



# Internetversion des Verkehrswertgutachtens

(im Sinne des § 194 BauGB)

Dietmar Weiper

Dipl.-Ing. · Architekt AK NW

Dipl.-Sachverständiger (DIA)\*  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten

Staatl. anerk. Sachverständiger  
für Schall- und Wärmeschutz

Bewertungsobjekt(e): Ein mit einem Einfamilienhaus mit PKW-Doppelgarage  
und überdachtem Freisitz bebautes Grundstück:  
**48599 Gronau, Azaleenweg 25**

Datum  
**20.10.2025**

Wohnfläche gemäß Aktenlage:  
rd. 240,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss  
des Hauses, ohne Terrassen und Freisitz, zzgl. der  
Nutzflächen am Keller

Aktenzeichen  
(bitte stets angeben)  
**251805**

Namen und Anschriften: Aus Datenschutzgründen wird das Gutachten in  
anonymisierter Form erstellt. D. h., dass hier keine  
Namen oder Anschriften der Beteiligten angeführt  
werden.

Exemplar  
**Internetversion**

Auftraggeber: Amtsgericht Ahaus, AZ 77 K 6/25

Wertermittlungszweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 10.09.2025

Qualitätsstichtag: = Wertermittlungsstichtag

Kontakt

48683 Ahaus  
Am Kalkbruch 17

Tel.: 0 25 61 / 86 67 15

info@weiper-architektur.de

Verkehrswert: Gemäß der nachfolgend im Gutachten ermittelten  
Feststellungen und Ergebnisse wird der Verkehrswert  
des bebauten Grundstücks zum Wert-  
ermittlungsstichtag vom Unterzeichner festgestellt mit:

**407.500,00 €**

(i. W.: Vierhundertsiebentausendfünfhundert Euro)

Die Internetversion des Gutachtens umfasst 27 Seiten.

In dieser Internetversion des Gutachtens finden Sie keine Anlagen (Fotos, Lageplan, Bauzeichnungen etc.). Sollte es keine weitere Datei dazu geben, so können Sie die Originalversion des Gutachtens mit den Anlagen nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 0 25 61 / 4 27 – 0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Ahaus einsehen.

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

Seite 1

\* DIA = Deutsche Immobilien-Akademie  
an der Universität Freiburg GmbH

## Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	3
1.1	<u>Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse</u>	3
1.2	<u>Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag</u>	3
1.3	<u>Auftrag und Katasterangabe</u>	4
1.4	<u>Objektbesichtigung</u>	4
2.	<u>Bewertungsgrundlagen</u>	5
3.	<u>Rechte und Belastungen am Grundstück</u>	6
3.1	<u>Grundbuchliche Eintragungen</u>	6
3.2	<u>Baulasten</u>	7
3.3	<u>Altlasten</u>	7
3.4	<u>Denkmalschutz</u>	7
3.5	<u>Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen</u>	8
4.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	8
4.1	<u>Ort (Makrolage)</u>	8
4.2	<u>Grundstück (Mikrolage)</u>	9
5.	<u>Baubeschreibung</u>	11
5.1	<u>Allgemein</u>	11
5.2	<u>Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)</u>	13
5.3	<u>Ausführungs- und Unterhaltungszustand</u>	15
6.	<u>Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen</u>	16
7.	<u>Angenommene Werte</u>	16
8.	<u>Wertermittlung</u>	18
8.1	<u>Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV</u>	18
8.2	<u>Allgemeine Wertverhältnisse</u>	18
8.2.1	<u>Auswahl des Verfahrens</u>	19
8.2.2	<u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	19
8.2.3	<u>Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß §§35 bis 39 ImmoWertV</u>	20
8.2.4	<u>Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts</u>	23
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	23
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	25
9.	<u>Verkehrswert</u>	26
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	26
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	26
10.	<u>Erklärung</u>	27
11.	<u>Anlagen</u> (nicht Bestandteil dieser Internetversion)	27

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwert	160.000,00 €
• Sachwert	407.500,00 €
• <b>Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB</b>	<b>407.500,00 €</b>

### 1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet im südlichen Bereich der Stadt Gronau. Bezogen auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück eine mittlere Wohnlage auf. Eine direkte Geschäftslage ist nicht gegeben.
- **Baulicher Zustand:** Das Objekt konnte vom Unterzeichner von **außen** nur rudimentär (Straßenseite) und von **innen** nicht besichtigt werden. So weit wie ersichtlich, befindet sich das Gebäude **außen** weitestgehend in einem baualtersgemäßen Normalzustand. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, liegen sowohl über die Ausstattung als auch über den baulichen Zustand keine verlässlichen Angaben vor (siehe hierzu Punkt 5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).

**Im Folgenden stützt sich die Bewertung auf die vorliegende Aktenlage und dem äußeren Eindruck. Folglich ist sie mit einem deutlichen Risiko behaftet.**

- Die Bebauung wurde zur Wohnnutzung konzipiert und wird augenscheinlich auch so genutzt. Ein **Gewerbebetrieb** wird an dieser Stelle erkennbar somit nicht geführt.
- Da eine Ortsbesichtigung von innen nicht durchgeführt werden konnte, kann zu eventuellem **Zubehör** oder sonstige **Zubehörstücke** keine Aussage getroffen werden.
- **Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen** sind nach vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden.
- Im **Baulastenverzeichnis** der Stadt Gronau sind keine Eintragungen für das zu bewertende Flurstücke verzeichnet.
- Gemäß Vortrag der Stadt Gronau ist der "Azaleenweg" endgültig ausgebaut. **Erschließungsbeiträge** nach BauGB und **Kanalanschlussbeiträge** nach KAG werden nicht mehr erhoben. Das Grundstück gilt somit als "**erschließungsbeitragsfrei**" gemäß BauGB und KAG.
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt.
- Gemäß dem äußeren Eindruck besteht kein Verdacht auf **Asbest, Schimmelbildungen, sonstige gravierende Verunreinigungen oder auf Hausschwamm / Hausbock**. Aufgrund dessen, dass eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte, kann eine derartige Belastung aber im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
- **Altlasten und Wohnungsbindungen** sind nicht bekannt.
- **Mietkaution:** Nicht bekannt
- Die **Namen und Anschriften** der Beteiligten werden gesondert mitgeteilt.



- **Außenaufnahmen** aus dem öffentlichen Raum sind dem Gutachten beigelegt. Weitere **Außen- bzw. Innenaufnahmen** konnten nicht erstellt werden.

### 1.3 Auftrag und Katasterangabe

Im Verfahren zur Zwangsversteigerung wurde der Unterzeichner mit Beschluss vom 11.06.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des folgenden Grundstücks zu erstellen:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

<b>Gemarkung:</b>	<b>Gronau</b>
<b>Flur:</b>	<b>31</b>
<b>Flurstück(e):</b>	<b>541</b>
<b>postalische Adresse:</b>	<b>48599 Gronau, Azaleenweg 25</b>

*Hinweis:*

*Diese Verkehrswertermittlung ist ausschließlich für den angegebenen **Wertermittlungszweck** zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Unterzeichners.*

### 1.4 Objektbesichtigung

Trotz mehrmaliger Terminankündigungen und persönlicher Gespräche wurde dem Unterzeichner nicht die Möglichkeit gegeben das Objekt von Innen zu besichtigen. **Im Folgenden stützt sich die Bewertung auf die vorliegende Aktenlage und dem äußeren Eindruck.** Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Die Objektbesichtigung Außen durch den Unterzeichner erfolgten am Dienstag, den 05.08.2025 in der Zeit von 11:00 Uhr bis 11:15 Uhr und am 10.09.2025 in der Zeit von 16:00 Uhr bis 16:15 Uhr.

Teilnehmer:

*hier keine Angaben*

## 2. Bewertungsgrundlagen

### **Amtsgericht Gronau:**

- Kopien des Grundbuchs
- Kopien der Grundakte

### **Stadt Gronau:**

- Kopien der Bauakte
- Angaben zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu den Erschließungskosten
- Angaben zu Eintragungen im Baulastenverzeichnis

### **Kreis Borken:**

- Katasteramt, Flurkartenauszug

### **Rechtsvorschriften + Literatur:**

#### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen

- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**, aktueller Stand
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, aktuelle Stand
- **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**, vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**, vom 01.03.2006, unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) und der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung – II. BV**), aktueller Stand
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, aktueller Stand
- **Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**, aktueller Stand
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)**, aktueller Stand

#### Literatur

- **Titel: Marktwertermittlung nach ImmoWertV** – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 9. Auflage 2022
- **Titel: Verkehrswertermittlung von Grundstücken** – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten, sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 9. Auflage 2020
- **Grundstücksmarktbericht 2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

### **Internet:**

- Bodenrichtwerte unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Preisindizes unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de)
- Allgemeine Informationen unter [www.gronau.de](http://www.gronau.de)
- Allgemeine Informationen unter [www.kreis-borken.de](http://www.kreis-borken.de)

### 3. Rechte und Belastungen am Grundstück

#### 3.1 Grundbuchliche Eintragungen

##### **Auszug aus dem Grundbuch von Gronau, Blatt 5392**

##### **Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke und der mit Eigentum verbundenen Rechte:**

lfd. Nr. 1

Gemarkung Gronau

Flur 31

Flurstück 541

Gebäude- und Freifläche, Azaleenweg 25

Größe 743 m²

##### **Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:**

*hier keine Angaben*

##### **Grundbuch Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:**

lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -Wohnungsrecht- für "*hier keine Angaben*"

Bezug: Bewilligung vom 12. Mai 2005 (Notar "*hier keine Angaben*" in Gronau, UR.-Nr.: 251/2005) i.V.m. der Urkunde vom 08.07.2005 (Notar "*hier keine Angaben*" in Gronau, UR.-Nr.: 390/05).

Eingetragen am 21. Juli 2005.

lfd. Nr. 5

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), löschar bei Nachweis des Todes, für "*hier keine Angaben*"

Bezug: Bewilligung vom 16.07.2019 und 14.08.2019 (UR.-Nr.: 170/2019 und 188/2019, Notar "*hier keine Angaben*").

Eingetragen am 19.08.2019.

lfd. Nr. 6

Veräußerungsverbot zu Gunsten "*hier keine Angaben*", vertreten durch "*hier keine Angaben*".

Eingetragen am 26.08.2019.

lfd. Nr. 7

Zwangsversteigerungsvermerk

Eingetragen am 25.03.2025.

##### **Grundbuch Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Schuldverhältnisse, die in der Abt. III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

*Hinweis:*

*Dem Unterzeichner hat eine Kopie des Grundbuchs vorgelegen. Zur Klärung weiterer Details wurde Einsicht in die Grundakte genommen.*

### 3.2 Baulasten

Nach Auskunft der Stadt Gronau sind auf dem zu bewertenden Grundstück derzeit weder belastende noch begünstigende Baulasten eingetragen.

### 3.3 Altlasten

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster verzeichnet sind und dass auch keine Altlasten vorhanden sind.

Einsicht in das Altlastenkataster wurde nicht genommen. Des Weiteren wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Ablagerungen durchgeführt. Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes – BbodSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl.I, 502) in Kraft getreten – sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

*Hinweis:*

*Der Unterzeichner ist nicht in der Lage*

- *eventuelle Altlasten festzustellen*
- *eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen*
- *anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln*

*Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.*

*Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schmutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.*

### 3.4 Denkmalschutz

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass für das zu bewertende Grundstück kein Denkmalschutz besteht.

### 3.5 Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen

Dem Unterzeichner sind keine weiteren, das Grundstück betreffende Vereinbarungen bekannt, die in der nachstehenden Bewertung Berücksichtigung finden müssen.

## 4. Beschreibung des Grundstücks

### 4.1 Ort (Makrolage)

Lage:	Das zu bewertende Objekt liegt in Gronau, einem Stadtteil der Stadt Gronau. Die Stadt Gronau liegt im westlichen Münsterland, im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Gronau ist eine mittlere, kreisangehörige Stadt des Kreises Borken, im Regierungsbezirk Münster. Der Kreis Borken ist einer von vier Kreisen im Münsterland.
Fläche:	Die Stadt Gronau hat eine Flächenausdehnung von rd. 7.882 ha, davon rd. 1.874 ha Siedlungsfläche (865 ha für Wohnbaufläche, 483 ha für Industrie- und Gewerbefläche, 171 ha für Sport-, Freizeit und Erholungsfläche und weitere), rd. 580 ha für Verkehrsflächen, rd. 4.168 ha für Landwirtschaftsfläche, rd. 763 ha für Wald und rd. 149 ha für Gewässer. Stadt Gronau (Stand 31.12.2021)
Geographische Daten:	Gronau liegt 52°12' nördliche Breite, 7°00' östliche Länge Die Höhenlage liegt ca. 27 m ü NN. Stadt Gronau (Stand 31.12.2021)
Einwohnerzahl:	Die Stadt Gronau hat insgesamt 51.660 Einwohner und Einwohnerinnen, davon leben 35.993 Menschen im Stadtteil Gronau. (Quelle: Stadt Gronau, Stand 31.12.2023)
Struktur:	Die Stadt Gronau, die seit der kommunalen Neugliederung 1975 aus der bis dahin selbständigen Gemeinde Epe, sowie aus dem Stadtteil Gronau besteht, weist für kleine Kinder insgesamt 36 Kindergärten und Kindertagesstätten in verschiedenen Trägerschaften auf. Für Schulkinder stehen alle üblichen Schulformen zur Verfügung. Die wichtigsten Wirtschaftszweige der Stadt sind das verarbeitende Gewerbe, sowie Handel und Dienstleistung (insgesamt rd. 75%). Hierfür hat die Stadt Gronau mehrere Industrie- und Gewerbegebiete an verschiedenen Stellen des Stadtgebietes ausgewiesen.



Mit einem vielfältigem Vereinsspektrum, weiteren kulturellen und kirchlichen Einrichtungen, einem Stadtkern mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, mit verschiedenen Allgemein- und Fachärzten bietet Gronau alle wichtigen Einrichtungen. Für die stationäre Behandlung stehen vier Krankenhäuser zur Verfügung: das evangelische Lukas-Krankenhaus, das St. Antonius-Hospital, das Johanniter-Krankenhaus sowie die LWL Klinik Marl-Sinsen – Tagesklinik Gronau.

**Verkehrsanbindung:**

Durch die Verkehrsachsen B 54 und B 474, sowie durch die geringe Entfernung zur Anschlussstelle Gronau / Ochtrup an die Nord-Süd- (A31: Emden - Ruhrgebiet) und die Ost-West-Autobahnen (A30: Berlin – Amsterdam) ist die Stadt Gronau regional und überregional gut ins öffentliche, internationale Straßennetz eingebunden.

Die Bahnstation Gronau ist Knotenpunkt der Nahverkehrsstrecken aus dem Ruhrgebiet (Dortmund) und Münster mit Enschede. Von hier aus hat man Anschluss an das gesamte deutsche und niederländische Fernverkehrsnetz. Der nächste Verkehrsflughafen von überregionaler Bedeutung ist der Regionalflughafen Münster/Osnabrück (FMO), der ca. 50 Autominuten entfernt liegt.

Über Enschede (Twente-Kanal) und Münster bzw. Rheine (Dortmund-Ems-Kanal) bestehen Anschlüsse an das deutsche und europäische Wasserverkehrsnetz.

**Städte in der Umgebung:  
(Entfernung)**

Enschede-Zentrum (NL) ca. 8 km, Ahaus-Zentrum ca. 20 km,  
Münster-Zentrum ca. 60 km, Bocholt-Zentrum ca. 60 km

#### 4.2 Grundstück (Mikrolage)

**Lage:**

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet im südlichen Bereich von Gronau. In Bezug auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück eine mittlere Wohnlage auf. Eine direkte Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Entfernung zum Zentrum von Gronau beträgt fußläufig rd. 2,0 km. Das Grundstück wird über die öffentlichen Verkehrsfläche "Azaleenweg" von der südlichen und westlichen Grundstücksseite aus erschlossen.

**Unmittelb. Verkehrsanbindung:** Die Straße "Azaleenweg" ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks als asphaltierte Straße im endgültigen Zustand ausgebaut. Das Grundstück liegt am Ende eines T-förmigen Stichweges.

Zuschnitt / Topografie:	<p>Das Grundstück weist insgesamt einen weitestgehend zweigeteilten, vieleckigen Zuschnitt auf und besteht aus einer Hauptfläche, auf der das Wohnhaus errichtet wurde und aus einer Nebenfläche, auf der die Doppelgarage mit Freisitz gebaut wurde. Die Hauptfläche verfügt über eine rd. 7,0 m breite Straßenfront und die mittlere Grundstücksbreite liegt bei rd. 20,0 m, bei einer Grundstückstiefe von rd. 31,0 m. Die Nebenfläche weist eine Straßenfront und Breite von rd. 9,25 m auf und die mittlere Grundstückstiefe liegt bei rd. 13,0 m.</p> <p>Der Höhenverlauf des Grundstücks ist eben, die Grundstückshöhe entspricht in etwa der Straßenhöhe.</p>												
Nachbarbebauung:	Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.												
Ver- und Entsorgung:	Es wird ein übliches öffentliches / privates Netz für Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser unterstellt.												
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Gronau ist der Azaleenweg im endgültigen Zustand ausgebaut. Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kanalanschlussbeiträge nach KAG werden nicht mehr erhoben. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei gemäß BauGB und KAG.												
Bauplanungsrecht:	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehende Fläche als "Wohnbauflächen" dar.</p> <p>Das in Rede stehende Grundstück liegt im Planungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nr. 51.1 Piepenpohlstraße". Dieser setzt folgende Kriterien fest:</p> <table><tr><td>WA</td><td>(allgemeines Wohngebiet)</td></tr><tr><td>II</td><td>(Anzahl der möglichen Vollgeschosse)</td></tr><tr><td>0.4</td><td>(max. Grundflächenzahl)</td></tr><tr><td>0.8</td><td>(max. Geschossflächenzahl)</td></tr><tr><td>A</td><td>(In dem mit „A“ gekennzeichneten Bereich darf das Geschoss über dem Erdgeschoss nur als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss ausgeführt werden.)</td></tr><tr><td>O</td><td>(offene Bebauung)</td></tr></table> <p><i>Hinweis:</i></p> <p><i>Die Angaben geben nur einen Auszug des Bebauungsplanes wieder. Der gesamte B-Plan kann bei der Stadt Gronau eingesehen werden.</i></p>	WA	(allgemeines Wohngebiet)	II	(Anzahl der möglichen Vollgeschosse)	0.4	(max. Grundflächenzahl)	0.8	(max. Geschossflächenzahl)	A	(In dem mit „A“ gekennzeichneten Bereich darf das Geschoss über dem Erdgeschoss nur als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss ausgeführt werden.)	O	(offene Bebauung)
WA	(allgemeines Wohngebiet)												
II	(Anzahl der möglichen Vollgeschosse)												
0.4	(max. Grundflächenzahl)												
0.8	(max. Geschossflächenzahl)												
A	(In dem mit „A“ gekennzeichneten Bereich darf das Geschoss über dem Erdgeschoss nur als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss ausgeführt werden.)												
O	(offene Bebauung)												

## 5. Baubeschreibung

### 5.1 Allgemein

#### Bemerkung:

Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Wärme-, Schall- und Brandschutzes wurden nicht durchgeführt. Evtl. Anforderungen an Bestandsgebäuden bzw. an deren Anlagen durch die zum Bewertungsstichtag gültige Energieeinsparverordnung werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. Untersuchungen auf den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Rohrfraß in Leitungen wurden nicht durchgeführt. Das zu bewertende Objekt wurde auch nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe z.B. Asbest, Formaldehyd oder der Boden auf Verunreinigungen überprüft. Diese Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden. Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen) wurden nicht durchgeführt, so dass eine verbindliche Beurteilung für diese Gewerke nicht erfolgen kann. Es werden normale Verhältnisse unterstellt. Sichtbare Bauschäden und Baumängel werden jedoch in diesem Gutachten wertmäßig berücksichtigt. Die Angaben beziehen sich auf die sichtbare, dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen sind möglich und werden hier nicht gesondert aufgeführt. Angaben bezüglich nicht sichtbarer Teile, wie z.B. Wand- oder Dachaufbau, beziehen sich auf Angaben und Aussagen der Bauakten.

#### zum Objekt:

Gemäß Aktenlage ist das Grundstück zum Bewertungsstichtag mit einem Einfamilienhaus mit grenzständig errichteter PKW-Doppelgarage und überdachtem Freisitz bebaut.

Das teilweise unterkellerte Einfamilienhaus wurde ursprünglich als eingeschossiger Baukörper mit Flachdach errichtet. Im Weiteren wurde das Gebäude dann um ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss erweitert. Dazu wurde ein Walmdach mit Dachgauben gerichtet.

Die PKW-Doppelgarage wurde als nicht unterkellertes, eingeschossiges Baukörper mit Flachdach an die südliche Grundstücksgrenze heran gebaut und im Weiteren um einen Freisitz erweitert. Folgend wurde dann auf Garage und Freisitz ein, gemäß Aktenlage, nicht ausgebautes Dachgeschoss errichtet. Dazu wurde ebenso wie beim Haus ein Walmdach mit einer straßenseitigen Dreiecksgaube gerichtet, hierbei wurde das Dach ebenso und

zusammen auch auf die Garage des Nachbargrundstücks "Azaleenweg 27" erstellt, so dass die beiden Baukörper optisch eine Einheit bilden.

Wohnhaus und Garage wurden mit einer creme-farbenden Verblendfassade ausgestattet und die Dächer, die als Pfettendächer mit einer Neigung von rd. 35° gerichtet wurden, wurden mit dunklen Ton-Dachziegeln eingedeckt. Die Entwässerung erfolgt dabei über vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer. Die Trauf- und Ortgänge wurden mit Stehfalzkassetten aus Kupfer ausgebildet und die Traufenunterseiten mit weißen Profilbrettern verkleidet. Als Fenster- und Türelemente wurden am Wohnhaus, soweit ersichtlich, weiße Rahmenelemente eingebaut. Als Garagentore wurden braun beplankte Schwingtore eingebaut und das Fensterelement im Dachgeschoss der Garage ist als dreieckiges, braunes Element ausgeführt. An der Straßenseite ist das Grundstück über eine im Mittel ca. 60 cm hohe aus Verblendstein erstellte Mauer (Mauerpfeiler mit gemauerten Gefachen) eingefriedet. Die Zuwegung zu Haus und Garage wurde mit Kleinstpflaster befestigt und die Freifläche zwischen Haus und Garage als Ziergarten (Rasenfläche) gestaltet.

Seitlich zum Haus ist eine Außentreppe ins Dachgeschoss errichtet worden, durch die das Dachgeschoss augenscheinlich einen eigenen, separaten Zugang zum Haus erhalten hat. Ob dabei auch Veränderungen am Dachgeschossausbau durchgeführt wurden (z.B. Einrichtung einer zweiten separaten Wohneinheit) kann hier nicht beantwortet werden.

Augenscheinlich wurde daneben noch eine weitere bauliche Anlage an der nord-westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Des Weiteren wird zum Bewertungsstichtag augenscheinlich die angrenzende Gartenfläche des Grundstücks "Albrechtstraße 96, 98" vom hier in Rede stehenden Grundstück mitgenutzt.

Baurechtl. Situation / Baujahr:  
(gemäß Aktenlagen)

**Bauschein Nr. 749** vom **05.09.1977** zur "Errichtung eines Wohnhauses mit Garage"

**Bauschein Nr. 215** vom **27.02.1978** zum "Anbau eines Freisitzes"

**Baugenehmigung Nr. 207/89** vom **06.09.1989** zur "Errichtung eines Walmdaches mit ausgebautem Dachgeschoss" (Wohnhaus)

Baugenehmigung mit **Bauschein Nr. 930216** vom **13.04.1993** zur "Errichtung eines Walmdaches" (Garage)

Nachtragsbaugenehmigung mit **Bauschein Nr. 940581** vom 22.07.1994 zu **Bauschein Nr. 930216** über eine "geänderte Ausführung (2 Dachgauben)"

**Das Baujahr des Wohnhauses mit Garage und Freisitz wird mit dem Jahr 1978 festgestellt. Das Wohnhaus wurde dann 1989/1990 und die Garage im Jahre 1994 erweitert.**

Ist auf den folgenden Seiten nichts anderes erwähnt, wird für den weiteren Berechnungsweg eine formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der ausgeübten Nutzung unterstellt.

Funktion / Grundriss:	Gemäß der vorliegenden Aktenlage, weist das Wohnhaus einen funktionellen Grundriss auf. Ob der Grundriss wie dargestellt ausgeführt bzw. noch gegeben ist, kann hier nicht beantwortet werden.
Schall- und Wärmeschutz:	Wahrscheinlich dem Baujahr bzw. Umbaujahr entsprechend, dann, heutigen Ansprüchen nicht gerecht.

## 5.2 Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)

Gründung / Sohle:	Haus / Garage (gemäß vorliegender Aktenlage): Baujahrestypische Gründung über Streifen-/Punktfundamente aus Beton. Bodenplatte aus Beton wahrscheinlich mit Estrichauflage.
Außenwände:	Haus / Garage (gemäß vorliegender Aktenlage und äußerem Eindruck): Zweischaliges Mauerwerk mit einer Hinterwand aus Kalksandsteinen und einer Vorsatzschale aus creme-farbenden Verblendsteinen
Dach:	Haus / Garage (gemäß vorliegender Aktenlage und äußerem Eindruck): Walmdächer als Pfettendächer in Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von rd. 35° und mit einer Eindeckung aus dunklen Ton-Dachziegeln. Die Entwässerung erfolgt über vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer.
Deckenkonstruktion, Treppen:	Haus (gemäß vorliegender Aktenlage): Stahlbetondecke über KG und EG Holz-Balkenlage über DG Wendeltreppe aus Metall zwischen KG-EG und EG-DG Garage (gemäß vorliegender Aktenlage): Stahlbetondecke über EG Keine feste Treppe zwischen EG und DG

Fenster und Türen:	<p>Haus (gemäß vorliegender Aktenlage und äußerem Eindruck):</p> <p>Weißer Rahmenfenster mit Isolierverglasung aus Holz, ausgestattet mit Rollläden</p> <p>Weißer zweiteilige Haustüranlage mit kleinteilig verglastem Türblatt und Seitenteil</p> <p>Garage (gemäß vorliegender Aktenlage und äußerem Eindruck):</p> <p>Beplankte Schwingtore (2 Stck.)</p> <p>Holzfenster mit Isolierverglasung</p>
Innenwände und -türen:	<p>Gemäß der vorliegenden Aktenlage können keine Angaben zu den Innenwänden und Innentüren gemacht werden. Es werden normale, baujahrestypische Verhältnisse unterstellt.</p>
Fußböden:	<p>Gemäß der vorliegenden Aktenlage können keine Angaben zum Aufbau des Bodens und zu den Bodenbelägen gemacht werden. Es werden normale, baujahrestypische Verhältnisse unterstellt.</p>
Sanitäreinrichtungen:	<p>Gemäß der vorliegenden Aktenlage weist das Einfamilienhaus ein Bad und ein Gäste-WC im Erd- und ein Bad im Dachgeschoss auf. Es können keine weiteren Angaben zur Ausgestaltung gemacht werden. Es werden mittlere baujahrestypische Verhältnisse unterstellt.</p>
Heizung:	<p>Gemäß der vorliegenden Aktenlage können keine Angaben zur Heizungsanlage insgesamt gemacht werden. Es werden mittlere baujahrestypische Verhältnisse unterstellt.</p>
Elektro:	<p>Gemäß der vorliegenden Aktenlage können keine Angaben zur Elektroinstallation insgesamt gemacht werden. Es werden mittlere baujahrestypische Verhältnisse unterstellt.</p>
Außenanlagen:	<p>Haus / Garage (gemäß vorliegender Aktenlage und äußerem Eindruck):</p> <p>Zufahrt und Zuwegung: Gepflasterte Fläche (Kleinstpflaster)</p> <p>Hauseingang: Stufenanlage aus dunklem Naturstein</p> <p>Freifläche zwischen Haus und Garage: Ziergarten (Rasenfläche)</p> <p>Weiteres: Einfriedung an der straßenseitigen Grundstücksgrenze als gemauerte Wand aus Verblendsteinen (im Mittel rd. 60 cm hoch)</p> <p>Gemäß der vorliegenden Aktenlage können keine Angaben zur weiteren Freiflächengestaltung gemacht werden. Es werden mittlere baujahrestypische Verhältnisse unterstellt.</p>



## 6. Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen

### Aufstellung der Brutto-Grundflächen (BGF), gemäß Aktenlage

#### **Einfamilienhaus**

Kellergeschoss	rd.	74,77 m <sup>2</sup>
----------------	-----	----------------------

(Gemäß Aktenlage sind somit rd. 36,7 % unterkellert bzw. rd. 63,3 % nicht unterkellert)

Erdgeschoss	rd.	203,71 m <sup>2</sup>
-------------	-----	-----------------------

Dachgeschoss	rd.	<u>203,71 m<sup>2</sup></u>
--------------	-----	-----------------------------

(Gemäß Aktenlage sind davon rd. 45 % ausgebaut und rd. 55% nicht ausgebaut (Bodenraum))

Summe	rd.	482,19 m <sup>2</sup>
-------	-----	-----------------------

<b><u>Summe Brutto-Grundfläche gesamt:</u></b>	<b>somit rd.</b>	<b><u>482,0 m<sup>2</sup></u></b>
--	------------------	-----------------------------------

#### **Garage mit Freisitz**

Erdgeschoss	rd.	67,33 m <sup>2</sup>
-------------	-----	----------------------

Dachgeschoss	rd.	<u>67,33 m<sup>2</sup></u>
--------------	-----	----------------------------

Summe	rd.	134,66 m <sup>2</sup>
-------	-----	-----------------------

<b><u>Summe Brutto-Grundfläche gesamt:</u></b>	<b>somit rd.</b>	<b><u>134,5 m<sup>2</sup></u></b>
--	------------------	-----------------------------------

### Aufstellung der Wohnflächen (gemäß Aktenlage, hier nur zur Information)

Erdgeschoss	rd.	164,71 m <sup>2</sup>
-------------	-----	-----------------------

Dachgeschoss	rd.	<u>75,37 m<sup>2</sup></u>
--------------	-----	----------------------------

Summe	rd.	240,08 m <sup>2</sup>
-------	-----	-----------------------

<b><u>Summe Wohnfläche gesamt:</u></b>	<b>somit rd.</b>	<b><u>240,0 m<sup>2</sup></u></b>
--	------------------	-----------------------------------

#### *Hinweis:*

*Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen teils überschlägig, aber mit der für den Bewertungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Dabei wurden sie stichprobenhaft kontrolliert. **Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.***

## 7. Angenommene Werte

Als angenommene Werte werden hier die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Gebäudes bezeichnet.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Man spricht daher auch von der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Diese ist objektspezifisch und kann daher aufgrund der Gebäudenutzung stark variieren. Bei der Ermittlung des



Werts baulicher Anlagen ist allein die an der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit orientierte **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** und nicht die technische Lebensdauer von Bedeutung.

Die **Restnutzungsdauer** ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. In der Regel ermittelt man die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können. Des Weiteren ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen.

#### **Einfamilienhaus:**

Das Gebäude wurde als Einfamilienhaus zu Wohnzwecken konzipiert und wird augenscheinlich auch so genutzt. Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von "freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern" bei 80 Jahren.

Aufgrund der Aktenlage und des äußeren Eindrucks des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes stellt der Unterzeichner das Baujahr als Ausgangsjahr fest. Zwar wurde das Dachgeschoss, einschl. Dachkonstruktion später errichtet, jedoch teilt dieses i.d.R. das Schicksal des ersten Baualters.

Somit ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	1978
Gebäudealter:	47 Jahre
Restnutzungsdauer:	33 Jahre

#### **Garage:**

Als Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer gibt die allgemeine Literatur für Einzelgaragen folgenden Wert vor:

Einzelgarage: 60 Jahre (± 10 Jahre)

Aufgrund seiner Bauart und des äußeren Eindrucks des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes unterstellt der Unterzeichner die gleichen Werte wie für das Wohnhaus.

Somit ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	1978
Gebäudealter:	47 Jahre
Restnutzungsdauer:	33 Jahre

## 8. Wertermittlung

### 8.1 Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV

Gemäß §6 (1) ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragsverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

In der Regel sind nach §6 (2) ImmoWertV die vorher genannten Wertermittlungsverfahren in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Allgemeine Wertverhältnisse
2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 8.2 Allgemeine Wertverhältnisse

- **Vergleichswertverfahren** §§24 und 26 ImmoWertV  
Im Vergleichswertverfahren wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des §25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des §26 (1) und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des §26 (2) herangezogen werden.
- **Ertragswertverfahren** §§27 bis 34 ImmoWertV  
Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Dabei wird dieser auf der Grundlage des nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des §4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des §33 errechnet.
- **Sachwertverfahren** §§35 bis 39 ImmoWertV  
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des §36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des §37 und dem nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



- für Lage (Ausrichtung und Besonderheiten) ± 0%

*Hier: Keine Zu- oder Abschlüsse, da die Lage dem Richtwert entspricht*

- für Ausnutzung ± 0%

*Hier: Keine Zu- oder Abschlüsse, da der Ausnutzungsgrad dem Richtwert entspricht.*

- für Größe ± 0%

*Hier: Keine Zu- oder Abschlüsse, da die Größe den Kennzahlen des Richtwertes entspricht*

- für Zuschnitt ± 0%

*Hier: Keine Zu- oder Abschlüsse, aufgrund des weitestgehend regelmäßigen Zuschnitts.*

Der auf den Bewertungsstichtag aktualisierte Bodenwert wird vom Unterzeichner mit rd. **215,00 € / m²** festgestellt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstücke: 541

Gesamtfläche: 743 m²

Bodenwert: 215,00 €/m²

$$\Rightarrow 743 \text{ m}^2 \cdot 215,00 \text{ € / m}^2 = 159.745,00 \text{ €}$$

**Der Bodenwert beträgt somit rd. 160.000,00 €**

### 8.2.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß §§35 bis 39 ImmoWertV

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird als vorläufiger Sachwert der Ersatzbeschaffungswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen mit dem Bodenwert ermittelt (Bodenwert + Bauwert = vorläufiger Sachwert). Der Ersatzbeschaffungswert wird dabei regelmäßig nach gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) bezogen auf eine geeignete Flächen- oder Raumeinheit bzw. nach Einzelgewerken ermittelt. Der auf der Grundlage von Herstellungskosten und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren ermittelte vorläufige Sachwert bedarf einer Marktanpassung.

Der Herstellungswert der Gebäude wird hier aus der Brutto-Grundfläche (BGF) oder des Brutto-Rauminhaltes (BRI) multipliziert mit den der Bauart und Bauweise durchschnittlichen Normalherstellungskosten, bezogen auf 2010 = 100, ermittelt.

In Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) und unter Berücksichtigung der Ausführung, Ausstattung, Bebauung und sonstiger eingreifender Faktoren, sowie der Indizierung der Werte auf den Bewertungsstichtag wird wie folgt ermittelt:

Aufgrund seiner vorhandenen Bebauung ist das zu bewertende Objekt vergleichbar mit:

## Wohnhaus

### Typenmix

**Typ 1.01 Freistehendes Einfamilienhaus**, unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut (rd. 36,7 %)

**Typ 1.21 Freistehendes Einfamilienhaus**, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut (rd. 8,3 %)

**Typ 1.22 Freistehendes Einfamilienhaus**, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut (rd. 55,0 %)

### Angenommene Werte:

• Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
• Baujahr:	1978
• Gebäudealter:	47 Jahre
• Restnutzungsdauer:	33 Jahre
• Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten)	rd. 814,00 € / m <sup>2</sup>
• Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 482,0 m <sup>2</sup>

### Anpassung des Kostenkennwertes:

#### Baupreisindex

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Kostenkennwert ist auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlage ist der letzte vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex mit dem entsprechenden Basisjahr zu Grunde zu legen.

Index bezogen auf 2010 = 100% am Bewertungstichtag (II/2025): 1,886

#### Objektbezogener Normalherstellungswert unter

**Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungstichtag:** rd. **1.535,00 € / m<sup>2</sup>**

#### Regionalfaktor

In Absprache mit dem Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken wird der Regionalfaktor an dieser Stelle festgestellt mit:

1,0

#### Objektbezogener Normalherstellungswert unter

**Berücksichtigung des Regionalfaktors am Bewertungstichtag:** rd. **1.535,00 € / m<sup>2</sup>**

### Ermittlung des Bauwertes:

482,0 m<sup>2</sup> \* 1.535,00 € / m<sup>2</sup> = rd. 739.870,00 €

### Alterswertminderung (§38 ImmoWertV):

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

Alterswertminderung in % = (Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer) / Gesamtnutzungsdauer \* 100

Y = (80 - 33) / 80 \* 100

= 58,75%

Die Wertminderung beträgt rd. 59% = rd. - 436.523,00 €

## Garage

### Typ 14.1 Einzelgaragen, Mehrfachgaragen

#### Angenommene Werte:

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Baujahr: 1978
- Gebäudealter: 47 Jahre
- Restnutzungsdauer: 33 Jahre
- Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten)  
 Unter besonderer Berücksichtigung des Dachgeschosses, welches eine eingeschränkte Nutzung aufweist,  
 jedoch im Gesamten zur Brutto-Grundfläche hinzugerechnet wird rd. 315,00 € / m<sup>2</sup>
- Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 134,5 m<sup>2</sup>

#### Anpassung des Kostenkennwertes:

##### Baupreisindex

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Kostenkennwert ist auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlage ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex mit dem entsprechenden Basisjahr zu Grunde zu legen.

Index bezogen auf 2010 = 100% am Bewertungsstichtag (II/2025): 1,886

##### Objektbezogener Normalherstellungswert unter

**Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungsstichtag:** rd. **594,00 € / m<sup>2</sup>**

##### Regionalfaktor

In Absprache mit dem Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken wird der Regionalfaktor an dieser Stelle festgestellt mit:

1,0

##### Objektbezogener Normalherstellungswert unter

**Berücksichtigung des Regionalfaktors am Bewertungsstichtag:** rd. **594,00 € / m<sup>2</sup>**

#### Ermittlung des Bauwertes:

134,5 m<sup>2</sup> \* 594,00 € / m<sup>2</sup> = rd. 79.893,00 €

#### Alterswertminderung (§38 ImmoWertV):

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

Alterswertminderung in % = (Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer) / Gesamtnutzungsdauer \* 100

Y = (80 - 33) / 80 \* 100

= 58,75%

Die Wertminderung beträgt rd. 59% = rd. - 47.137,00 €

**Wert der sonstigen Anlagen:**

Zeitwert sonstiger Anlagen (Außenanlagen, Besondere Bauteile (Dachgauben, Außentreppe) Hausanschlusskosten etc.):

• PAUSCHAL	=	rd.	<u>40.000,00 €</u>
Bauwert:	=	rd.	376.103,00 €
Somit rd. 376.000,00 €			

Daraus folgt:

Bodenwert	=	rd.	160.000,00 €
Bauwert	=	rd.	<u>376.000,00 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>rd.</b>	<b>536.000,00 €</b>

**Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 536.000,00 €.**

#### 8.2.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

Im Sachwertverfahren muss zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierzu ist der vorläufige Verfahrenswert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten ermittelt wird (§39 ImmoWertV).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Bauausführung und unter Berücksichtigung des Marktes, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken hält der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 1,00 für angemessen.

Somit ergibt sich folgende weitere Berechnung (vorläufiger Sachwert \* Sachwertfaktor)

536.000,00 € * 0,85	=	rd.	455.600,00 €
---------------------	---	-----	--------------

**Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 455.500,00 €.**

#### 8.3 Besondere objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Dies können u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel bzw. Bauschäden, Freilegungskosten sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein.

In der hier in Rede stehenden Bewertung liegen folgende besondere objektspezifische Merkmale vor:

### **1. Eintragungen im Grundbuch**

Art der Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -Wohnungsrecht-
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)
- Veräußerungsverbot
- Zwangsversteigerungsvermerk

Beurteilung der Eintragung:

Im Zwangsversteigungsverfahren wird der Wert des "lastenfreien" Grundstücks ermittelt. Somit werden Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches als solche in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Zur Festsetzung evtl. Zuzahlungsbeträge wird eine gutachterliche Bewertung außerhalb dieses Gutachtens durchgeführt und dem zuständigen Gericht übergeben.

### **2. Sicherheitsabschlag**

Da es dem Unterzeichner nicht möglich war das Objekt von Innen zu besichtigen und somit sowohl über die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Ausgangswert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich einerseits am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch andererseits an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus.

Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Größe für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt.

Rohbau zu Ausbau                      45% zu 55%

Nicht marktangepasster Gebäudewert (ohne Außenanlagen, geschätzt)	rd.	361.000,00 €
bezogen auf den Gebäudewertanteil ergeben sich demnach für		
den Rohbau	45% * 361.000,00 € =	rd. 162.450,00 €
den Ausbau	55% * 361.000,00 € =	rd. 198.550,00 €

in Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- eventuelle Mängel, Bauschäden, Restfertigstellungskosten
- unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand
- Abweichung bei dem Normalherstellungskostensatz

vorliegen können.





Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine Minderung des Wertes

- des Rohbaus von etwa 5%
- des Ausbaus von etwa 20%

vorgenommen.

Bezogen auf die ermittelten Werte ergibt sich demnach für

den Rohbau	5% * 162.450,00 €	=	rd.	8.123,00 €
den Ausbau	20% * 198.550,00 €	=	rd.	39.710,00 €
Summe:				47.833,00 €

und somit ein rechnerischer Sicherheitsabschlag von **rd. - 48.000,00**

Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale beträgt somit rd. - 48.000,00 €

#### 8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	rd.	455.500,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd.	- 48.000,00 €
<b>Sachwert:</b>	=	<b>rd.</b>	<b>407.500,00 €</b>

## 9. Verkehrswert

### 9.1 Definition des Verkehrswerts nach § 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 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.**

Nach §6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### 9.2 Feststellung des Verkehrswerts

#### **Der Verkehrswert für das Grundstück:**

Gemarkung: Gronau      Flur: 31      Flurstück(e): 541

**wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des ermittelten Sachwerts per Bewertungsstichtag festgestellt mit:**

**407.500,00 €**

(i. W.: Vierhundertsiebentausendfünfhundert Euro)

Dies entspricht rd. 1.698,00 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### **Begründung:**

Der Verkehrswert wurde auf der Grundlage des Sachwerts unter Berücksichtigung des Ausführungs- und Unterhaltungszustands, sowie weiterer wertrelevanter Bemessungsgrößen festgestellt und ist somit zum Bewertungsstichtag unmittelbar marktangepasst.



10. Erklärung

Der Unterzeichner:

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

Haftungsausschuss:

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grobe fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Ahaus, 20.10.2025

Dietmar Weiper

- Dipl.-Sachverständiger (DIA) -