für übertiefe Grundstücksflächen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Preisabschläge im Verhältnis zum Wert des Vorderlandes gemacht. In der Wertermittlungspraxis werden Übertiefen dadurch berücksichtigt, dass ab 35 m Grundstückstiefe die hieran anschließenden Grundstücksteilflächen als Gartenland im bebauten Innenbereich gewertet werden und ein Wertabschlag zum Vorderland angesetzt wird.

Gartenlandfläche im bebauten Innenbereich:	ca.	222,00	qm
Bodenwert des Gartenlands:	57,5 €/qm x	222,00	qm = 12.765,00 €
Bodenwert des Vorderlands:	115 €/qm x	366,00	qm = <u>42.090,00 €</u>
			54.855,00 €

Für das gesamte Grundstück ergibt sich ein Bodenwert von: **54.855,00 €**

5.4 Vergleichswert

Der Gutachterausschuss des Kreises Warendorf ermittelt lagetypische Immobilienrichtwerte und stellt die Werte als Basis für einen Immobilien-Kalkulator zur Verfügung. Mit diesem Immobilien-Kalkulator können die Grundstücksmerkmale des Normobjektes an das Bewertungsobjekt angepasst werden.

Der daraus resultierende Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, ebenso Zu- und Abschläge für weitergehende wertbeeinflussende Merkmale. Diese werden als gerundet als freier Wert ergänzt.

Als individuelle Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes werden über Zu- und Abschlag die übertiefe Grundstücksfläche sowie der Zeitwert der Garage zusammenfassend im Feld „freier Wert für Addition/Subtraktion“ ausgewiesen.

Merkmale	Richtwert- merkmale	Bewertungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1.450 €		
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0,0%
Baujahr	1933	gemittelt 1963, modifiziert gem. Instandhaltung 1965 (siehe Punkt 5.5.2)	17,3%
Wohnfläche	111 - 130 qm	128 qm	0,0%
Keller	vorhanden	teilunterkellert	0,0%
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0,0%
Mietsituation	unvermietet	unvermietet (Annahme)	0,0%
Grundstücksgröße	251 - 350 qm	588 qm	8,0%
Bodenwert	125 €/qm	115 €/qm	0,0%
freier Wert für Addition/Subtraktion (€)		-10.000	
Vergleichswert, Ausgangswert			rd. 220.000 €

Bei dem über Umrechnungskoeffizienten an das Bewertungsobjekt angegliche-
ne Immobilienpreis handelt es sich um einen überschlägigen Vergleichswert,
welcher im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich einer Orientierung
dienen kann. Der Verkehrswert wird nachfolgend aus dem Sachwert ermittelt.

5.5 Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird anhand der durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wer-
termittlungsstichtag ermittelt. Grundlage für die Herstellungskosten sind dabei
insbesondere die vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Normal-
herstellungskosten 2010.

5.5.1 Herstellungskosten

Unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Größe, der Bauweise und Ausstat-
tung wird ein gebäudespezifischer Wertansatz je m²-Bruttogrundfläche (BGF)
festgesetzt. Dieser enthält auch die Baunebenkosten, insbesondere die Kosten
für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.
Die Baunebenkosten hängen von der Bauausführung und der Ausstattung der
Gebäude ab.

Das Ursprungsgebäude wird bauzeitbezogen der Standardstufe 2,5 zugeordnet,
die 1. Erweiterung wird der Standardstufe 2,75, die 2. Erweiterung bauzeitbezo-
gen der Standardstufe 3,0 zugeordnet.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert, teils eingeschossig mit ausgebautem Dachge-
schoss, teils zweigeschossig bzw. eingeschossig mit flach geneigtem Dach und
somit verschiedenen Kostenkennwerte zuzuordnen.

Keller, EG, DG voll ausgebaut (Ursprungsgebäude)

Typ 2.01, Standardstufe 2,5:

Gewogener Kostenkennwert (Normalherstellungskosten 2010): 735 €/m²

Keller, Erd- Obergeschoss, flach geneigtes Dach (1. Erweiterung)

Typ 2.13, Standardstufe 2,75:

Gewogener Kostenkennwert (Normalherstellungskosten 2010): 773,75 €/m²

Erd- Obergeschoss, flach geneigtes Dach (1. Erweiterung)

Typ 2.33, Standardstufe 2,75:

Gewogener Kostenkennwert (Normalherstellungskosten 2010): 910 €/m²

Erdgeschoss, DG nicht ausgebaut (2. Erweiterung)

Typ 2.23, Standardstufe 3,0:

Gewogener Kostenkennwert (Normalherstellungskosten 2010): 1105 €/m²

Garage, Standardstufe 4:

Gewogener Kostenkennwert (Normalherstellungskosten 2010): 485 €/m²

Der Kostenkennwert bezieht sich auf das Jahr 2010 als Basisjahr. Die ermittelten Herstellungskosten werden mit einem Korrekturfaktor mit den regionalen Preisunterschieden abgeglichen. Ein weiterer Korrekturfaktor berücksichtigt die zeitliche Veränderung der Normalherstellungskosten vom Basisjahr 2010 zum Wertermittlungstichtag. Die Normalherstellungskosten werden mittels eines Baupreisindex auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Mit einer Mischkalkulation über den jeweiligen Anteil an der Bruttogrundfläche werden die Normalherstellungskosten nachfolgend ermittelt:

Typ 2.01: Standardstufe 2,5:

Normalherstellungskosten gemäß NHK2010 je m² BGF = 735,00 €/m²

Korrekturfaktor: Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand 2. Quartal 2025 188,6% 1.386,21 €/m²

Gebäude-Normalherstellungskosten	m ² BGF	
zum Wertermittlungstichtag	39,69	55.018,67 €

Typ 2.13: Standardstufe 2,75:

Normalherstellungskosten gemäß NHK2010 je m² BGF = 773,75 €/m²

Korrekturfaktor: Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand 2. Quartal 2025 188,6% 1.459,29 €/m²

Gebäude-Normalherstellungskosten	m ² BGF	
zum Wertermittlungstichtag	181,75	265.224,95 €

Typ 2.33: Standardstufe 2,75:

Normalherstellungskosten gemäß NHK2010 je m² BGF = 910,00 €/m²

Korrekturfaktor: Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand 2. Quartal 2025 188,6% 1.716,26 €/m²

Gebäude-Normalherstellungskosten	m ² BGF	
zum Wertermittlungstichtag	21,03	36.096,38 €

Typ 2,23: Standardstufe 3,0:

Normalherstellungskosten gemäß NHK2010 je m² BGF =		1.105,00	€/m²
Korrekturfaktor: Baupreisindex BRD, 2010 = 100			
Indexstand 2. Quartal 2025	188,6%	2.084,03	€/m²

Gebäude-Normalherstellungskosten	m² BGF		
zum Wertermittlungstichtag	17,15	35.734,34	€

In den Kostenkennwerten nicht berücksichtigte bauliche Anlagen werden gesondert berücksichtigt. Diese werden neben der Herstellung des Gebäudes separat ermittelt.

Besondere Bauteile und Einrichtungen:

Außentreppe Eingang	2.000,00	€
Außentreppe Kellerzugang	4.400,00	€
Terrasse	6.000,00	€
offener Kamin (gemäß Aktenlage)	5.000,00	€

Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen			
zum Wertermittlungstichtag		409.474,35	€

Die Normalherstellungskosten für die Garage werden separat ausgewiesen:

Garage: Standardstufe 4:

Normalherstellungskosten gemäß NHK2010 je m² BGF =		485,00	€/m²
Korrekturfaktor: Baupreisindex BRD, 2010 = 100			
Indexstand 2. Quartal 2025	188,6%	914,71	€/m²

Gebäude-Normalherstellungskosten	m² BGF		
zum Wertermittlungstichtag	32,04	29.307,31	€

5.5.2 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

1. Wohnhaus: Das Baujahr des Ursprungsgebäudes ist unbekannt.

1961 wurden im Rahmen der 1. Erweiterung umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Ursprungsgebäude vorgenommen. Das gemittelte Baujahr wird wie folgt angenommen:

Bezeichnung:	BGF	Baujahr	moder- nisiert	angenommenes Baujahr
Ursprungsgebäude	123,04 qm	unbekannt	1961	1961
1. Erweiterung	119,43 qm	1961		1961
2. Erweiterung	17,15 qm	1989		1989

gemittelttes Baujahr: **1963**

Die Nutzungsdauer von Wohngebäuden liegt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung bei 80 Jahren. Aufgrund der Instandhaltung und der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird folgende angepasste Restnutzungsdauer vom Bewertungsstichtag angenommen (Angabe in Jahren):

Baujahr gemittelt	Gebäude- alter	Nutzungs- dauer	Restnutzungs- dauer	modifizierte Restnutzungsdauer gemäß Instandhaltung
1963	62	80	18	20

2. Garage: Das Baujahr der Garage ist das Jahr 1978.

Die Nutzungsdauer von Einzelgaragen liegt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung bei 60 Jahren. Aufgrund der Instandhaltung und der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wird folgende angepasste Restnutzungsdauer vom Bewertungsstichtag angenommen (Angabe in Jahren):

Baujahr gemittelt	Gebäude- alter	Nutzungs- dauer	Restnutzungs- dauer	modifizierte Restnutzungsdauer gemäß Instandhaltung
1978	47	60	13	13

5.5.3 Alterswertminderung

Die ermittelten Herstellungskosten sind mit einer Gebäudewertabschreibung anzupassen. Die Alterswertminderung ist gemäß ImmoWertV unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Die Ermittlung erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Restnutzungsdauern getrennt nach Wohnhaus und Garage.

1. Wohnhaus

Baujahr (gemittelttes Baujahr):	1963
Gebäudealter:	62
rechnerische Restnutzungsdauer:	18

Wertminderung wegen Alters

gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	80
angepasste Restnutzungsdauer:	20
lineare Wertminderung	0,75

Neuwert:	409.474,35 Euro
Wertminderung wg. Alters	307.105,76 Euro
Zeitwert	102.368,59 Euro

2. Garage

Baujahr Garage:	1978
Gebäudealter:	47
rechnerische Restnutzungsdauer:	13

Wertminderung wegen Alters

gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer:	60
angepasste Restnutzungsdauer:	13
lineare Wertminderung	0,78

Neuwert:	29.307,31 Euro
Wertminderung wg. Alters	22.957,39 Euro
Zeitwert	6.349,92 Euro

Es ergibt sich folgende Berechnung des vorläufigen Sachwertes:

angemessene Herstellungskosten (Wohnhaus und Garage)	108.718,50 Euro
zzgl. Bodenwertanteil	54.855,00 Euro
vorläufiger Sachwert	163.573,50 Euro

5.5.4 Marktanpassung

Beim vorläufigen Sachwert handelt sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert.

Durch Verwendung des abgeleiteten Sachwert-Marktanpassungsfaktors erfolgt der erforderliche Marktbezug. Der Sachwert-Marktanpassungsfaktor stellt eine volkswirtschaftliche Nachfragekurve im Erhebungsbereich des jeweiligen Gutachterausschusses dar, die das durchschnittliche Käuferverhalten bei einer bestimmten Objektgröße abbildet.

Der Gutachterausschuss des Kreises Warendorf weist für Doppelhäuser mit einem Stichtag in 2025 anhand eines vorläufigen Sachwert und einer zugehörigen Bodenrichtwertklasse einen Marktanpassungsfaktor aus. Dieser wird bei Zwischenwerten (Bodenrichtwert zwischen 100 €/qm und 150 €/qm sowie vorläufiger Sachwert zwischen 150.000 € und 200.000 €) objektspezifisch interpoliert.

5.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände des konkreten Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen nennenswer-

ten Einfluss auf den Wert beizumessen, sofern sie in den vorangegangenen Verfahrensschritten nicht gesondert erfasst und berücksichtigt wurden, werden als marktgerechten Zu- oder Abschläge gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV gesondert berücksichtigt.

5.5.6 Gebäudesachwert und Sachwert

Unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors und der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich folgender Sachwert:

vorläufiger Sachwert	163.573,50	Euro
zzgl. Zeitwert der Hausanschlüsse	6.000,00	Euro
zzgl. Zeitwert der Außenanlagen	6.500,00	Euro
vorläufiger Sachwert	176.073,50	Euro
Marktanpassungsfaktor:	1,27	
	222.807,36	Euro
Abschlag Reparaturstau, pauschal soweit äußerlich erkennbar	0,00	Euro
Sachwert, unbelastet; Ausgangswert.:	222.807,00	Euro

Der unbelastete Sachwert liegt im Bereich des unter Punkt 5.4 ermittelten Vergleichswerts und kann als Bestätigung des Ergebnisses gewürdigt werden.

Der Zugang zum Grundstück war aufgrund des fehlenden Besichtigungstermins nicht möglich. Ein Wertabzug für den Reparatur- und Sanierungsstau, welcher Instandsetzungskosten und alterswertgemindert Schadensbeseitigungskosten für disponible Baumängel beinhaltet, konnte somit nicht ermittelt werden.

Es besteht daher ein Risiko durch eventuell verdeckt gebliebener Baumängel und –schäden, welcher als Sicherheitsabschlag (Punkt 5.7) berücksichtigt wird.

5.6 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Im Grundbuch, Abteilung II (Punkt 2.2.3) und im Baulastenverzeichnis (Punkt 2.2.5) werden keine Wertveränderungen durch Rechte, Lasten oder Beschränkungen ausgewiesen. Somit ist der belastete Verkehrswert mit dem unbelasteten Verkehrswert identisch.

5.7 Sicherheitsabschlag

Das Bewertungsobjekt konnte ausschließlich von der Straßenseite besichtigt werden. Die Beschreibung der baulichen Anlage sowie deren Bewertung erfolgt ausschließlich aus Aktenlage sowie dem äußeren Erscheinungsbild. Bedingt durch die fehlende Besichtigung der Innenräume und der seitlichen und rückseitigen Außenräume konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften erfasst werden. Der überschlägige Wert für den Aufwand der Mängelbehebung erfolgt daher als Sicherheitsabschlag. Der Sicherheitsabschlag erfolgt als prozentualer Abschlag vom Ausgangswert.

In Abwägung vorliegender Unterlagen und der gewählten Kostenkennwerte wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 22.000 € in Abzug gebracht, das entspricht rd. 10% des Ausgangswertes.

Sachwert, unbelastet; Ausgangswert, rd.:	222.807,00	Euro
Sicherheitsabschlag (rd. 10%):	22.000,00	Euro
gesamt	200.807,00	Euro

Sachwert **rd.** **201.000,00 Euro**

Der Sicherheitsabschlag erfolgt als pauschaler Wert und darf nicht mit den tatsächlichen aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden.

5.8 Zusammenfassung der Einzelwerte

Zur Ausweisung der Einzelwerte wird zunächst der Bodenwert des Flurstücks 216 sowie des Flurstücks 217 getrennt ausgewiesen.

Bodenwert Flurstück 216:	115 €/qm x	235,00 qm =	27.025,00 €
Bodenwert Flurstück 217:	78,84 €/qm x	353,00 qm =	27.830,00 €
			<u>54.855,00 €</u>

Das Wohnhaus befindet sich in Teilen auf Flurstück 216 und Flurstück 217. Der Anteil am Gebäudewert (Wohnhaus und Garage) wird anteilig anhand des prozentualen Anteils an der Bruttogrundfläche aufgeteilt.

Bruttogrundfläche gesamt:	291,66 =	100%
davon prozentueller Anteil der Bruttogrundfläche:		
Flurstück 216	274,51 =	94,12%
Flurstück 217	17,15 =	5,88%

Der Sachwert teilt sich wie folgt auf die beiden Flurstücke auf:

Sachwert Flurstück 216; Ausgangswert, rd.:	185.102,99	Euro
Sicherheitsabschlag (rd. 10%):	18.500,00	Euro
gesamt, rd.	167.000,00	Euro

Sachwert Flurstück 217; Ausgangswert, rd.:	37.704,01	Euro
Sicherheitsabschlag (rd. 10%):	3.800,00	Euro
gesamt, rd.	34.000,00	Euro

Sachwert **rd.** **201.000,00 Euro**

5.9 Wirtschaftliche Einheiten

Das Wohnhaus befindet sich in Teilen sowohl auf Flurstück 216 als auch auf Flurstück 217. Flurstück 217 dient im Übrigen als Gartenfläche des Bewertungsobjektes und ist ausschließlich über Flurstück 216 zu erreichen.

Die zu bewertenden Flurstücke 216 und 217 sind als wirtschaftliche Einheit anzusehen.

5.10 Verkehrswert

Nach § 194 Baugesetzbuch lautet die Definition des Verkehrswertes:

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Lage des Grundstücks und des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

In der Wertermittlungspraxis wird der Verkehrswert derartiger Grundstücke vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert wurde im Rahmen der Sachwertermittlung durch den Ansatz der um den Alterswert geminderten Normalherstellungskosten unter Beachtung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt fand durch eine marktkonforme Anpassung des vorläufigen Sachwertes Berücksichtigung.

Der Verkehrswert einer Immobilie lässt sich nicht exakt errechnen. Viele Besonderheiten eines Objektes bleiben mathematisch nicht oder nur unzureichend erfassbar. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Bewertungsstichtag auf

Verkehrswert für Flurstück 216:

167.000 € (in Worten: Einhunderstiebenundsechzigtausend Euro)

Verkehrswert für Flurstück 217:

34.000 € (in Worten: vierunddreißigtausend Euro)

somit Verkehrswert gesamt (Flurstücke 216 und 217):

201.000 € (in Worten: Zweihunderteintausend Euro)

Das vorstehende Gutachten wurde für den Zweck der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen das Urheberrecht, sofern urheberrechtsfähig.

Ahlen-Vorhelm, den 21. November 2025

Dipl.-Ing. Carsten Krettek, Architekt