



Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mit Garage
Lage:	Ewringmann-Str. 5 48231 Warendorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Warendorf Aktenzeichen: 12 K 10/25
Wertermittlungsstichtag:	30. Oktober 2025
Bewertungsanlass:	Ermittlung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Ermittelter Verkehrswert:	ca. 700.000 Euro

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

Persönliche Angaben sowie Fotos und sonstige Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet. Fotos sowie Bauzeichnungen und weitere Anlagen finden Sie in der Onlinefassung „Anlagen“ sowie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Warendorf (02581-63640) eingesehen werden kann.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftragsgegenstand	3
1.3	Zweck des Gutachtens	3
1.4	Ortsbesichtigung	3
1.5	Wertermittlungstichtag	3
1.6	Grundlagen des Gutachtens	3
1.7	Disclaimer und besondere Hinweise	4
2	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Grundstücksbeschreibung	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.1.3	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.1.4	Rechtliche Eigenschaften	6
2.1.4.1	Grundbuch	6
2.1.4.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	7
2.1.4.3	Abgabenrechtliche Situation	7
2.1.4.4	Altlastenkataster	7
2.1.4.5	Baulastenverzeichnis	7
2.1.4.6	Überbauung	7
2.2	Baubeschreibung	8
2.2.1	Beschreibung der baulichen Anlagen	8
2.2.2	Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen	9
3	Wertermittlung	10
3.1	Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)	10
3.2	Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens	10
3.3	Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)	11
3.4	Beschreibung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV)	11
3.5	Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	12
3.6	Durchführung des Sachwertverfahrens	12
3.6.1	Bodenwert	12
3.6.2	Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	12
3.6.3	Zeitwert der baulichen Anlagen	13
3.6.4	Vorläufiger Sachwert	14
3.6.5	Anpassung an die Marktlage (§§ 21 Abs. 3, 39 ImmoWertV)	14
3.6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	15
3.6.7	Sachwert	15
3.7	Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)	16
3.7.1	Beschreibung des Vergleichswertverfahrens und des Immobilienrichtwerts	16
3.7.2	Vorläufiger Vergleichswert	16
3.7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	16
3.7.4	Vergleichswert	17
4	Verkehrswert	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Warendorf hat unter dem Aktenzeichen 12 K 10/25 mit Schreiben vom 19.09.2025 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

1.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts eines mit einem Einfamilienhaus nebst Pkw-Garage bebauten Grundstücks. Die postalische Anschrift lautet:
Ewringmann-Str. 5, 48231 Warendorf.

1.3 Zweck des Gutachtens

Die Bewertung dient der Feststellung des Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.

1.4 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand statt am 30.10.2025. Anwesend waren Frau (... , Miteigentümerin), deren Rechtsanwältin, Herr (... , Miteigentümer), dessen Rechtsanwältin sowie der Unterzeichner.

1.5 Wertermittlungstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 30.10.2025, angenommen.

1.6 Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag vom 19.09.2025
- Gerichtsbeschluss der Zwangsversteigerung vom 19.09.2025
- Grundbuchauszug vom 15.07.2025
- Bauaktenunterlagen des Bauamtes der Stadt Warendorf
- Auskünften der Stadt Warendorf zum Baurecht, Baulasten, Erschließungsbeitragssituation u.a.
- Auskunft der Kreisverwaltung Warendorf aus dem Altlastenkataster
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
- Bodenrichtwertkarte per 01.01.2025 aus dem Internet unter www.boris.nrw.de
- Baupreisindex vom Statistischen Bundesamt unter www.destatis.de

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

1.7 Disclaimer und besondere Hinweise

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, lediglich eingeschränkt vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

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

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren. Für derartige Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ggf. ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt bei der Besichtigung vollständig möbliert und eingerichtet war, so dass verdeckt liegende Schäden nicht ausgeschlossen werden können.

Ein Energieausweis lag nicht vor, so dass dem Unterzeichner der Energiebedarf des Bewertungsobjekts nicht bekannt ist. Es wird aufgrund des Gebäudealters und der festgestellten Bauweise von einer bauzeitgemäßen vergleichsweise guten Energieeffizienz ausgegangen.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

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

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein etwa 15 Jahre altes freistehendes Einfamilienhaus mit Pkw-Garage, gelegen innerhalb eines Wohngebiets in westlicher Randlage Warendorfs.

Das Objekt ist eigengenutzt.

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Großräumige Lage

Warendorf ist eine mittlere kreisangehörige Stadt und Kreisstadt des Kreises Warendorf im Regierungsbezirk Münster. Die Einwohnerzahl Warendorfs beträgt ca. 38.000, wobei die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung leicht negativ ist und ein prozentualer Zuwachs der Bevölkerungsgruppe der 60 bis 75-Jährigen an der Gesamtbevölkerung zu erwarten ist (demographischer Wandel).

Warendorf ist überregional bekannt als die Stadt der Pferde und Sitz des NRW-Landgestüts. Die Stadt verfügt über eine historische Altstadt mit Fußgängerzone und vielfach denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshäusern, Geschäfte zu Deckung des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs, Kindergärten und nahezu alle gängigen Schulformen, ein Krankenhaus, Fach- und Allgemeinärzte, mehrere Sportanlagen, Kirchen sowie Verwaltungseinrichtungen und ein Amtsgericht.

Die wirtschaftliche Struktur Warendorfs besteht neben einer ausgedehnten Land- und Forstwirtschaft vorwiegend aus Handel und Handwerk diverser Branchen sowie aus der Touristik.
(Quelle: wikipedia.de)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Wohngebiet, verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße). Die umgebende Bebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vergleichbarer Baujahre. Das Wohngebiet grenzt an ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Gebäuden und Nutzungen. Die absehbare Fertigstellung der geplanten Stadtstraße Nord lässt eine Zunahme von Immissionen erwarten. Die Entfernung zum historischen Ortskern von Warendorf beträgt rd. 1,5 km.

2.1.3 Tatsächliche Eigenschaften

Straße gepflastert, keine Gehwege. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig, die Topographie weitgehend eben. Anschlüsse für Wasser und Abwasser, Gas, Strom und Telefon vorhanden. Ein Anschluss für Glasfaser ist lt. Verfügbarkeitsprüfungen im Internet (verivox.de, check24.de und deutsche-glasfaser.de) derzeit nicht verfügbar.

2.1.4 Rechtliche Eigenschaften

2.1.4.1 Grundbuch

Grundbuch von Warendorf Blatt 10784

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

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²
1	Warendorf	10	256	Gebäude- und Freifläche, Ewringmann-Straße 5	597,00

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

2.1 (...) - zu ½ Anteil -

2.2 (...) - zu ½- Anteil -

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

2 zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Warendorf, 12 K 10/25). Eingetragen am 15.07.2025.

Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Etwaige Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, daher hier keine Angaben.

2.1.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Warendorf im Internet ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.70 (2. vereinfachte Änderung) gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen lauten: Allgemeines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, GRZ 0,4, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Räumlichkeiten im OG müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II entsprechen.

Weitere Festsetzungen und nähere Erläuterungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen oder beim Bauamt der Stadt Warendorf zu erfragen.

2.1.4.3 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadt Warendorf fallen für das Bewertungsgrundstück nach dem BauGB keine Erschließungsbeiträge mehr an, so dass das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) gilt.

2.1.4.4 Altlastenkataster

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

2.1.4.5 Baulastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Bauamts der Stadt Warendorf bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

2.1.4.6 Überbauung

Bei der Pkw-Garage handelt sich um eine Grenzbebauung, Hinweise für eine Überbauung ergeben sich aus der Flurkarte jedoch nicht.

2.2 Baubeschreibung

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

2.2.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Baujahr des Einfamilienwohnhauses und der Garage wird auf Basis der Bauaktenunterlagen mit etwa 2010 angenommen.

Wohnhaus

massive Bauart, zweigeschossige Bauweise, voll unterkellert, Fundamente Beton, Außenwände im KG Beton („weiße Wanne“ lt. Angabe), darüber Mauerwerk mit Verblendfassaden, Geschossdecken aus Stahlbeton mit Dämmung und Estrich, Walmdach (Zeltdach) mit kleinem Giebel, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Dacheindeckung Dachziegel, Regenrinnen und -fallrohre sowie Kaminkopf Kupfer, Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Fliesenbelag; Balkon ohne Bodenbelag, Geländer aus Edelstahl

Hauseingangstür aus Aluminium, seitlich jeweils feststehendes Seitenteil mit Lichtausschnitten, Fenster aus Kunststoff mit 3-fach-Verglasung, abschließbar und vielfach bodentief, Rollläden (elektrisch), im EG lt. Angabe über Zeitschaltuhr einzeln programmierbar, Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung im KG, Bodenbeläge im EG vorwiegend Fliesen in Holzoptik, im OG überwiegend Laminat, Fliesen im Badezimmer (EG und OG), Innenwandflächen Putz mit Vliestapete und Anstrich, im EG raumhohe Glaschiebetüren und strukturierte Türblätter mit innenliegenden Bändern, Schiebetür zum KG, im OG strukturierte Holzplattentüren in Futter und Bekleidungen; umfangreiche LAN-Anschlüsse vorhanden

Gas-Heizung mit Solarthermie-Unterstützung lt. Angabe für Heizung und Warmwasser, Fabr. Brötje, Standort im DG, Beheizung der Räumlichkeiten im EG über Fußbodenheizung, sonstige Räume über Flachheizkörper, Bad im OG Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper

Sanitäre Anlagen:

Bad im EG:

wandhängendes WC am Saniblock, Pissoir, bodentiefe Dusche mit Türen aus Sicherheitsglas, Waschtisch mit Unterschrank

Bad im OG:

wandhängendes WC am Saniblock, zwei Waschtische in Unterschrank integriert, eingeflieste Badewanne, bodentiefe Dusche mit Tür aus Sicherheitsglas

Objektfarben weiß, Objekte und Armaturen mittlerer bis gehobener Standard

Garage

Bauart massiv, eingeschossige Bauweise, seitlich an Wohnhaus angebaut, rückseitig abgetrennter Bereich als Werkraum o.ä., Flachdach, oberseitig vermutlich Dichtungsbahnen, Fassaden Verblendmauerwerk, Innenwandflächen verputzt und gestrichen, Zufahrt über Sektionaltor mit elektr. Antrieb, seitlich Feuerschutztür zum Wohnhaus, rückseitig Stahltür und Fenster zum Garten, haustechnische Installationen für Elektro und Wasser

Sonstiges:

Brunnen mit Pumpe zur Gartenbewässerung sowie lt. Angabe für WC, Anschlüsse für Küche im Ankleideraum (OG) lt. Angabe vorhanden, Kaminofen, Alarmanlage

Außenanlagen

Hauszugang und Garagenzufahrt plattiert, Terrassen und rückseitige Wege Granitplatten mit Basaltumfassung, Einfriedungen Steinmauer und Hecken, teilweise Metallzaun, gärtnerische Anlagen Beete, Sträucher, Bäume, sonst vorwiegend Rasenfläche

2.2.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen

Das Bewertungsobjekt wies im Ortstermin einen insgesamt gepflegten baultersgemäßen Zustand auf. In einzelnen Bereichen festgestellte kleinere Schäden, Restarbeiten und sonstige erforderliche Maßnahmen weichen i.S.d. § 8 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV nicht erheblich vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte ab und sind insofern in der Alterswertabschreibung bereits berücksichtigt.

Auf die Vornahme eines Abschlags zur Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen wird nach sachverständigem Ermessen daher verzichtet.

Nachrichtlich wird aber darauf hingewiesen, dass die bodentiefen Fenster im OG keine Absturzsicherungen aufweisen. Lt. Angabe des Miteigentümers seien diese nicht erforderlich, da die Fenster abschließbar seien.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

3.2 Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens

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

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

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

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

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

Unmittelbar verwertbare Vergleichspreise stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Da die objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts von denen des dem Immobilienrichtwert zugrunde liegenden Normobjekts erheblich abweichen, scheidet eine Verkehrswertermittlung auf Basis des Vergleichswertes aus. Die in diesem Gutachten durchgeführte Vergleichswertermittlung dient daher in erster Linie der Plausibilisierung der Größenordnung des ermittelten Sachwerts.

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

3.3 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

3.6 Durchführung des Sachwertverfahrens

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

3.6.1 Bodenwert

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte¹ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2025:

370,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit eingeschossiger Bauweise und Grundstücksgößen von rd. 400,00 m²

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

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m ²	€/m ²	€
Flurstück 256	Gebäude- und Freifläche, Ewringmann-Str. 5	597 m ²	370 €	220.890 €
Bodenwert ebfr.				220.890 €

Auf eine Anpassung des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungstichtag wird mangels entsprechender Hinweise verzichtet.

Eine Anpassung wegen der vom typischen Richtwertgrundstück abweichenden Größe ist auf Basis der vom örtlichen Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten nicht erforderlich.

Im übrigen stimmen die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks weitgehend überein, so dass der Bodenwert mit rd. 370,00 €/m² ermittelt wird.

3.6.2 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Einfamilienhäusern wird in Anlage 1 zur ImmoWertV mit 80 Jahren und die von Einzelgaragen mit 60 Jahren angegeben. In Übereinstimmung mit dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Sachwertfaktoren wird zur Wahrung der Modellkonformität eine GND von 80 Jahren für das Wohnhaus und wegen der zusammenhängenden Bauweise auch für die Pkw-Garage angenommen.

Das tatsächliche Alter des Wohnhauses beträgt bei einem auf Basis der Bauaktenunterlagen angenommenen Baujahr von etwa 2010 zum Wertermittlungstichtag ca. 15 Jahre. Soweit festgestellt, ist der bauliche Zustand des Gesamtobjekts insgesamt als baualtersgemäß zu bezeichnen.

¹ Vgl. Anlage 5.4, Seite 23 ff.

Unter Berücksichtigung der Bauweise und des festgestellten Zustands wird die wirtschaftliche RND in Anlehnung an das tatsächliche Gebäudealter nach sachverständigem Ermessen mit rd. 65 Jahren angenommen wird.

Die zugrunde gelegte RND der baulichen Anlagen setzt jedoch die Durchführung erforderlicher Instandhaltungen und Modernisierungen zwingend voraus.

3.6.3 Zeitwert der baulichen Anlagen

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

Wohnhaus mit Garage

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
tatsächliches Gebäudealter ca.	15 Jahre
angenommene wirtschaftliche RND rd.	65 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) ca. ²	454,00 m ² (Wohnhaus) 38,00 m ² (Garage)
stichtagsbezogene Normalherstellungskosten nach NHK 2010 ca. ³	1.650,00 €/m ² (Wohnhaus) 890,00 €/m ² (Garage)
Regionalfaktor	1,00

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich wie folgt:

Wohnhaus mit Garage

Wohnhaus

BGF rd.	454,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	1.650,00 €		749.100 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	5.500 €

Garage

BGF rd.	38,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	890,00 €		33.820 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	---

gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses mit Pkw-Garage	=	788.420 €
--	---	-----------

GND	80 Jahre
RND	65 Jahre

Wertminderung wegen Alters	19 %	-	149.800 €
----------------------------	------	---	-----------

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses mit Garage	=	638.620 €
---	---	-----------

² Vgl. Abschnitt 5.6, Seite 34.

³ Vgl. Anlage 5.7, Seite 38.

Übertrag

alterswertgeminderte Herstellungskosten
des Wohnhauses mit Garage 638.620 €

Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse

Außenanlagen-/Nebenanlagen,
ca. 4 %⁴ des Gebäudezeitwerts + 25.500 €

Hausanschlüsse,
zum Zeitwert geschätzt rd. + 6.500 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten des
Wohnhauses mit Garage, Außen-/Neben-
anlagen und Hausanschlüssen = 670.620 € **670.620 €**

Der Zeitwert der baulichen Anlagen einschl. Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen wurde mit 670.620 € berechnet.

3.6.4 Vorläufiger Sachwert

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

Zeitwert der baulichen Anlagen 670.620 €
Bodenwert + 220.890 €

vorläufiger Sachwert = 891.510 €

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

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

Im Grundstücksmarktbericht 2025 werden nach Bodenwertniveau und Höhe des vorläufigen Sachwerts differenzierte Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aufgeführt. Hieraus ist ersichtlich, dass der Sachwertfaktor bei hohem Bodenwertniveau⁵ größer ist als bei geringerem Bodenwertniveau. Gleichzeitig ist der Sachwertfaktor umso geringer, je höher der betrachtete vorläufige Sachwert.

Auf Basis der den Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Formel⁶ berechnet sich für das Bewertungsobjekt bei einem Bodenrichtwertniveau von 370 €/m² ein modellspezifischer Sachwertfaktor von ca. 0,82 (Standardabweichung rd. 0,11). **Der so ermittelte Wert ist jedoch sachverständig zu würdigen.**

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass sich lt. Darstellung im Grundstücksmarktbericht der weitaus größte Teil der zur Ableitung der Sachwertfaktoren ausgewerteten tatsächlich erzielten Kaufpreise in einer Spanne zwischen ca. 250.000 € - 450.000 € bewegt hat. Der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Warendorf ist mit 349.000 € aufgeführt. Kaufpreise von wesentlich mehr als ca. 500.000 € sind in erheblich geringerer Anzahl erzielt worden, so dass die Datengrundlage für Objekte mit deutlich vom Durchschnitt abweichenden Sachwerten vergleichsweise gering ist.

⁴ Modellkonformer Ansatz zum geschätzten Zeitwert; nach der Wertermittlungspraxis i.d.R. zwischen 3-5 %.

⁵ Das Bodenwertniveau repräsentiert insofern die Wohnlage.

⁶ Die Excel-Mappe des Gutachterausschusses zur Berechnung der Sachwertfaktoren steht dem Unterzeichner zur Verfügung.

Der vorstehend aufgeführte Sachwertfaktor ist daher im Hinblick auf die Höhe des vorläufigen Sachwerts aufgrund der vergleichsweise eingeschränkten Datengrundlage nach Einschätzung des Unterzeichners nur bedingt anwendbar.

Das Bewertungsobjekt weist eine vergleichsweise hochwertige Bauweise und Ausstattung auf, die gleichzeitig aber teilweise als individuell zu bezeichnen ist. Nach Auffassung des Unterzeichners würde ein potenzieller Erwerber das Objekt in einzelnen Bereichen voraussichtlich eher nach eigenen Wünschen und Vorstellungen gestalten und wäre daher voraussichtlich kaum zur Vergütung des vollen Sachwertes bereit.

Um diesen Umstand hinreichend zu würdigen und zur Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem örtlichen Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag hält der Unterzeichner einen Abschlag von ca. 0,05 vom modellspezifisch ermittelten Sachwertfaktor für erforderlich und marktgerecht, so dass der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach sachverständigem Ermessen mit rd. **0,77** angenommen wird. Der Sachwertfaktor bewegt sich deutlich innerhalb der vom Gutachterausschuss angegebenen Standardabweichung.

Der marktangepasste Sachwert wird somit zu $(891.510 \text{ €} \times 0,77)$ ermittelt.

686.463 €

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

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

- Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf u.a. (siehe Abschnitt 2.2.2)

Auf einen Abschlag zur Berücksichtigung des baulichen Zustands und sonstiger erforderlicher Maßnahmen wird verzichtet.

- Küche und Sonstiges

Für die Einbauküche, das Bohrloch nebst Pumpe, den Kaminofen, die Alarmanlage u.a. wird nach sachverständigem Ermessen ein pauschal geschätzter Zuschlag von rd. 15.000 € vorgenommen.

Zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird somit ein Zuschlag von 15.000 € vorgenommen.

3.6.7 Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde ermittelt mit	686.463 €
Zuschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+ 15.000 €

701.463 €

Sachwert (gerundet)

701.000 €

3.7 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

3.7.1 Beschreibung des Vergleichswertverfahrens und des Immobilienrichtwerts

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise als Preis für sie erzielt werden kann. Sich an den Preisen für vergleichbare Objekte zu orientieren, entspricht auch den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts (vgl. Kleiber, Syst. Darstellung Vergleichswertverfahren, Rn. 19).

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen für solche Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (direkter Preisvergleich, § 24 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 25 ImmoWertV). Gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 kann insbesondere bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Bewertungsobjekts (§ 24 Abs. 2 Nr. 2).

Da Vergleichspreise nicht in hinreichender Anzahl vorliegen, erfolgt die Vergleichswertermittlung gem. § 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV auf Basis des veröffentlichten Immobilienrichtwerts. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts vom Normobjekt sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je m² Wohnfläche und schließt den Bodenwert ein. Preisanteile für Inventar, Garagen- und weitere Nebengebäude sind in den Immobilienrichtwerten nicht enthalten.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts, § 24 Abs. 4 ImmoWertV.

3.7.2 Vorläufiger Vergleichswert

Der örtliche Gutachterausschuss stellt im Internet unter www.boris.nrw.de einen auf dem Immobilienrichtwert basierenden Immobilienpreis-Kalkulator zur Verfügung, auf dessen Basis ein vorläufiger Vergleichswert für das Bewertungsobjekt in Höhe von ca. 720.000 € bei einer zugrunde gelegten Wohnfläche von etwa 170 m² ermittelt wurde (vgl. Anlage 5.8, Seite 39 ff.).

Zur Berücksichtigung der in diesem Wert nicht enthaltenen Pkw-Garage wird ein modellkonformer Zuschlag von rd. 5.000 € vorgenommen, so dass sich ein marktangepasster vorläufiger Vergleichswert von etwa 725.000 € ermittelt.

Da das Bewertungsobjekt teilweise eine vergleichsweise individuelle Gestaltung aufweist und insofern mit einer eingeschränkten Marktgängigkeit zu rechnen ist, wird zur Anpassung an die Marktlage nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von rd. 5 % vom vorläufigen Vergleichswert vorgenommen, so dass sich ein marktangepasster Vergleichswert zum Wertermittlungstichtag von (725.000 € x 0,95) ca. 688.750 € ermittelt.

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

Analog zum Sachwertverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 4 ImmoWertV) wird ein Zuschlag von 15.000 € zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorgenommen, vgl. Abschnitt 3.6.6.

3.7.4 Vergleichswert

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit rd.		688.750 €
Zuschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	15.000 €
		703.750 €
Vergleichswert (gerundet)		704.000 €

4 Verkehrswert

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

Im Gutachten wurde das Sachwertverfahren durchgeführt, da es sich um das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Einfamilienhäusern handelt. Bei dem ermittelten Vergleichswert handelt es sich eher um einen überschlägigen Durchschnittswert, der in erster Linie der Plausibilisierung der Größenordnung des Sachwerts dient und nicht unmittelbar zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden kann. Beide Werte weichen jedoch nur geringfügig voneinander ab und stützen sich insofern gegenseitig.

Folgende Werte wurden ermittelt:

Sachwert	gem. Abschnitt 3.6.7	rd. 701.000 €
Vergleichswert	gem. Abschnitt 3.7.4	rd. 704.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks wird auf der Grundlage des vorstehend ermittelten Sachwerts per Wertermittlungstichtag 30.10.2025 festgestellt mit ca.

700.000 €

(i.W.: siebenhunderttausend Euro)

Das Gutachten umfasst in dieser Internetversion insgesamt 18 Seiten.

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

Warendorf, 11.02.2026

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

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet.

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

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

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