

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

im Sinne des §194 BauGB

Bewertungsobjekt

| | |
|--|-------------------------|
| Genauere Bezeichnung des Objektes | |
| Einfamilienhaus mit Fertiggarage, Garage sowie Schuppen auf einem Eigentumsgrundstück | |
| Straße, Hausnummer | |
| Kolpingstraße 18 | |
| PLZ, Ort | |
| 48624 Schöppingen | |
| ggfls. Name, Vorname Eigentümer | |
| aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt | |
| ggfls. Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Eigentümer | |
| siehe Punkt 1.2 des Gutachtens | |
| Aktenzeichen (bitte stets angeben) | Wertermittlungsstichtag |
| 77 K 8/25 | 21.01.2026 |

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 8/25

Onlineversion



Objektfoto

Auftraggeber

| |
|-------------------------------|
| Name, Vorname, Bezeichnung |
| Amtsgericht Ahaus |
| Straße, Hausnummer |
| Sümmermannplatz 1-3, 5 |
| PLZ, Ort |
| 48683 Ahaus |

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

| | |
|------------|---|
| in Ziffern | 372.700,00 € |
| in Worten | Dreihundertzweiundsiebzigtausendsiebenhundert Euro |

Inhaltsverzeichnis

1.Allgemeine Angaben4

1.1.Grundlagen4

1.2.Eigentümer lt. Grundbuch4

1.3.Grundstück.....4

1.3.1. Katasterdaten.....4

1.3.2. Grundbuchdaten4

1.4.Gebäude5

1.5.Besonderheiten5

1.6.Arbeitsunterlagen6

1.6.1. Allgemein6

1.6.2. Objektbezogen6

1.6.3. Hinweis6

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

1.8.Hinweise7

2.Beschreibung des Objektes8

2.1.Grundstück.....8

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

2.1.2. Form, Beschaffenheit9

2.1.3. Rechte und Lasten9

2.2.Gebäude10

2.2.1. Vorbemerkungen10

2.2.2. Allgemein10

2.2.3. Ausführung Eigentumswohnung.....11

2.2.4. Ausstattung12

2.2.5. Haustechnik (gem. Baubeschreibung).....12

2.3.Nebengebäude12

2.4.Außenanlagen13

2.5.Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungstau13

3.Gesamteindruck.....14

4.Bewertung15

4.1.Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung)15

4.1.1. Vorbemerkungen15

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 Bodenwertes17

4.2.1. Vorbemerkungen17

4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes.....17

4.3.Ermittlung des Sachwertes19

4.3.1. Grundlagen.....19

4.3.1.1. Berechnung der Bruttogrundfläche.....19

4.3.1.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer.....19

4.3.1.3. Indexierung der Herstellungskosten19

4.3.2. Gebäudesachwert20

4.3.3. Nebengebäude21

4.3.4. Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen.....21

4.3.5. Außenanlagen.....21

4.3.6. Vorläufiger Sachwert22

4.3.7. Marktanpassung.....22

4.3.8. Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .22

4.3.9. Sachwert22

5. Verkehrswert23

5.1. Verkehrswert (unbelastet) 23

5.2. Werteeinfluss aus Rechten und Belastungen 23

 5.2.1. Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuches) 23

 5.2.2. Baulasten, Rechte 23

5.3. Verkehrswert (ggfls. belastet) 23

Anlagen (allgemein)

| Nummer | Seite/n | Inhalt |
|--------|---------|-----------------------------|
| 1 | 5 | Lokale Lage |
| 2 | 8 | Planunterlagen |
| 3 | 16 | Fotografische Dokumentation |
| 4 | 3 | Berechnungen |

Anlagen (Internetversion)

| Nummer | Seite/n | Inhalt |
|--------|---------|-----------------------------|
| 1 | 5 | Lokale Lage |
| 2 | 8 | Planunterlagen |
| 3 | 16 | Fotografische Dokumentation |
| 4 | 3 | Berechnungen |

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 | Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft | |
| Wertermittlungstichtag | 21.01.2026 | |
| Qualitätstichtag | 21.01.2026 | |
| Ortsbesichtigung | Daten 21.01.2026, 16.00 – 17.00 Uhr | Teilnehmer Herr Reinhard Horst (Sachverständiger) Herr (Erbe) Herr (Erbe) Frau (Erbin) |

1.2. Eigentümer lt. Grundbuch

| |
|---|
| - Erbengemeinschaft (aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt) |
| Herr |
| Herr |
| Herr |
| Frau |
| Frau |
| Herr |
| Frau |
| Frau |

1.3. Grundstück

1.3.1. Katasterdaten

| | | | |
|-----------------|-------------|-----------------|--------------------|
| Stadt/Gemeinde: | Schöppingen | Flur: | 1 |
| Ortsteil: | Schöppingen | Flurstück(e): | 222 |
| Gemarkung: | Schöppingen | amtliche Größe: | 766 m ² |

1.3.2. Grundbuchdaten

| | | | |
|----------------|-------------|--|--|
| Amtsgericht: | Schöppingen | lfd. Nr. Bestandsverzeichnis: | Nr. 1 |
| Grundbuch von: | Schöppingen | Nutzung und Lage lt. Grundbuch: | Gebäude- und Freifläche, Kolpingstraße 18 |
| Blatt: | 1143 | Nutzung nicht abweichend lt. Kataster: | Gebäude- und Freiflächen, Kolpingstraße 18 |

1.4. Gebäude

| | | | |
|-----------------------|---|---------------------|---------------------------|
| Bewertungsobjekt: | Einfamilienhaus mit Garage, Fertiggarage und einem als Abstellraum genutzten Schuppen | Wohnfläche: | ca. 226,00 m ² |
| Anzahl Wohneinheiten: | 1 | Nutzfläche: | ca. 49,50 m ² |
| ermitteltes Baujahr: | 1981 | Brutto-Grundfläche: | ca. 452,12 m ² |

1.5. Besonderheiten

| | |
|------------|---|
| Ortstermin | Bei dem Ortstermin am 21.01.2026 waren sowohl das Gebäude von innen als auch die Außenanlagen uneingeschränkt zu besichtigen. |
| Grundstück | Das Grundstück liegt ortsausgangs im Schöppinger Stadtgebiet. Es ist ein Eckgrundstück, liegt eben und grenzt sowohl links als auch rechts an weitere Wohngrundstücke an. Südlich des Objektes befinden sich Gewerbeflächen entlang der Eggeroder Straße. |
| Gebäude | Das teilunterkellerte Haus verfügt über ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Zu dem Haus gehören weiterhin eine Fertiggarage, eine massive Garage sowie ein nachträglich errichteter Holzschuppen als Abstellraum. |
| Sonstiges | Die Außenanlagen machen einen mittelmäßigen Eindruck. Sie bestehen vorwiegend aus Pflaster-, Rasen- und Gartenflächen. |

1.6. Arbeitsunterlagen

1.6.1. Allgemein

- Bodenrichtwertkarte NRW (www.boris.nrw.de)
- Preisindizes (www.destatis.de)
- Luftbilder (www.google-earth.de)
- Fachliteratur

1.6.2. Objektbezogen

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kreis Borken, 2025
- 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 Gemeinde Schöppingen
- Notizen und Fotos der Ortsbesichtigung am 21.01.2026
- Flurkartenauszug
- Angaben zum Grundbuchauszug AG Ahaus, Grundbuch von Schöppingen , Blatt 1143 vom 28.11.2025

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
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), 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) 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. Es wurden lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet, Persönlichkeitsrechte wurden nicht verletzt.

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 Nordosten des Kreises Borken im äußeren Bereich der Gemeinde Schöppingen in Richtung nach Eggerode. Die Gemeinde Schöppingen liegt im westlichen Münsterland im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Die Einwohnerzahl beträgt etwa 7.000 Einwohner. |
| Ortsteil, Viertel | Schöppingen |
| Straße | Die „Kolpingstraße“ ist eine gepflasterte Anliegerstraße ortsausgangs in Richtung Eggerode . Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Eckgrundstück. |
| engere Nachbarschaft | In der engeren Nachbarschaft stehen weitere Wohnhäuser ähnlicher Art, Struktur und Alters. |
| weitere Nachbarschaft | In der weiteren Nachbarschaft befinden sich: - Westlich : weitere Wohnbauflächen - Nördlich : weitere Wohnbauflächen - Südlich : weitere Wohngrundstücke sowie gewerbliche Flächen - Östlich : weitere Wohnbauflächen |
| Einkaufsmöglichkeiten | Läden zur Nahversorgung befinden sich in etwa 1 km Entfernung in der Stadtmitte von Schöppingen |
| öffentliche Verkehrsmittel | Haltestellen v.a. entlang der Straße nach Eggerode (K 64) und der L579 mit Busverbindungen Richtung Ahaus, Münster, Steinfurt und Heek, von dort aus weitere überregionale (Zug-)Verbindungen |
| Verkehrslage | Die Kolpingstraße“ ist eine gepflasterte Seitenstraße mit indirekter Anbindung über die Eggeroder Straße an die vielbefahrene zweispurige Umgehungsstraße L 579 von Schöppingen über Laer nach Münster. Die nächste Anbindung zur Autobahn 31 befindet sich über die L 579 in ca. 5 km Entfernung westlich in Heek, von dort aus auch die Anbindung an das niederländische Autobahnnetz. |
| Wohnlage | - in der Nachbarschaft: durchschnittlich - in dem Ort: Ortsrand - regional: mittelmäßig - Verkehrslage: Anbindung mittelmäßig |

2.1.2. Form, Beschaffenheit

| | |
|----------------|--|
| Form: | nahezu quadratisch |
| Ausmaße (b/t): | Breite: ca. 30,00 m, Tiefe: ca. 26,00 m |
| Topographie: | das Grundstück liegt eben |
| Erschließung: | Die „Kolpingstraße “ ist als gepflasterte Erschließungsstraße voll erschlossen, übliche Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Telefon) sind vorhanden. |
| Entwässerung: | öffentliche Sammelkanalisation, System: Mischsystem, Regenwasser und Schmutzwasser werden über einen gemeinsamen Entwässerungskanal entsorgt. |

2.1.3. Rechte und Lasten

| | Einträge | Auskunftsdatum | Auskunft erteilt (Behörde, Mitarbeiter, Kontakt) |
|----------------------|--|----------------|--|
| Grundbuch, Abt. II: | keine für die Bewertung bedeutende Eintragung | 29.01.2026 | Amtsgericht Ahaus |
| Grundbuch, Abt. III: | keine wertbeeinflussenden Einträge, Eintragung | 29.01.2026 | Amtsgericht Ahaus |
| Baulasten/Rechte: | keine | 12.01.2026 | Bauakten Gem. Schöppingen |
| 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 „Kolpingstraße 18“ existiert der Bebauungsplan Nr. 11 Wolping-Esch der Gemeinde Schöppingen mit den Festsetzungen MI, offene Bauweise, II ,GRZ 0,4,GFZ 0,6, EFH und DH sind zulässig, Dachneigung 35 Grad | 12.01.2026 | Gemeinde Schöppingen Stadtplanung |
| Baugenehmigung: | Bauschein Nr. 11 2793 8, 109/78 vom 19.10.1978 - Neubau eines Wohnhauses mit Garage Bauschein Nr. 11 0230 3, 24-83 vom 15.03.1983 - Nachtragsbauantrag zu Nr. 11 2793 8 - Neubau eines Wohnhauses mit Garage | 12.01.2026 | Gemeinde Schöppingen 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

□ . Bei der Immobilie handelt es sich um ein zur Zeit unbewohntes Einfamilienhaus mit einer Garage, einer Fertiggarage sowie einem als Abstellraum genutzten Holzschuppen.

1. Das teilunterkellerte, eingeschossige Haus besteht aus einem Erdgeschoß sowie einem ausgebauten Dachgeschoss.
Der Dachausbau wurde teilweise im Jahr 1983 nachträglich mit einer entsprechenden Baugenehmigung errichtet.

Für die seitlich angefügte Fertiggarage gibt es keine Bauantragsunterlagen. Ein möglicher Erwerber hätte also zu prüfen, ob diese Fertiggarage einer Baugenehmigung bedarf und ob diese dann erteilt werden könnte.

Weiterhin gehört zum Haus ein als Abstellraum genutzter Holzschuppen für den ebenfalls keine Bauantragsunterlagen vorliegen.

2. Der bauliche Zustand und die sonstigen Ausstattungsmerkmale des Gebäudes entsprechen augenscheinlich dem entsprechenden Baujahr. Äußerlich macht das Gebäude einen dem Alter entsprechenden mittleren bis guten Eindruck.
3. Die Grundrissgestaltung kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.
4. Die Außenanlagen bestehen aus Pflasterung der Zuwege und Pflasterflächen sowie Pflanzflächen im Gartenbereich und können als gut bezeichnet werden.

2.2.3. Ausführung Einfamilienhaus

| | |
|-------------------------------|---|
| Geschossigkeit: | Erdgeschoss, Dachgeschoss |
| Bauweise: | Massivbau |
| Fundamente/Kellersohle: | Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen |
| Kellerwände: | Massivwände aus KSV-Mauerwerk 36,5 cm Stärke |
| Außenwände: | gem. Bauantrag ca. 36,5 cm starker Aufbau als Klinkerfassade mit HLZ, 3 cm Luftschicht, 4 cm Dämmung und rotem Klinker |
| Innenwände (tragend): | massive Innenwände |
| Innenwände (nicht „tragend“): | massive Innenwände |
| Geschossdecken: | über KG und EG Massivdecke aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen mit einer Deckenstärke von etwa 20 cm, über dem DG Satteldach als Holzkonstruktion |
| Geschosstreppen: | gewendelte Treppe in Stahlbauweise mit Natursteinstufen vom KG zum EG, sowie vom EG zum DG. |
| Fenster/Außentüren: | - Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung, Farbe braun, K-Wert unbekannt - zweiflügelige Haustür aus Holz, Farbe braun mit einbruchhemmender Dreifachverriegelung sowie Glaseinsätzen |
| Dach Konstruktion/Eindeckung: | Gedämmtes Satteldach auf Holzbalkenlage Konstruktion: Holzsparren, Dachaufbau incl. Dämmung |
| Dach Entwässerung: | Rinne, Fallrohre: Kupfer |
| Dachaufbauten: | Dachgaube |
| Schornstein: | nicht bekannt, vermutlich Schornstein-Formsteine |
| Sonstiges: | |

2.2.4. Ausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Fußböden Wohnräume: | Parkettbelag in guter Qualität im EG, Fliesenbelag im DG |
| Fußböden Nassräume: | Fliesenbelag in guter Qualität |
| Fußböden Schlafräume: | Laminatbelag in mittlerer Qualität |
| Wandbekleidungen: | Tapetenbelag |
| Deckenuntersichten: | Holzvertäfelung bzw. Deckenplatten oder glatt geputzt |
| Innentüren: | Blätter: Holzwerkstoff , Zargen: Holzwerkstoff, Farbe braun Ausstattungsgrad: einfach – Einfachfurnier |
| Sanitärausstattung: | EG – Gäste-WC mit Waschbecken und WC, baujahrstypisch EG – Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken DG – Gäste-WC mit Waschbecken und WC, baujahrstypisch DG – Bad mit Waschbecken, Dusche, Badewanne und WC , augenscheinlich in den 90igern modernisiert Ausstattungsgrad insgesamt: mittlere bis gute Qualität |
| sonstige bes. Merkmale: | Einbauküchen, Einbauschränke sind nicht Gegenstand der Wertermittlung und bleiben daher beim Verkehrswert unberücksichtigt Große Dachterrasse im DG – Genehmigungsstand unbekannt |

2.2.5. Haustechnik

| | |
|-------------------------|--|
| Elektro: | Elektroausstattung entspricht einer mittleren Qualität |
| Sanitär: | Sanitärausstattung entspricht einer mittleren bis guten Qualität |
| Heizung: | Gasheizung Baujahr 1997 im Keller |
| Lüftung: | Fensterlüftung |
| sonstige bes. Merkmale: | |

2.3. Nebengebäude

| | | | |
|---|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Bezeichnung Garage | | | |
| Baujahr 1981 | Konstruktion Massivbauweise | Dach/Eindeckung Flachdach | Bodenbelag Betonboden |
| Berechnung Bgepflastertruttogrundrissfläche ca. 7,24 m x 4,74 m = 34,32 m ² | | | |

2.3.1 Nebengebäude

| | | | |
|---|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Bezeichnung Fertigarage – Genehmigungsstand unbekannt | | | |
| Baujahr 1981 | Konstruktion Fertigbauweise | Dach/Eindeckung Flachdach | Bodenbelag Betonboden |
| Berechnung Bgepflastertruttogrundrissfläche ca. 5,50 m x 3,00 m = 16,50 m ² | | | |

2.3.2 **Nebengebäude**

| | | | |
|---|---|-------------------------------|--------------------------|
| Bezeichnung Holzschuppen – Genehmigungsstand unbekannt | | | |
| Baujahr ca. 1983 | Konstruktion Holzbauweise, KSV-Mauerwerk | Dach/Eindeckung Satteldach | Bodenbelag Betonboden |
| Berechnung Bgepflastertrutfogrunderfläche ca. 7,25 m x 4,75 m = 34,44 m ² | | | |

2.4. **Außenanlagen**

Folgende wesentliche Außenanlagen wurden zum Wertermittlungsstichtag vorgefunden:

- Pflasterung Zuwege
- Pflasterflächen, Gartenfläche bestehend aus Pflanz- und Rasenflächen

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

2.5. **Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungstau**

| | |
|----------------------|-------------------|
| Gebäude (u.a.): | keine |
| Wohnung/Ausstattung: | mittlere Qualität |
| Außenanlagen: | ungepflegt |
| Sonstiges: | |

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

3. Gesamteindruck
zum Wertermittlungstichtag

| | |
|----------------------------------|---|
| Wohnlage: | <ul style="list-style-type: none"> - die regionale Wohnlage in der Gemeinde Schöppingen ist innerhalb des Kreises Borken als mittelmäßig zu beurteilen, - die lokale Wohnlage in der „Kolpingstraße“ ist grundsätzlich als mittel zu beurteilen |
| Erreichbarkeit Nahversorgung: | <ul style="list-style-type: none"> - die Erreichbarkeit der Nahversorgung (Innenstadt, Lebensmittelläden) ist als weniger gut zu beurteilen |
| Verkehrslage: | <ul style="list-style-type: none"> - die Verkehrslage ist insgesamt als weniger gut zu beurteilen - die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mittelmäßig |
| Gebäude: | <ul style="list-style-type: none"> - der bauliche Zustand entspricht augenscheinlich dem Alter des Objektes - die Qualität der Bauweise ist insgesamt als gut zu bezeichnen |
| Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none"> - die Ausstattung ist auf Grundlage der Besichtigung als mittel bis gut zu bezeichnen |
| Außenanlagen: | <ul style="list-style-type: none"> - die Außenanlagen sind als ungepflegt zu bezeichnen |
| Sonstiges: | <ul style="list-style-type: none"> - Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach Aussage der Gemeinde Schöppingen nicht |

1. Bewertung

1.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung)

1.1.1. 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.

1.1.2. 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. €/m² 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.

1.1.3. 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.

1.1.4. 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 m² 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.

1.1.5. Verfahrenswahl mit Begründung

| Auswahl | Bezeichnung | Begründung |
|-----------------------------|----------------------|--|
| wertbestimmendes 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 um ein Objekt zum Eigennutz handelt, erscheint in diesem Fall dieses Verfahren sachverständig als das Geeigneste. |
| nicht geeignetes Verfahren: | Ertragswertverfahren | Das Ertragswertverfahren eignet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von (bebauten) Grundstücken, die üblicherweise zur nachhaltigen Ertragserzielung dienen. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt aber eher um ein Objekt zum Eigennutz handelt, kommt das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren in diesem Fall nicht zur Anwendung. |
| 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.

1.2. Ermittlung des Bodenwertes

1.2.1. 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.

1.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

| | | | |
|--|------------------|--------|------------------------------|
| I. Bodenwert laut Bodenrichtwertkarte mit Stand: 01.01.2025 | | | 95,00 €/m² |
| in Bodenrichtwert enthaltene Beiträge o.ä.: | 0,00 | | + 0,00 €/m ² |
| II. Bodenrichtwert eb-frei: | | | 95,00 €/m² |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen: | | | |
| - baureifes Land | baureifes Land: | Faktor | 1,00 |
| - Wohngebiet | Wohngebiet: WA | Faktor | 1,00 |
| - Geschosszahl: 2 | Geschosszahl : 1 | Faktor | 1,00 |
| - Tiefe: 40 m | Tiefe 30,00 m: | Faktor | 1,00 |
| IV. Anpassungen wegen spezifischer wertbeeinflussender Umstände: | | | |
| konjunkturelle Weiterentwicklung: | | Faktor | 1,00 |
| Lage: | Ausrichtung | Faktor | 1,00 |
| Größe: | | Faktor | 1,00 |
| Ausnutzung: | | Faktor | 1,00 |
| Zuschnitt: | | Faktor | 1,00 |
| angepasster eb-freier Bodenrichtwert (gerundet): | | | 95,00 €/m² |
| Kanalanschlussbeiträge § 7 KAG: | erledigt | | - 0,00 €/m ² |
| Erschließungsbeiträge § 127 BauGB: | erschlossen | | - 0,00 €/m ² |
| relativer eb-freier Bodenrichtwert (gerundet): | | | 95,00 €/m² |

| V. Ermittlung des Grundstückswertes: | | | | |
|--|-----------------------|------|------------------------|-----------------------|
| Grundstücksgröße Gesamt: | | | | 766,00 m ² |
| a) baureifes Land (Fläche x Faktor x Bodenwert): | 766,00 m ² | 1,00 | 95,00 €/m ² | 72.770,00 € |
| b) Übertiefe/Hinterland (Fläche x Faktor x Bodenwert): | 0,00 m ² | 0,50 | 0,00 €/m ² | 0,00 € |
| Grundstückwert gesamt | | | | 72.770,00 € |
| zur Rundung: | | | | +/- 30,00 € |
| Grundstückwert gesamt (gerundet): | | | | 72.800,00 € |
| | | | | |

1.3. Ermittlung des Sachwertes

1.3.1. Grundlagen

1.3.1.1. Berechnung der Bruttogrundfläche

| Bauteil | Berechnung | Fläche |
|----------------|-----------------|---------------------------------|
| KG | gem. Berechnung | ca. 100,20 m ² |
| EG | gem. Berechnung | ca. 175,96 m ² |
| DG | gem. Berechnung | ca. 175,96 m ² |
| Gesamt: | | ca. 452,12 m² |

1.3.1.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer (RND) wird aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (Differenz aus Jahr des Wertermittlungsstichtages und dem Baujahr) ermittelt.

Bei Modernisierungen kann i.d.R. von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer werden ggf. durchgeführte Modernisierungen anhand des Modernisierungsgrades gem. Gutachterausschuss berücksichtigt.

| I. Gebäudealter | | |
|--|--|-----------|
| aktuelles Jahr: | | 2026 |
| ermitteltes Baujahr: | | 1981 |
| Gebäudealter: | 2026 - 1981 = | 45 Jahre |
| II. (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer | | |
| Gesamtnutzungsdauer (gem. Gutachterausschuss): | | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer: | 80-45 = | 35 Jahre |
| III. modifizierte (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer | | |
| Grad der Modernisierung (gem. Gutachterausschuss): | Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung : 0 von 20 Punkten | + 0 Jahre |
| modifizierte Restnutzungsdauer: | | 35 Jahre |

1.3.1.3. Indexierung der Herstellungskosten

vom Bezugsjahr 2010 auf den Stichtag

| | | |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|
| Index zum Bezugsstichtag 2010: | Jahresdurchschnitt | 100,00 |
| Letzter Index der Indexreihe: | November 2025 | 190,60 |
| ermittelter Index am Stichtag: | 21.01.2026 | 191,60 |

1.3.2. Gebäudesachwert

| | | |
|--|---|-------------------------------|
| bewertetes Gebäude: | Einfamilienhaus, KG,EG und ausgebautes DG | |
| Haustyp: | 1.01 | |
| Ausstattungsstandard: | mittel | |
| Normalherstellungskosten 2010: | inkl. Nebenkosten | 835,00 €/m² |
| a) ggfls. Abschlag/Zuschlag | | 0,00 €/m ² |
| Zwischenwert: | | 835,00 €/m² |
| Bruttogrundfläche: | | 452,12 m ² |
| Zwischenwert Normalherstellungskosten: | 452,12 m ² x 835,00 €/m ² = | 377.520,00 € |
| in der BGF nicht erfasste Bauteile: | a) b) c) | 0,00 € 0,00 € 0,00 € |
| Zwischenwert Herstellungskosten: | bezogen auf das Basisjahr 2010 | 377.520,00 € |
| Indexierung auf den Stichtag: | Baupreisindex | 191,60 % |
| Zwischenwert indexierte Herstellungskosten: | 377.520,00 € x 191,60 % = | 723.330,00 € |
| Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre | |
| (modifizierte) Restnutzungsdauer: | 35 Jahre | |
| Wertminderung wegen Alter (linear): | 1 - 35/80 Jahre = 0,56 x 723.300,00 € = | - 405.048,00 € |
| Gebäudesachwert: | | 318.282,00 € |
| zur Rundung: | | +/- 18,00 € |
| Gebäudesachwert (gerundet): | | 318.300,00 € |

1.3.3. Nebengebäude

| Bauteil | Bruttogrundrisfläche x €/m² | |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Garage | 34,32 m² x 250,00 €/m² | 8.500,00 € |
| Fertigarage | pauschal | 3.500,00 € |
| Holzschuppen | ohne Bewertung | 0,00 € |
| Zeitwert Nebengebäude: | | 12.000,00 € |

1.3.4. Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen

| Bauteil | |
|--|-------------------|
| Hausanschluss | 6.000,00 € |
| | € |
| | € |
| | € |
| | € |
| Zeitwert besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen: | 6.000,00 € |

1.3.5. Außenanlagen

| Bauteil | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Pflasterfläche, Zuwege , Gartenfläche | 5.000,00 € |
| | € |
| | € |
| | € |
| | € |
| Zeitwert Außenanlagen: | 5.000,00 € |

1.3.6. Vorläufiger Sachwert

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Grundstückswert: | 72.800,00 € |
| Gebäudesachwert: | 318.300,00 € |
| Nebengebäude: | 12.000,00 € |
| Bauteile, Einrichtungen: | 6.000,00 € |
| Außenanlagen: | 5.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert: | 414.100,00 € |

1.3.7. Marktanpassung

| | | |
|---|--|------------------------|
| Marktanpassung: | Sachwertfaktor gem. Gutachterausschuss: - 10,00 % (Verkäufe 2022-2024) | - 41.400,00 € |
| objektspezifische marktbedingte Werteeinflüsse: | Begründung | Zu-/Abschlag 0,00 % |
| Summe marktbedingte Einflüsse: | | - 41.400,00 € |

1.3.8. 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 € |
| Summe Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | | 0,00 € |

1.3.9. Sachwert

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Zwischenwert: | 372.700,00 € |
| zur Rundung: | - 0,00 € |
| Sachwert (gerundet): | 372.700,00 € |

2. Verkehrswert

2.1. Verkehrswert (unbelastet)

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

| | |
|---|---------------------|
| ermittelter Verkehrswert (unbelastet): | 372.700,00 € |
|---|---------------------|

2.2. Werteeinfluss aus Rechten und Belastungen

2.2.1. Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuches)

2.2.2. Baulasten, Rechte

Baulasten oder anderweitige Rechte sind nicht bekannt.

2.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt

| | |
|---|--|
| <small>Genau Bezeichnung des Objektes</small> | Einfamilienhaus mit Garage, Fertiggarage sowie Holzschuppen auf einem Eigentumsgrundstück |
| <small>Straße, Hausnummer</small> | Kolpingstraße 18 |
| <small>PLZ, Ort</small> | 48624 SCHÖPPINGEN |
| <small>Gemarkung, Flur, Flurstück</small> | Gemarkung Schöppingen, Flur 1, Flurstück 222 |

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt im vorgefundenen Zustand zum Wertermittlungstichtag, dem **21.01.2026** festgestellt mit

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| ermittelter Verkehrswert : | 372.700,00 € |
|-----------------------------------|---------------------|

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.

| | |
|------------------------------|--|
| <small>Ort, Datum</small> | <small>Unterschrift/Stempel Verfasser</small> |
| Ahaus, den 29.01.2026 | im Original vom Sachverständigen unterschrieben |