

## GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

im Sinne des § 194 BauGB

### Bewertungsobjekt

Genauere Bezeichnung des Objektes	
<b>Mehrfamilienhaus mit Nebenanlagen auf einem Eigentumsgrundstück</b>	
Straße, Hausnummer	
<b>Vereinsstraße 65-67</b>	
PLZ, Ort	
<b>48599 Gronau</b>	
ggfls. Name, Vorname Eigentümer	
<b>aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt</b>	
ggfls. Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Eigentümer	
<b>siehe Punkt 1.2 des Gutachtens</b>	
Aktenzeichen (bitte stets angeben)	Wertermittlungstichtag
<b>77 K 06/24</b>	<b>24.07.2024</b>



**Objektfoto**

### Auftraggeber

Name, Vorname, Bezeichnung
<b>Amtsgericht Ahaus</b>
Straße, Hausnummer
<b>Sümmermannplatz 1-3, 5</b>
PLZ, Ort
<b>48683 Ahaus</b>
Zusätze
<b>AZ 77 K 06/24</b>

### Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag

in Ziffern	<b>74.900,00 €</b>
in Worten	<b>vierundsiebzigtausendneunhundert Euro</b>

Reinhard Horst

Dipl.-Ing. Architekt  
AKNW 36698

Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken

Kreuzkamp 82  
48683 Ahaus

Telefon (0 25 61) 4 11 67  
Mobil 0170-9467981

reinhard.horst@gmx.de

Sparkasse Westmünsterland  
BLZ 401 545 30  
Konto 40 652 067

Steuer-Nr. 301/5062/0323

Gutachten-Nr. 77 K 06/24

**ONLINE VERSION**

**Inhaltsverzeichnis**

**1. Allgemeine Angaben ..... 4**

1.1. Grundlagen ..... 4

1.2. Eigentümer lt. Grundbuch ..... 4

1.3. Grundstück..... 4

1.3.1. Katasterdaten..... 4

1.3.2. Grundbuchdaten ..... 4

1.4. Gebäude ..... 5

1.5. Besonderheiten ..... 5

1.6. Arbeitsunterlagen ..... 6

1.6.1. Allgemein ..... 6

1.6.2. Objektbezogen ..... 6

1.6.3. Hinweis ..... 6

1.7. Wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien..... 6

1.8. Hinweise ..... 7

**2. Beschreibung des Objektes ..... 8**

2.1. Grundstück..... 8

2.1.1. Ort, Umgebung, Infrastruktur..... 8

2.1.2. Form, Beschaffenheit ..... 9

2.1.3. Rechte und Lasten ..... 9

2.2. Gebäude ..... 10

2.2.1. Vorbemerkungen ..... 10

2.2.2. Allgemein ..... 10

2.2.3. Ausführung Mehrfamilienhaus ..... 11

2.2.4. Ausstattung ..... 12

2.2.5. Haustechnik ..... 12

2.3. Nebengebäude ..... 12

2.4. Außenanlagen ..... 13

2.5. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungszustand ..... 13

**3. Gesamteindruck..... 14**

**4. Bewertung ..... 15**

4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung) ..... 15

4.1.1. Vorbemerkungen ..... 15

4.1.2. Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) ..... 15

4.1.3. Ertragswertverfahren (§ 17-20 ImmoWertV) ..... 15

4.1.4. Sachwertverfahren (§ 21-23 ImmoWertV) ..... 16

4.1.5. Verfahrenswahl mit Begründung..... 16

4.2. Ermittlung des Bodenwertes ..... 17

4.2.1. Vorbemerkungen ..... 17

4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes..... 17

4.3. Ermittlung des Liquidationswertes ..... 19

4.3.1. Grundlagen..... 19

4.3.2. Berechnung des Liquidationswertes ..... 19

4.3.3. Marktanpassung..... 20

4.3.4. Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... 20

4.3.5. Sachwert ..... 20

**5. Verkehrswert .....21**

5.1. Verkehrswert (unbelastet) ..... 21

5.2. Werteeinfluss aus Rechten und Belastungen ..... 21

    5.2.1. Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuches) ..... 21

    5.2.2. Baulasten, Rechte ..... 21

5.3. Verkehrswert (ggfls. belastet) ..... 21

**Anlagen (allgemein)**

Nummer	Seite/n	Inhalt
1	4	Lokale Lage
2	12	Fotografische Dokumentation
3	11	Planunterlagen
4	7	Berechnungen
5	2	Angebot Abbrucharbeiten

**Anlagen (Internetversion)**

Nummer	Seite/n	Inhalt
1	4	Lokale Lage
2	12	Fotografische Dokumentation
3	11	Planunterlagen
4	7	Berechnungen
5	2	Angebot Abbrucharbeiten

**Verteiler**

Exemplare	Empfänger
2	Amtsgericht Ahaus
1	Verbleib beim Ersteller

**1. Allgemeine Angaben**

**1.1. Grundlagen**

Auftraggeber	Amtsgericht Ahaus, Sümmermannplatz 1-3, 5, 48683 Ahaus	
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung	
Wertermittlungstichtag	<b>24.07.2024</b>	
Qualitätstichtag	<b>24.07.2024</b>	
Ortsbesichtigung	Daten 24.07.2024, 13.30 – 15.00 Uhr	Teilnehmer Herr Reinhard Horst (Sachverständiger), Herr B. ( Hausverwalter )

**1.2. Eigentümer lt. Grundbuch**

- aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt

**1.3. Grundstück**

**1.3.1. Katasterdaten**

Stadt/Gemeinde:	Gronau	Flur:	32
Ortsteil:	Gronau	Flurstück(e):	431,437,363,926 + 962
Gemarkung:	Gronau	amtliche Größe:	12 m <sup>2</sup> + 1.268 m <sup>2</sup> + 76 m <sup>2</sup> + 3 m <sup>2</sup> + 472 m <sup>2</sup> = 1.831 m <sup>2</sup>

**1.3.2. Grundbuchdaten**

Amtsgericht:	Gronau	lfd. Nr. Bestandsverzeichni s:	Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9
Grundbuch von:	Gronau	Nutzung und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Vereinsstraße 65-67
Blatt:	1620	Nutzung nicht abweichend lt. Kataster:	Gebäude- und Freiflächen, Vereinsstraße 65-67

**1.4. Gebäude**

Bewertungsobjekt:	Mehrfamilienhaus mit Nebenanlagen	Wohnfläche:	ca. 463,63 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten:	9	Nutzfläche:	ca. 154,34 m <sup>2</sup>
ermitteltes Baujahr:	1955	Brutto-Grundfläche:	ca. 1.167,24 m <sup>2</sup>

**1.5. Besonderheiten**

Ortstermin	Bei dem Ortstermin am <b>24.07.2024</b> waren sowohl das Gebäude von innen und außen als auch die Nebenanlagen sowie die Außenanlagen uneingeschränkt zu besichtigen. Aufgrund des jahrelangen Leerstandes des Gebäudes und in folgedessen Unkenntnis der statischen Sicherheit wurde auf eine ausgiebige Innenbesichtigung verzichtet.
Grundstück	Das zu bewertende Objekt liegt ortsausgangs im Gronauer Stadtgebiet in Richtung Epe. Es liegt eben und grenzt sowohl links als auch rechts an weitere Wohngrundstücke an.
Gebäude	Das vollunterkellerte Haus verfügt über ein Erd-, ein Ober- sowie einem Dachgeschoss. Insgesamt hat das Mehrfamilienhaus 9 Wohnungen, die allerdings alle unbewohnt sind. Eine ehemalige Gaststätte und ein Ladenlokal wurden zu Wohnungen umgebaut. Zu dem Haus gehören weiterhin mehrere verfallene Garagen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck. Sie bestehen vorwiegend aus Rasen- und Pflasterflächen. Teilweise sind die Außenanlagen mit Betonplatten ausgelegt worden. Das Haus ist komplett unbewohnt und macht einen desolaten Eindruck.
Sonstiges	Das Grundstück liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III. Die im Objekt eingelagerten Gegenstände, vor allem Möbelteile, gehören nach Aussage des Hausverwalters nicht zum Objekt, sondern Befinden sich im Eigentum des Hausverwalters, der diese lediglich hier lagert.  Eventuell mitzubewertendes Zubehör liegt daher nicht vor.

## 1.6. Arbeitsunterlagen

### 1.6.1. Allgemein

- Bodenrichtwertkarte NRW ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- Preisindizes ([www.destatis.de](http://www.destatis.de))
- Luftbilder ([www.google-earth.de](http://www.google-earth.de))
- Fachliteratur

### 1.6.2. Objektbezogen

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kreis Borken, 2024
- Sachwertmodell AGVGA NRW (NHK 2010)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen AGVGA NRW, Stand 07/2013
- Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten AGVGA NRW, Stand 24.06.2014
- Bauakten Stadt Gronau
- Notizen und Fotos der Ortsbesichtigung am 24.07.2024
- Flurkartenauszug
- Angaben zum Grundbuchauszug AG Ahaus, Grundbuch von Gronau, Blatt 1620 vom 07.05.2024

### 1.6.3. Hinweis

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, sonstige Unterlagen usw., sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungstichtag volle Gültigkeit und Richtigkeit angenommen.

## 1.7. Wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB), aktueller Stand
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), aktueller Stand
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), aktueller Stand
- Landesbauordnung (BauONRW), aktueller Stand
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Stand 14.07.2021
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Stand 01.03.2006
- Sachwertrichtlinie (SW-RL), Stand 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG), Stand 01.07.2022
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV), aktueller Stand
- Gebäudeenergiegesetz GEG November 2020
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) aktueller Stand

## 1.8. Hinweise

### Besonderes

Das vorliegende Gutachten berücksichtigt unter Umständen die Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens und kann hinsichtlich der Werthöhe gegebenenfalls vom Verkehrswert nach §194 BauGB abweichen.

Die Verwendung des Gutachtens außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens bedarf deshalb der schriftlichen Rückfrage beim Gutachtenersteller.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt wurde und im Rahmen dessen eine Veröffentlichung im Internet durch den Auftraggeber vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen personenbezogene Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Die Anlagen mit personenbezogenen Angaben werden dem Auftraggeber in einem nicht zur Veröffentlichung bestimmten Annex übergeben.

Der aus Urheberrechtsgründen nicht zur Veröffentlichung bestimmte Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zum Privatgebrauch im Internet (unter [www.geoserver.nrw.de](http://www.geoserver.nrw.de)) einsehbar.

### Verwendung des Gutachtens

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

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. bei freihändiger Veräußerung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung usw.) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Zudem wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart und der Tragfähigkeit des Grund und Bodens, sowie des Grundwasserflurabstands durchgeführt. Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen wurde nicht vorgenommen.

Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurde nicht untersucht. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (z.B. in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen oder der Boden nach evtl. vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten o.ä.) untersucht. Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

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

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden, soweit nachfolgend nichts Gegenteiliges angegeben ist, keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es werden ohne Nachweis ungestörte und belastungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Ein Energieausweis, der bei Veräußerung oder Neuvermietung vorzulegen ist, ist bisher nicht ausgestellt worden bzw. wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgelegt.

Das Gutachten dient nicht als Grundlage für versicherungstechnische Zwecke.

Des Weiteren können keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

### Haftung

Die Haftung richtet sich nach § 839a BGB.

Das vorliegende Gutachten ist frei von jeglicher Beeinflussung gefertigt worden.

## 2. Beschreibung des Objektes

### 2.1. Grundstück

#### 2.1.1. Ort, Umgebung, Infrastruktur

Ort	Das zu bewertende Objekt liegt im Norden des Kreises Borken im äußeren, südöstlichem Bereich der Stadt Gronau in Richtung nach Epe. Die Stadt Gronau liegt im westlichen Münsterland im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Die Einwohnerzahl beträgt etwa 52.000 Einwohner.
Ortsteil, Viertel	Gronau
Straße	Die Straße „Vereinsstraße“ ist eine asphaltierte Verbindungsstraße ortsausgangs in Richtung Epe .
engere Nachbarschaft	In der engeren Nachbarschaft stehen weitere Wohnhäuser, vorwiegend Einfamilienhäuser , allerdings unterschiedlichen Alters.
weitere Nachbarschaft	In der weiteren Nachbarschaft befinden sich: - Westlich : Waldgebiet sowie landwirtschaftliche Flächen - Nördlich : weitere Wohngebiete - Südlich : weitere Wohngrundstücke sowie landwirtschaftl. Flächen - Östlich : weitere Wohngebiete und die Innenstadt von Gronau
Einkaufsmöglichkeiten	Läden zur Nahversorgung befinden sich in etwa 2 km Entfernung in der Stadtmitte von Gronau
öffentliche Verkehrsmittel	Haltestellen v.a. entlang der Straße nach Enschede mit Busverbindungen Richtung Ahaus, Enschede,Steinfurt, Gronau-Bahnhof - von dort aus weitere überregionale (Zug-)Verbindungen
Verkehrslage	Die „Vereinsstraße“ ist eine asphaltierte Seitenstraße mit direkter Anbindung an die vielbefahrene zweispurige Hauptverkehrsstraße von Gronau nach Enschede ( Enscheder Straße, L 510 ). Die nächste Anbindung zur Autobahn 31 befindet sich über die L 510 in ca. 5 km Entfernung östlich. Die Anbindung an das niederländische Autobahnennetz verläuft über die L 572 in südlicher Richtung.
Wohnlage	- in der Nachbarschaft: durchschnittlich - in dem Ort: Ortsrand - regional: mittelmäßig - Verkehrslage: Anbindung mittelmäßig

#### 2.1.2. Form, Beschaffenheit

Form:	rechteckig
Ausmaße (b/t):	Breite: ca. 34,00 m, Tiefe: ca. 53,85 m
Topographie:	das Grundstück liegt eben, es besteht aus 5 Einzelparzellen
Erschließung:	Die „Vereinsstraße “ ist als asphaltierte Erschließungsstraße voll erschlossen, übliche Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Telefon) sind vorhanden.
Entwässerung:	öffentliche Sammelkanalisation, System: vermutlich Trennsystem, Regenwasser und Schmutzwasser werden über einen separaten Entwässerungskanal entsorgt.

2.1.3. Rechte und Lasten

Grundbuch, Abt. II:	Einträge keine für die Bewertung bedeutende Eintragung	Auskunftsdatum 07.05.2024	Auskunft erteilt (Behörde, Mitarbeiter, Kontakt) Amtsgericht Ahaus
Grundbuch, Abt. III:	keine wertbeeinflussenden Einträge	07.05.2024	Amtsgericht Ahaus
Baulasten/Rechte:	keine	20.08.2024	Stadt Gronau
Entwicklungsstufe:	baureifes Land		
Umlegungsverfahren:	keine Anhaltspunkte		
Sanierungsverfahren:	keine Anhaltspunkte		
Denkmalschutz:	keine Anhaltspunkte		
Flurbereinigung:	keine Anhaltspunkte		
Überschwemmung:	keine Anhaltspunkte		
Altlasten:	keine Anhaltspunkte		
Flächennutzungsplan:	wurde nicht eingesehen		
Bebauungsplan:	für das Grundstück Vereinsstraße 65-67 existiert kein Bebauungsplan. Die Bebauung erfolgt daher nach §34 BauGB, der die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile regelt.	24.07.2024	Stadt Gronau Stadtplanung
Baugenehmigung:	<b>Bauschein Nr. 80/1955</b> - Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses <b>Bauschein Nr. 116/1958</b> – Errichtung von 8 Garagen und einer Grenzmauer <b>Bauschein 526/1975</b> – Umbau und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, Vergrößerung des Dachausbaues <b>Bauschein 397/1999</b> – Abgeschlossenheitsbescheinigung <b>Bauschein 473/2010</b> – Abbruchgenehmigung des Wohn- und Geschäftshauses mit 7 WE <b>15.08.2013</b> - Ablauf der Gültigkeit der erteilten Abbruchgenehmigung	24.07.2024	Stadt Gronau, Bauaufsicht

Im Rahmen der Wertermittlung wurde das Grundstück nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiellen Gefährdungen durch Altlasten als Folge vorangegangener oder derzeitiger Nutzungen untersucht.

Die Altlastenproblematik bleibt in der weiteren Bewertung außer Acht und geht somit nicht in den Verkehrswert ein.

Sollten dennoch entsprechende Gefährdungen vorhanden sein, so wäre der ermittelte Verkehrswert diesbezüglich zu modifizieren.

## 2.2. Gebäude

### 2.2.1. Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf wesentliche wertbestimmende Gebäudemerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Grundlage der Beschreibung können Aufnahmen der Ortsbesichtigung, Angaben aus den Bauantragsunterlagen, sowie Auskünfte aus dem Ortstermin sein. Eine Öffnung von Bauteilen oder 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. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die notwendigen disponiblen und indisponiblen Maßnahmen zur Behebung von Mängeln und Schäden, sowie der Umfang des Instandsetzungs- oder Restfertigstellungsbedarfs werden als Abschlag in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung des dem Alter des Gebäudes gemäßen Zustandes ohne weitreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Die Wertansätze (ebenso für Modernisierungsmaßnahmen und sonstige zu verändernde Bauausführungen) sind also nicht als Investitionsrechnung zu sehen. Diese kann nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sein, da hierzu eine weitaus differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung notwendig wäre.

Der Ansatz der disponiblen Maßnahmen ist unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen. Der Ansatz indisponibler Maßnahmen orientiert sich grob an überschlägig geschätzten Kosten.

Ist eine Behebung nicht oder nur mit erheblichem Aufwand möglich, wird eine entsprechende Wertminderung in Ansatz gebracht.

### 2.2.2. Allgemein

1. Bei der Immobilie handelt es sich um ein unbewohntes Mehrfamilienhaus mit möglichen 9 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1955. Eine ehemals im Erdgeschoß vorhandene Gaststätte und ein Einzelhandelsgeschäft sollten wohl zu Wohnungen umgebaut werden.

Weiterhin befinden sich auf den Parzellen mehrere Garagen bzw. Baracken, die allerdings mittlerweile verfallen sind und nicht mehr gefahrlos benutzt werden können.

Das zweigeschossige Haus besteht aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß sowie einem Dachgeschoß.

2. Der bauliche Zustand und die sonstigen Ausstattungsmerkmale des Gebäudes entsprechen in keinsten Weise mehr den heutigen Anforderungen. Ganz im Gegenteil, das Objekt macht einen verfallenen und desolaten Eindruck.

Daher wäre das Objekt nur mit einem unverhältnismäßig hohem materiellen und finanziellen Aufwand zu sanieren.

3. Die Grundrissgestaltung kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden. Die Außenanlagen bestehen aus Pflasterung der Zuwege und Pflasterflächen sowie Rasenflächen im Gartenbereich und können als einfach und ungepflegt bezeichnet werden.

2.2.3. **Ausführung Mehrfamilienhaus**

Geschossigkeit:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbau
Fundamente/Kellersohle:	vermutlich Streifenfundamente B 160
Kellerwände:	lt. Bauunterlagen Außenwände d = ca. 36,5 cm
Außenwände:	gem. Bauunterlagen ca. 36,5 cm starker Aufbau als Putzfassade mit vermutlich HLZ
Innenwände (tragend):	massive Innenwände
Innenwände (nicht „tragend“):	massive Innenwände
Geschossdecken:	über KG Massivdecke aus Stahlbeton, über dem EG und OG Stahlbetondecke nach statischen Erfordernissen mit einer Deckenstärke von etwa 25 cm
Geschosstreppen:	massive einläufige Treppen in Stahlbetonbauweise mit Steinbelag vom KG bis zum OG.
Fenster/Außentüren:	- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung, Farbe weiß, K-Wert unbekannt - einflügelige Haustür aus Kunststoff mit Glaseinsatz
Dach Konstruktion/Eindeckung:	Satteldach auf Holzbalkenlage Konstruktion: Holzsparren, Dachaufbau, Dämmung unbekannt
Dach Entwässerung:	Rinne, Fallrohre: Zink
Dachaufbauten:	mehrere Flachdachgauben
Schornstein:	nicht bekannt, vermutlich Schornstein-Formsteine
Sonstiges:	Balkone auf der Rückseite

**2.2.4. Ausstattung**

Fußböden Wohnräume:	- nicht bekannt
Fußböden Nassräume:	- einfache Fliesen
Fußböden Schlafräume:	- nicht bekannt
Wandbekleidungen:	- Kalkputz gestrichen bzw. Tapetenbelag
Deckenuntersichten:	- Deckenputz
Innentüren:	- einfache Holztüren mit Zarge
Sanitärausstattung:	- einfacher Standard ( teilweise schon entfernt )
sonstige bes. Merkmale:	- keine

**2.2.5. Haustechnik**

Elektro:	Elektroausstattung entspricht einer einfachen Qualität
Sanitär:	Sanitärausstattung ( soweit vorhanden ) entspricht einer einfachen Qualität
Heizung:	keine
Lüftung:	Fensterlüftung
sonstige bes. Merkmale:	

**2.3. Nebengebäude**

Bezeichnung 8 Garagen - abgängig, daher nicht mehr zu benutzen			
Baujahr	Konstruktion	Dach/Eindeckung	Bodenbelag
1958			
Berechnung Bgepflastertruttogrundrissfläche			

**2.4. Außenanlagen**

Folgende wesentliche Außenanlagen wurden zum Wertermittlungsstichtag vorgefunden:

- Pflasterung Zuwege
- Pflasterflächen, Gartenfläche bestehend aus Rasenflächen und Pflanzflächen
- großformatige Betonplatten als Zuwegung zu den ehemaligen Garagen

Die Außenanlagen werden in dem Zustand zum Wertermittlungsstichtag als einfach und ungepflegt angesehen.

2.5. **Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau**

Gebäude (u.a.):	angefangene Sanierungsarbeiten im gesamten Gebäude
Wohnung/Ausstattung:	einfachste Qualität
Außenanlagen:	ungepflegt
Sonstiges:	<p>Aufgrund des verfallenen und desolaten Zustandes erscheint eine Modernisierung/Sanierung des zu bewertenden Objektes unverhältnismäßig.</p> <p>Eine bereits im Jahre 2010 erteilte Abbruchgenehmigung ist nach 3 Jahren verfallen und wurde nicht weiter antragsgemäß verlängert.</p> <p>Durch den langen Leerstand bleibt letztlich nur der Komplettabbruch als wirtschaftliche Alternative.</p>

Schäden, die ohne Bauteilöffnungen nicht erkennbar sind, können keinesfalls ausgeschlossen werden.

**3. Gesamteindruck**  
zum Wertermittlungsstichtag

Wohnlage:	- die regionale Wohnlage in der Stadt Gronau ist innerhalb des Kreises Borken als mittelmäßig zu beurteilen, - die lokale Wohnlage in der Vereinsstraße ist grundsätzlich als gut zu beurteilen
Erreichbarkeit Nahversorgung:	- die Erreichbarkeit der Nahversorgung (Innenstadt, Lebensmittelläden) ist ebenfalls als gut zu beurteilen
Verkehrslage:	- die Verkehrslage ist insgesamt als mittelmäßig zu beurteilen - die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mittelmäßig

Gebäude:	- der bauliche Zustand ist als „abgängig“ zu bezeichnen - die Qualität der Bauweise ist insgesamt als einfach zu bezeichnen
Ausstattung:	- entfällt

Außenanlagen:	- die Außenanlagen sind als ungepflegt und vernachlässigt zu bezeichnen
---------------	-------------------------------------------------------------------------

Sonstiges:	Das zu bewertende Grundstück bestehend aus 5 Flurstücken, die als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind, da alle Flurstücke den gleichen Eigentümer haben, gemeinsam genutzt werden und alle direkt aneinander angrenzen.
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 4. Bewertung

### 4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung)

#### 4.1.1. Vorbemerkungen

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. §194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung können zur Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Verfahren herangezogen werden: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, sowie die zur Verfügung stehenden Daten oder sonstige Umstände zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) bemessen.

#### 4.1.2. Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus möglichst stichtagnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abzuleiten.

Bei einer genügend großen Anzahl von Vergleichspreisen, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad, Ausstattung, Wohn-/Geschäftslage, Grundstücksgröße, etc.) mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, ist der Vergleichswert das Produkt aus dem Mittelwert der Vergleichspreise (i.d.R. €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) und der Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjektes.

Abweichungen in den wesentlichen Bewertungsmerkmalen der Vergleichskauffälle vom Bewertungsobjekt werden vor der Mittelbildung durch marktorientierte Umrechnungsfaktoren angepasst und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel, Schäden, Instandhaltungstau) durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

#### 4.1.3. Ertragswertverfahren (§27-34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren dient der Ermittlung des Wertes von Renditeobjekten durch Kapitalisierung der Netto-Erträge, die mit diesen Objekten voraussichtlich erwirtschaftet werden. Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Markt von gleichartig genutzten Grundstücken wird zum Wertermittlungsstichtag der jährliche Rohertrag einer marktüblichen, nachhaltig erzielbaren monatlichen Miete angesetzt.

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Verzinsung des Bodenwertes geminderte Rohertrag wird über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Anwendung des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert.

Die Summe aus dem hieraus abgeleiteten Gebäudeertragswert (Barwert der Reinerträge) und dem Bodenwert ergibt den *vorläufigen Ertragswert*.

Zur Ableitung des *Ertragswertes* werden - falls vorhanden - schließlich besonders zu berücksichtigende konjunkturelle Einflüsse auf dem Immobilienmarkt, sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel, Schäden, Under-, Overrent) wertmäßig in Ansatz gebracht.

4.1.4. Sachwertverfahren (§35-39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen Anlagen einschließlich baulicher Außenanlagen und ggfls. besondere Einrichtungen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen basiert auf stichtagbezogenen Kostenkennwerten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, die für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage modellhaft anzusetzen wären. Er berücksichtigt, objektspezifisch modifiziert, die vorgefundene Ausführung und Ausstattung. Der daraus abgeleitete Modellwert der baulichen Anlagen wird um die Alterswertminderung unter Zugrundelegung von Gesamtnutzungsdauer, Baujahr und Restnutzungsdauer linear reduziert zum vorläufigen Sachwert. Zur Ableitung des Sachwertes werden schließlich die Marktanpassung (über sogenannte Sachwertfaktoren), sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau) wertmäßig in Ansatz gebracht.

4.1.5. Verfahrenswahl mit Begründung

Auswahl	Bezeichnung	Begründung
nicht geeignetes Verfahren:	Sachwertverfahren	Bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern (u.a. auch Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen in kleinen Hauseinheiten) ist entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mithilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zum Erzielen von Erträgen, sondern zur Eigennutzung bestimmt sind. Der mögliche Erwerb zur Eigennutzung im Rahmen der Zwangsversteigerung wird durch die sachverständige Würdigung des Sachwertes berücksichtigt. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt nicht um ein Objekt zum Eigennutz handelt, erscheint in diesem Fall dieses Verfahren als nicht geeignet.
geeignetes Verfahren:	Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren eignet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von (bebauten) Grundstücken, die üblicherweise zur nachhaltigen Ertragserzielung dienen. Da bei dem vorliegendem Objekt eine Fortführung der Nutzung unter wirtschaftlichen Aspekten nicht mehr sinnvoll ist erscheint hier eine Sonderform des Ertragswertverfahrens, <b>das Liquidationsverfahren als das Geeigneste</b> . Dieses Verfahren kommt immer dann zum Zuge, wenn der Ertrag z.B. eines leerstehenden Gebäudes in einem deutlichen Missverhältnis zum Wert des Grund und Bodens steht.
Besonderes:		Die Grundlagen werden gemäß dem Modell des Gutachterausschuss des Kreises Borken und des AGVGA NRW ermittelt.

Aus dem Ergebnis des wertbestimmenden Verfahrens wird unter Berücksichtigung der „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)“ und der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“, sowie unter Würdigung der Aussagefähigkeit der sonstigen herangezogenen Verfahren der (gerundete) Verkehrswert bestimmt.

4.2. Ermittlung des Bodenwertes

4.2.1. Vorbemerkungen

Der Bodenwert wird ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig aus Vergleichsdaten abgeleitet. Bei - gem. Auskunft des Gutachterausschusses - nicht ausreichender Zahl von Vergleichsfällen kann die Bodenwertermittlung auch auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Die Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie enthalten in der Regel wertanteilig Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den wertbestimmenden Eigenschaften des Bodenrichtwertes werden mithilfe entsprechender Zu- oder Abschläge (absolut und/oder prozentual) berücksichtigt.

4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

<b>I. Bodenwert laut Bodenrichtwertkarte mit Stand:</b> 01.01.2024			<b>205,00 €/m<sup>2</sup></b>
in Bodenrichtwert enthaltene Beiträge o.ä.:	0,00		+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>II. Bodenrichtwert eb-frei:</b>			<b>205,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen:</b>			
- baureifes Land	baureifes Land:	Faktor	1,00
- Wohngebiet	Wohngebiet: WA	Faktor	1,00
- Geschosszahl: 2	Geschosszahl : 2	Faktor	1,00
- Tiefe: 40 m	Tiefe 53,85 m:	Faktor	1,00
<b>IV. Anpassungen wegen spezifischer wertbeeinflussender Umstände:</b>			
konjunkturelle Weiterentwicklung:		Faktor	1,00
Lage:	Ausrichtung	Faktor	1,00
Größe:		Faktor	1,00
Ausnutzung:		Faktor	1,00
Zuschnitt:		Faktor	1,00
<b>angepasster eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):</b>			<b>205,00 €/m<sup>2</sup></b>
Kanalanschlussbeiträge § 7 KAG:	erledigt		- 0,00 €/m <sup>2</sup>
Erschließungsbeiträge § 127 BauGB:	erschlossen		- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):</b>			<b>205,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>V. Ermittlung des Grundstückswertes:</b>				
Grundstücksgröße Gesamt:				1.831,00 m <sup>2</sup>
a) baureifes Land (Fläche x Faktor x Bodenwert):	900,00 m <sup>2</sup>	1,00	205,00 €/m <sup>2</sup>	184.500,00 €
b) Übertiefe/Hinterland (Fläche x Faktor x Bodenwert):	931,00 m <sup>2</sup>	0,50	250,00 €/m <sup>2</sup>	95.430,00 €
<b>Grundstückwert gesamt</b>				<b>279.930,00 €</b>
zur Rundung:				- 30,00 €
<b>Grundstückwert gesamt (gerundet):</b>				<b>279.900,00 €</b>

**4.3. Ermittlung des Liquidationswerteswertes**

**4.3.1. Grundlagen**

Der Liquidationswert ermittelt sich aus dem (diskontierten) Bodenwert des Grundstückes sowie den ggfls. noch für eine bestimmte Dauer anfallenden Reinerträgen abzüglich den im Rahmen der Freilegung aufzuwendenden Abriss- und Entsorgungskosten.

Bei dem zu bewertenden Objekt liegen insbesondere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor, da die baulichen Anlagen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, sogenannte Liquidationsobjekte ( ImmoWertV § 8, Absatz 3 Nr. 3).

Eine Weiternutzung der baulichen Anlagen ist aus sachverständiger Sicht zu verneinen, so daß von den üblichen Freilegungskosten in Form von Abbruch- und Abrisskosten mit den entsprechenden Nebenkosten auszugehen ist. Insbesondere sind nachfolgende Kosten zu berücksichtigen:

- Kosten der Abbruchgenehmigung
- Kosten ggfls. für einen Kampfmittelräumdienst
- Kosten der Frei- und evtl. Umliegung von Leitungen für Wasser, Abwasser, Elektro
- Kosten der Entsorgung von Bauschutt und vor Allem Sondermüll
- Kosten für Schäden an fremden Eigentum im Zusammenhang mit dem Abbruch
- Nebenkosten wie Strom, Wasser und Bauleitung

**4.3.2. Berechnung des Liquidationswertes**

Grundstückswert 1	184.500,00 €
Grundstückswert 2	95.400,00 €
sonstige wertbeeinflussende Faktoren:	0,00 €
abzgl. Freilegungskosten:	- 205.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert:</b>	<b>74.900,00 €</b>

**4.3.3. Marktanpassung**

Marktanpassung:	Sachwertfaktor gem. Gutachterausschuss: +/- 0,00 % ( Verkäufe 2020-2022)		+/- 0,00 €
objektspezifische marktbedingte Werteeinflüsse:	Begründung	Zu-/Abschlag 0,00 %	+/- 0,00 €
<b>Summe marktbedingte Einflüsse:</b>			<b>+/- 0,00 €</b>

**4.3.4. Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- a) Bauzustandsbedingte Einflüsse, wie z.B. Baumängel, Instandhaltungsrückstau, sofern vom altersgerechten Zustand abweichend
- b) Strukturelle Einflüsse, wie z.B. marktrelevante wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittliche Instandhaltung
- c) Wirtschaftliche Einflüsse, wie z.B. erheblich abweichende Mieterträge

Bauteil		
a)		0,00 €
b)		0,00 €
c)		0,00 €
<b>Summe Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		<b>0,00 €</b>

**4.3.5. Sachwert**

<b>Zwischenwert:</b>	<b>74.900,00 €</b>
zur Rundung:	- 0,00 €
<b>Sachwert (gerundet):</b>	<b>74.900,00 €</b>

**5. Verkehrswert**

**5.1. Verkehrswert (unbelastet)**

Der unbelastete Verkehrswert wird unter Würdigung der Aussagefähigkeit der herangezogenen Verfahren ermittelt mit

<b>ermittelter Verkehrswert (unbelastet):</b>	<b>74.900,00 €</b>
-----------------------------------------------	--------------------

**5.2. Werteinfluss aus Rechten und Belastungen**

**5.2.1. Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuches)**

**5.2.2. Baulasten, Rechte**

Baulasten sind gemäß Auskunft der Stadt Gronau nicht vorhanden. Eventuelle anderweitige Rechte sind nicht bekannt.

**5.3. Verkehrswert**

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt

Genauere Bezeichnung des Objektes	<b>Mehrfamilienhaus mit Nebenanlagen auf einem Eigentumsgrundstück</b>
Straße, Hausnummer	<b>Vereinsstraße 65-67</b>
PLZ, Ort	<b>48599 GRONAU</b>
Gemarkung, Flur, Flurstück	<b>Gemarkung Gronau, Flur 32, Flurstücke 431,437,962,926 und 363</b>

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt im vorgefundenen Zustand zum Wertermittlungstichtag, dem **24.07.2024** festgestellt mit

<b>ermittelter Verkehrswert :</b>	<b>74.900,00 €</b>
-----------------------------------	--------------------

Hiermit versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und das Gutachten frei von jeglicher Beeinflussung angefertigt wurde.

Ort, Datum	Unterschrift/Stempel Verfasser
<b>Ahaus, den 19.08.2024</b>	<b>im Original vom Sachverständigen unterschrieben</b>