

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25010-AGW

Grundbuch	<u>Warendorf Blatt 12479</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Warendorf, Flur 14, Flurstück 882, Gebäude- und Freifläche, Herderweg 8, Größe 620 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Warendorf, Aktenzeichen 12 K 5/24
Objekt- beschreibung	Grundstück (620 m ²), bebaut mit Einfamilienhaus (Baujahr 1959, Erweiterungsanbau 1981, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, ca. 144 m ² Wohnfläche) und Garage (Baujahr 1962, Erweiterungsanbau 1981, massive Bauweise)
Verkehrswert	EURO 305.000,00

Die vollständige Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Warendorf (Tel. 02581/6364-0) eingesehen werden.

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 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 die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 25010-AGW

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Einfamilienhaus mit Garage
Herderweg 8, 48231 Warendorf**

Von der
Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter
und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Grundbuch von Warendorf Blatt 12479
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Warendorf, Flur 14, Flurstück 882, Gebäude- und
Freifläche, Herderweg 8, Größe 620 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Warendorf, Aktenzeichen 12 K 5/24

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Ortsbesichtigung und Stichtag 20.03.2025
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt



Münster

Merschkamp 49
48155 Münster
Fon 0251-48 29 500
Fax 0251-48 29 509

Spark. Münsterland-Ost
DE76 4005 0150 0000 2072 41
WELADED1MST

Ochtrup

Hinterstraße 8
48607 Ochtrup
Fon 02553-4397
Fax 02553-977 957

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 19 Seiten Anlagen. Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine f. d. Unterlagen d. Sachverständigen.

info@gnewuch-janning.de
www.gnewuch-janning.de

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Einfamilienhaus	8
4.2 Garagengebäude	10
4.3 Außenanlagen	10
4.4 Bauzustand	10
4.5 Restnutzungsdauer	11
4.6 Zubehör	11
5. Wertermittlungsverfahren	12
6. Bodenwert	13
7. Sachwert	15
8. Marktanalyse	17
9. Verkehrswert	18
 Anlage 1: Lageplan	 19
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	20
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	21
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss	22
Anlage 5: Schnitt	23
Anlage 6: Brutto-Grundfläche	24
Anlage 7: Wohnfläche	25
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025	27
Anlage 9: Auskunft Baulasten	28
Anlage 10: Fotos	30

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFlV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Dieterich · Kleiber:
Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage;
Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:
Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:
Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage;
Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG),
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik
und Wertermittlung

2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 20.03.2025 in der Zeit von 13.30 - 14.35 Uhr statt. Beim Ortstermin waren neben dem Sachverständigen zwei Miteigentümer, ein befreundetes Ehepaar eines Miteigentümers und die Lebensgefährtin des anderen Miteigentümers erschienen.

Der Darstellung von Innenfotos im Papiergutachten wurde zugestimmt. Der Darstellung von Innenfotos im Internet wurde nicht zugestimmt.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Warendorf Blatt 12479

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Warendorf, Flur 14, Flurstück 882, Gebäude- und Freifläche, Herderweg 8, Größe 620 m ²
---------------------	---

Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
------------------------	--

Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): [...] ist Vorerbin. Die Nacherbfolge tritt bei Tod der Vorerbin ein. Nacherben sind a) [...] und b) [...]. Ersatzerben sind die Abkömmlinge der Nacherben. Eingetragen am 31.10.2023.
---------------------------------------	--

Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Hinsichtlich des Erbteils der Vorerbin [...] ist Testamentsvollstreckung angeordnet (Amtsgericht Warendorf, 6 IV 656/21 und 6 VI 12/22). Der Testamentsvollstrecker ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Eingetragen am 31.10.2023.

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Warendorf, 002 K 005/24). Eingetragen am 10.05.2024.

Hinweis

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

Abteilung III Hypotheken etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>
----------------------------------	--

3.2 Lage

Kreis	Warendorf
Ort und Einwohnerzahl	Stadt Warendorf, ca. 38.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt ca. 0,9 km Luftlinie südwestlich vom Ortskern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, das Schulgelände des Gymnasium Laurentianum, das Stadtstadion sowie ein Gewerbegebiet; derzeit wird auf dem Nachbargelände ein Containerheim für Flüchtlinge aufgebaut; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Ärzte, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,5 km bis Bushaltestelle ca. 0,7 km bis Bahnhof ca. 25 km bis Autobahnauffahrt A33 ca. 25 km bis Autobahnauffahrt A2 ca. 32 km bis Autobahnkreuz A1/A43 ca. 27 km bis Münster Stadtkern
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Geräusche durch Schul-/Sportbetrieb
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein annähernd rechteckig zugeschnittenes Grundstück, das sich südwestlich seiner Zufahrtsstraße befindet.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt am fertig ausgebauten Herderweg (Sackgassenendlage, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Warendorf sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz bereits bezahlt.

Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
---	---

Altlasten	Nach Angaben des Kreises Warendorf ist das Grundstück nicht im "Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten" erfasst.
-----------	---

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Warendorf ist zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks und zu Lasten des südlichen Nachbargrundstücks Hamannweg 6 (Gemarkung Warendorf, Flur 14, Flurstück 249) eine Abstandsflächenbaulast eingetragen (siehe Anl. 9).
-----------	---

Anmerkung:

Die Baulast hat keinen relevanten Einfluss auf den Verkehrswert.

Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan „2.21 / 1. Änd. und Ergänzung“: Allgemeines Wohngebiet; zweigeschossig; Grundflächenzahl 0.3; Geschossflächenzahl 0.5; Dachneigung 50°; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen
-------------------------------	---

Wohnungsbindungen	Nein
-------------------	------

Denkmalschutz	Nein
---------------	------

Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt
-----------------------	---------------

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

4.1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss; unterkellert
Derzeitige Nutzung	Nach Angaben eines Miteigentümers werde das Gebäude sporadisch von ihm und seiner Schwester genutzt. Mieter sind nicht vorhanden.
Baujahr	1959
Modernisierungen/Umbauten (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	1981: Erweiterungsanbau (jeweils 1 Raum im Erd- und im Kellergeschoss), Umbau der Innentreppe (Einbau einer Spindeltreppe vom Kellergeschoss bis zum Spitzboden) und einiger Innenräume 2010er Jahre: Nachträgliche Wärmedämmung der obersten Geschossdecke und der Dachschrägen des Dachgeschosses
Konstruktionsart	Massive Bauweise

Fassaden	Ziegelverblendmauerwerk, Faserzementschindelverkleidung
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Betondecken
Geschosshöhen	KG: ca. 2,125 m; EG: ca. 2,75 m; DG: ca. 2,625 m
Treppen	KG bis Spitzboden: Spindeltreppe aus Stahlelementen mit Terrazzoplatten
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel (vermörtelt)
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (unterschiedliche Baujahre: z.B. 1980, 2002); Rollläden
Gebäudeeingang	Aluminiumtürelement mit Einfachverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Bodenbeläge	Terrazzoplatten, Teppichboden, Fliesen
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung
Sanitäreinrichtung	EG WC-Raum: Waschbecken, Stand-WC, DG Bad: Waschbecken, Stand-WC, Wanne
Elektroinstallation	Nachgerüstet; Installationen unter Putz
Heizung/ Warmwasserbereitung	Gas-Zentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung (Baujahr 1999); Flachheizkörper; Radiatoren
Besondere Bauteile	Dachgauben, Balkon, Dachterrasse, Eingangstreppe, Terrassenpodest, Kelleraußentreppe

Sonstiges	Das Kellergeschoss weist keine ausreichende Kopfhöhe (< 2 m) auf.
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Garagengebäude

Garagenraum für 1 PKW-Stellplatz und ein separater Abstellraum; massive Bauweise; Baujahr 1962; Erweiterung um einen Abstellraum im Jahr 1981; Ziegelverblendmauerwerk; Betondecke; Flachdach mit Abklebung; Blechschwingtor; Blechtüren

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonplatten; gärtnerische Anlagen; Grundwasserbohrloch; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Bauzustand

(Bauschäden/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Es liegt ein altersgemäßer Bauzustand mit deutlichem Instandhaltungs-/ Modernisierungsbedarf vor:

Z.B. Kellergeschoss, Kaminzug und Garage teils mit Feuchtigkeitsschäden (Putzabplatzungen etc.); Dach überarbeitungsbedürftig (z.B. Abplatzungen an Dacheindeckung, Risse im Beton-Ortgang); Fassade und Balkonplatte mit Abplatzungen und Rissen; Fassade, Hauseingangstür und Heizungsanlage sind in energetischer Hinsicht überarbeitungsbedürftig; Modernisierung der Sanitärräume anstehend; Betonplatten im Außenbereich mit Rissen und Unebenheiten; Holzpergola morsch; etc.

Sonstiges:

Für den Innenraumumbau im Altbau sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

Bei den Fassadenverkleidungen aus Faserzementschindeln ist baujahrsbedingt von Asbestbestandteilen auszugehen.

4.5 Restnutzungsdauer Wohngebäude

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern und dass unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ermittelt mit 20 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 60 Jahre, fiktives Baujahr 1965).

4.6 Zubehör

-

5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

6. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 9):

Bodenrichtwert beitragsfrei **275,00 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			275,00 €/m²
Stichtag	01.01.2025	20.03.2025	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	I	I	
Bauweise		offen	
Fläche (m ²)	600	620	
Lagequalität	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			275,00 €/m²

Zu-/ Abschläge entfallen, da die wertbestimmenden Zustandsmerkmale in ihrer Gesamtheit einem durchschnittlichen Grundstück aus dem o.g. Bodenrichtwertbereich entsprechen. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

Bodenwertermittlung

620 m² x 275 €/m² = 170.500 €

Bodenwert gesamt rd. 171.000 €

7. Sachwert

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage gewöhnlicher Normalherstellungskosten (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude mit ähnlichen Bewertungsmerkmalen (Bauweise, Nutzung, Lage, Größe, Ausstattung, etc.). Der Sachwert besteht aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Einrichtungen) und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index=100) bezogen. Die Baunebenkosten sind in den angegebenen Kostenansätzen enthalten.

Gebäude		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche		295,16 m ²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		130,80
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		790,00 €/m ²
· NHK am Stichtag		1.457,43 €/m ²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		430.178 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1		25.000 €
Gebäudeherstellungskosten		455.178 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		60 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		20 J.
· Wertminderung		-75,00 %
· Betrag		-341.383 €
Zeitwert		
· Gebäude		113.794 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		113.794 €

Zeitwert Garagengebäude

7.000 €

Gebäudewerte insgesamt

120.794 €

Gebäudewerte insgesamt **120.794 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

120.794 € x 7% = **8.456 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **129.250 €**

Bodenwert **171.000 €**

Vorläufiger Sachwert **300.250 €**

Objektspezifischer Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist zunächst nur ein Modellwert, der erst mit Anwendung des Sachwertfaktors zum Sachwert führt (vgl. § 7 ImmoWertV). Statistische Auswertungen haben folgende Abhängigkeiten ergeben:

Der Sachwertfaktor hängt ab von der Höhe des vorläufigen Sachwerts, dem Bodenrichtwert, der Gebäudeart und des Stichtags.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:

x **1,15**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **345.288 €**

Abschlag für Bauzustand

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

-40.000 €

305.288 €

Sachwert rd. **305.000 €**

8. Marktanalyse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf hat auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen Immobilienrichtwerte und entsprechende Anpassungsfaktoren für Gebrauchtimmobilen berechnet, um eine Bestimmung von Orientierungswerten zu ermöglichen:

Definition des Immobilienrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Abschlag in %
Immobilienrichtwert			2.550 €/m²
Stichtag	01.01.2024	20.03.2025	
Gebäudeart	Einfami- lienhaus	Einfami- lienhaus	0 %
Baujahr	1963	1959	0 %
Wohnfläche (m ²)	131-150	144	0 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Modernisierungstyp	baujahrs- typisch	baujahrs- typisch	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße (m ²)	601-800	620	0 %
Boden-/Lagewert (€/m ²)	310	275	-3,6 %
Angepasster Immobilienrichtwert je m² Wohnfläche			2.458 €/m²
Angepasster Immobilienrichtwert			353.981 €

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. (siehe 7.)

305.000 €

Sachwert je m² Wohnfläche

2.118 €/m²

Fazit:

Der ermittelte Sachwert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt beim Bewertungsobjekt 2.118 €/m². Er liegt aufgrund des vorhandenen Instandhaltungs-/ Modernisierungsbedarfs deutlich unter dem oben angeführten Immobilienrichtwert in Höhe von 2.458 €/m² und bestätigt insofern die zu erwartende Größenordnung.

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. 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, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. 305.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Herderweg 8, 48231 Warendorf" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 ermittelt mit

305.000,00 EURO

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Münster, 31.03.2025

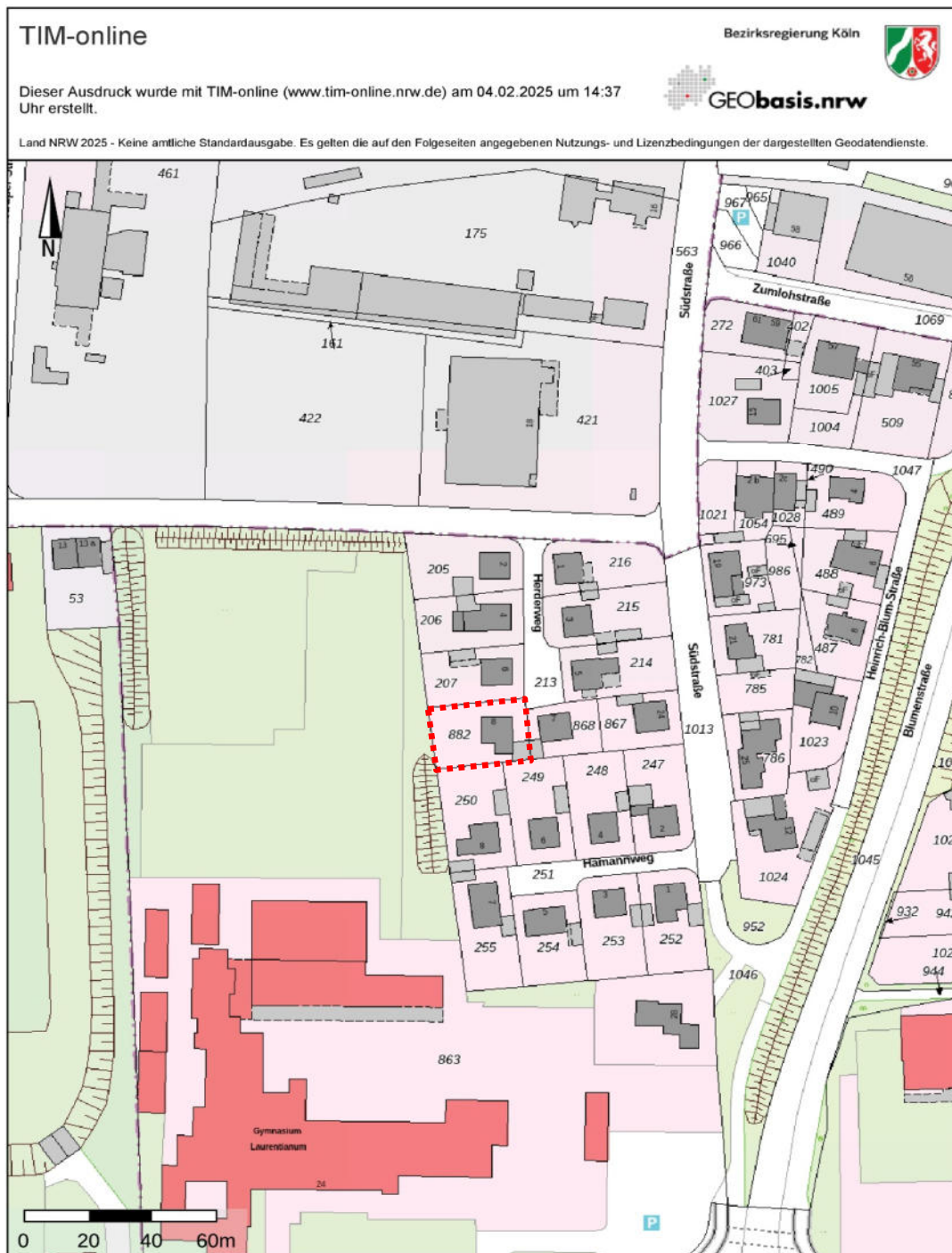
Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Lageplan

Ohne Maßstab

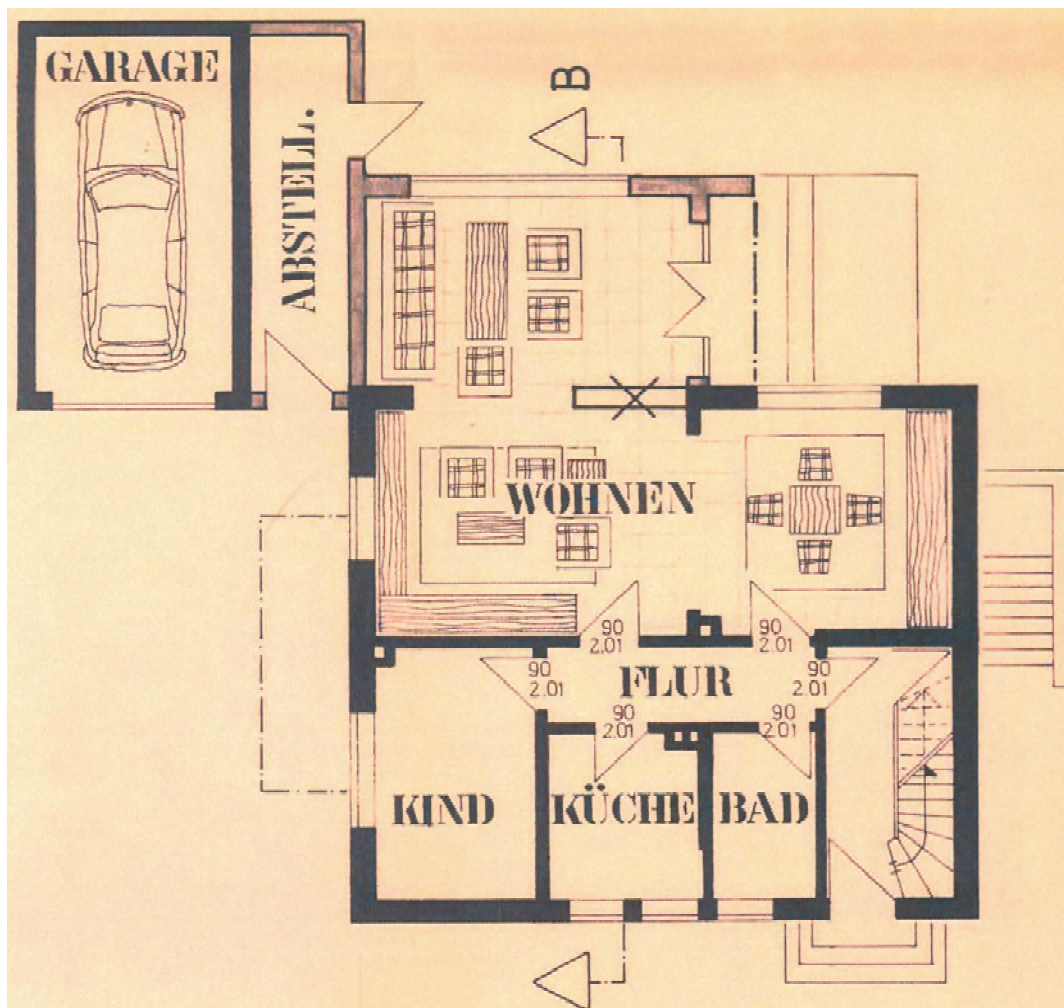


**Bewertungsobjekt
Herderweg 8
48231 Warendorf**

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

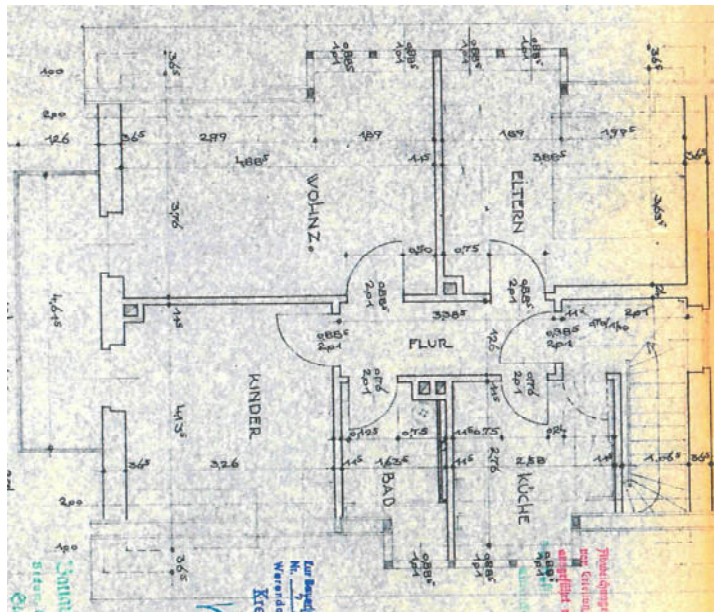
Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.

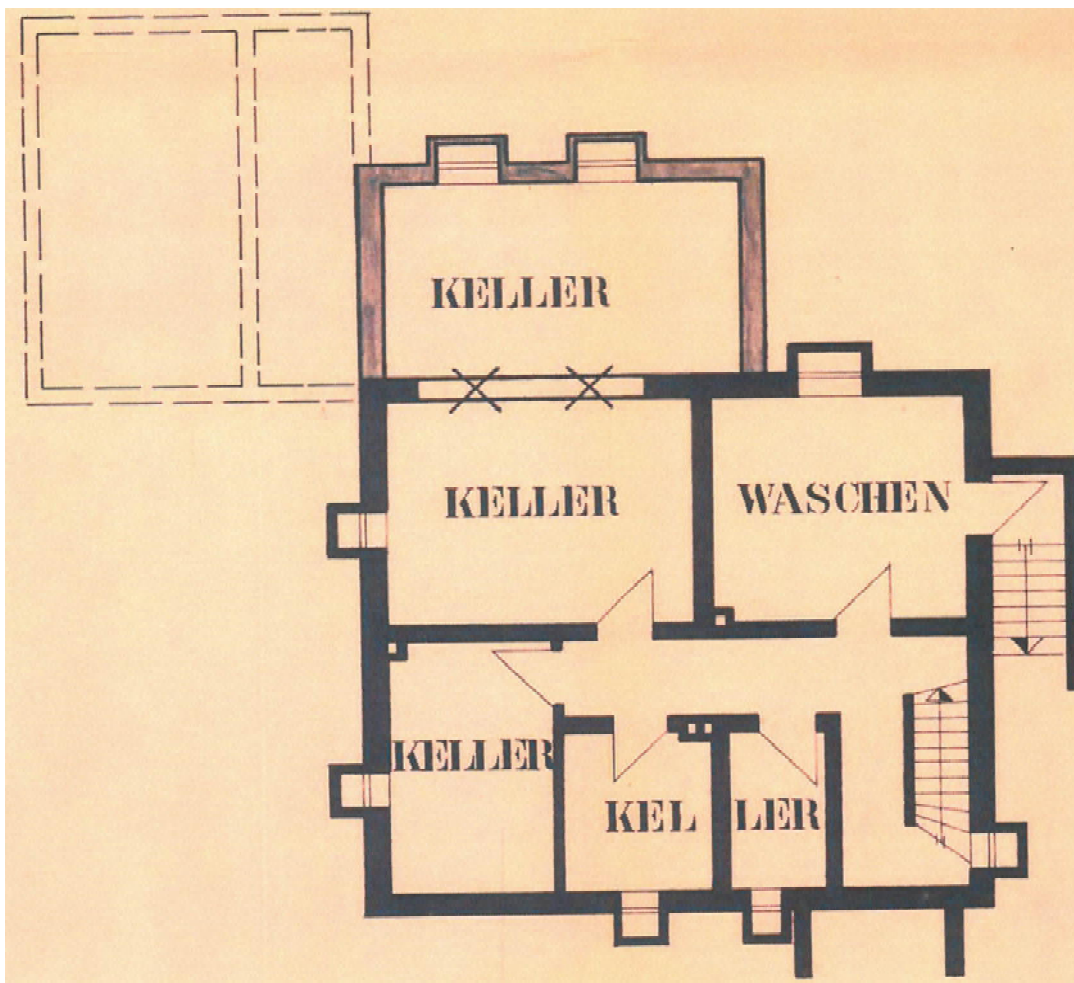


Bewertungsobjekt
Herderweg 8
48231 Warendorf

Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss

Ohne Maßstab

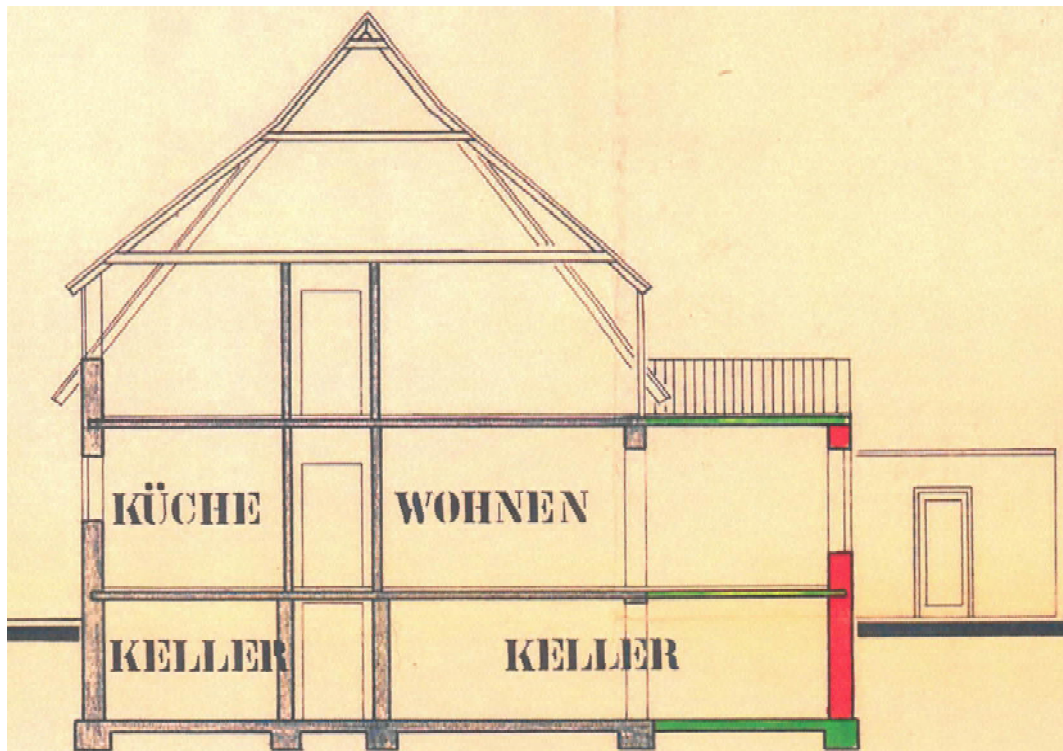
Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



Anlage 5: Schnitt

Ohne Maßstab

Anmerkung: Es liegen keine aktuellen Bauzeichnungen vor.



**Bewertungsobjekt
Herderweg 8
48231 Warendorf**

Anlage 6: Brutto-Grundfläche

Gemäß DIN 277

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche			Bereich a/ b (m²)
Wohnhaus			
KG	9,615 x 8,740 6,240 x 3,450	=	105,56
EG	9,615 x 8,740 6,240 x 3,450	=	105,56
DG	9,615 x 8,740	=	<u>84,04</u>
Brutto-Grundfläche gesamt m² ca.			295,16

Anlage 7: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Für die teils von den dargestellten Bauzeichnungen abweichenden Grundrissaufteilungen und Raumbezeichnungen sind in den amtlichen Bauakten keine Unterlagen vorhanden. Da mit den geänderten Grundrissaufteilungen keine wesentliche Veränderung der Gesamtgrößen verbunden ist, werden die vorhandenen Unterlagen als Grundlage verwendet.

Wohnhaus						m²
Erdgeschoss						
Diele/Flur	(	1,000 x 4,135				
		4,255 x 1,260)	x	0,97	=	9,21
Wohnen/ Essen	(	3,885 x 3,635				
		-0,350 x 0,300				
		0,175 x 2,800				
		4,825 x 3,635				
		4,075 x 0,365				
		4,950 x 3,085)	x	0,97	=	47,34
Kind		2,510 x 4,135	x	0,97	=	10,07
Küche	(	2,445 x 2,760				
		-0,500 x 0,315)	x	0,97	=	6,39
Bad		1,635 x 2,760	x	0,97	=	4,38
Terrasse		4,000 x 3,085	x	0,25	=	<u>3,09</u>
Wohnfläche Erdgeschoss m² ca.						80,47

Dachgeschoss

Diele/Flur	(1,000 x 1,260 3,385 x 1,260)	x 0,97	=	5,36
Eltern	(3,885 x 3,635 1,500 x 0,125 -1,995 x 0,750)	x 0,5) 0,970	=	13,15
Wohnen	(4,885 x 3,635 -2,990 x 0,750)	x 0,5) 0,970	=	16,14
Kinder	(3,260 x 4,135 -3,260 x 0,750)	x 0,5) 0,970	=	11,89
Bad	(1,635 x 2,760 -0,500 x 0,315 -0,700 x 0,750)	x 0,5) 0,970	=	3,97
Küche	(2,580 x 2,760 -0,700 x 0,750)	x 0,5) 0,970	=	6,65
Balkon	1,260 x 4,615	x 0,25	=	1,45
Dachterrasse	6,240 x 3,450	x 0,25	=	<u>5,38</u>
Dachgeschoss (m²) ca.				64,00

Wohnfläche gesamt m² ca.

144,47

Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf



Waldenburger Straße 2, 48231 Warendorf
Tel.: 02581/53-6207

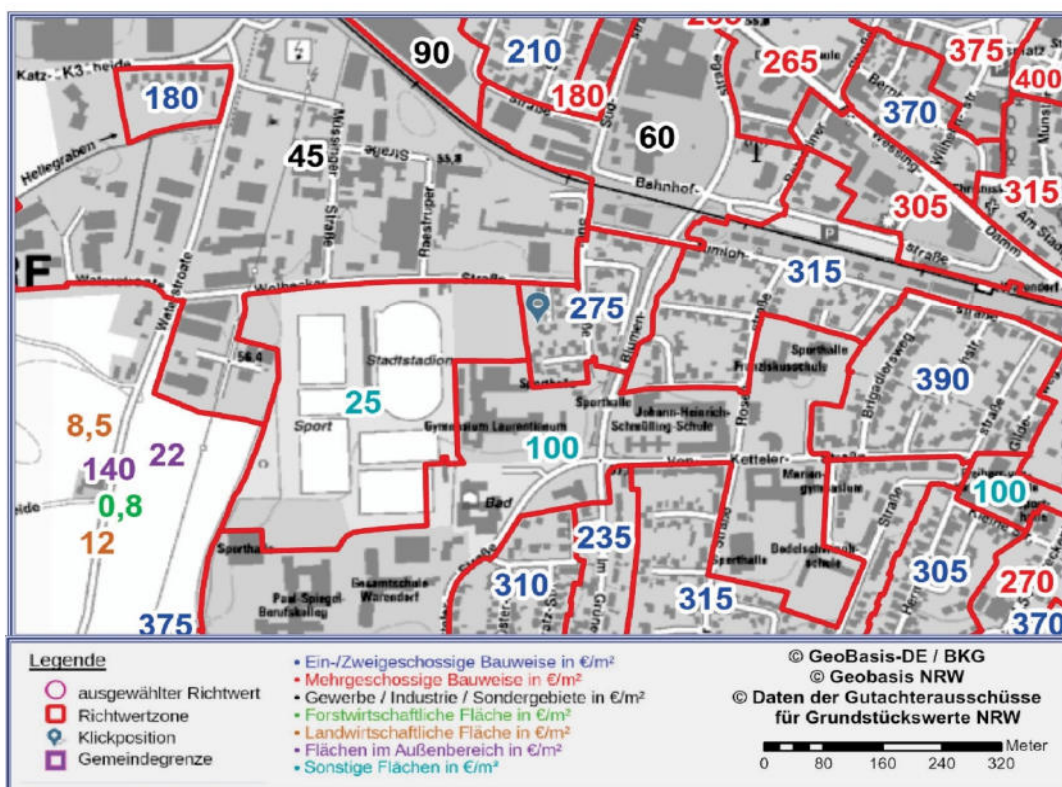


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Warendorf
Postleitzahl	48231
Gemarkungsname	Warendorf
Gemarkungsnummer	5048
Ortsteil	Warendorf
Bodenrichtwertnummer	5210026
Bodenrichtwert	275 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	240 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	2

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 9: Auskunft Baulasten

Baulastenverzeichnis von	Warendorf	Baulastenblatt Nr.	85
Grundstück	Warendorf	Nr.	Seite
Gemarkung	Warendorf		
Flur	14	Flurstück	249 ✓

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
	<u>Baulastenübernahmeerklärung</u> Ich, Hamannweg 6, 4410 Warendorf 1, bin Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Warendorf, Flur 14, Flurst. 249, eingetragen im Grundbuch Warendorf, Blatt 4378, und erkläre mich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bereit, die nachstehend näher bezeichnete Baulast auf dieses Grundstück zu übernehmen. <u>Bezeichnung der Baulast</u> Herderweg 8, 4410 Warendorf 1, beabsichtigt, daß auf dem Grundstück Gemarkung Warendorf Flur 14, Flurst. 208, vorhandene Wohnhaus zu erweitern. Hiermit verpflichte ich mich, auf dem o.a. Grundstück an der nördl. Grundstücksgrenze eine Fläche von 0,45 m Breite (Bauwichbreite) und ca. 4,00 m Länge gemessen von der östlichen Gebäudekante des auf dem Flurstück 208 geplanten Vorhabens von baulichen Anlagen freizuhalten und nicht auf die für das Flurstück 249 geltenden Bauwiche anrechnen zu lassen. Der anliegende Lageplan vom 12.4.1978 in dem die Baulastfläche grün schraffiert dargestellt ist, ist Bestandteil dieser Baulastübernahmeerklärung. Mir ist bekannt, daß es sich bei der vorstehenden Erklärung um eine öffentl.-rechtl. Verpflichtung gem. § 99 BauO NW handelt und diese auch gegenüber meinen Rechtsnachfolgern wirksam wird. *) und Abstandflächen Warendorf, den 29.8.77 _____ Unterschrift	s. Bauakte 1554/78 B) digitalisiert 29.4.08 BZ

10/3.77 Folgende Seite

Anlage 9: Auskunft Baulasten

Lageplan M 1 : 500

Gesch.-Nr. 260/78
Bauherr
Architekt:
Gemarkung: Warendorf
Flur: 14 Flurstück: 208 und 209
Eigentümer
Herrn:

Grdb. Warendorf Blatt: 3354
Erbbauberechtigt:

Grdb.
Die Höhen sind bezogen auf
mit der Höhe m über NN.

Unterirdische Leitungen und Anlagen sind nur soweit dargestellt, wie sie bei der örtlichen Messung festgestellt wurden.
Angefertigt nach amtlichen Unterlagen und eigenen örtlichen Aufnahmen vom 11.4.78 ohne Eintragung der Neubauplanung.
Warendorf, den 12.4.78

R. Spitthöver
Offen! best Verm Ing.
441 Warendorf
Schnosenbergstr 8 Tel. 7171

Lfd. Nr.	Flurst. Nr.	L.B. Nr.	Grundbuch Bd.	Bil.	Fläche qm	Eigentümer
	208+209	3342	-	3354	620	
	207	3337	-	2693	566	
	212	3339	-	3208	841	
	249	3511	-	4378	651	
	250	3512	-	3463	724	

Stadt Warendorf 692

WARENDORF, DEN 07.04.1978

Der Bauherr

Lfd. Nr.	Blatt	Bauz. Zeichen	Gebäude	Gesamt fl. qm	Grundst. fl. qm	Anzahl Wohnungen		Anzahl Geschosse		Anzahl Räume		Fläche d. Hofes qm	Fläche d. Gartenes qm	Fläche d. Straße qm	Fläche d. Grünfläche qm	Fläche d. Wasserfläche qm	Fläche d. Sonstige Fläche qm	Fläche d. Gesamtfläche qm
						Wohnung	Nicht-Wohnung	Wohnung	Nicht-Wohnung	Wohnung	Nicht-Wohnung							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19