

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 26021-AGW

Grundbuch	<u>Velsen Blatt 104</u> Lfd. Nr. 15 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Velsen, Flur 516, Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Velsen 48, Olden Hoff, Größe 17.112 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Warendorf, Aktenzeichen 12 K 3/26
Objekt- beschreibung	Grundstück (17.112 m ²) im Außenbereich, bebaut mit: ▪ Wohnhaus (das Ursprungsbaupjahr ist unbekannt, entsprechend der Bauweise ist das Gebäude über 100 Jahre alt, massive Bauweise; 2-geschossig mit Walm-/Satteldach, teilunterkellert, ca. 199 m² Wohnfläche) ▪ Ehemalige Stallgebäude (an Wohnhaus angebaut, das Ursprungsbaupjahr ist unbekannt, entsprechend der Bauweise ist das Gebäude über 100 Jahre alt, massive Bauweise; 1-geschossig mit Satteldach, nicht unterkellert) ▪ Ehemalige Scheune (das Ursprungsbaupjahr ist unbekannt, entsprechend der Bauweise ist das Gebäude über 100 Jahre alt, massive Bauweise/Fachwerkkonstruktion; 1-geschossig mit Satteldach, nicht unterkellert) ▪ Remise (das Ursprungsbaupjahr ist unbekannt, entsprechend der Bauweise ist das Gebäude über 100 Jahre alt, Holzkonstruktion; 1-geschossig mit Satteldach) ▪ Ehemaliger Hühnerstall (das Ursprungsbaupjahr ist unbekannt, 1-geschossig mit Satteldach)
Verkehrswert	EURO 370.000,00

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. 26021-AGW

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Wohnhaus und Nebengebäude
Velsen 48, 48231 Warendorf**

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

Grundbuch von Velsen Blatt 104

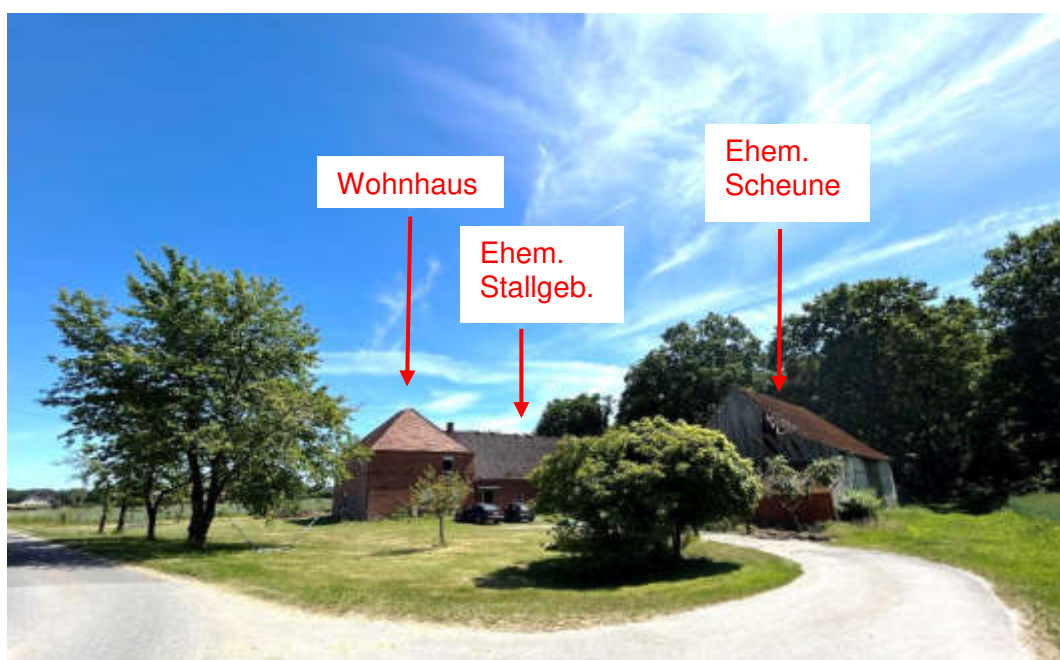
Lfd. Nr. 15 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Velsen, Flur 516, Flurstück 37, Gebäude- und
Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Velsen 48, Olden Hoff,
Größe 17.112 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Warendorf, Aktenzeichen 12 K 3/26

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Ortsbesichtigung und Stichtag 28.05.2026
(Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag)

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 21 Seiten zzgl. 21 Seiten Anlagen. Es wurde in 6-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	5
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	6
3.5 Derzeitige Nutzung	7
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1 Wohnhaus	9
4.2 Ehemaliges Stallgebäude	11
4.3 Ehemalige Scheune	11
4.4 Remise	12
4.5 Ehem. Hühnerstall	13
4.6 Außenanlagen	13
4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
4.8 Restnutzungsdauer	13
4.9 Zubehör	14
5. Wertermittlungsverfahren	15
6. Bodenwert	16
6.1 Allgemeines	16
6.2 Wohnbaufläche	16
6.3 Ackerland	17
6.4 Bodenwertermittlung	18
7. Sachwert	19
8. Verkehrswert	21
 Anlage 1: Lageplan	 22
Anlage 2: Luftbild	23
Anlage 3: Bauzeichnungen	24
Anlage 4: Brutto-Grundfläche	25
Anlage 5: Wohnfläche	26
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026 - Wohnen	27
Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026 - Ackerland	28
Anlage 8: Fotos	29

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Hinweis: Es sind keine Bauakten vorhanden!
Weder bei der Stadt Warendorf noch bei der
Eigentümerin liegen entsprechende Unterlagen
vor.

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 - WoFIV -

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 28.05.2026 in der Zeit von 13.30 - 14.55 Uhr statt. Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen die Eigentümerin anwesend.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Velsen Blatt 104

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 15 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Velsen, Flur 516, Flurstück 37, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Velsen 48, Olden Hoff, Größe 17.112 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 15 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Warendorf, 12 K 3/26). Eingetragen am 11.02.2026.
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 im Außenbereich in der Bauerschaft Velsen, ca. 5 km Luftlinie nordwestlich vom Stadtkern von Warendorf entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Acker- und Waldflächen sowie einzelne Hofstellen/Wohnhäuser; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind überdurchschnittlich weit entfernt; einfache Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 1,3 km bis Bushaltestelle ca. 28 km bis Autobahnauffahrt A33 ca. 30 km bis Autobahnauffahrt A2 ca. 33 km bis Autobahnkreuz A1/A43
Topografische Lage	Weitgehend ebenes Gelände
Immissionen	Keine wesentlichen

Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück, das sich südwestlich seiner Zufahrtsstraße befindet.
--------------------------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße (Wirtschaftsweg). Die aktuelle Zufahrt erfolgt über einen Stichweg, der zur öffentlichen Straße gehört.
--------------------------	--

Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
-------------------	--

Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Warendorf stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und kein Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz aus.
-----------------------	---

Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Schmutzwasserkanalanschluss; kein Trinkwasseranschluss (stattdessen Grundwasserbrunnen vorhanden)
--	--

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 der Stadt Warendorf bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulastenblätter.
-----------	---

Planungsrechtliche Ausweisung	Fläche der Land- und Forstwirtschaft Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich und ist daher nach den einschränkenden Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben in erster Linie zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.
----------------------------------	--

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen liegen insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungs- oder eines Landschaftsplanes widerspricht, schädliche Umwelteinwirkungen hervorruft, unwirtschaftliche Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen verursacht, die Wasserwirtschaft gefährdet, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder des Denkmalschutzes beeinträchtigt, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, die natürliche Eigenart der Landschaft oder ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt oder das Entstehen, die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Bei bestehenden baulichen Anlagen, die als sonstige Vorhaben einzustufen sind, sind lediglich Änderungen der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung der bestehenden Anlagen möglich, sofern ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Überschwemmungsgebiet	Nein
Naturschutzgebiet	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

3.5 Derzeitige Nutzung

Nutzung gem. Katasterbehörde:
Landwirtschaft (Ackerland) 13.119 m²
Fläche gemischter Nutzung (Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft) 3.993 m²

Die Grundstückseigentümerin betreibt kein land- oder forstwirtschaftliches oder sonstiges Gewerbe.

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich folgende Gebäude (vgl. Anlage 1), die jeweils von der Eigentümerin selbst genutzt werden:

- Wohnhaus



- Ehemaliges Stallgebäude (an Wohnhaus angebaut) wird als Abstellfläche genutzt
- Ehemalige Scheune wird als Abstellfläche genutzt
- Remise wird als Abstellfläche genutzt
- Ehemaliger Hühnerstall ist nicht mehr nutzbar

Darüberhinaus sind auf dem Bewertungsgrundstück Gartenlandflächen und eine Ackerlandfläche vorhanden.

Die Ackerlandfläche ist bis zum 30.09.2026 für eine jährliche Pacht von 1.000 €/Hektar verpachtet.

Hinweis:

Die Nutzungen des Bewertungsgrundstücks erfolgen teilweise nicht "grenzscharf". So wird in einigen Bereichen von dem Bewertungsgrundstück aus grenzübergreifend das Straßengrundstück mitgenutzt (siehe Anlage 2). Die Wertermittlung in diesem Gutachten bezieht sich nur auf das Bewertungsgrundstück ohne Werteeinflüsse aus der vorgenannten Mitnutzung.

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 Wohnhaus

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss; teilunterkellert
Baujahr	Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt, entsprechend der Bauweise ist das Gebäude über 100 Jahre alt
Modernisierungen/Umbauten (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	ca. Anfang 1990er Jahre: Ausbau des Obergeschosses zu Wohnraum und Erneuerung Heizungsanlage; ca. 2006: Erneuerung Bad EG
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassaden	Ziegelmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau

Geschossdecken	KG: Betondecke EG/OG: Holzbalkendecken
Dach	
Dachform	Walm-/Satteldach
Dacheindeckung	Tondachziegel, Faserzementplatteneindeckung (baujahrsbedingt vermutlich mit Asbestbestand- teilen)
Gebäudeeingang	Aluminiumtürelement mit Einfachverglasung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1979); Rollläden
Treppen	KG - EG: Gemauerte Ziegelstufen EG - OG: Offene Stahlkonstruktion mit Holzstufen OG - DG: Holzeinschubleiter
Zimmertüren	Holztüren (teils strukturiert), Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Teppichboden, Parkett, Laminat
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung, Dekor-Isolier- platten
Sanitäreinrichtung	Bad EG: Waschbecken, WC, bodengleiche Du- sche Bad OG: Waschbecken, WC, Badewanne
Elektroinstallation	Teils nachgerüstet
Heizung/ Warmwasser- bereitung/etc.	Öl-Zentralheizungsanlage mit Warmwasserbe- reitung, ein Heizöltank befindet sich im Erdreich vor dem Wohnhaus; teils Radiatoren, teils Flach- heizkörper
Besondere Bauteile	Einbauschränk in der Diele (nicht zerstörungsfrei entfernbar), Pumpe und Speichertank für Brunnenwasser
Sonstiges	Es ist eine unvorteilhafte Grundrissaufteilung mit einigen gefangenen Räumen vorhanden. Das Kellergeschoss weist keine ausreichende Kopfhöhe auf (< 2 m).
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Ehemaliges Stallgebäude

(Der Heuboden konnte nur eingeschränkt von der Bodenluke besichtigt werden)

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss und Heuboden; nicht unterkellert
Baujahr	Das Ursprungsbaupjahr ist unbekannt, entsprechend der Bauweise ist das Gebäude über 100 Jahre alt
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassaden	Ziegelmauerwerk, Holzverkleidung
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Geschossdecken	Holzbalkendecke
Treppen	Keine
Dach	Satteldach mit Faserzementplatteneindeckung (baujahrsbedingt vermutlich mit Asbestbestandteilen)
Fenster	Kunststofffenster mit Einfachverglasung
Gebäudeeingang	Holztor, Holztür
Bodenbeläge	Beton
Besondere Bauteile	Bodenkanäle

4.3 Ehemalige Scheune

(Der Dachboden konnte nicht besichtigt werden)

Gebäudetyp	Gebäude mit Erdgeschoss und Dachboden; nicht unterkellert
Baujahr	Das Ursprungsbaupjahr ist unbekannt, entsprechend der Bauweise ist das Gebäude über 100 Jahre alt
Konstruktionsart	Massive Bauweise/ Fachwerkkonstruktion
Fassaden	Ziegelmauerwerk, Fachwerk, Holzverkleidung
Geschossdecken	Holzbalkendecke

Treppen	Keine
Dach	Sattel-/Pulldach mit Dachpfannen und Faserzementplatteneindeckung (baujahrsbedingt vermutlich mit Asbestbestandteilen)
Fenster	Kunststofffenster mit Einfachverglasung
Gebäudeeingang	Holztore
Bodenbeläge	Beton
Besondere Bauteile	2 eingeschossige Anbauten

4.4 Remise

Holzkonstruktion; das Ursprungsbaupjahr ist unbekannt, entsprechend der Bauweise ist das Gebäude über 100 Jahre alt; Ziegel-/Holzfassaden; Satteldach mit Faserzementplatteneindeckung (baujahrsbedingt vermutlich mit Asbestbestandteilen); Holztür

4.5 Ehem. Hühnerstall

(Konnte nur von außen besichtigt werden)

Massive Bauweise; das Ursprungsbaupjahr ist unbekannt; Ziegelfassaden; Satteldach mit Faserzementplatteneindeckung (baujahrsbedingt vermutlich mit Asbestbestandteilen); Holztür

4.6 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Waschbetonplatten und Ortbeton; Zaunanlagen; gärtnerische Anlagen; Grundwasserbrunnen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand

(Bauschäden/ Reparaturstau/ Renovierungstau/ etc.; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Es liegt bei den baulichen Anlagen erheblicher Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf vor.

Wohngebäude

Z.B. energetische Modernisierung der gesamten wärmetransmittieren Gebäudehülle anstehend (Dach, Fassaden, Fenster Außentüren); die Heizungsanlage ist bereits über 30 Jahre alt; stellenweise Feuchtigkeitsschäden an Wänden und Decken; etc.

Ehemaliges Stallgebäude

Z.B. Fehlstellen an der Fassadenverkleidung aus Holz; etc.

Ehem. Scheune, Remise, ehem. Hühnerstall

Z.B. Wand- und Dachkonstruktionen mit beträchtlichen Schäden durch Feuchtigkeit (Löcher in Dächern/Außenwänden; morsche Holzelemente, Wandrisse, Dacheindeckung überaltert; etc.). Diese Nebengebäude werden als nicht mehr wertbildend eingeschätzt.

Außenanlagen

Z.B. Bodenbefestigungen überarbeitungsbedürftig (stellenweise stark uneben, etc.), Bewuchs teils verwildert; etc.

Sonstiges

Auf dem Grundstück und in den Gebäuden befinden sich stellenweise diverse Gegenstände/Materialien (z.B. Baumaterialien, Gerätschaften). Möglicherweise damit verbundene Entsorgungskosten sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.8 Restnutzungsdauer

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 Wohngebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden geschätzt auf rd. 10 Jahre (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 70 Jahre).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des ehemaligen Stallgebäudes wird geschätzt auf rd. 10 Jahre.



Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der übrigen Nebengebäude ist bereits abgelaufen.

4.9 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. Bodenwerte

6.1 Allgemeines

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf:

"Die sachverständig bestimmten Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich hält der Gutachterausschuss als Orientierungswerte für reine Wohnnutzung im Außenbereich sowie sowohl für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen als auch für aktiv betriebene landwirtschaftliche Hofstellen für verwendbar. Bei Hofstellen werden dabei für bis 1.000 m² Grundfläche der Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich angenommen. Darüberhinausgehende Flächen der Hofstelle (...) werden als wirtschaftlich genutzte Fläche mit dem 1,5- bis 2,0-fachen Wert des Ackerlandes bewertet."

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage der für die Lage der Bewertungsgrundstücke veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt. Nachfolgend werden die Bodenrichtwerte an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des jeweiligen Bewertungsgrundstücks angepasst.

6.2 Wohnbaufläche

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen für diesen Außenbereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zum Stichtag 01.01.2026 (siehe Anlage 6):

Bodenrichtwert Wohnbaufläche 145,00 €/m²

Bodenrichtwertdefinition

- | | |
|-------------------------|---|
| - Baufläche/ Baugebiet: | Wohngrundstück im Außenbereich |
| - Grundstücksgröße: | 1.000 m ² |
| - Bauweise: | Freistehend, 1 - 2 Vollgeschosse |
| - Erschließung: | Ortsüblich, nach Art und Umfang
(erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG) |

Das Bewertungsgrundstück liegt nur ca. 0,6 km von der nördlich sich anschließenden Bodenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 75 €/m² entfernt und ca. 0,9 km von der westlich sich anschließenden Bodenrichtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 85 €/m² entfernt. Beide benachbarte Zonen weisen eine ähnlich von einer größeren Distanz zu Infrastruktureinrichtungen geprägten Lage wie das Bewertungsgrundstück auf. Die beiden benachbarten Bodenrichtwerte betragen im Mittel 80 €/m², bei gleicher Bodenrichtwertdefinition wie das Bewertungsgrundstück.

Unter Beachtung der Lagequalität wird für die Bodenwertermittlung der folgende Mittelwert der o.g. Bodenrichtwerte angesetzt:

$(145,00 \text{ €/m}^2 + 80,00 \text{ €/m}^2) \times 0,5 = 112,5 \text{ €/m}^2$.

Angepasster Bodenrichtwert für Wohnbauflächen rd. 115,00 €/m²

6.3 Ackerland

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Ackerland in diesem Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zum Stichtag 01.01.2026 (siehe Anlage 7):

Bodenrichtwert Ackerland 12,00 €/m²

Der als Ackerland genutzte Teilbereich des Bewertungsgrundstücks weist eine unregelmäßige Form und damit einen unvorteilhaften Zuschnitt auf.

Es wird daher für diesen Teilbereich der folgende Abschlag berücksichtigt:

$$12,00 \quad \times \quad -5\% \quad = \quad \underline{-0,60 \text{ €/m}^2}$$

Angepasster Bodenrichtwert für Ackerland rd. 11,40 €/m²

6.4 Bodenwertermittlung

Weitere Zu-/ Abschlüsse entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung der Bodenrichtwerte angemessen mitberücksichtigt werden. Auf der Grundlage der angepassten Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt. Die einzelnen Flächengrößen werden auf Grundlage der Angaben zur tatsächlichen Nutzung gemäß Liegenschaftskataster (siehe Punkt 3.5), der Luftbilddauswertung sowie der Ortsbesichtigung teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit angesetzt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wohnbaufläche

$$\text{ca. } 1.000 \text{ m}^2 \quad \times \quad 115,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 115.000 \text{ €}$$

Sonstige Hof-/Gartenfläche (siehe 6.1)

$$\text{ca. } 2.993 \text{ m}^2 \quad \times \quad 12,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,5 \quad = \quad 53.874 \text{ €}$$

Ackerland

$$13.119 \text{ m}^2 \quad \times \quad 11,40 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 149.557 \text{ €}$$

$$\text{ges. } 17.112 \text{ m}^2 \quad 18,61 \text{ €/m}^2 \quad 318.431 \text{ €}$$

$$\text{Bodenwert gesamt rd.} \quad 318.000 \text{ €}$$

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		422,22 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		137,00
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		710,00 €/m²
· NHK am Stichtag		1.371,93 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		579.257 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1		3.000 €
Gebäudeherstellungskosten		582.257 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		70 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		10 J.
· Wertminderung		-87,50 %
· Betrag		-509.475 €
Zeitwert		
· Gebäude		72.782 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		72.782 €

Zeitwert Ehemaliges Stallgebäude pauschal

10.000 €

Gebäudewerte insgesamt

82.782 €

Gebäudewerte insgesamt **82.782 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

82.782 € x 10% = **8.278 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **91.060 €**

Bodenwert von Wohnbaufläche u. Hof-/Gartenfläche **168.874 €**

Vorläufiger Sachwert **259.934 €**

Objektspezifischer Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist zunächst nur ein Modellwert, der erst mit Anwendung des Sachwertfaktors zum Sachwert führt (vgl. § 7 ImmoWertV).

Unter Berücksichtigung des geringen Gebäudewertanteils am vorläufigen Sachwert, der Nutzbarkeit des Grundstücks, etc. wird folgender Sachwertfaktor als marktgerecht eingeschätzt:

x **1,00**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **259.934 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. 4.7)

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 €

Bodenwert Ackerland **149.557 €**

369.491 €

Sachwert rd. **369.000 €**



8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich, das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden 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.

369.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Velsen 48, 48231 Warendorf" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 28.05.2026 ermittelt mit

370.000,00 EURO

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



Münster, 16.06.2026

Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch

Urhaberschutz, 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

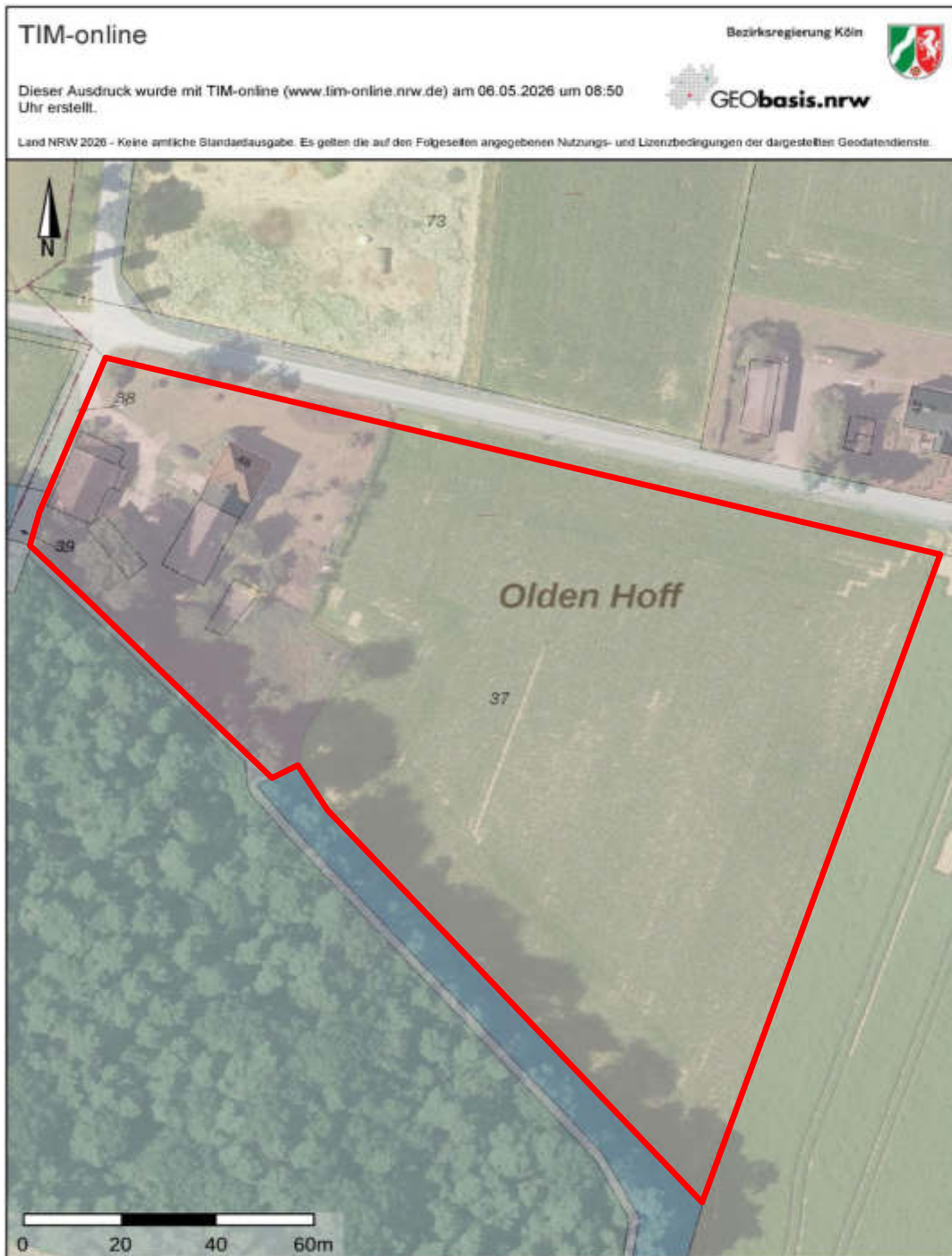
Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt
Velsen 48
48231 Warendorf

Anlage 2: Luftbild

Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Velsen 48
48231 Warendorf**



Anlage 3: Bauzeichnungen

Keine Bauzeichnungen vorhanden, da bei den Behörden keinerlei amtliche Bauakten auffindbar waren! (siehe Punkt 2.1)

Anlage 4: Brutto-Grundfläche

Gemäß DIN 277

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

Brutto-Grundfläche		Bereich a/ b (m ²)
Wohnhaus		
KG	5,000 x 10,100	= 50,50
EG	9,600 x 10,100 4,300 x 9,400	= 137,38
OG	9,600 x 10,100 4,300 x 9,400	= 137,38
DG	9,600 x 10,100	= <u>96,96</u>
Brutto-Grundfläche gesamt m² ca.		422,22
Stallgebäude (an Wohnhaus angebaut)		
EG	16,200 x 9,400	= 152,28
DG	16,200 x 9,400	= <u>152,28</u>
Brutto-Grundfläche gesamt m² ca.		304,56
Ehemalige Scheune		
EG	14,000 x 10,000 3,700 x 10,000 5,000 x 2,300	= 188,50
DG	14,000 x 10,000	= <u>140,00</u>
Brutto-Grundfläche gesamt m² ca.		328,50
Remise		
EG	4,700 x 14,100	= <u>66,27</u>
Brutto-Grundfläche gesamt m² ca.		66,27

Anlage 5: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

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

Wohnhaus

m²

Es liegen keine Bauzeichnungen vor. Die Wohnfläche wird daher auf Grundlage der Brutto-Grundfläche überschläglich wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss

$$137,38 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,75 \quad = \quad 103,04 \quad \text{rd.} \quad \underline{\quad 103,00 \quad}$$

Erdgeschoss (m²) ca. 103,00

Obergeschoss

$$137,38 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,7 \quad = \quad 96,17 \quad \text{rd.} \quad \underline{\quad 96,00 \quad}$$

Obergeschoss (m²) ca. 96,00

Wohnfläche gesamt m² ca.

199,00

Anlage 6: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026 - Wohnen

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

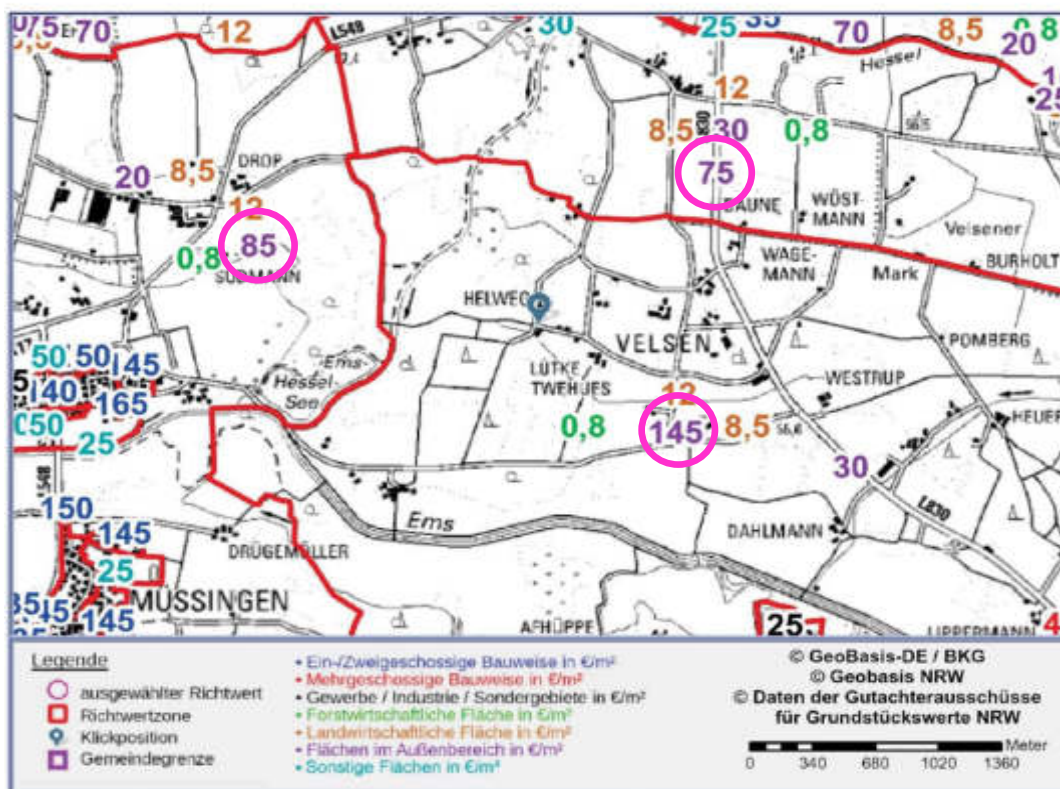


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Warendorf
Postleitzahl	48231
Gemarkungsname	Warendorf
Gemarkungsnummer	5048
Ortsteil	Warendorf
Bodenrichtwertnummer	520301
Bodenrichtwert	145 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	1000 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	130 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	0

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 7: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026 - Ackerland

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

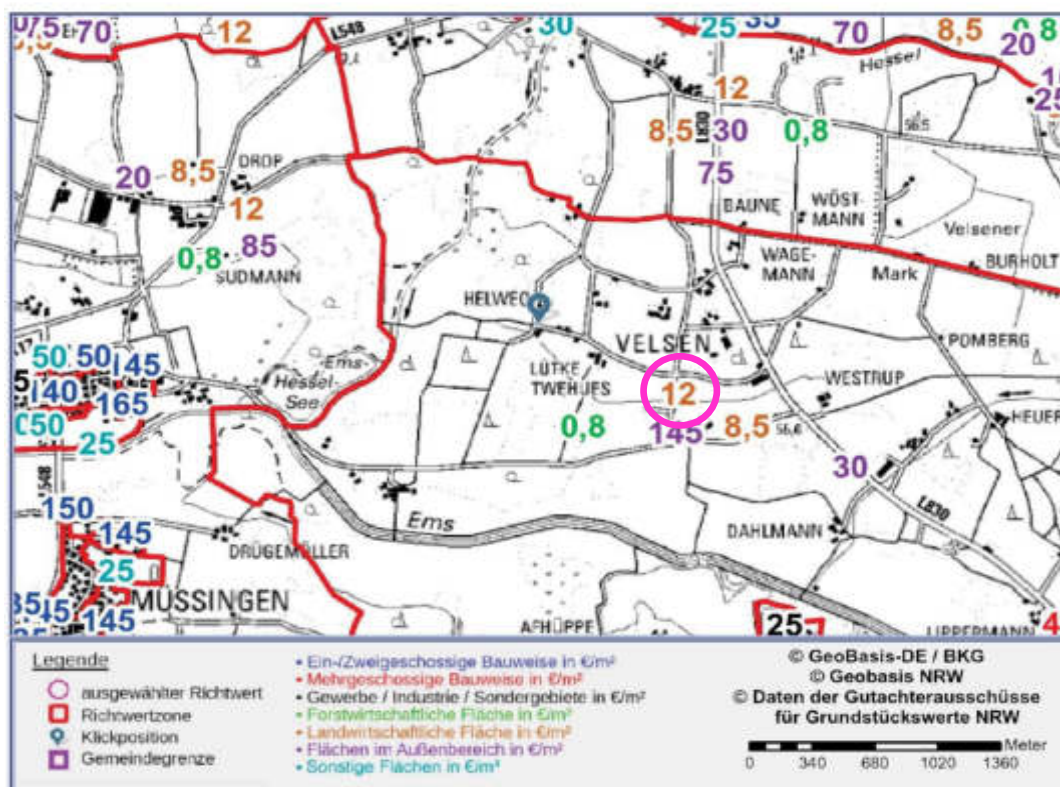


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Warendorf
Postleitzahl	48231
Gemarkungsnummer	5048
Bodenrichtwertnummer	520201
Bodenrichtwert	12 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Acker
Fläche	20000 m²
Ackerzahl	0
Grünlandzahl	0
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	10 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	0
Bemerkung	Es gibt einen Anpassungsfaktor von 1,06 für Flächen größer 2,5 ha und 0,94 für Flächen mit unregelmäßigem Zuschnitt.

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 8: Fotos

Wohnhaus und angebautes ehemaliges Stallgebäude von Nordosten



Wohnhaus und angebautes ehemaliges Stallgebäude von Südwesten



Anlage 8: Fotos

Wohnhaus von Norden



Ehemaliges Stallgebäude von Süden



Anlage 8: Fotos

Wohnhaus: Diele im Erdgeschoss



Wohnhaus: Wohnraum im Erdgeschoss



Anlage 8: Fotos

Wohnhaus: Küche im Erdgeschoss



Wohnhaus: Bad im Erdgeschoss



Anlage 8: Fotos

Wohnhaus: Schlafrum im Erdgeschoss



Wohnhaus: Schlafrum im Erdgeschoss



Anlage 8: Fotos

Wohnhaus: Wohnraum im Obergeschoss



Wohnhaus: Bad im Obergeschoss



Anlage 8: Fotos

Wohnhaus: Schlafrum im Obergeschoss



Wohnhaus: Schlafrum im Obergeschoss



Anlage 8: Fotos

Wohnhaus: Dachgeschoss



Wohnhaus: Abstellraum im Kellergeschoss



Anlage 8: Fotos

Ehemaliges Stallgebäude: Abstellraum im Erdgeschoss



Anlage 8: Fotos

Ehemalige Scheune von Nordosten



Ehemalige Scheune von Nordwesten

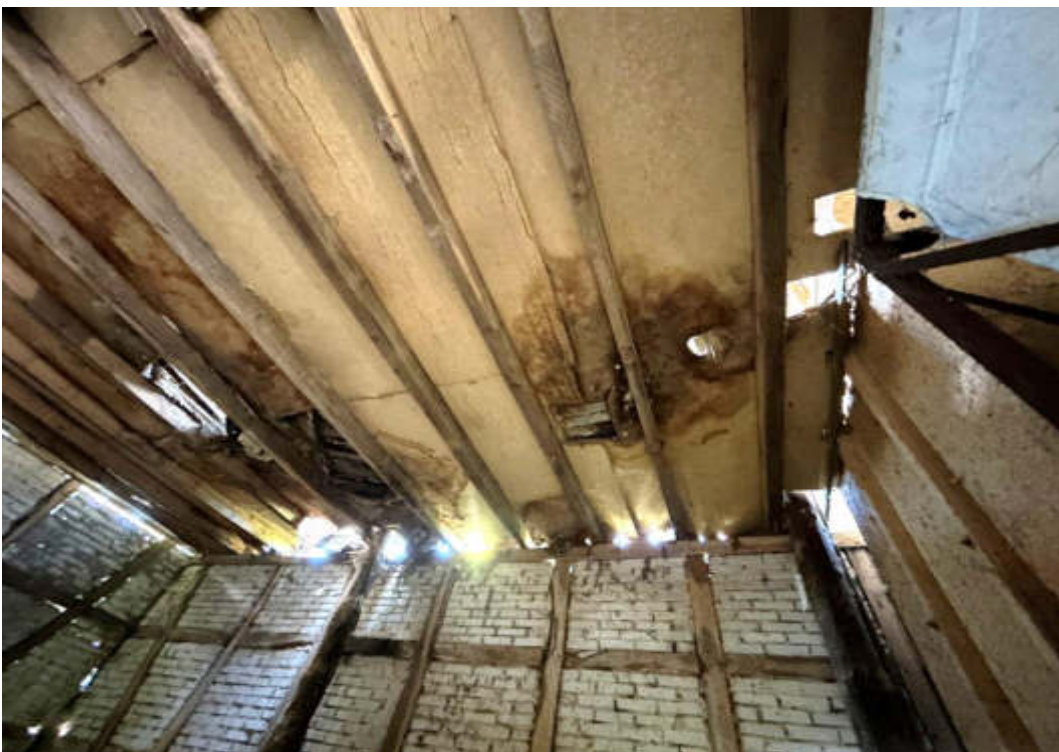


Anlage 8: Fotos

Ehemaliges Scheune: Abstellraum im Erdgeschoss



Ehemaliges Scheune: Blick vom Erdgeschoss zur Decke



Anlage 8: Fotos

Remise von Norden



Remise von Nordwesten



Anlage 8: Fotos

Ehemaliger Hühnerstall von Südwesten



Ehemaliger Hühnerstall von Nordosten



Anlage 8: Fotos

Ackerlandfläche von Nordosten



Ackerlandfläche von Nordwesten

