



Internetversion des Verkehrswertgutachten

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

Datum
22.12.2023

Aktenzeichen
(bitte stets angeben)
231808

Exemplar
Internetversion

Bewertungsobjekt(e): Ein mit einem Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage
bebautes Grundstück:

48683 Ahaus, Kreuzkamp 34

Wohnfläche gemäß Aktenlage:

rd. 359,0 m², zzgl. der Nutzflächen

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

Auftraggeber: Amtsgericht Ahaus, AZ 007 K 013/22

Wertermittlungszweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 03.11.2023

Qualitätsstichtag: = Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert: Gemäß der nachfolgend im Gutachten ermittelten
Feststellungen und Ergebnisse wird der Verkehrswert
des ½-Anteils an dem bebauten Grundstück zum
Wertermittlungsstichtag vom Unterzeichner festgestellt
mit:

512.000,00 €

(i. W.: Fünfhundertzwölftausend Euro)

Kontakt

48683 Ahaus
Am Kalkbruch 17

Tel.: 0 25 61 / 86 67 15

info@weiper-architektur.de

Bankverbindung

Sparkasse Westmünsterland
IBAN: DE42 4015 4530 0059
0979 07
BIC: WELADE3WXXX

USt.-IdNr.

DE200091465

Seite 1

Die Internetversion des Gutachtens umfasst 28 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.

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>	3
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>	6
3.3	<u>Altlasten</u>	6
3.4	<u>Denkmalschutz</u>	7
3.5	<u>Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen</u>	7
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>	17
8.	<u>Wertermittlung</u>	19
8.1	<u>Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV</u>	19
8.2	<u>Allgemeine Wertverhältnisse</u>	19
8.2.1	<u>Auswahl des Verfahrens</u>	20
8.2.2	<u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	20
8.2.3	<u>Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß §§35 bis 39 ImmoWertV</u>	21
8.2.4	<u>Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts</u>	25
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	25
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	26
9.	<u>Verkehrswert</u>	27
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	27
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	27
10.	<u>Erklärung</u>	28
11.	<u>Anlagen</u> (nicht Bestandteil dieser Internetversion)	28



1. Allgemeine Angaben

1.1 Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwert	234.500,00 €
• Sachwert	1.024.000,00 €
• Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB (1/2-Anteil)	512.000,00 €

1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Wohngebiet im westlichen Bereich der Stadt Ahaus. Bezogen auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück eine mittlere Wohnlage auf. Eine unmittelbare Geschäftslage ist nicht gegeben.
- **Baulicher Zustand:** Das Gebäude befindet sich in einem baualtersgemäßen Normalzustand. (siehe hierzu Punkt 5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).
- Im **Baulastenverzeichnis** der Stadt Ahaus sind keine Eintragungen für das zu bewertende Grundstück verzeichnet.
- Gemäß Vortrag der Stadt Ahaus sind die **Erschließungsanlagen** fertiggestellt und die **Erschließungsbeiträge** nach BauGB, sowie die **Kanalanschlussbeiträge** nach KAG vollständig abgerechnet.
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt.
- Verdacht auf **Hausschwamm oder Hausbock** besteht nicht.
- **Altlasten und Wohnungsbindungen** sind nicht bekannt.
- **Mietkaution:** Nicht bekannt
- Die **Namen und Anschriften** der Beteiligten werden gesondert mitgeteilt.
- **Außenaufnahmen** sind in der Anlage zu finden. **Innenaufnahmen** durften nicht erstellt werden.

1.3 Auftrag und Katasterangabe

Im Verfahren zur Zwangsversteigerung wurde der Unterzeichner mit Beschluss vom 17.08.2023 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des folgenden Grundstücks zu erstellen:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Ahaus
Flur: 27
Flurstück(e): 655
postalische Adresse: 48683 Ahaus, Kreuzkamp 34

Hinweis:

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



1.4 Objektbesichtigung

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen. Zerstörende Prüfungen oder Funktionsprüfungen der Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die Objektbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am Freitag, den 03.11.2023 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:45 Uhr.

Teilnehmer:

hier keine Angaben

2. Bewertungsgrundlagen

Amtsgericht Ahaus:

- Angaben zum Grundbuch

Stadt Ahaus:

- 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 2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

Internet:

- Bodenrichtwerte unter www.boris.nrw.de
- Preisindizes unter www.destatis.de
- Allgemeine Informationen unter www.ahaus.de
- Allgemeine Informationen unter www.kreis-borken.de

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 Ahaus, einem Stadtteil der Stadt Ahaus. Die Stadt Ahaus liegt im westlichen Münsterland, im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Ahaus ist eine mittlere, kreisangehörige Stadt des Kreises Borken, im Regierungsbezirk Münster. Der Kreis Borken ist einer von vier Kreisen im Münsterland.
Fläche:	Die Stadt Ahaus hat eine Flächenausdehnung von 15.124 ha, davon 2.781 ha (18,4%) für Siedlung und Verkehr (1.121 ha (7,4%) für Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche, 11 ha (0,1%) für Abbau- und Halde, 205 ha (1,4%) für Sport-, Freizeit- und Erholungsgebiete sowie Friedhofsfläche, 576 ha (3,8%) Flächen anderer Nutzung, 868 ha (5,7%) für Verkehrsflächen) und 12.343 ha (81,6%) für Vegetations- und Gewässerfläche (9.478 ha (62,7%) für Landwirtschaftsfläche, 2.244 ha (14,8%) für Waldfläche, 390 ha (2,6%) für Moor, Heide und Umland, 233 ha (1,5%) für Gewässerfläche). Stadt Ahaus (Stand 30.06.2023)
Geographische Daten:	Ahaus liegt 52°04'33" nördliche Breite, 7°00'28" östliche Länge Die Höhenlage liegt zwischen 36 und 70 m ü NN. Stadt Ahaus (Stand 30.06.2023)
Einwohnerzahl:	Ahaus hat insgesamt 40.655 Einwohner und Einwohnerinnen, davon leben 18.914 Menschen im Stadtteil Ahaus. Stadt Ahaus (Stand: 31.12.2022)
Struktur:	Aus der ursprünglich rein landwirtschaftlichen und handwerklich ausgerichteten Struktur in Ahaus ist seit dem Ende des vorigen Jahrhunderts industrielles Leben, durch die Holz- und Textilindustrie, erwachsen. Nach der kommunalen Neugliederung im Jahre 1975 und dem damit verbundenen Verlust des Kreissitzes verstärkten sich die Bemühungen um Gewerbe und Industrie. Seitdem stieg die Zahl der Beschäftigten von rd. 6.000 auf rd. 21.000 (Stand 30.06.2023). Die Stadt Ahaus bietet für die Schüler acht Grundschulen, eine Gesamtschule, eine Realschule, zwei Gymnasien, eine Förderschule, sowie verschiedene Berufsbildende Schulen. Für die kleinen Kinder stehen insgesamt rd. 23 Kindergärten oder Kindertagesstätten in verschiedenen Trägerschaften zur Verfügung.

Mit einem vielfältigem Vereinsspektrum, weiteren kulturellen und kirchlichen Einrichtungen, einem Stadtzentrum mit guten Einkaufsmöglichkeiten, mit verschiedenen Allgemein- und Fachärzten, sowie mit dem St. Marien Krankenhaus bietet Ahaus alle wichtigen Einrichtungen.

Verkehrsanbindung: Durch die Verkehrsachsen B 70 (Alt) und B 474, sowie durch die geringe Entfernung zu den Anschlussstellen Legden / Ahaus bzw. Heek / Ahaus an die Autobahn A 31, ist die Stadt Ahaus regional und überregional gut ins öffentliche Straßennetz eingebunden.
Über den Bahnhof Ahaus ist die Stadt direkt in das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen.
Der nächste Verkehrsflughafen von überregionaler Bedeutung ist der Flughafen Münster-Osnabrück (FMO), der rd. eine Autostunde entfernt liegt.

Städte in der Umgebung: Gronau-Zentrum ca. 20 km, Enschede-Zentrum (NL) ca. 22 km,
(Entfernung) Münster-Zentrum ca. 55 km, Bocholt-Zentrum ca. 43 km

4.2 Grundstück (Mikrolage)

Lage: Das zu bewertende Flurstück liegt im Wohngebiet "Kreuzkamp" im Westen von Ahaus. In Bezug auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück eine mittlere Wohnlage auf. Eine unmittelbare Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Entfernung zum Zentrum von Ahaus beträgt fußläufig rd. 1,4 km. Das Grundstück wird über den öffentlichen Verkehrsfläche "Kreuzkamp" von der östlichen Grundstücksseite aus erschlossen. An der kompletten südlichen und teilweise an der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Spazier- und Radweg, im südlichen Bereich auch mit Grünstreifen.

Unmittelb. Verkehrsanbindung: Die Straße "Kreuzkamp" ist im Bereich des zu bewertenden Flurstückes als verkehrsberuhigte, gepflasterte Wohnstraße (Spielstraße) mit gepflastertem Gehweg im endgültigen Zustand ausgebaut.

Zuschnitt / Topografie: Das Grundstück weist einen vieleckigen Zuschnitt auf. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 34 m, bei einer Grundstückstiefe von rd. 38 m. Der Höhenverlauf des gesamten Grundstückes ist eben, so dass die Grundstückshöhe in etwa der Straßenhöhe entspricht.

Nachbarbebauung: Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Ver- und Entsorgung:	Öffentliches / privates Netz: Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser												
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Ahaus ist die Erschließungsanlage bzw. öffentliche Straße "Kreuzkamp" im Sinne des Baurechts erschossen. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB werden nicht mehr erhoben. Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW für die Erweiterung, Verbesserung und/oder Erneuerung könnten zukünftig noch anfallen.												
Bauplanungsrecht:	Der Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehende Fläche "Wohnbaufläche" dar. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 "Kreuzkamp", (Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 07.06.1982). Der Bebauungsplan setzt für das in Rede stehende Grundstück folgende Kriterien fest: <table><tr><td>WA</td><td>(allgemeines Wohngebiet)</td></tr><tr><td>II▲</td><td>(max. Anzahl möglicher Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss ein Dachgeschoss sein muss)</td></tr><tr><td>0.25</td><td>(max. Grundflächenzahl)</td></tr><tr><td>0.4</td><td>(max. Geschossflächenzahl)</td></tr><tr><td>O</td><td>(offene Bebauung)</td></tr><tr><td>D=45-50°</td><td>(vorgeschriebene Dachneigung)</td></tr></table>	WA	(allgemeines Wohngebiet)	II▲	(max. Anzahl möglicher Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss ein Dachgeschoss sein muss)	0.25	(max. Grundflächenzahl)	0.4	(max. Geschossflächenzahl)	O	(offene Bebauung)	D=45-50°	(vorgeschriebene Dachneigung)
WA	(allgemeines Wohngebiet)												
II▲	(max. Anzahl möglicher Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss ein Dachgeschoss sein muss)												
0.25	(max. Grundflächenzahl)												
0.4	(max. Geschossflächenzahl)												
O	(offene Bebauung)												
D=45-50°	(vorgeschriebene Dachneigung)												

Hinweis:

Die Angaben geben nur einen Auszug des Bebauungsplanes wieder. Der gesamte B-Plan kann bei der Stadt Ahaus eingesehen werden.

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:

Das zu bewertende Flurstück ist zum Bewertungsstichtag mit einem Einfamilienhaus mit angrenzender Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus besteht dabei aus einem ursprünglichen Bereich und einem Anbau. Das ursprüngliche Wohnhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) wurde in L-Form erstellt, mit einer weißen Verblendfassade ausgestattet und mit einem Walmdach gerichtet. Das nicht unterkellerte Haus weist dabei neben dem Erdgeschoss ein voll ausgebautes Dachgeschoss auf. Über einen eingeschossigen und mit dem Wohnhaus verbundenen Flachdachanbau, in dem Nebenräume untergebracht sind, erschließt man die PKW-Doppelgarage. Diese ebenso nicht unterkellerte Garage wurde auf bzw. an die Grundstücksgrenze heran gebaut und weist eine gleichartige Fassadengestaltung wie das Wohnhaus auf. Das Dach wurde dabei überwiegend mit einer Walmdachkonstruktion gerichtet bzw. wurde in Teilflächen mit einem Flachdach ausgestattet.

Die spätere Erweiterung durch den Anbau legt sich an die inneren Gebäudekanten des Wohnhauses und schließt die L-Form zu einer weitestgehend rechteckigen Bebauung. Der ebenso nicht unterkellerte, zweigeschossige Anbau wurde dabei mit einem Pultdach gerichtet und weist ein ausgebauten Erd-, sowie ein ausgebauten Obergeschoss auf. Im Erdgeschoss des Anbaus wurde dabei eine Poolanlage installiert. Der Anbau wurde in Teilflächen mit einer Putzfassade und in Teilflächen mit einer Fassade aus Holzelementen ausgestattet.

Zum Bewertungsstichtag weist das Wohnhaus im Erdgeschoss einen Eingangsbereich mit Diele, aufgehender Treppe zum Dachgeschoss, sowie ein Gäste-WC auf. Angrenzend an den Dielenbereich befindet sich zum einen der Wohnbereich mit Wohn-/Esszimmer und Küche, an der sich ein weiterer Essbereich anschließt und zum zweiten ein Arbeitszimmer (ehemalige Einliegerwohnung) mit Duschbad und Abstellraum. Über den Wohn-/Essbereich hat man dabei eine Anbindung an den Pool im Anbau und über die Küche hat man eine Anbindung, durch einen Hauswirtschaftsraum, an die Garage. Im Dachgeschoss des ursprünglichen Hauses, sowie im Obergeschoss des Anbaus befinden sich vier Kinderzimmer und ein Duschbad, sowie ein Schlafzimmer mit "Bad en suite (mit integriertem Saunabereich)" und Ankleideraum.

Des Weiteren wurde auf dem Grundstück eine Nebenanlage in Form einer Gartenhütte erstellt.

Neben dem gepflasterten Zufahrts- und Zuwegungsbereich wurden die weiteren Freiflächen als Ziergarten angelegt. Der Gartenbereich entlang des öffentlichen Rad- und Fußweges ist dabei über eine massive rd. 2,00 m hohe Zaunanlage aus aussteifenden Stahlbetonstützen eingefriedet. Die Gefache zwischen den Stützen sind dabei teilweise mit Kalksandsteinmauerwerk ausgemauert bzw. teilweise mit Holzelementen geschlossen. Die Zaunanlage wurde oberseitig insgesamt mit einer Blechverkleidung versehen.

Baurechtl. Situation / Baujahr:
(gemäß Aktenlagen)

Baugenehmigung Nr. 630 334/83 vom **07.10.1983** zum "Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und 2 Garagen"

Bestätigung zur Rohbauabnahme vom **28.05.1984**

- ohne Mängel oder Abweichungen -

Baugenehmigung Nr. 630 B 0214/16 vom **19.10.2016** zum "Änderung eines Einfamilienhauses durch Erweiterung"

Mitteilung zur Rohbauabnahme vom **12.07.2017**

Dabei wurden folgende Abweichungen gegenüber der genehmigten Planung festgestellt:

- der Erweiterung im Dachgeschoss wurden Dachgauben angeschlossen

- z.T geänderte Anordnung der Fenster
- Errichtung von Terrassen
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche „Ammelner Weg“ wurde eine ca. 2,00 m hohe Einfriedung errichtet

Die abweichende Ausführung soll per Nachtrag zur Prüfung vorgelegt werden.

Baugenehmigung Nr. 630 B 0250/17 vom 25.01.2018 als Nachtragsbauantrag zu Az. 214/16: Änderung eines Einfamilienhauses durch Erweiterung, hier: Errichtung eines Abstell- und Geräteraumes und einer Einfriedung, Änderung des Grundrisses und der Dachgaube

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses mit Garage wird mit dem Jahr 1984, die Erweiterung mit dem Jahr 2017 festgestellt.

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:	Das Wohnhaus weist insgesamt einen großzügigen und funktionellen Grundriss auf.
Schall- und Wärmeschutz:	Den Baujahren entsprechend, heutigen Ansprüchen bedingt gerecht.

5.2 Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)

Gründung / Sohle:	Baujahrestypische Gründung über Streifen-/Punktfundamente. Bodenplatte aus Stahlbeton mit schwimmender Estrichauflage
Außenwände:	Ursprüngliches Wohnhaus: Zweischaliger Wandaufbau mit einer Kalksandstein-Hintermauerung (innenseitig verputzt), Dämmebene, Luftschicht und einer Verblendfassade (weiß) Garage: Dem ursprünglichen Wohnhaus angepasst Anbau: Mauerwerkswände (Kalksandstein-Mauerwerk, innenseitig verputzt) mit hinterlüfteter Vorhangfassade oder Holzrahmenwände (innenseitig mit Installationsebene mit Gipskarton-Bauplatten-Bekleidung) mit Putz- oder Holzfassade
Dach:	Ursprüngliches Wohnhaus: Walmdach als Pfettendach in Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von rd. 45° und mit einer Eindeckung aus dunklen Ton-Dachziegeln. Dachgauben als Trapezgauben in gleicher Eindeckung. Die



	Entwässerung der Steildachflächen und Ausbauten erfolgt über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer. Garage: Dem ursprünglichen Wohnhaus angepasst Anbau: Pultdachkonstruktion als Pfettendach mit einer Dachneigung von rd. 10° und einer Eindeckung aus Zinkblech. Die Entwässerung erfolgt über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Deckenkonstruktion, Treppen:	Gesamt: Decke über Erdgeschoss als Stahlbetondecke mit schwimmender Estrichauflage, Decke über Ober- und Dachgeschoss als Holzbalkendecke Treppenanlage von Erd- zu Dachgeschoss
Außenanlagen:	Zufahrt und Zuwegung als gepflasterte Fläche (Kleinpflaster in rot). Stufenanlage zum Haus aus rotem Klinkerpflaster. Die weiteren Freiflächen sind als Ziergarten mit Rasen, Beet- und Baumbepflanzungen angelegt. Das Grundstück weist zum angrenzenden Geh- und Radweg eine in massiver Bauweise errichtete Einfriedung auf.
Fenster und Türen:	Gesamt: Zweifarbige Rahmenfenster (weiß/blaugrau) mit elektrisch betriebene Vorbaurollladen (Baujahr 2016), Haustür als einflügelige Tür (blaugrau) mit Lichtausschnitt (Baujahr 2016), Garagentore (blaugrau) als elektrisch betriebene Sektionaltore (Baujahr 2016)
Innenwände und -türen:	Gesamt: Mauerwerks- oder Trockenbauwände verputzt bzw. gespachtelt i.d.R. mit Glattvlies verkleidet und gestrichen, sowie mit Fliesenbelägen in den Sanitärräumen ausgestattet Innentüren als Kassettentüren mit Umfassungszargen in Normalhöhe
Fußböden:	Gesamt: Fliesen-, Holzdielen oder Laminatauflage; Estrichoberfläche in der Garage
Sanitäreinrichtungen:	Wand-WC-Anlagen mit Unterputzpülkasten, Waschtisanlage als Einzel- oder Doppelwaschtische mit Unterbaumöbel, Duschwanne rd. 0,90 m * 0,90 m oder bodengleiche Duschen, große Badewanne Sanitärfarbe weiß Saunaanlage im Bad im Dachgeschoss Gemäß Vortrag wurden die Sanitärräume im ursprünglichen Baujahr im Zuge der Erweiterungsmaßnahme durch den Anbau grundlegend erneuert.
Heizung:	Die Wärme- und Warmwasserversorgung des Hauses erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, als Brennwerttherme mit Beistellspeicher (Solarspeicher, Vorbereitung für Solarthermieanlage), die im Erdgeschoss installiert ist

(Baujahr 2015). Die Wärmeverteilung in den Räumen erfolgt über ein Fußbodenheizungssystem.

Elektro: Unterputzinstallation mit zeitgemäßer Anzahl an Absicherungen, Steckdosen und Lichtauslässen, versehen mit weißen Schalter- und Steckdosenabdeckungen.

Besondere Bauteile: Dachgauben, Kaminanlage, Swimming-Pool als Salzwasserpool (rd. 6,40*3,70), einschl. der erforderlichen Technik (Wärmepumpe), Sauna

Gebäudestandard:

Wohnhaus	Außenwand (Wägungsanteil 23%)	Standardstufe 3,5
	Dach (Wägungsanteil 15%)	Standardstufe 4,0
	Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)	Standardstufe 4,0
	Innenwände und Türen (Wägungsanteil 11%)	Standardstufe 3,5
	Decken und Treppen (Wägungsanteil 11%)	Standardstufe 3,5
	Fußböden (Wägungsanteil 5%)	Standardstufe 3,5
	Sanitär (Wägungsanteil 9%)	Standardstufe 4,5
	Heizung (Wägungsanteil 9%)	Standardstufe 3,5
	Sonstige techn. Ausstattung (Wägungsanteil 6%)	Standardstufe 3,5
	Besondere Bauteile: Dachgauben, Kamin, Swimming-Pool, Sauna	
Garage	Doppelgarage in massiver, individueller Bauweise	Standardstufe 4,0

Standardstufe, gemäß NHK 2010: Wohnhaus rd. 3,72

Garage rd. 4,00

5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand

- Augenscheinlich wurden die Arbeiten Außen und Innen dem Baujahr entsprechend überwiegend ordnungsgemäß ausgeführt. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen der letzten umfassenden Renovierung/Modernisierung und dem Bewertungsstichtag bzw. aufgrund des geringen Gebäudealters des Anbaus waren Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten bislang nicht notwendig. Zum Bewertungsstichtag sind nun mittelfristig Unterhaltungsarbeiten Außen und Innen im Rahmen der normalen Instandhaltung durchzuführen.

6. Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen

Aufstellung der Brutto-Grundflächen (BGF)

Wohnhaus

Ursprüngliches Wohnhaus

Erdgeschoss	rd.	211,0 m ²
Dachgeschoss	rd.	<u>173,7 m²</u>
Summe	rd.	384,7 m ²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:		somit rd. 385,0 m²

Anbau

Erdgeschoss	rd.	87,2 m ²
Obergeschoss	rd.	<u>79,3 m²</u>
Summe	rd.	166,5 m ²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:		somit rd. 166,5 m²

Summe Brutto-Grundfläche gesamt: somit rd. 551,5 m²

Verhältnis: Ursprüngliches Baujahr zu Anbau: rd. 70% zu 30%

Garage

Erdgeschoss	rd.	96,5 m ²
Dachgeschoss (eingeschränkt nutzbar => volle Anrechnung)	rd.	63,0 m ²
Summe	rd.	159,5 m ²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:		somit rd. 159,5 m²

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.

Wohnhaus:

Das Gebäude wurde insgesamt als Einfamilienhaus zu Wohnzwecken errichtet. Das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW), schlägt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor. Dies bildet auch die Grundlage der erforderlichen Daten aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken. Aus diesem Grund setzt der Unterzeichner für das Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an.

Das Wohnhaus setzt sich aus einer ursprünglicher Teilfläche und einem Anbau zusammen. Das ursprüngliche Haus wurde im Jahr 1984 fertiggestellt, der Anbau folgte in 2017. Aufgrund des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungs- und Sanierungszustandes und gemäß Vortrag wurden mit dem Anbau auch umfangreiche Bauleistungen am Bestand durchgeführt, die insgesamt zu einem "überwiegenden Modernisierungsgrad" geführt haben (Modernisierung der Fenster, Türen, Modernisierung der Leitungssysteme, Modernisierung der Heizung, der Bäder und des Innenausbaus). Mit diesem Modernisierungsgrad ist, gemäß Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie, zum Zeitpunkt der Modernisierung eine Verlängerung der Restnutzungsdauer von insgesamt rd. 10 Jahren verbunden. Für den Anbau setzt der Unterzeichner das Baujahr als Ausgangsjahr fest.



Somit ergeben sich folgende Objektdaten:

Ursprüngliches Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Fiktives, wirtschaftliches Baujahr:	1994
Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter:	29 Jahre
Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	51 Jahre

Anbau

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	2017
Gebäudealter:	6 Jahre
Restnutzungsdauer:	74 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 bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungs- und Sanierungszustandes, setzt der Unterzeichner für das Gebäude die gleichen Werte wie beim Wohnhaus an.

Somit ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Fiktives, wirtschaftliches Baujahr:	1994
Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter:	29 Jahre
Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	51 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.

8.2.1 Auswahl des Verfahrens

Für individuell gestaltete und eigengenutzte bebaute Grundstücke eignet sich als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Regel das Sachwertverfahren, weil bei diesen Gebäuden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. **Aus diesem Grund dient der Sachwert als Verfahrenswert, um zum Verkehrswert zu gelangen.**

8.2.2 Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 der ImmoWertV zu ermitteln. Gemäß §40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch nach Maßgabe des §26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Für die folgende Ermittlung werden Angaben aus dem Marktbericht, sowie Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken herangezogen.

Der jeweilige Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und der Zahl der Geschosse. Die Bodenrichtwerte sind im Regelfall erschließungsbeitragsfrei angegeben, sie gelten, in diesem Falle, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Werten:

Gemeinde / Stadt:	Ahaus	Beitragszustand:	frei
Ortsteil:	Ahaus	Nutzungsart:	W (Wohnbauflächen)
Gemarkung:	Ahaus	Geschossigkeit:	II
Bodenrichtwert:	185,00 €/m ²	Tiefe:	30 m
Stichtag:	01.01.2023		

Der Bodenwert für das zu bewertende Objekt beträgt gemäß der Richtwertkarte:

185,00 € / m² **erschließungsbeitragsfrei** für Wohnbauflächen. Die Beiträge für das Grundstück sind zum Bewertungsstichtag vollständig abgerechnet bzw. fallen nicht an.

Bei diesem Bodenwert - bezogen auf den m² - handelt es sich um einen Mittelwert, welcher seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken ermittelt wurde. Da es sich um einen Mittelwert handelt wird dieser dem in Rede stehenden Grundstück angepasst. Denn der angegebene Wert ist lediglich Richtwert und unterliegt daher dem Gesetz des Marktes.

Wertanpassung:

- für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt) ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, aufgrund der zurzeit vorherrschenden Marktsituation.

- für abgabenrechtlichen Zustand ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da Zustand des Grundstücks erschließungsbeitragsfrei.

- für Lage (Ausrichtung und Besonderheiten)

+ 3%
Seite 20

Hier: Hier Zuschlag, aufgrund der Sackgassen-Lage.

- für Ausnutzung ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da das Grundstück eine der Richtwertzone entsprechende Ausnutzung aufweist.

- für Größe - 3%

Hier: Abschlag, da das Grundstück eine "Übergröße" aufweist und größere Grundstück i.d.R. am Markt etwas günstiger gehandelt werden.

- für Zuschnitt ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, das Grundstück weist zwar einen nicht gleichmäßigen Zuschnitt auf, was aber aufgrund der Größe nicht ins Gewicht fällt.

Der auf den Bewertungsstichtag aktualisierte Bodenwert wird vom Unterzeichner mit rd. **185,00 € / m²** festgestellt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück: 27

Gesamtfläche: 1.267 m²

Bodenwert: 185,00 €/m²

$$\Rightarrow 1.267 \text{ m}^2 * 185,00 \text{ € / m}^2 = 234.395,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert beträgt somit rd. 234.500,00 €

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.

Beim hier in Rede stehenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus, welches aus zwei Gebäudeteilen besteht. Zu Bewertungszwecken werden beide Gebäudeteile einzeln berechnet, auch wenn i.d.R. beide Gebäudeteile in Bezug auf die Restnutzungsdauer das "gleiche Schicksal" teilen.

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

Gemischter Bautyp (Der Wert für die Herstellungskosten wurde unter Berücksichtigung der Flächengröße mit 70% (ursprüngliches Wohnhaus) zu 30% (Anbau) gewichtet).

Ursprüngliches Wohnhaus

Typ 1.21 Einfamilienhaus freistehend, nicht unterkellert, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Angenommene Werte:

• Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
• Fiktives, wirtschaftliches Baujahr:	1994
• Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter:	29 Jahre
• Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	51 Jahre
• Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten)	rd. 1.158,00 € / m ²
• Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 385,0 m ²

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 (III/2023): 1,783

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungstichtag: rd. **2.065,00 € / m²**

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. **2.065,00 € / m²**

Ermittlung des Bauwertes:

385,0 m² * 2.065,00 € / m² = rd. 795.025,00 €

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 - 51) / 80 * 100

= 36,25%

Die Wertminderung beträgt rd. 36% = rd. - 286.209,00 €

Anbau

Typ 1.33 Einfamilienhaus freistehend, Erd-, Obergeschoss (Flachdach bzw. flach geneigtes Dach)

Angenommene Werte:

• Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
• Baujahr:	2017
• Gebäudealter:	6 Jahre
• Restnutzungsdauer:	74 Jahre
• Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten)	rd. 1.158,00 € / m ²
• Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 166,5 m ²

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 (III/2023): 1,783

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungsstichtag: rd. **2.065,00 € / m²**

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. **2.065,00 € / m²**

Ermittlung des Bauwertes:

166,5 m² * 2.065,00 € / m² = rd. 343.822,50 €

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 - 74) / 80 * 100

= 7,5%

Die Wertminderung beträgt rd. 8% = rd. - 27.506,00 €

Garage**Typ 14.1 Einzelgaragen, Mehrfachgaragen****Angenommene Werte:**

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Fiktives, wirtschaftliches Baujahr: 1994
- Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter: 29 Jahre
- Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 51 Jahre
- Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten) rd. 485,00 € / m²
- Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 159,5 m²

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 (III/2023): 1,783

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungsstichtag: rd. 865,00 € / m²

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. 865,00 € / m²

Ermittlung des Bauwertes:

159,5 m² * 865,00 € / m² = rd. 137.967,50 €

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 - 51) / 80 * 100

= 36,25%

Die Wertminderung beträgt rd. 36% = rd. - 49.668,50 €

Wert der sonstigen Anlagen:

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

Seite 24



• PAUSCHAL	=	rd.	<u>176.000,00 €</u>
Bauwert:	=	rd.	1.089.431,50 €
Somit rd. 1.089.500,00 €			
Daraus folgt:			
Bodenwert	=	rd.	234.500,00 €
Bauwert	=	rd.	<u>1.089.500,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	=	rd.	1.324.000,00 €

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 1.324.000,00 €.

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 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken hält der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 0,8 für angemessen.

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

1.324.000,00 € * 0,8	=	rd.	1.059.200,00 €
----------------------	---	-----	----------------

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 1.059.000,00 €.

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:

Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau, Restfertigstellungskosten

Der Abschlag für Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten kann hier nicht rechnerisch ermittelt werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass nicht auszuschließen ist, dass sich erst bei der Behebung von Baumängeln / Bauschäden und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere un vermutete Schadensbilder zeigen können. Da das zu erstellende Verkehrswertgutachten kein Substanzgutachten darstellt, ist die technische Beschaffenheit im Detail ggf. durch einen Sondersachverständigen zu prüfen. Der Abschlag wird in der Höhe angesetzt, die der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne Modernisierung entspricht. Die Alterswertminderung des Gebäudes wird bei dem geschätzten Abschlag berücksichtigt und er ist nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichzusetzen. Wenn die Behebung des Mangels, Reparaturstau etc. nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung in Ansatz gebracht. Demnach ist der Abschlag nicht zwingend gleichzusetzen mit möglichen Investitionskosten, hierzu wären genauere Untersuchungen und Kostenermittlungen erforderlich.

Die über die normale Altersminderung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten werden geschätzt auf: **- 35.000,00 €**

Dies im Einzelnen für:

- Allgemeine Unterhaltungsarbeiten im Rahmen der normalen Instandhaltung

Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale beträgt somit rd. - 35.000,00 €

8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	rd.	1.059.000,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd.	- 35.000,00 €
Sachwert:	=	rd.	1.024.000,00 €

Der 1/2-Anteil des Eigentümers beläuft sich somit auf: **512.000,00 €**

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 den 1/2-Anteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Ahaus Flur: 27 Flurstück(e): 655

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

512.000,00 €

(i. W.: Fünfhundertzwölftausend Euro)

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, den 2.12.2023

Dietmar Weiper

- Dipl.-Sachverständiger (DIA) -