



Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mit Garage
Lage:	Sommerkamp 3 59329 Wadersloh
Auftraggeber:	Amtsgericht Beckum Aktenzeichen: 4 K 10/25
Wertermittlungstichtag:	27.01.2026
Bewertungsanlass:	Ermittlung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Ermittelter Verkehrswert:	ca. 850.000 € (ohne Sicherheitsabschlag) ca. 700.000 € (mit Sicherheitsabschlag)

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

Persönliche Angaben sowie Fotos und sonstige Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet. Fotos sowie Bauzeichnungen und weitere Anlagen finden Sie in der Onlinefassung „Anlagen zum Verkehrswertgutachten“ sowie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Beckum (02521/9351-0) eingesehen werden kann.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Auftragsgegenstand.....	3
1.3	Zweck des Gutachtens.....	3
1.4	Ortsbesichtigung.....	3
1.5	Wertermittlungstichtag.....	3
1.6	Grundlagen des Gutachtens.....	3
1.7	Disclaimer und besondere Hinweise.....	4
2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.1	Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.1.3	Tatsächliche Eigenschaften.....	5
2.1.4	Rechtliche Eigenschaften.....	6
2.1.4.1	Grundbuch.....	6
2.1.4.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	7
2.1.4.3	Abgabenrechtliche Situation.....	7
2.1.4.4	Altlastenkataster.....	7
2.1.4.5	Baulastenverzeichnis.....	7
2.1.4.6	Überbauung.....	7
2.2	Baubeschreibung.....	8
2.2.1	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	8
2.2.2	Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen.....	9
3	Wertermittlung.....	10
3.1	Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB).....	10
3.2	Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens.....	10
3.3	Beschreibung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV).....	11
3.4	Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV).....	11
3.5	Durchführung des Sachwertverfahrens.....	12
3.5.1	Bodenwert.....	12
3.5.2	Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.....	12
3.5.3	Zeitwert der baulichen Anlagen.....	13
3.5.4	Vorläufiger Sachwert.....	14
3.5.5	Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV).....	14
3.5.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).....	15
3.5.7	Sachwert.....	15
4	Verkehrswert.....	16
4.1	Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag.....	16
4.2	Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag.....	17

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Beckum hat unter dem Aktenzeichen 4 K 10/25 mit Schreiben vom 13.10.2025 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

1.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts eines mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebauten Grundstücks. Die postalische Anschrift lautet:
Sommerkamp 3, 59329 Wadersloh.

1.3 Zweck des Gutachtens

Die Bewertung dient der Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung.

1.4 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigungen fanden statt am 02.12.2025 und am 27.01.2026 (jeweils kein Einlass). Bei den Ortsterminen war lediglich der Unterzeichner anwesend. Das Objekt konnte nur von außen in Augenschein genommen werden. **Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.**

1.5 Wertermittlungstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätstichtag wird der 27.01.2026 angenommen.

1.6 Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag vom 13.10.2025
- Gerichtsbeschluss der Zwangsversteigerung vom 13.10.2025
- Grundbuchauszug vom 10.07.2025
- Bauaktenunterlagen des Bauamtes des Kreises Warendorf
- Auskünften seitens der Gemeinde Wadersloh zum Baurecht, zur Erschließungsbeitragssituation u.a.
- Auskünften der Kreisverwaltung Warendorf aus dem Baulastenverzeichnis und dem Altlastenkataster
- Grundstücksmarktbericht 2025¹ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
- Bodenrichtwertkarte per 01.01.2026 aus dem Internet unter www.boris.nrw.de
- Preisindizes vom Statistischen Bundesamt

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

¹ Der Grundstücksmarktbericht 2026 stand zum Wertermittlungstichtag und im Bearbeitungszeitraum dieses Gutachtens noch nicht zur Verfügung.

1.7 Disclaimer und besondere Hinweise

Das Objekt konnte lediglich von der Straße (vorderseitig) in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht. Die Inaugenscheinnahme von der rückseitigen Straße konnte aufgrund vorhandenen Bewuchses nur äußerst eingeschränkt erfolgen.

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, soweit sie sich aus den Bauaktenunterlagen ergeben bzw. von außen erkennbar waren.

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

Baumängel, Bauschäden, Restarbeiten und sonstige erforderliche Maßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich und zerstörungsfrei von der Straße aus erkennbar waren. Für derartige Schäden, Restarbeiten und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten.

In den Bauakten des Bauamtes der Kreisverwaltung Warendorf ist ein GEG-Nachweis als KfW Effizienzhaus 55 % nach dem Monatsbilanzverfahren vorhanden. Der Endenergiebedarf des Gebäudes ist ausgewiesen mit 16 kWh/(m² a). Auf der Skala von A+ bis H entspricht dies einer Einstufung in die Energieeffizienzklasse A+.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Objekt diverse von außen erkennbare Restarbeiten aufweist und eine Endabnahme durch das Bauamt der Kreisverwaltung Warendorf noch nicht erfolgt ist.

Der Grad der Fertigstellung ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. noch umfangreiche von außen nicht erkennbare Restarbeiten erfolgen müssen.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein relativ großes freistehendes Einfamilienhaus mit Garage, dessen Baubeginn nach Bauaktenlage 2021² erfolgte.

Augenscheinlich und soweit bekannt, wird das Objekt von den Eigentümern bereits bewohnt, weist in diversen Bereichen jedoch von außen erkennbare Restarbeiten auf. Die Schlussabnahme durch das Bauamt des Kreises Warendorf ist noch nicht erfolgt.

Da dem Unterzeichner die Innenbesichtigung des Objekts nicht ermöglicht wurde, sind der bauliche Zustand und die Qualität der Bauausführung, der Grad der Fertigstellung und die Innenausstattung des Bewertungsobjekts nicht bekannt.

Aufgrund des äußeren Gesamteindrucks und der Tatsache, dass die Schlussabnahme³ noch nicht erfolgt ist kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die Fertigstellung des Objekts ggf. noch umfangreiche Restarbeiten erforderlich sein könnten.

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Großräumige Lage

Wadersloh ist eine Gemeinde im südöstlichen Teil des Kreises Warendorf in Nordrhein-Westfalen und besteht aus Wadersloh, Diestedde und Liesborn. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 13.000.

Im Südosten grenzt die Gemeinde Wadersloh an die Stadt Lippstadt, im Südwesten an die Gemeinde Lippetal. Größere Städte in der Umgebung sind neben Lippstadt das westlich gelegene Beckum und Hamm, im Nordwesten Münster, im Nordosten Rheda-Wiedenbrück und Bielefeld und im Südwesten Soest.

In Wadersloh gibt es zwei weiterführende Schulen, ein Gymnasium und eine Sekundarschule. In jedem der drei Ortsteile ist eine Grundschule vorhanden.

Ein weltweit bekanntes Produkt aus Wadersloh sind die roten Feuerlöscher der Firma Gloria mit Sitz in Wadersloh. Weitere Unternehmen sind die Firma Gödde-Beton-Liesborn, die Firma Laukötter Druckguss sowie die Firma Westag & Getalit.

Liesborn ist ein Ortsteil von Wadersloh mit ca. 4000 Einwohnern.
(Quelle: wikipedia.de)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines Neubaugebietes im Ortsteil Liesborn. Die umgebende Bebauung besteht augenscheinlich vorwiegend aus Einfamilienhäusern. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 1 km.

2.1.3 Tatsächliche Eigenschaften

Baustraße (Fertigstellung erfolgt derzeit), der Grundstückszuschnitt ist nahezu quadratisch, die Topographie ist weitgehend eben. Die mittleren Abmessungen betragen ca. 20,00 x 27,00 m.

Anschlüsse für Wasser und Abwasser, Strom und Glasfaseranschluss in der Straße vorhanden. Erdgas nicht bekannt.

² Baubeginnanzeige vom 03.09.2021.

³ Nach Bauaktenlage wurde der seitens der Baubehörde für den 04.09.2024 avisierte Abnahmetermin seitens der Eigentümer abgesagt, da das Bauvorhaben noch nicht fertig sei.

2.1.4 Rechtliche Eigenschaften

2.1.4.1 Grundbuch

Grundbuch von Wadersloh Blatt 6555

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

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Wadersloh	129	203	Gebäude- und Freifläche, Sommerkamp	541 m ²

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

- 2.1 (...) zu ½ Anteil
- 2.2 (...) zu ½ Anteil

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

- 1 zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis
Rückauflassungsvormerkung für Gemeinde Wadersloh
Es besteht ein Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 600.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig.
Bezug: Bewilligung vom 15.10.2020 (UR-Nr. 933/20, Notar ...)
Eingetragen am 15.12.2020.
- 2 zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Beckum, 4 K 10/25).
Eingetragen am 10.07.2025.

Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Etwaige Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2.1.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Lt. Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Wadersloh im Internet ist das Grundstück innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 67 „Sommerkamp“ gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen lauten: Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, 2 Vollgeschosse als Höchstmaß, GRZ 0,4, pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte max. zwei Wohnungen, geneigte Dächer, Pult- und Flachdächer. Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Bauamt der Gemeinde Wadersloh zu erfragen.

Ferner wird auf die Gestaltungssatzung hingewiesen.

2.1.4.3 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Gemeinde Wadersloh fallen für das Bewertungsgrundstück nach dem BauGB keine Erschließungs- und auch keine Kanalanschlussbeiträge mehr an, so dass das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gilt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Straßenendausbau aktuell erfolgt. Die Beiträge wurden lt. Auskunft der Gemeinde Wadersloh jedoch bereits über Ablöseverträge entrichtet.

2.1.4.4 Altlastenkataster

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

2.1.4.5 Baulastenverzeichnis

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

2.1.4.6 Überbauung

Die Gebäude sind in der Flurkarte noch nicht dargestellt. Bei der Garage handelt es sich augenscheinlich um eine Grenzbebauung. Etwaige Überbauungen wurden bei der äußeren Inaugenscheinnahme nicht festgestellt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

2.2 Baubeschreibung

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

2.2.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Allgemeine Angaben

Das Baujahr des Wohnhauses nebst Garage wird mit etwa 2022 angenommen (Baugenehmigung vom 15.07.2021, Baubeginnanzeige vom 03.09.2021). Die Bauabnahme seitens des Bauamtes der Kreisverwaltung Warendorf ist noch nicht erfolgt.

In den Bauakten findet sich ein GEG-Nachweis vom 10.06.2021 (KfW Effizienzhaus 55 % nach dem Monatsbilanzverfahren).

Wohnhaus

massive Bauart, zweigeschossige Bauweise, unterkellert, Außenwände im KG vermutlich Beton, darüber Mauerwerk mit Klinkerfassaden, Walmdach, Dacheindeckung Dachziegel, Dachrinnen und Fallrohre Zink, Traufen Naturschiefer

Hauseingangstreppe aus Beton ohne Belag, Haustür aus Alu mit biometrischem Schloss, in Klingelanlage integrierte Kamera, Fenster vermutlich aus Kunststoff mit 3-fach-Verglasung, Rollläden; Kelleraußentreppe zur Garage (lt. Aktenlage)

Beheizung nach Bauaktenlage / GEG-Nachweis über Elektrowärmepumpe Erdreich/Wasser (nicht besichtigt)

Ausstattung der Räumlichkeiten:
Mangels Besichtigung nicht bekannt.

Garage

Bauart massiv, eingeschossige Bauweise, seitlich an Wohnhaus angebaut, Flachdach, Außenwände Mauerwerk mit Verblendsteinfassaden, Zufahrt über Sektionaltor, Zugang mittels Tür (noch nicht vorhanden)

Außenanlagen

Terrassenüberdachung soweit von der Straße erkennbar vermutlich aus einer Alu-Konstruktion, mehrere Markisen o.ä.

Der Vorgarten, seitliche Grundstücksbefestigungen und der rückseitige Garten, der Hauszugang und die Garagenzufahrt sind noch nicht angelegt. Terrasse von der Straße nicht sichtbar/Fertigstellung nicht bekannt

2.2.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen

Mangels Innenbesichtigung ist der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts nicht bekannt. Auch sind der Grad der Fertigstellung bzw. der Umfang etwaiger Restarbeiten und die Qualität der Bauausführung nicht bekannt.

Das Objekt weist jedoch von außen erkennbare Restarbeiten und Schäden insbesondere in folgenden Bereichen auf:

- Balkongeländer nicht vorhanden - es besteht Absturzgefahr.
 - Hauseingangstreppe (Beton) ohne Belag
 - geringfügiger Schaden am Ortgang
 - Restarbeiten in Fassadenbereichen und an äußeren Bekleidungen
 - Restarbeiten an Elektroinstallationen für Außenbeleuchtungen u.a.
 - Garagentür nicht vorhanden (derzeit provisorisch verschlossen)
 - weitere Restarbeiten in anderen Bereichen
-
- vermutlich fehlende katastermäßige Gebäudeeinmessung
-
- im rückseitigen Garten -soweit ersichtlich- diverser Bauholzverschnitt, OSB-Platten u.a. deponiert, umfangreiche Grundstücksbereinigung und rückseitige Einebnung des Grundstücks erforderlich

Bei vorstehend bezeichneten Restarbeiten, Schäden und sonstigen erforderlichen Maßnahmen handelt es sich um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die in der Bewertung nach sachverständigem Ermessen in Form eines Abschlags in Höhe von **rd. 20.000 €** Berücksichtigung finden.

Anmerkung zur Höhe des Abschlags:

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorstehend bezeichnete Abschlag nicht rechnerisch ermittelt wurde und nicht gleichzusetzen ist mit den Kosten, die im Falle der Durchführung vorstehender Maßnahmen oder insbesondere einer vollumfänglichen Fertigstellung einschließlich fehlender Außenanlagen aufzuwenden wären.

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

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

Hinweis:

Nahezu die gesamten Außenanlagen wie Garagenzufahrt und Wegbefestigungen, gärtnerische Anlagen etc. sind noch nicht vorhanden. Da die Außenanlagen in nachstehender Sachwertermittlung lediglich in Form eines vergleichsweise geringen Zuschlags insbesondere auch für die Terrassenüberdachung berücksichtigt werden, sind noch zu erstellende Außenanlagen im Sachwert nicht berücksichtigt. Die Kosten für die Fertigstellung der Außenanlagen sind in vorstehendem Abschlag daher nicht enthalten.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

3.2 Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens

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

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

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

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

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

Unmittelbar verwertbare Vergleichspreise stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Da die spezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts vom typischen Einfamilienhaus erheblich abweichen und die Datengrundlage zur Ableitung des Immobilienrichtwerts für Objekte in Liesborn äußerst begrenzt ist, kann eine Ableitung des Verkehrswerts vom Vergleichswert auf Basis des Immobilienrichtwerts nicht erfolgen.

Die Wertermittlung erfolgt somit auf Basis des Sachwertverfahrens gem. §§ 35 ff. ImmoWertV.

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

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

Die Ermittlung des Sachwerts der Gebäude erfolgt auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010). Hierbei handelt es sich um nach Gebäudearten und Ausstattungen differenzierte Kostenkennwerte in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Die jeweils ausgewiesenen Kosten pro m² BGF beziehen sich auf den Kostenstand im Jahr 2010 und sind mittels des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag und durch Multiplikation mit einem Regionalfaktor gebietsspezifisch anzupassen. Besondere Bauteile und Einrichtungen, die insoweit noch nicht erfasst wurden, sind durch entsprechende Zuschläge zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

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

3.4 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

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

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

3.5 Durchführung des Sachwertverfahrens

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

3.5.1 Bodenwert

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte⁴ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2026:

155,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit zweigeschossiger Bauweise und Grundstücksgrößen von rd. 500,00 m².

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

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m ²	€/m ²	€
Flurstück 203	Gebäude- und Freifläche, Sommerkamp	541 m ²	155 €	83.855 €

Bodenwert ebfr.

83.855 €

Auf eine Anpassung des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungsstichtag wird wegen des engen zeitlichen Zusammenhangs der Stichtage verzichtet.

Die wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks stimmen mit denen des Richtwertgrundstücks weitgehend überein, so dass der Bodenwert nach sachverständigem Ermessen mit rd. 155 €/m² ermittelt wird.

3.5.2 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein- und Zweifamilienhäusern wird in Anlage 1 zur ImmoWertV mit 80 Jahren und die von Garagen mit 60 Jahren angegeben.

In Übereinstimmung mit dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Sachwertfaktoren wird somit eine GND von 80 Jahren für das Wohnhaus und wegen der zusammenhängenden Bauweise nach sachverständigem Ermessen auch für die Pkw-Garage angenommen.

⁴ Vgl. Anlage 5.4, Seite 22 ff.

Das Baujahr wird auf Basis der Bauaktenunterlagen mit etwa 2022 angenommen, so dass das Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag rd. 4 Jahre beträgt.

Auf Basis des angenommenen Gebäudealters und unter Berücksichtigung der von außen erkennbaren Restarbeiten an äußeren Bauteilen wird die RND hier nach sachverständigem Ermessen mit rd. 75 Jahren angenommen.

Die zugrunde gelegte RND setzt jedoch eine zeitnahe Fertigstellung sowie die Durchführung erforderlicher Instandhaltungen zwingend voraus.

3.5.3 Zeitwert der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Da der Grad der Fertigstellung mangels Innenbesichtigung nicht bekannt ist und mithin etwaige Restarbeiten nicht ausgeschlossen werden können, handelt es sich um eine rein fiktive Berechnung auf der Prämisse eines fertiggestellten Zustands.

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

Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Baujahr lt. Bauaktenunterlagen ca.	2022
angenommene wirtschaftliche RND rd.	75 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) ca. ⁵	618,00 m ² (Wohnhaus) 38,00 m ² (Garage)
stichtagsbezogene Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ca. ⁶	1.620 €/m ² (Wohnhaus) 925 €/m ² (Garage)
Regionalfaktor	1,00

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich wie folgt:

Wohnhaus mit Garage

Wohnhaus

BGF rd.	618,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	1.620,00 €		1.001.160 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	2.500 €

Garage

BGF rd.	38,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	925,00 €		35.150 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	---

gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses mit Garage	=	1.038.810 €
--	---	-------------

GND	80 Jahre
RND	75 Jahre

Wertminderung wegen Alters	6 %	-	62.329 €
----------------------------	-----	---	----------

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses mit Garage	=	976.481 €
---	---	-----------

⁵ Vgl. Abschnitt 5.6, Seite 35.

⁶ Vgl. Anlage 5.7, Seite 39.

Übertrag

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses mit Garage		976.481 €
--	--	-----------

Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse

Außenanlagen-/Nebenanlagen ⁷ , zum Zeitwert pauschal geschätzt ca.	+	20.000 €
--	---	----------

Hausanschlüsse, zum Zeitwert pauschal rd.	+	6.500 €
--	---	---------

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohn- hauses mit Garage, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen	=	1.002.981 €	1.002.981 €
--	---	-------------	--------------------

Der (fiktive) Zeitwert der baulichen Anlagen einschl. Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen wurde mit 1.002.981 € berechnet.

3.5.4 Vorläufiger Sachwert

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

Zeitwert der baulichen Anlagen		1.002.981 €
Bodenwert	+	83.855 €

vorläufiger Sachwert	=	1.086.836 €
-----------------------------	---	--------------------

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

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

Im Grundstücksmarktbericht 2025⁸ werden nach Bodenrichtwertniveau und Höhe des vorläufigen Sachwerts differenzierte Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aufgeführt werden. Hieraus ist ersichtlich, dass der Sachwertfaktor bei hohem Bodenrichtwertniveau⁹ größer ist als bei geringerem Bodenrichtwertniveau. Gleichzeitig ist der Sachwertfaktor umso geringer, je höher der betrachtete vorläufige Sachwert.

Auf Basis der den Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Formel¹⁰ berechnet sich für das Bewertungsobjekt bei einem Bodenrichtwert von 155 €/m² ein modellspezifischer Sachwertfaktor von ca. 0,70 (Standardabweichung rd. 0,10). **Der so ermittelte Wert ist jedoch sachverständig zu würdigen.**

Nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses bewegte sich der weit überwiegende Anteil der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Warendorf in einer Spanne zwischen etwa 200.000 € - 500.000 €. Wesentlich höhere Kaufpreise sind vergleichsweise selten erzielt worden.

⁷ Modellkonform und nach gängiger Praxis ca. 3 – 5 % des Gebäudezeitwertes. Hier jedoch noch umfangreiche Restarbeiten erforderlich. Der pauschal geschätzte Ansatz berücksichtigt insbesondere die Terrassenüberdachung u.a.

⁸ Grundstücksmarktbericht 2026 noch nicht veröffentlicht. Die Darstellung der aktuellen Sachwertfaktoren wird sich jedoch an der bisherigen Darstellung orientieren.

⁹ Das Bodenrichtwertniveau repräsentiert insofern die Wohnlage.

¹⁰ Die Excel-Mappe des Gutachterausschusses zur Berechnung der Sachwertfaktoren für den Grundstücksmarktbericht 2026 steht dem Unterzeichner bereits zur Verfügung.

Lt. Auskunft des Gutachterausschusses ist im Jahr 2025 lediglich ein Objekt zu einem Preis von mehr als 1 Mio. € verkauft worden.

Der modellspezifische Sachwertfaktor basiert daher in erster Linie auf Marktdaten für gebrauchte Objekte, die zu wesentlich geringeren Kaufpreisen veräußert worden sind. Mangels hinreichender Datengrundlage kann daher der Sachwertfaktor für neuwertige Objekte mit vorläufigen Sachwerten in der Größenordnung des Bewertungsobjekts nach Einschätzung des Unterzeichners und nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss keine Anwendung finden. Der objektspezifische Sachwertfaktor ist daher nach sachverständigem Ermessen zu schätzen.

Der Unterzeichner ist der Auffassung, dass der objektspezifische Sachwertfaktor tendenziell oberhalb des ermittelten modellspezifischen Sachwertfaktors von 0,70 anzusiedeln ist, da es sich nahezu noch um einen Neubau handelt. Auf der anderen Seite würden sich potenzielle Kaufinteressenten alternativ voraussichtlich eher für ein nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen gestaltetes und ausgestattetes neu erstelltes Wohnhaus entscheiden und den Erwerb eines gebrauchten Objektes eher aus Kostengründen in Erwägung ziehen. Nach Einschätzung des Unterzeichners ist daher insbesondere auch im Hinblick auf die Höhe des vorläufigen Sachwertes von über 1 Mio. € und die Lage im Ortsteil Liesborn mit einem erheblich eingeschränkten Käuferkreis zu rechnen, der die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts deutlich wertmindernd beeinflusst.

Unter Berücksichtigung der vg. Aspekte wird der objektspezifische Sachwertfaktor nach sachverständigem Ermessen auf etwa 0,80 geschätzt.

Der marktangepasste Sachwert wird somit zu $(1.086.836 \text{ €} \times 0,80)$ ermittelt.

869.469 €

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

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

- Von außen erkennbare Restarbeiten und sonstige erforderliche Maßnahmen (siehe Abschnitt 2.2.2)

Zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird somit ein Abschlag von 20.000 € vorgenommen.

3.5.7 Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit	869.469 €
Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 20.000 €
	849.469 €
Sachwert (ohne Sicherheitsabschlag), gerundet	<u>849.000 €</u>

4 Verkehrswert

4.1 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

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

Im Gutachten wurde das Sachwertverfahren durchgeführt, da es sich um das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Einfamilienhäusern handelt.

Folgender Wert wurde ermittelt:

Sachwert	gem. Abschnitt 3.5.7	rd. 849.000 €
----------	----------------------	---------------

Der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks wird auf der Grundlage des vorstehend ermittelten Sachwerts per Wertermittlungstichtag 27.01.2026 **ohne Sicherheitsabschlag** festgestellt mit ca.

850.000 €

(i.W.: achthundertfünfzigtausend Euro)

Es handelt sich um ein neuwertiges Einfamilienhaus, dessen Bauabnahme noch nicht erfolgt ist.

Der vorstehend ermittelte Verkehrswert basiert auf der Prämisse eines fertiggestellten Zustands des Wohnhauses nebst Garage, dessen Bauweise und Ausstattung nach Bauaktenlage als vergleichsweise hochwertig angenommen wurde.

Da das Objekt von innen aber nicht Augenschein genommen werden konnte und mithin der Umfang etwaiger Restarbeiten sowie die Objektausstattung tatsächlich nicht bekannt sind, handelt es sich um einen **rein fiktiven** Wert.

4.2 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag

Trotz mehrerer form- und fristgerecht anberaumter Ortstermine wurde dem Unterzeichner der Zutritt zu den Räumlichkeiten nicht ermöglicht. Das Gericht hat den Unterzeichner daher angewiesen, das Gutachten nach Bauaktenlage und äußerem Eindruck zu erstellen.

Der Unterzeichner weist nochmals darauf hin, dass lediglich eine relativ oberflächliche äußere Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen von der Straße aus möglich war.

Der bauliche Zustand, die Ausstattung, der Umfang erforderlicher Restarbeiten (d.h. der Grad der Fertigstellung), die Qualität der Bauausführung sowie etwaige nicht fachgerechte Eigenleistungen sind dem Unterzeichner mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht bekannt. Ebenso ist dem Unterzeichner nicht bekannt, ob die Bauausführung mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmt.

Die Bauabnahme durch das Bauamt des Kreises Warendorf ist noch nicht erfolgt.

Insbesondere im Hinblick auf die Höhe des ermittelten vorläufigen Sachwertes wird das Objektrisiko in diesem Fall als **äußerst** hoch eingeschätzt, da seitens des Unterzeichners auch ein großer Umfang möglicherweise erforderlicher Restarbeiten wie etwa auch bzgl. der Heizungsanlage, den sanitären Einrichtungen und dem weiteren gesamten Innenausbau nicht ausgeschlossen werden kann.

Wegen des mit dem unbekannten Zustand verbundenen Risikos wird nach sachverständigem Ermessen ein Sicherheitsabschlag von rd. 150.000 € vorgenommen. Der Abschlag entspricht nachrichtlich etwa 15 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Objekts.

Es ergibt sich somit:

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag rd.	850.000 €
./.. Sicherheitsabschlag rd.	- 150.000 €
Verkehrswert <u>mit</u> Sicherheitsabschlag rd.	= 700.000 €

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags per Wertermittlungstichtag 27.01.2026 festgestellt mit ca.

700.000 €

(i.W.: siebenhunderttausend Euro)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Sicherheitsabschlag um einen reinen Schätzwert nach sachverständigem Ermessen handelt. Die tatsächlichen Kosten etwaiger Restarbeiten u.a. können von dem Sicherheitsabschlag deutlich abweichen.

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 18 Seiten.

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

Warendorf, 28.04.2026

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

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet.

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

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil ggf. in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) ist untersagt und bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Unterzeichner.