

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 26015-AGW

Grundbuch	<u>Everswinkel Blatt 3616</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Everswinkel, Flur 35, Flurstück 461, Gebäude- und Freifläche, Rosenstraße, Größe 473 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Warendorf, Aktenzeichen 12 K 14/25
Objekt- beschreibung	Grundstück (473 m²), bebaut mit Zweifamilienhaus (Baujahr 2022, massive Bauweise, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden, nicht unterkellert, ca. 303 m² Wohnfläche) und 2 Carports (Baujahr ca. 2023, Holzkonstruktion) Die Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten.
Verkehrswert	EURO 660.000,00

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. 26015-AGW

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Zweifamilienhaus mit 2 Carports**
Rosenstraße 39, 48351 Everswinkel

Grundbuch von Everswinkel Blatt 3616
Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Everswinkel, Flur 35, Flurstück 461, Gebäude-
und Freifläche, Rosenstraße, Größe 473 m²

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

Zweck des
Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Warendorf, Aktenzeichen 12 K 14/25

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Ortsbesichtigung
und Stichtag 23.04.2026
(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 15 Seiten zzgl. 10 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	5
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	6
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
4.1 Zweifamilienhaus	7
4.2 Carports	8
4.3 Außenanlagen	8
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	8
4.5 Restnutzungsdauer	9
4.6 Zubehör	9
5. Wertermittlungsverfahren	10
6. Bodenwert	11
7. Sachwert	13
8. Verkehrswert	15
 Anlage 1: Lageplan	 16
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	17
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	18
Anlage 4: Grundriss Spitzboden	19
Anlage 5: Schnitt	20
Anlage 6: Brutto-Grundfläche	21
Anlage 7: Wohnfläche	22
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026	24
Anlage 9: Fotos	25

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 23.04.2026 in der Zeit von 13.30 - 13.50 Uhr statt. Zum Ortstermin waren neben dem Sachverständigen eine nicht im Bewertungsobjekt wohnende Miteigentümerin und deren Rechtsvertreter erschienen. Die im Bewertungsobjekt wohnende Miteigentümerin war jedoch nicht erschienen. Die Besichtigung wurde daher nur von der Straße aus durchgeführt.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgen demzufolge nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck!

Im Einladungsschreiben zum Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise mit einem geringeren Versteigerungserlös verbunden sein könnte und insofern den Eigentümern zum Nachteil gereichen könnte, da die nicht besichtigten Grundstücks- und Gebäudeteile in diesem Falle als reine Schätzwerte in die Wertermittlung einfließen würden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Everswinkel Blatt 3616

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Everswinkel, Flur 35, Flurstück 461, Gebäude- und Freifläche, Rosenstraße, Größe 473 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Warendorf, 12 K 14/25). Eingetragen am 26.11.2025.
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	Gemeinde Everswinkel, ca. 10.000 Einwohner
Wohnlage	Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Randbereich von Everswinkel, ca. 1 km Luftlinie vom Ortskern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser; landwirtschaftlich genutzte Flächen schließen sich in geringer Entfernung an; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Behörden, Ärzte, etc.) sind in begrenztem Umfang im Ort vorhanden und gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,5 km bis Bushaltestelle ca. 24 km bis Autobahnauffahrt A2 ca. 24 km bis Autobahnkreuz A1/A43 ca. 19 km bis Münster Stadtkern
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Keine wesentlichen

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

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt an der fertig ausgebauten Rosenstraße (Tempo 30-Straße, sehr geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Gemeinde Everswinkel sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz bereits bezahlt.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalschluss
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 sind für das Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.
Planungsrechtliche Ausweisung	Bebauungsplan „Möllenkamp III“: Allgemeines Wohngebiet; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; zweigeschossig als Höchstmaß; Grundflächenzahl 0.; 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 Zweifamilienhaus

Gebäudetyp	Gebäude in Form von zwei Doppelhaushälften, mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden; nicht unterkellert
Derzeitige Nutzung	Nach Angaben der Ortsterminteilnehmerin werden beide Haushälften von einer Miteigentümerin genutzt.
Baujahr	2022
Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassaden	Wärmedämmverbundsystem, Fassadenplatten
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Betondecken

Geschosshöhen	EG: ca. 2,82 m; DG: ca. 2,82 m
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Dachpfannen
Fenster	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; Roll- läden
Gebäudeeingang	Türelement mit Dreifachverglasung
Heizung/ Warmwasser- bereitung	Luftwärmepumpe
Besondere Bauteile	Spitzbodenausbau
Energieausweis	Laut EnEV-Nachweis vom 16.06.2018 handelt es sich um ein KfW Effizienzhaus 55 mit einem End- energiebedarf von 19 kWh/m ² a (Energieeffizienz- klasse A+ = grüner Farbskalabereich) und einem Primärenergiebedarf von 34 kWh/m ² a (Energie- effizienzklasse A = grüner Farbskalabereich).

4.2 Carports 2 jeweils seitlich an das Wohnhaus angebaute Carports; einfache Holzkonstruktion; Baujahr ca. 2023; Wände aus Holzwerkstoffplatten; Flachdach mit Wellplatten

4.3 Außenanlagen Bodenbefestigungen mit Betonplatten und Betonpflaster; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Es liegt nach äußerem Eindruck Instandhaltungsbedarf in einigen Bereichen vor: Z.B. Malerarbeiten teils erforderlich (Fassaden, Fenstergeländer); ein Briefkasten liegt auf dem Boden; Carportkonstruktionen unfachmännisch; etc.

Sonstiges

Nach § 16 Vermessungs- und Katastergesetz (NRW) ist der Eigentümer verpflichtet, das Gebäude auf eigene Kosten einmessen zu lassen, damit es in das Liegenschaftskataster übernommen wird. Die Gebäude sind in diesem Fall noch nicht im Liegenschaftskataster enthalten.

**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 Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 76 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 4 Jahre).

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 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.

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.

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 01.01.2026 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei **230,00 €/m²**

Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück weicht vom Normgrundstück der Richtwertzone bei dem Zustandsmerkmal "Größe des Grundstücks" ab.

Berechnung des Zu-/Abschlags für die abweichende Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück der Richtwertzone (gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf):

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Richtwertzone	400	1,000
Bewertungsgrundstück	473	1,020

(= Bodenrichtwert x U-koeffizient d. Bewertungsgr. : U-koeffizient d. Richtwertgr. - Bodenrichtwert)
 230 x 1,020 : 1,00 - 230 = 5 €/m²

Zu-/Abschlag rd. **5 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			230,00 €/m²
Stichtag	01.01.2026	23.04.2026	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	I	II	
Bauweise		offen	
Fläche (m ²)	400	473	s.o. 5,00 €/m²
Lagequalität	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			235,00 €/m²

Weitere Zu-/ Abschlüsse entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$473 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 235 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 111.155 \text{ €}$$

Bodenwert gesamt rd. 111.000 €

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		337,22 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		137,00
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		1.330,00 €/m²
· NHK am Stichtag		2.569,96 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		866.644 €
· Sonderbauteile: in NHK enthalten		0 €
Gebäudeherstellungskosten		866.644 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		4 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		76 J.
· Wertminderung		-5,00 %
· Betrag		-43.332 €
Zeitwert		
· Gebäude		823.312 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		823.312 €

Zeitwert 2 Carports

3.000 €

Gebäudewerte insgesamt

826.312 €

Gebäudewerte insgesamt	826.312 €
-------------------------------	------------------

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

826.312 €	x	4%	=	33.052 €
-----------	---	----	---	-----------------

Wert der Gebäude und Außenanlagen	859.364 €
--	------------------

Bodenwert	111.000 €
------------------	------------------

Vorläufiger Sachwert	970.364 €
-----------------------------	------------------

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	0,73
---	-------------

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	708.366 €
--	------------------

Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. 4.4) und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten

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!

-50.000 €

658.366 €

Sachwert rd.	658.000 €
---------------------	------------------

8. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Zweifamilienhaus und zwei Carports bebaut ist.

Die Besichtigung wurde nur von der Straße aus durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (siehe 7.).

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. 658.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Rosenstraße 39, 48351 Everswinkel" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 23.04.2026 ermittelt mit

660.000,00 EURO

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



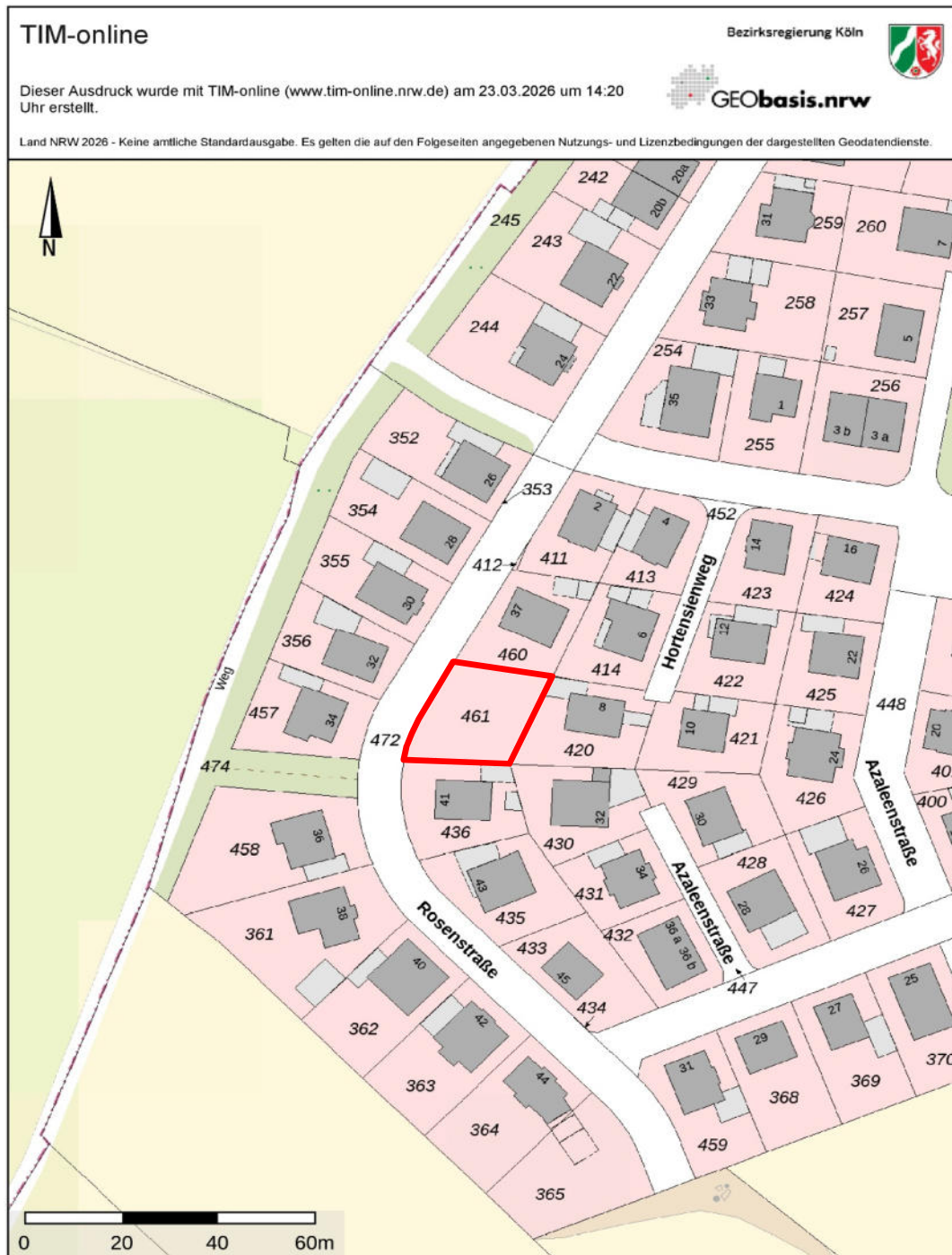
Münster, 26.05.2026

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

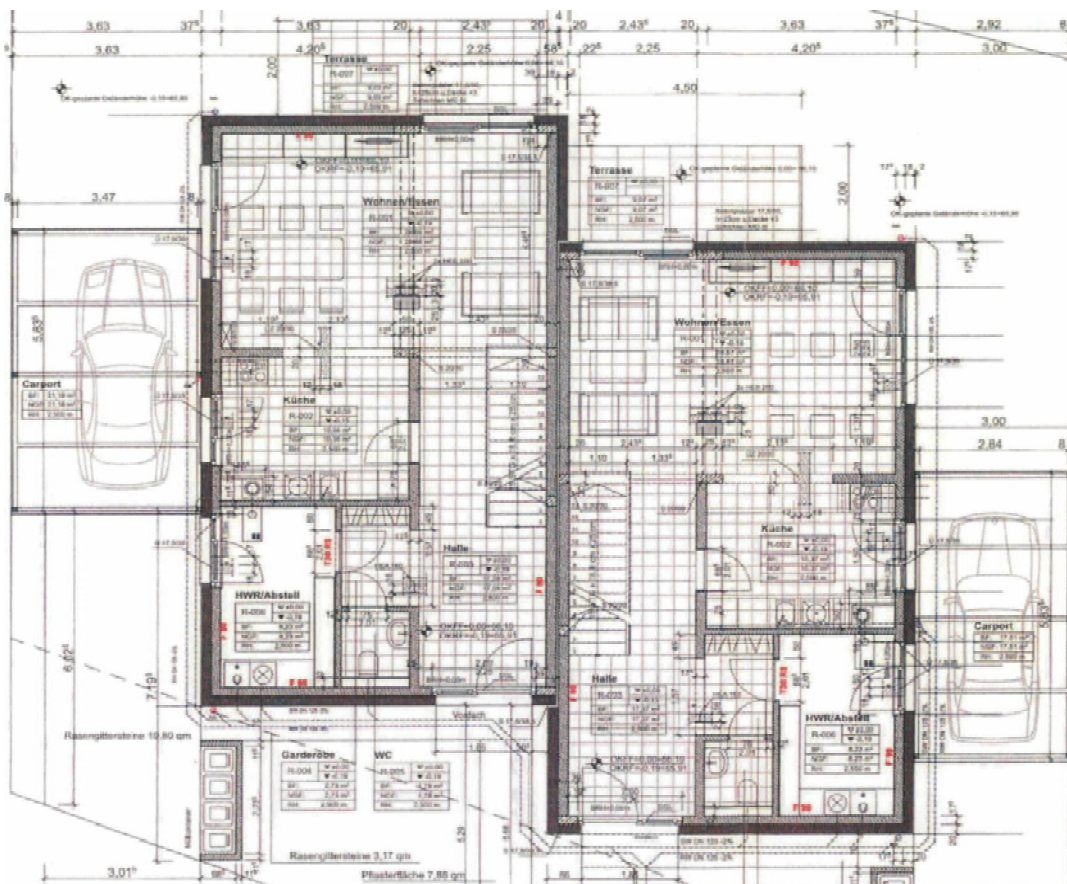
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Rosenstraße 39
48351 Everswinkel**

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

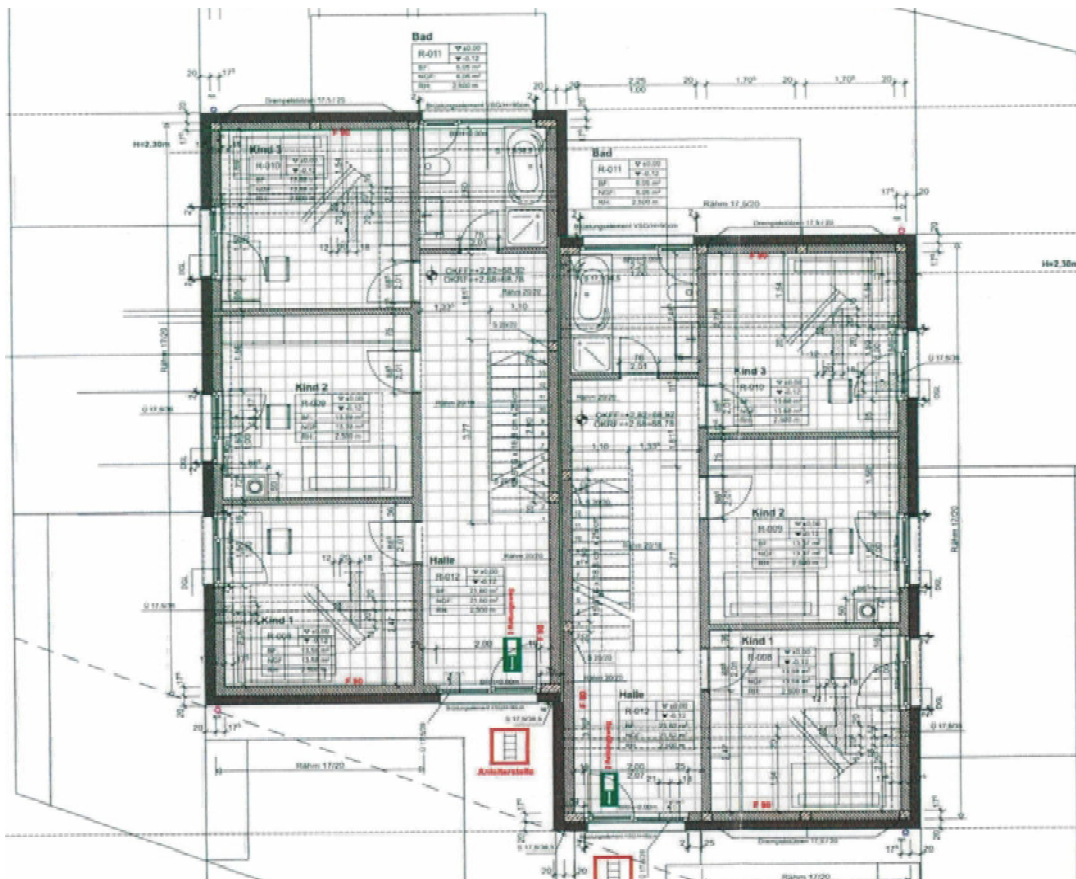
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Rosenstraße 39
48351 Everswinkel**

Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss

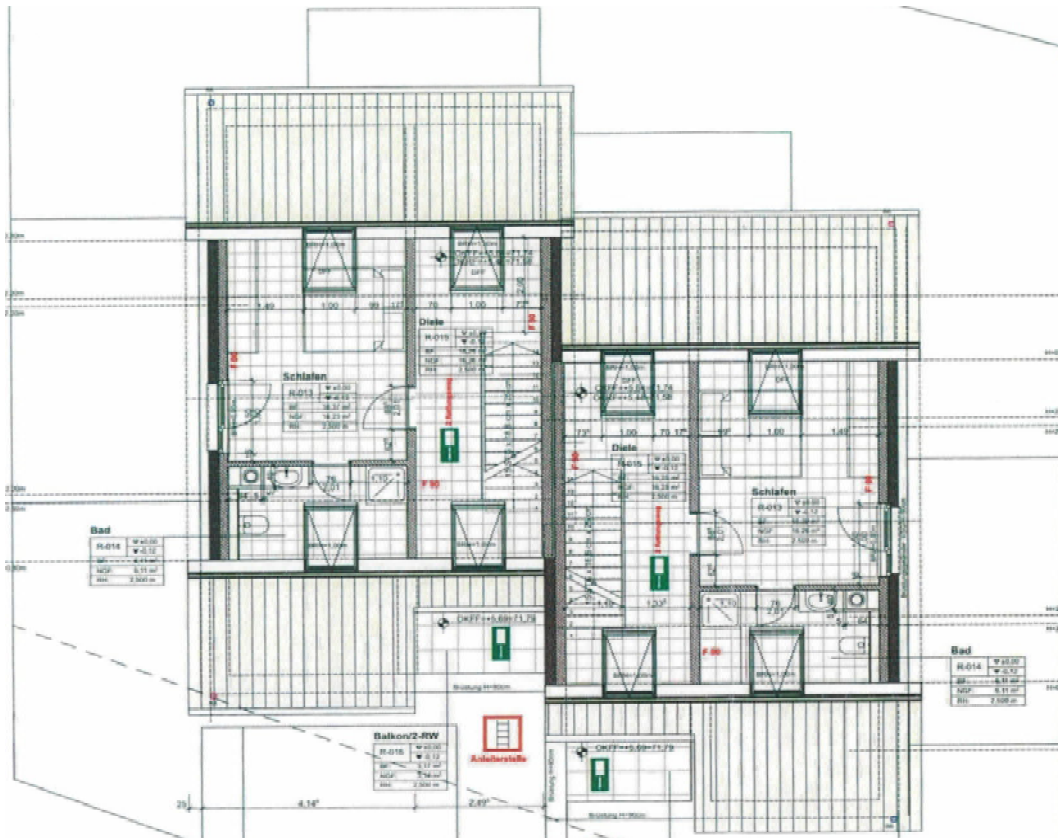
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Rosenstraße 39
48351 Everswinkel**

Anlage 4: Grundriss Spitzboden

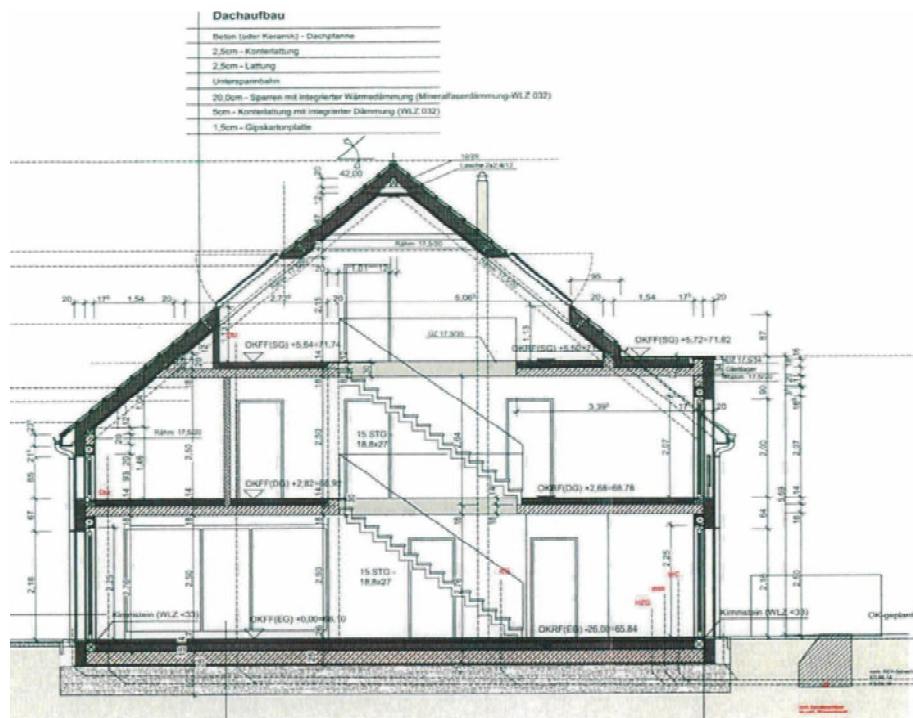
Ohne Maßstab



Bewertungsobjekt
Rosenstraße 39
48351 Everswinkel

Anlage 5: Schnitt

Ohne Maßstab



Anlage 6: Brutto-Grundfläche

Gemäß ImmoWertV

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

Brutto-Grundfläche

**Bereich a/ b
(m²)**

Wohnhaus

EG	7,040 x 12,220		
	6,680 x 12,220		
	0,360 x 2,645	=	168,61

DG	7,040 x 12,220		
	6,680 x 12,220		
	0,360 x 2,645	=	<u>168,61</u>

Brutto-Grundfläche gesamt m² ca.

337,22

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 überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Haushälfte Nord m²

Erdgeschoss

Diele/Flur	(2,435 x 6,805 -1,100 x 1,500)	x 0,97	=	14,47
Garderobe	(1,325 x 2,060 0,175 x 1,570)	x 0,97	=	2,91
WC-Raum	1,325 x 1,540	x 0,97	=	1,98
Hauswirtschaft	2,215 x 3,715	x 0,97	=	7,98
Küche	(3,630 x 2,975 2,135 x 0,200)	x 0,97	=	10,89
Wohnen/ Essen	(6,265 x 4,465 -0,500 x 0,250)	x 0,97	=	27,01
Terrasse	4,500 x 2,000	x 0,25	=	<u>2,25</u>
Erdgeschoss m ² ca.				67,50

Dachgeschoss

Diele/Flur	(2,435 x 8,775 -1,100 x 3,770)	x 0,97	=	16,70
Kind 1	(3,655 x 3,715 -3,655 x 0,600 x 0,5)	0,97	=	12,11
Kind 2	3,655 x 3,785	x 0,97	=	13,42
Kind 3	(3,655 x 3,740 -3,655 x 0,600 x 0,5)	0,97	=	12,20
Bad	(2,435 x 2,600 -2,435 x 0,600 x 0,5)	0,97	=	<u>5,43</u>
Dachgeschoss (m ²) ca.				59,86

Spitzboden

Diele/Flur	(	2,435 x 6,200	x	0,5	)	0,97	=	7,79
		-1,100 x 3,770						
		-2,435 x 1,200						
		-2,435 x 1,200						

Schlafen	(	3,480 x 4,300	x	0,5	)	0,97	=	12,49
		-3,480 x 1,200						

Bad	(	3,480 x 1,700	x	0,5	)	0,97	=	3,71
		-3,480 x 1,200						

Spitzboden (m²) ca. 23,99

Haus Nord gesamt m² ca. 151,35

Haushälfte Süd m²

Wie Haushälfte Nord 151,35

Wohnfläche gesamt m² ca. 302,70

Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026

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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Everswinkel.

Die gewählte Adresse ist: Rosenstraße.

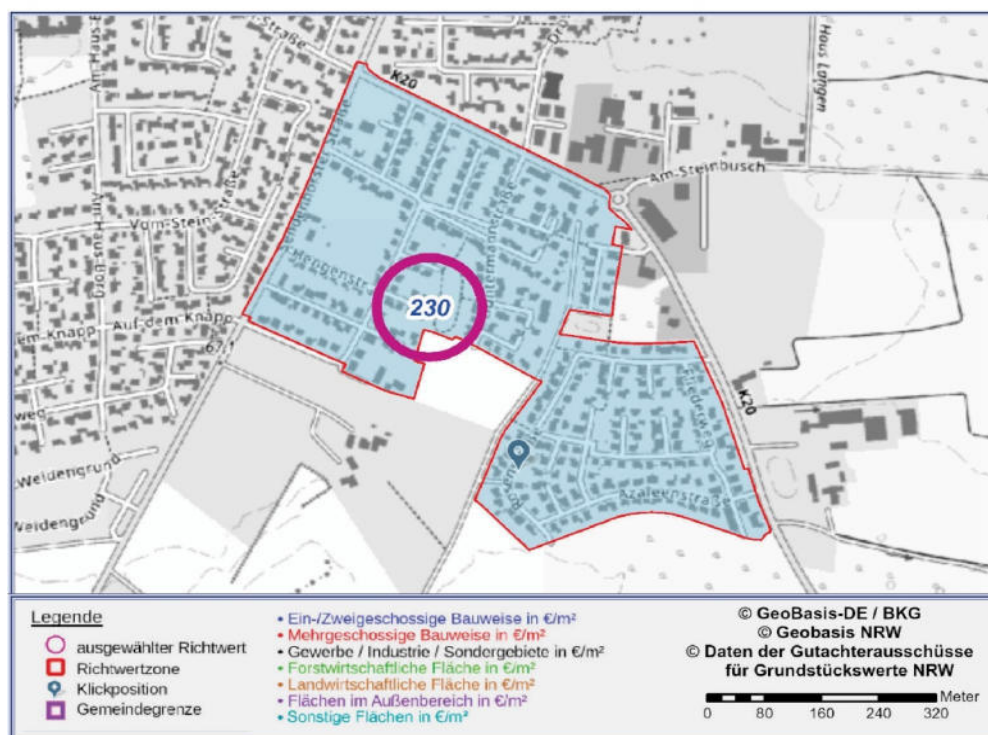


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Everswinkel
Postleitzahl	48351
Gemarkungsname	Everswinkel
Gemarkungsnummer	5058
Ortsteil	Everswinkel
Bodenrichtwertnummer	2410017
Bodenrichtwert	230 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Fläche	400 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	230 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	2

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 9: Fotos

Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten

