

BUSCH

IMMOBILIENBEWERTUNG

Amtsgericht: Bocholt
Geschäfts-Nr.: 009 K 017/24

Datum: 14.06.2025
Aktenzeichen: 1125-001-GG

GUTACHTEN

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über den Verkehrswert
des mit einem Einfamilienreihenhaus
zzgl. Nebengebäude
bebauten Grundstücks
Gemarkung Isselburg, Flur 11, Flurstück 517

sowie

des 2/16 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Isselburg, Flur 11, Flurstück 418

Urgrabenstraße 44, 46419 Isselburg

Dieses Gutachten umfasst 37 Seiten zzgl. Anlagen inklusive Deckblatt

Urschrift Exemplar 2 Exemplar 3 Exemplar 4



Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 17.04.2025 geschätzt.

Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt weist einige objektspezifische Besonderheiten auf (s. Kap.2.5).

Exposé

Allgemeine Daten

<u>Grundstücksgröße:</u>	230 m ² zzgl. 2/16 MEA Wegegrundstück (270 m ²)
<u>Art der Nutzung:</u>	Wohnen
<u>Objekt:</u>	Einfamilienhaus (<i>Reihenmittelhaus</i>)
Baujahr, ca.:	1980 (Annahme)
Umbaujahr, ca.:	-
<u>Brutto-Grundfläche:</u>	rd.: 226,04 m ²
<u>Wohnfläche:</u>	rd.: 100,00
<u>sowie:</u>	Nebengebäude

Zusammenfassung der Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus mit rd. 100,00 m² Wohnfläche zzgl. Nebengebäude des Baujahres 1980 (Annahme) in mittlerer Wohnlage der Stadt Isselburg.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gesamtgrundstück/wirtschaftliche Einheit

Sachwert:	224.000 EUR	<i>marktangepasst</i>
Ertragswert:	201.000 EUR	
Verkehrswert:	197.000 EUR	<i>unbelastet in Abt. II, nach Sicherheitsabschlag</i>

Flurstück Nr. 517

Sachwert:	223.000 EUR	<i>marktangepasst</i>
------------------	--------------------	-----------------------

Verkehrswert:	196.000 EUR	<i>unbelastet in Abt. II, nach Sicherheitsabschlag</i>
----------------------	--------------------	--

Flurstück Nr. 418 (2/16 MEA)

Bodenwert:	844 EUR
-------------------	----------------

Verkehrswert:	850 EUR	<i>unbelastet in Abt. II</i>
----------------------	----------------	------------------------------

Inhaltsverzeichnis

TITELBLATT	1
EXPOSÉ.....	2
INHALTSVERZEICHNIS.....	4
1. AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	5
2. ALLGEMEINE ANGABEN	6
3. GRUNDBUCHBESCHREIBUNG	9
4. LAGEBESCHREIBUNG	11
5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	13
6. GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	17
7. GESAMTEINDRUCK.....	21
8. TECHNISCHE BERECHNUNGEN	22
9. BODENWERTERMITTLUNG.....	23
10. SACHWERTERMITTLUNG.....	25
11. ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	29
12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	33
ANLAGEN.....	38

Anlagen

- 1.1 Übersichtsplan (Geodatenserver des Landes NRW)
- 1.2 Stadtplan (Geodatenserver des Landes NRW)
- 1.3 Auszug aus der Flurkarte (Annex)
- 1.4 Bauzeichnungen aus der Archivbauakte (Annex)
- 1.5 Fotos

1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

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

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind jedoch insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Objekte der vorliegenden Art mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil Ein- und Zweifamilienwohngebäude vorwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet werden und nicht die Ertragswirtschaft im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren wird in vorliegendem Fall nicht durchgeführt, da das Gebäude zum Stichtag nicht bewohnbar ist.

Die *Bodenwertermittlung* im Rahmen des Sach- und Ertragswertverfahrens wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Das *Sachwertverfahren* basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der vorläufige Sachwert wird als Summe von Bodenwert und durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (soweit vorhanden) ermittelt. Die Bemessung des Herstellungswertes ist in Anlehnung an die Ansätze für die „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)“ gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV gewählt. Die Kostenkennwerte beziehen sich dabei auf einen Quadratmeter (m²) Brutto-Grundfläche (BGF) und berücksichtigen die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.

Der daraus abzuleitende durchschnittliche Herstellungswert der baulichen Anlagen ist mittels eines Regionalfaktors sowie eines Alterswertminderungsfaktors anzupassen. Die Alterswertminderung erfolgt unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer, wobei die Restnutzungsdauer von maßgeblicher Bedeutung ist. Die Alterswertminderung ergibt sich im Allgemeinen in Anlehnung an den theoretisch abgeleiteten Wertminderungsverlauf, dabei sind jedoch objektspezifische Abweichungen zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird die Wertminderung aufgrund vorgefundener Bauschäden sowie Reparaturstau und gegebenenfalls Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert angesetzt.

Zudem erfolgt die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung, die sich insbesondere auf nicht mehr zeitgemäße Grundrisse bezieht, sowie gefangene Räume und Räume ohne heutige Größenanforderungen, unzeitgemäße Baukonstruktion, nicht getrennte Giebelwände (u. a. Schallschutz) und mangelnde Wärmedämmung, soweit dies nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten ist.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Zweck des Gutachtens

Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur Verwendung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren.
Beauftragung:	Mit Schreiben vom 12.12.2024
Bewertungsstichtag:	17.04.2025
Datum der Ortsbesichtigung:	erfolgte ausschließlich aus dem Straßenraum am 17.04.2025 durch die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Britt-Maren Busch

2.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei der Unterzeichnerin. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

2.3 Eigentumsverhältnisse/Mietverhältnisse

Eigentümer	
lt. Grundbuch:	Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.
Mietverhältnisse:	Zum Stichtag ist das Grundstück eigengenutzt.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 06.01.2025
2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 06.01.2025
3. Auszug aus dem Grundbuch vom 17.12.2024, unbeglaubigt
4. Auskunft zur Baulastensituation vom 16.01.2025
5. Abgabenbescheinigung des Tiefbauamtes zur Erschließungsbeitragssituation vom 03.01.2025
6. Fördermittelauskunft vom 09.01.2025
7. Auskunft zum Denkmalschutz vom 03.01.2025
8. Auskunft zur Altlastensituation vom 10.01.2025
9. Auskünfte der Stadt Bocholt zum Planungsrecht vom 03.01.2025
10. Auszüge aus dem Bauaktenarchiv der Stadt Bocholt, Stand 07.01.2025
11. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2025
12. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2025

Für die vorliegende Wertermittlung wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit der o.a. Arbeitsunterlagen angenommen.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird auf eine Anfrage auf Bergschadenminderungsverzicht sowie auf vorhandene Kampfmittel verzichtet.

2.5 Besonderheiten

Zugang

Das bewertungsgegenständliche Gebäude sowie das Grundstück Flurstück Nr. 517 waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sowie des Grundstückes sind der Unterzeichnerin daher **nicht bekannt**. Die Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit **deutlichem Risiko** behaftet.

Wirtschaftliche Einheit

Bei vorliegendem Bewertungsobjekt handelt es sich um eigenständige Grundstücke im Rechtssinn, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Vorliegende Bewertung erfolgt zunächst unter der Betrachtung als Gesamtgrundstück (zukünftig weiterhin ein Eigentümer), nachstehend Grundstück genannt. Aus verfahrenstechnischen Gründen erfolgt jedoch auch eine Einzelbewertung der Grundstücke.

Überbau

Unter Betrachtung der Flurkarte ergibt sich eine Überbausituation. Das Gebäude auf dem bewertungsgegenständlichen Flurstück Nr. 517 überbaut mit der nördlichen Gebäudeaußenwand geringfügig das benachbarte Flurstück Nr. 357. Es wird angenommen, dass es sich um einen entschuldigten und zu duldenden Überbau handelt, der in der zu späterem Zeitpunkt erfolgten Grundstücksteilung begründet ist. Insgesamt wird der Werteinfluss als marginal erachtet, sodass er nachfolgend nicht separat ausgewiesen wird.

Nebengebäude

An der westlichen Grundstücksgrenze wurde ein Nebengebäude errichtet. Gemäß Auswertung vorliegender Luftbilder wird das Baujahr mit dem Jahr 2006 angenommen. Angaben hierüber liegen innerhalb der Bauvorlagen nicht vor. Im Gesamtlageplan der 6 Reihenhäuser ist lediglich eine Fläche für 13 Garagen skizziert. Ob Genehmigungsfähigkeit besteht, kann an dieser Stelle nicht entschieden werden, sondern wäre im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären. Vorbehaltlich andersartiger rechtlicher Würdigung wird angenommen, dass aufgrund der Größe keine Genehmigungsfähigkeit vorliegt. Für die Zwecke der Bewertung bleibt das Nebengebäude ohne Berücksichtigung, auf einen weitergehenden Abschlag aufgrund von Kosten und Mühen einer evtl. Nachgenehmigung/evtl. Risiko einer Abrissverfügung wird verzichtet.

3. Grundbuchbeschreibung

3.1 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Isselburg
Flur:	11
Flurstück(e):	517, 418
Größe der Flurstücke:	230 m ² , 270 m ²
Gesamtgröße:	500 m²

3.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht:	Bocholt
Grundbuch von:	Isselburg
Blatt:	900
Lfd. Nr. des Bestandsver- zeichnisses:	12, 8/zu 12
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Urgrabenstraße 44 Straße, Am Wolfstrang
Herrschvermerk:	8/zu 12 (<i>Flurstück Nr. 418 ist dienendes Wegegrundstück</i>)

3.3 Abteilung II/III des Grundbuchs

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs, betreffend das Grundstück 12, 8/zu 12:

Lfd. Nr. 2

gelöscht

Lfd. Nr. 3

gelöscht

Lfd. Nr. 4

Zwangsversteigerungsvermerk

Eingetragen am 19.09.2024

Schuldverhältnisse, die in der **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

4. Lagebeschreibung

4.1 Ort

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Landeshauptstadt: Düsseldorf

Kreis: Borken

Der Kreis Borken besteht aus dem Zusammenschluss der Städte und Gemeinden Ahaus, Bocholt, Borken, Gescher, Gronau, Heek, Heiden, Isselburg, Legden, Raesfeld, Reken, Rhede, Schöppingen, Stadtlohn, Südlohn, Velen und Vreden. Das Kreisgebiet umfasst 1.418 km² Fläche und zählt rd. 368.000 Einwohner. Die Wirtschaftsstruktur weist einen hohen Dienstleistungssektor (57,4%) aus und besitzt darüber hinaus einen gesunden Industriesektor (v. a. Maschinenbau, Textilindustrie, Metallverarbeitung, Holzverarbeitung). Die Arbeitslosenquote ist vergleichsweise gering.

Ort: Stadt Isselburg

Die Stadt Isselburg, gelegen in westlicher Randlage des Kreises Borken, gliedert sich in die Ortsteile: Isselburg, Anholt, Heelden, Herzebocholt, Vehlingen und Werth. Sie umfasst etwa 10.700 Einwohner. Isselburg verfügt über Grundversorgung im Bildungsbereich wie Kindergärten, Grundschulen und einer Verbundschule (Haupt- und Realschule). Vorhanden sind Kirchen unterschiedlicher Konfessionen, sowie div. Sport- und Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Isselburg verfügt neben den ortsansässigen Ärzten über ein (Fach-)Klinikum, sowie verschiedenste Sozialeinrichtungen. Isselburg ist als Grundzentrum einzuordnen.

Überörtliche Anbindung Isselburg:

Bundesstraßen:	B 67
Autobahn:	BAB A 3 (Köln - Emden)
ÖPNV:	regionale Busverbindungen nach Bocholt/Rees
Bahnhof:	Empel-Rees/ca. 4 km, Verbindung nach Emmerich/Koblenz/Duisburg
Flughafen:	internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 85 km Entfernung Flughafen Münster/Osnabrück in ca. 110 km Entfernung

4.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem südlich des Ortskerns gelegenen Wohngebiet des Ortsteils Isselburg. Der Allgemeinheit dienende öffentliche Einrichtungen wie Grundschule und Kindergarten, sowie einige zentrale Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 500 m.
Art der Bebauung und Nutzung:	In der nächsten Umgebung herrscht überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung ähnlicher Baujahresklasse in geschlossener Bauweise vor. Westlich sind eingeschossige Doppelhäuser sowie östlich gegenüber des Bewertungsobjektes ist ein Spielplatz gelegen. In der weiteren Umgebung sind Wohnbauflächen, Mischgebiete, Gewerbegebiete sowie Sondernutzungsflächen gelegen. ÖPNV durchschnittlich für regionalen Wirtschaftsraum, Bushaltestelle in rd. 1 km erreichbar.
Immissionen:	durchschnittlich

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt/Beschaffenheit des Grundstückes

Flurstück 517

Mittlerer Breite: ca. 5,90 m

Mittlere Tiefe: ca. 38,40 m

Größe: 230 m²

Zuschnitt: Das Reihengrundstück ist regelmäßig, nahezu rechteckig geschnitten.

Topographie: Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist nicht bekannt. Sie weist eine normale Höhe zur Straße auf.

Tatsächliche wirtschaftliche
Ausnutzung: Das Grundstück ist im östlichen Bereich mit dem Wohnhaus überbaut (Überbau auf Flurstück 357). Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Nebengebäude errichtet.

Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)

2-geschossig, unterkellert

Kellergeschoss,
Erdgeschoss,
Obergeschoss,
Dachgeschoss

augenscheinliche Nutzung zum Bewertungsstichtag:
Wohnnutzung

Entstehung, baurechtliche
Merkmale:

Ursprüngliche Errichtung im Baugenehmigungsverfahren ab dem Jahr 1979 unter dem Tenor „Neubau eines Wohnhauses“. Eine Bescheinigung über erfolgte Schlussabnahme liegt nicht vor, für die Zwecke der Bewertung wird das Baujahr mit dem Jahr 1980 angenommen.

Flurstück 418

Mittlere Breite:	ca. 6,80 m
Mittlere Tiefe:	ca. 38,70 m
Größe:	270 m ²
Zuschnitt:	Das Grundstück ist einer Verkehrsfläche entsprechend schmal geschnitten.
Topographie:	Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist in etwa eben.
Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:	Die Verkehrsfläche ist als Straßenfläche ausgebildet und dient der rückwärtigen Erschließung der Reihenhausbauung (6 Wohnhäuser). Fahrbahn gepflastert

Gesamtgrundstück

Erschließung:	öffentliche Verkehrsfläche
Straßenausbau:	<u>Urgrabenstraße</u> Fahrbahn asphaltiert, Straßenbeleuchtung, Entwässerung, ausgewiesener Parkraum in Querstraße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (Annahme/lt. Angabe Eigentümer)	nicht bekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus sowie das Nebengebäude sind in zweiseitiger Grenzbauweise errichtet.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich
ersichtlich):

nicht untersucht, ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt.
*(In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche
Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und
Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.)*

5.2 Baulasten

Eine **Baulastenanfrage** wurde beim Kreis Borken gestellt. Es bestehen folgende Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes:

Zulasten der Bewertungsgrundstücke:

keine

Zugunsten der Bewertungsgrundstücke:

nicht bekannt

5.3 Erschließungsbeiträge

Auf Anfrage bei der Stadtverwaltung Isselburg ist das Grundstück bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

5.4 Öffentliche Förderung

Auf Anfrage teilte der Kreis Borken Folgendes mit:

„Das Objekt unterlag bis zum 08.01.2025 keiner Zweckbindung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW – ehemals Wohnungsbindungsgesetz/WoBindG).“

5.5 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Isselburg liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Denkmals.

5.6 Altlasten

Auf Anfrage teilte die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Borken Folgendes mit:

„Auf vorgenanntem Grundstück sind dem Kreis Borken keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sowie Bodenverunreinigungen bekannt. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass dem Kreis Borken keine flächendeckende Erhebung über altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen vorliegt. Es ist daher nicht vollständig auszuschließen, dass es hier zu bislang unbekannten Ablagerungen oder Bodenverunreinigungen gekommen ist.“

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht.

5.7 Planungsrechtliche Ausweisung

5.7.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bocholt ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, das als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

5.7.2 Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Planungsamtes der Stadt Isselburg besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Isselburg Nr. 7. Der Bebauungsplan ist seit dem 01.09.1969 rechtsverbindlich.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

WA2	= allgemeines Wohngebiet
GRZ	= 0,4
GFZ	= 1,0

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder und bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind Aufnahmen der Ortsbesichtigung aus dem Straßenraum sowie Inhalte aus den Archivbauunterlagen. Eine Öffnung von Bauteilen (z. B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion/Materialien fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Anschlüsse an die Entwässerungsleitungen gem. der DIN-Norm ausgeführt sind.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandhaltungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers).

Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wäre eine noch weitaus differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

6.2 Ausführung des Wohngebäudes

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton (lt. Bauakte)
Kellerwände:	Stahlbetonfertigteile (lt. Bauakte)
Geschossaußenwände:	Stahlbetonfertigteile (lt. Bauakte)
Außenwandflächen:	Verblendstein im Anstrich, im Bereich der Geschossdecke/Vordach Verkleidung in Eternitschiefer
Tragende Innenwände:	Stahlbetonfertigteile (lt. Bauakte)
Nicht tragende Innenwände:	Gipsdielen gespachtelt (lt. Bauakte)
Decken:	Sohle: Beton 12 cm (lt. Bauakte) KG-Decke: Stahlbetondecke/Fertigteile (lt. Bauakte) EG-Decke: Stahlbetondecke/Fertigteile (lt. Bauakte) OG-Decke: Stahlbetondecke/Fertigteile (lt. Bauakte)
Hauseingangstür:	Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glasausschnitt
Treppenkonstruktionen:	Stahlunterkonstruktion mit Naturholz-Bohlen-Stufen als Auflage (lt. Bauakte)
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion in traufständiger Satteldachkonstruktion, Dachneigung 30 ° (lt. Bauakte)
Dacheindeckung:	Betonstein, Traufverkleidung in Eternitschiefer
Dachentwässerung:	Rinnenverlauf hinter Traufverkleidung/Fallrohre vmtl. Metall im Anstrich
Kaminkopf:	1 x, Verkleidung in Eternitschiefer
Balkon:	-

Besondere Bauteile: Hauseingangsstufe (Werkstein/niedrig),
 Kelleraußentreppe (lt. Bauakte)
 Vordach, gartenseitig Terrassenüberdachung

6.3 Wohnungsausstattung

Die Ausstattungsmerkmale sind nicht bekannt.

6.4 Haustechnik

Die Ausstattungsmerkmale sind nicht bekannt.

6.5 Ausführung Nebengebäude

Das Nebengebäude ist augenscheinlich als Holzkonstruktion mit Flachdach (Bitumendichtung) errichtet. Zugang über zwei unterschiedliche Stahlschwingtore. Weitere Ausstattungsmerkmale sind nicht bekannt.

6.6 Außenanlagen

Versorgung: nicht bekannt

Entsorgung: nicht bekannt

Einfriedungen: -

Hof-, Wege-,
sonstige Befestigung: Zuwegung zum Wohnhaus gepflastert,
 Fläche vor dem Wohnhaus in Bruchstein,
 niedrige Vorgartenmauer in Naturstein

Weitere Ausstattungsmerkmale sind nicht bekannt.

6.7 Wesentliche Modernisierungen/Instandhaltung

Alle Angaben beziehen sich auf Angaben des Eigentümers.

Außenansicht: nicht bekannt

Gebäudeausführung: nicht bekannt

Gebäudeausstattung: nicht bekannt

6.8 Bauschäden sowie Reparaturstau

Zum Stichtag wurden insbesondere folgende Schäden sowie folgender Restfertigstellungsbedarf stichpunktartig erfasst. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Außenansicht: nicht bekannt

Gebäudeausführung/
Wohnungsausstattung: nicht bekannt

6.9 Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele verschärfte Anforderungen an die energetische Qualität auch bei bestehenden Gebäuden, die in Verantwortung der Eigentümer unter Einhaltung gesetzlicher Fristen insbesondere bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Im Rahmen der Grundstückswertermittlung können diese nicht im Detail überprüft werden. Vorliegende Bauteile und Beschaffenheiten werden i.d.R. im Rahmen der Herstellungskosten und der Alterswertminderung sowie der Miete und der Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Ein Energieausweis lag nicht vor und wurde von der Unterzeichnerin im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht beauftragt.

7. Gesamteindruck

Zum Stichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Die Wohnlage

- ist als mittel einzustufen.
- Die Verkehrslage ist als durchschnittlich zu bewerten.

Das Grundstück

- weist durchschnittliche Eigenschaften auf. Die Ausrichtung zum Sonnenverlauf ist überdurchschnittlich.

Das Gebäude

- Der Gebäudezustand ist nicht bekannt.
- Der Ausstattungszustand ist nicht bekannt.

8. Technische Berechnungen

Die ermittelten Flächenangaben orientieren sich an den Unterlagen der Archivbauakte (Bauzeichnungen/Flächenberechnungen), teilweise wurden sie grob grafisch aus der Flurkarte abgegriffen. Das Ergebnis ist für vorliegende Bewertungszwecke hinreichend genau, es gilt nur für diese Wertermittlung.

8.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

Wohngebäude:

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **226,04 m².**

Nebenegbäude:

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **46,00 m².**

8.2 Ermittlung der Wohnfläche (Wfl.)

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd.: **100,00 m².**

8.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gebäude

Gebäude	Baujahr ca.	Alter	Gesamtnutzungs- dauer	Restnutzungs- dauer
		Jahre	Jahre	Jahre
Wohnhaus	1980	45	80	35

9. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in aller Regel durch Preisvergleiche solcher Grundstücke zu ermitteln, die in den wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Für das Bewertungsobjekt wurde die Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Das Richtwertgrundstück mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Borken zum 01.01.2025 bei Erfüllung der Kriterien

(Richtwert Nr. 2491)

Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen,
ein- oder zweigeschossige Bebauung,
Grundstückstiefe: bis zu 30 m
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

mit 125 EUR/m² definiert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Flurstück 517

Lage: Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist durchschnittlich zu sehen.

Die Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks zum Sonnenverlauf ist überdurchschnittlich zu sehen. Pauschaler Aufschlag 8 %.

Tiefe: Das Bewertungsgrundstück weist Übertiefe auf. Aufgrund der geringen Gesamtgröße wird diese jedoch als marktüblich erachtet und führt nicht zu einem Wertabschlag.

erschließungsrechtlicher
Zustand:

Das Bewertungsgrundstück weist durchschnittliche Eigenschaften auf.

Der Bodenwert leitet sich daher – auch unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung seit dem Ermittlungsstichtag für den Bodenwert – wie folgt ab:

Grundstücksgröße:	230,00 m ²	
Bodenrichtwert: (erschließungsbeitragsfrei)		125,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0 %	0,00 EUR/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert), rd.		<u>125,00 EUR/m²</u>
Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert:		
▪ Wertanpassung für Lage	8 %	+ 10,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für Tiefe	0 %	0,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für Erschließung	0 %	0,00 EUR/m ²
Baulandwert somit:		135,00 EUR/m ²
Bodenwert des Grundstücks:	230,00 m ² zu 135,00 EUR/m ² rd.	31.050,00 EUR

2/16 MEA Flurstück 418

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Erfahrungsgemäß liegen Verkehrsflächen der vorliegenden Art bei ca. 20 % des Bodenrichtwertes. Es ergibt sich: $20 \% \times 125,00 \text{ €/m}^2 = 25,00 \text{ €/m}^2$.

Bodenwert: 270,00 m² zu 25,00 EUR/m² rd. **6.750,00 EUR**

Der erschließungsfreie Bodenwertanteil für den zu bewertenden Miteigentumsanteil
dem Gemeinschaftsgrundstück Gemarkung Isselburg, Flur 11, Nr. 418 beträgt demnach ca.:

2/16 MEA	x	6.750,00 EUR	843,75 EUR
gerundet			844,00 EUR

10. Sachwertermittlung

10.1 Bauliche Anlagen

Kostenkennwerte

Die objektbezogenen Kostenkennwerte (einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer) werden ermittelt nach Gebäudeart, Ausstattungsstandard sowie Korrekturfaktoren und bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Kostenkennwert/m ² BGF im Basisjahr (2010) ca.:	Typ 3.12	614,00 EUR/m ²
---	----------	---------------------------

Durchschnittliche Herstellungskosten

Herstellungswert Normgebäude bei Brutto-Grundfläche 226,04 m ² ergibt sich somit	
---	--

138.789 EUR

Zu- Abschläge (Drempel, pauschal):	3.165 EUR
besondere Bauteile (Kelleraußentreppe/Vordach, pauschal):	6.600 EUR

Durchschnittliche Herstellungskosten 2010, rd.:	148.554 EUR
--	--------------------

Baupreisindex BRD	
- Basisjahr 2021	100,0
- 2010	70,8
- Februar 2025 (letzte Veröffentlichung)	132,6
- zum Stichtag angesetzt	132,6

Durchschnittliche Herstellungskosten zum Stichtag somit, rd.:	278.224 EUR
---	--------------------

Regionalfaktor: 1,0

Wertminderung wegen Alters

übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
theoretisches Alter	45 Jahre
mod. Restnutzungsdauer rd.	35 Jahre
Alterswertminderung rund	56,00 % von 278.224 EUR
	<u>- 155.805 EUR</u>

ergibt, rd.	122.419 EUR
-------------	-------------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, rd.

122.419 EUR

10.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Betrachtet werden jeweils die **Zeitwerte** von:

- Einfriedungen, Hof- Wege und sonstige
Befestigungen, Bepflanzungen und sonstige
bauliche Außenanlagen, pauschal 6% 7.345 EUR
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse 4.400 EUR

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
und sonstigen Anlagen, rd.**

11.745 EUR

10.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird als Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen, vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie Bodenwert ermittelt.

Wohngebäude	122.419 EUR
Außenanlagen/sonst. Anlagen	11.745 EUR
Bodenwert	31.894 EUR
Summe	166.058 EUR
Der vorläufige Sachwert beträgt rd.	166.000 EUR

Kontrollwert zum vorläufigen Sachwert:

Bei einer Wohnfläche von rd. 100,00 m² ergeben sich rd. 1.660 EUR/m² Wohnfläche einschließlich Grund und Boden.

10.4 Markteinflüsse

Der Verkehrswert ist zu einem Zeitpunkt zu beurteilen, zu dem – mit ganz wenigen Ausnahmen auf anderen Grundstücksteilmärkten – die Sachwerte selbst nicht unmittelbar den Verkehrswert repräsentieren. Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig ist.

Konjunkturelle Markteinflüsse auf dem Grundstücksteilmarkt:

Im Allgemeinen steigt die Abschlagsnotwendigkeit mit Zunahme des Sachwertes, das heißt je höher der Sachwert, desto höher auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger der Sachwert, desto höher der Zuschlag.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wurde der Orts- und zeitbezogene Marktanpassungsfaktor dem entsprechenden Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Bocholt entnommen.

Nach kritischer Würdigung wird für das Bewertungsobjekt am vorläufigen Sachwert ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von ca. 1,35 berücksichtigt.

10.5 Zusammenfassung der Markteinflüsse

Aus der Summe der wertbeeinflussenden Kriterien, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, verbleibt somit insgesamt eine Anpassung zum Sachwert aufgrund

Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt

- konjunktureller Einflüsse	58.100 EUR
-----------------------------	------------

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- vorläufiger Sachwert	166.000 EUR
------------------------	-------------

- Anpassung	+	<u>58.100 EUR</u>
-------------	---	-------------------

somit	224.100 EUR
-------	-------------

Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	224.000 EUR
--	--------------------

Marktanpassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Grundstücks

- Abschlag wegen baulicher Schäden sowie Restfertigstellung als Zeitwert <i>entfällt</i>	0 EUR
- sonstige wertbeeinflussende Umstände <i>entfällt</i>	0 EUR
somit rund	0 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- m.v. Sachwert	224.000 EUR
- Anpassung	<u>0 EUR</u>
somit	224.000 EUR
Sachwert rd.	224.000 EUR

Zur Kontrolle:

Wertansatz je m ² Wohn-/Nutzfläche einschließlich Grund und Boden rd.	2.240 EUR
---	-----------

11. Ertragswertermittlung

11.1 Tatsächliche Erträge

Angaben über tatsächliche Erträge liegen nicht vor.

11.2 Ertragswert

Marktübliche Mieten, nettokalt

Bezeichnung	Wohn/Nutz- Fläche / St.	tats. gezahlte Miete (ca.)	marktübl. Miete (ca.)	Ertrag
	100,00 m ²	-	7,20 €/m ²	720,00 EUR
monatlicher Rohertrag				720,00 EUR
jährlicher Rohertrag				8.640,00 EUR

Bewirtschaftungskosten

- Instandhaltung

100,00 m ²	*	14,00 EUR/m ²	1.400,00 EUR
-----------------------	---	--------------------------	--------------

- Verwaltung

1 Einheiten	*	359 EUR/Einheit	359,00 EUR
-------------	---	-----------------	------------

- Mietausfallwagnis

8.640,00 EUR	*	2 %	<u>172,80 EUR</u>
--------------	---	-----	-------------------

insgesamt ca. 22,36 %		1.931,80 EUR
-----------------------	--	--------------

Bewirtschaftungskosten	-	1.931,80 EUR
------------------------	---	--------------

jährlicher Reinertrag, rd.		6.708,20 EUR
-----------------------------------	--	---------------------

Bodenverzinsungsbetrag

1,5 % von 31.894 EUR	-	478,41 EUR
----------------------	---	------------

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		6.229,79 EUR
--	--	---------------------

Übertrag 6.229,79 EUR

bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren
bei einem Zinssatz von 1,5 %
beträgt der Vervielfältiger: 27,08

6.229,79 € x 27,08 168.702,71 EUR

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen rd. 168.703 EUR

zzgl. Bodenwert 31.894 EUR

vorl. Ertragswert 200.597 EUR

**Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
auf dem Grundstücksmarkt**

hier kein weiterer Werteinfluss - 0,00 EUR

verbleibt 200.597 EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

**Berücksichtigung baulicher Schäden
sowie Restfertigstellung als Zeitwert**

s. Sachwert 0 EUR

verbleibt 200.597 EUR

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

entfällt 0 EUR

verbleibt 200.597 EUR

somit 200.597 EUR

Der Ertragswert beträgt rd. 201.000 EUR

11.3 Erläuterung zu den Wertansätzen

Rohrertrag

Die Stadt Isselburg, wie auch der Kreis Borken, veröffentlichen keinen eigenen Mietspiegel. Erfahrungsgemäß orientieren sich marktübliche Mieten am aktuellen Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Bocholt (Stand 01.01.2024).

Angelehnt an den Mietspiegel lassen sich die angesetzten Orientierungswerte ableiten.

Baualtersklasse 1977 - 1988

Mietpreisspanne 5,30 – 6,87 €/m² (Mittelwert 6,12 €/m²)

- Ausgangswert		6,12 €/m ²
- Abschlag Wohnungsgröße	-	0,52 €/m ²
- Zuschlag Terrasse mit Garten	+	0,56 €/m ²
- Zuschlag Bodenbelag (Annahme)	+	0,11 €/m ²
Zwischenwert, rd.		6,27 €/m ²
Zuschlag EFH/Reihenhaus 15 %)	+	0,92 €/m ²
Mietwert		7,19 €/m ²
gerundet		7,20 €/m ²

Bewirtschaftungskosten

Bei Bewirtschaftungskosten handelt es sich um Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Bei vorliegenden Wohnflächen werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an das vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Modell angesetzt. Die im Ertragswertverfahren (unmittelbar) heranzuziehenden Bewirtschaftungskosten umfassen die Kostengruppen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird) wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Borken für Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser aufgrund der Auswertung der letzten drei Geschäftsjahre mit einem Mittelwert von 1,5 % (Standardabweichung 0,87 %) angegeben.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren wie Objektgröße, Mietansatz, Restnutzungsdauer und Investitionsrisiko wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 1,5 % als marktkonform erachtet.

12. Verkehrswertermittlung

Gesamtgrundstück/wirtschaftliche Einheit

Der Verkehrswert leitet sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt aus dem Sachwert ab (s. Kapitel 1).

Flurstück Nr. 517

Der Verkehrswert leitet sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt aus dem Sachwert ab.

Wohngebäude	122.419 EUR
Außenanlagen/sonst. Anlagen	11.745 EUR
Bodenwert	31.050 EUR
Summe	165.214 EUR
Der vorläufige Sachwert beträgt rd.	165.000 EUR

Marktanpassung
der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt

- konjunktureller Einflüsse (SWF 1,35 = Gesamtgrundstück) 57.750 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- vorläufiger Sachwert	165.000 EUR
- Anpassung	+ <u>57.750 EUR</u>
somit	222.750 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	223.000 EUR

Marktanpassung der besonderen
objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Grundstücks

- Abschlag wegen baulicher Schäden sowie Restfertigstellung als Zeitwert <i>entfällt</i>	0 EUR
- sonstige wertbeeinflussende Umstände <i>entfällt</i>	0 EUR
somit rund	0 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- m.v. Sachwert	223.000 EUR
- Anpassung	<u>0 EUR</u>
somit	223.000 EUR
Sachwert rd.	223.000 EUR

Zur Kontrolle:

Wertansatz je m ² Wohn-/Nutzfläche einschließlich Grund und Boden rd.	2.230 EUR
---	-----------

2/16 MEA Flurstück 418

Der Verkehrswert leitet sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt aus der
Bodenwertermittlung ab.

12.1 Sicherheitsabschlag

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den baulichen Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen durch Schäden/Restfertigstellungsbedarf/sonstige Abweichungen.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen.

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag, rd. 26.800 EUR
(rd. 20 % des vorläufigen Sachwertes
des Gebäudes/der Außenanlagen, rd. 134.164 €)

Gesamtgrundstück/wirtschaftliche Einheit

Insgesamt ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- Sachwert, rd.	224.000 EUR
- kalkulatorischer Sicherheitsabschlag, rd.	- <u>26.800 EUR</u>
somit	197.200 EUR
angepasster Sachwert, rd.	197.000 EUR

Flurstück Nr. 517

Insgesamt ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- Sachwert, rd.	223.000 EUR
- kalkulatorischer Sicherheitsabschlag, rd.	- <u>26.800 EUR</u>
somit	196.200 EUR
angepasster Sachwert, rd.	196.000 EUR

12.1 Verkehrswerte

Gesamtgrundstück/wirtschaftliche Einheit

Der Verkehrswert für das

mit einem Einfamilienreihenhaus
zzgl. Nebengebäude
bebaute Grundstück
Gemarkung Isselburg, Flur 11, Flurstücke 517, 418, (2/16
MEA)

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Einfamilienwohnhäuser als Reihenmittelhäuser

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen

zum Wertermittlungstichtag, dem 17.04.2025, geschätzt mit

197.000,00 EUR

in Worten:

hundertsiebenundneunzigtausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 1.970 EUR/m² Wohnfläche incl. Bodenwert)

Flurstück 517

Der Verkehrswert für das

mit einem Einfamilienreihenhaus
zzgl. Nebengebäude
bebaute Grundstück
Gemarkung Isselburg, Flur 11, Flurstück 517

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Einfamilienwohnhäuser als Reihenmittelhäuser

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen

zum Wertermittlungstichtag, dem 17.04.2025, geschätzt mit

196.000,00 EUR

in Worten:

hundertsiebenundneunzigtausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 1.960 EUR/m² Wohnfläche incl. Bodenwert)

2/16 MEA Flurstück 418

**Der Verkehrswert für
den 2/16 MEA des**

Grundstücks
Gemarkung Isselburg, Flur 11, Flurstück 418

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem
Grundstücksteilmarkt

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 17.04.2025, geschätzt mit

850,00 EUR

in Worten: **achthundertfünfzig Euro**

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 25 EUR/m²)

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen
Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und ich das Gutachten nach
aktuellem Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Im Gutachten wird ausschließlich Kartenmaterial verwendet, das rechtmäßig erworben wurde
und im Gutachten verwendet werden darf.

Borken, den 14.06.2025

Dipl.-Ing. (FH) Britt-Maren Busch
Architektin

Von der Architektenkammer Nordrhein-
Westfalen öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Anlagen

1.0 Fotodokumentation

Blick entlang der Urgrabenstraße



Blick entlang `Am Wolfstrang`



Am Wolfstrang /Flurstück Nr. 418



Straßenansicht



Straßenansicht Wohnhaus



**Rückwärtige Ansicht Wohnhaus /
Nebengebäude im Vordergrund**

