

**GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT**

im Sinne des §194 BauGB

**Bewertungsobjekt**

Genauere Bezeichnung des Objektes	
<b>Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Wintergarten auf einem Eigentumsgrundstück</b>	
Straße, Hausnummer	
<b>Moorblick 29</b>	
PLZ, Ort	
<b>48599 Gronau</b>	
ggfls. Name, Vorname Eigentümer	
<b>aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt</b>	
ggfls. Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Eigentümer	
<b>siehe Punkt 1.2 des Gutachtens</b>	
Aktenzeichen (bitte stets angeben)	Wertermittlungsstichtag
<b>77 K 14/25</b>	<b>19.11.2025</b>

Reinhard Horst

Dipl.-Ing. Architekt  
AKNW 36698

Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten  
und unbebauten  
Grundstücken

Kreuzkamp 82  
48683 Ahaus

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

reinhard.horst@gmx.de

Sparkasse Westmünsterland  
BLZ 401 545 30  
Konto 40 652 067

Steuer-Nr. 301/5062/0323

Gutachten-Nr. 77 K 14/25



**Objektfoto**

**ONLINEVERSION**

**Auftraggeber**

Name, Vorname, Bezeichnung
<b>Amtsgericht Ahaus</b>
Straße, Hausnummer
<b>Sümmermannplatz 1-3, 5</b>
PLZ, Ort
<b>48683 Ahaus</b>

**Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag**

in Ziffern	<b>965.000,00 €</b>
in Worten	<b>neunhundertfünfundsechzigtausend Euro</b>

**Inhaltsverzeichnis**

- 1.Allgemeine Angaben .....4**
- 1.1.Grundlagen .....4
- 1.2.Eigentümer lt. Grundbuch .....4
- 1.3.Grundstück.....4
- 1.3.1. Katasterdaten.....4
- 1.3.2. Grundbuchdaten .....4
- 1.4.Gebäude .....5
- 1.5.Besonderheiten .....5
- 1.6.Arbeitsunterlagen .....6
- 1.6.1. Allgemein .....6
- 1.6.2. Objektbezogen .....6
- 1.6.3. Hinweis .....6
- 1.7.Wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....6
- 1.8.Hinweise .....7
- 2.Beschreibung des Objektes .....8**
- 2.1.Grundstück.....8
- 2.1.1. Ort, Umgebung, Infrastruktur.....8
- 2.1.2. Form, Beschaffenheit .....9
- 2.1.3. Rechte und Lasten .....9
- 2.2.Gebäude .....10
- 2.2.1. Vorbemerkungen .....10
- 2.2.2. Allgemein .....10
- 2.2.3. Ausführung Eigentumswohnung.....11
- 2.2.4. Ausstattung .....12
- 2.2.5. Haustechnik (gem. Baubeschreibung).....12
- 2.3.Nebengebäude .....12
- 2.4.Außenanlagen .....13
- 2.5.Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungstau .....13
- 3.Gesamteindruck.....14**
- 4.Bewertung .....15**
- 4.1.Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung) .....15
- 4.1.1. Vorbemerkungen .....15
- 4.1.2. Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV).....15
- 4.1.3. Ertragswertverfahren (§17-20 ImmoWertV) .....15
- 4.1.4. Sachwertverfahren (§21-23 ImmoWertV) .....16
- 4.1.5. Verfahrenswahl mit Begründung.....16
- 4.2.Ermittlung des Bodenwertes .....17
- 4.2.1. Vorbemerkungen .....17
- 4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes.....17
- 4.3.Ermittlung des Sachwertes .....19
- 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 Herstellungskosten .....19
- 4.3.2. Gebäudesachwert .....20
- 4.3.3. Nebengebäude .....21
- 4.3.4. Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen.....21
- 4.3.5. Außenanlagen.....21
- 4.3.6. Vorläufiger Sachwert .....22
- 4.3.7. Marktanpassung.....22
- 4.3.8. Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .22
- 4.3.9. Sachwert .....22

**5. Verkehrswert .....23**

5.1. Verkehrswert (unbelastet) ..... 23

5.2. Werteinfluss 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	9	Planunterlagen
3	13	Fotografische Dokumentation
4	1	Berechnungen

**Anlagen (Internetversion)**

Nummer	Seite/n	Inhalt
1	5	Lokale Lage
2	9	Planunterlagen
3	13	Fotografische Dokumentation
4	1	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	Zwangsversteigerung	
Wertermittlungstichtag	<b>19.11.2025</b>	
Qualitätstichtag	<b>19.11.2025</b>	
Ortsbesichtigung	Daten 19.11.2025, 15.00 – 16.00 Uhr	Teilnehmer Herr Reinhard Horst (Sachverständiger) Frau ..... (Miteigentümerin)

**1.2. Eigentümer lt. Grundbuch**

- Frau – aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt - und Herr – aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt -
--

**1.3. Grundstück**

**1.3.1. Katasterdaten**

Stadt/Gemeinde:	Gronau	Flur:	47
Ortsteil:	Gronau	Flurstück(e):	1589
Gemarkung:	Gronau	amtliche Größe:	1.040 m²

**1.3.2. Grundbuchdaten**

Amtsgericht:	Gronau	lfd. Nr. Bestandsverzeichnis:	Nr. 1
Grundbuch von:	Gronau	Nutzung und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Moorblick 29
Blatt:	11354	Nutzung nicht abweichend lt. Kataster:	Gebäude- und Freiflächen, Moorblick 29

**1.4. Gebäude**

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mit Doppelgarage und einem Wintergarten	Wohnfläche:	ca. 279,00 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten:	1	Nutzfläche:	ca. 62,00 m <sup>2</sup>
ermitteltes Baujahr:	2005	Brutto-Grundfläche:	ca. 491,76 m <sup>2</sup>

**1.5. Besonderheiten**

Ortstermin	Bei dem Ortstermin am <b>19.11.2025</b> waren sowohl das Gebäude von innen als auch die Außenanlagen uneingeschränkt zu besichtigen.
Grundstück	Das Grundstück liegt ortsausgangs im Gronauer Stadtgebiet. Es liegt eben und grenzt sowohl links als auch rechts an weitere Wohngrundstücke an. Südlich des Objektes befinden sich landwirtschaftliche Flächen.
Gebäude	Das nicht unterkellerte Haus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Zu dem Haus gehören weiterhin eine Doppelgarage sowie ein nachträglich errichteter Wintergarten.
Sonstiges	Die Außenanlagen machen einen mittelmäßigen Eindruck. Sie bestehen vorwiegend aus Pflaster-, und Gartenflächen.

## 1.6. Arbeitsunterlagen

### 1.6.1. Allgemein

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

### 1.6.2. Objektbezogen

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kreis Borken, 2023
- Sachwertmodell AGVGA NRW (NHK 2010)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen AGVGA NRW, Stand 07/2013
- Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten AGVGA NRW, Stand 24.06.2014
- Bauakten Stadt Gronau
- Notizen und Fotos der Ortsbesichtigung am 19.11.2025
- Flurkartenauszug
- Angaben zum Grundbuchauszug AG Ahaus, Grundbuch von Gronau, Blatt 11354 vom 16.10.2025

### 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](http://www.geoserver.nrw.de)) einsehbar.

### Verwendung des Gutachtens

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

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

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

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

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

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt.

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

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

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

Das Gutachten dient nicht als Grundlage für versicherungstechnische Zwecke.

Des Weiteren können keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden. 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 Norden des Kreises Borken im äußeren Bereich der Stadt Gronau in Richtung nach Enschede. Die Stadt Gronau liegt im westlichen Münsterland im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Die Einwohnerzahl beträgt etwa 46.000 Einwohner.
Ortsteil, Viertel	Gronau
Straße	Die Straße „Moorblick“ ist eine gepflasterte Anliegerstraße ortsausgangs in Richtung Enschede . Zu dem zu bewertenden Objekt führt ein kleiner, geschotterter Zufahrtsweg.
engere Nachbarschaft	In der engeren Nachbarschaft stehen weitere Wohnhäuser ähnlicher Art, Struktur und Alters.
weitere Nachbarschaft	In der weiteren Nachbarschaft befinden sich: - Westlich : Waldgebiet sowie landwirtschaftliche Flächen - Nördlich : weitere Wohngebiete - Südlich : weitere Wohngrundstücke sowie landwirtschaftl. Flächen - Östlich : weitere Wohngebiete und die Innenstadt von Gronau
Einkaufsmöglichkeiten	Läden zur Nahversorgung befinden sich in etwa 2 km Entfernung in der Stadtmitte von Gronau
öffentliche Verkehrsmittel	Haltestellen v.a. entlang der Straße nach Enschede mit Busverbindungen Richtung Ahaus, Enschede,Steinfurt, Gronau-Bahnhof - von dort aus weitere überregionale (Zug-)Verbindungen
Verkehrslage	Die Straße „Moorblick“ ist eine gepflasterte Seitenstraße mit indirekter Anbindung über die Beckerhookstraße an die vielbefahrene zweispurige Hauptverkehrsstraße von Gronau nach Enschede (Enscheder Straße, L 510 ). Die nächste Anbindung zur Autobahn 31 befindet sich über die L 510 in ca. 5 km Entfernung östlich. Die Anbindung an das niederländische Autobahnennetz verläuft über die L 572 in südlicher Richtung.
Wohnlage	- in der Nachbarschaft: durchschnittlich - in dem Ort: Ortsrand - regional: mittelmäßig - Verkehrslage: Anbindung mittelmäßig

**2.1.2. Form, Beschaffenheit**

Form:	rechteckig
Ausmaße (b/t):	Breite: ca. 30,00 m, Tiefe: ca. 37,00 m
Topographie:	das Grundstück liegt eben
Erschließung:	Der „Moorblick “ ist als gepflasterte Erschließungsstraße voll erschlossen, übliche Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Telefon) sind vorhanden.
Entwässerung:	öffentliche Sammelkanalisation, System: vermutlich Trennsystem, Regenwasser und Schmutzwasser werden über einen separaten Entwässerungskanal entsorgt.

2.1.3. Rechte und Lasten

Grundbuch, Abt. II:	Einträge keine für die Bewertung bedeutende Eintragung	Auskunftsdatum 16.10.2025	Auskunft erteilt (Behörde, Mitarbeiter, Kontakt) Amtsgericht Ahaus
Grundbuch, Abt. III:	keine wertbeeinflussenden Einträge, Eintragung	16.10.2025	Amtsgericht Ahaus
Baulasten/Rechte:	keine	12.11.2025	Bauakten Stadt Gronau
Entwicklungsstufe:	baureifes Land		
Umlegungsverfahren:	keine Anhaltspunkte		
Sanierungsverfahren:	keine Anhaltspunkte		
Denkmalschutz:	keine Anhaltspunkte		
Flurbereinigung:	keine Anhaltspunkte		
Überschwemmung:	keine Anhaltspunkte		
Altlasten:	keine Anhaltspunkte		
Flächennutzungsplan:	wurde nicht eingesehen		
Bebauungsplan:	für das Grundstück „Moorblick 29“ existiert der Bebauungsplan Nr. 136 der Stadt Gronau mit den Festsetzungen WA, offene Bauweise, II, GRZ 0,4, GFZ 0,8, EFH und DH sind zulässig.	12.11.2025	Stadt Gronau Stadtplanung
Baugenehmigung:	Bauschein Nr. 2005-242 vom 21.06.2005-Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  Bauschein Nr. 2004-660 vom 14.09.2004 Errichtung eines Wohnhauses und einer Doppelgarage mit Abstellraum	12.11.2025	Stadt Gronau, Bauaufsicht

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

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

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

## 2.2. Gebäude

### 2.2.1. Vorbemerkungen

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

Grundlage der Beschreibung können Aufnahmen der Ortsbesichtigung, Angaben aus den Bauantragsunterlagen, sowie Auskünfte aus dem Ortstermin sein. Eine Öffnung von Bauteilen oder Verkleidungen zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion/Materialien fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

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

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

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

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

### 2.2.2. Allgemein

- . Bei der Immobilie handelt es sich um ein zur Zeit unbewohntes Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage mit einem Abstellraum .
- 1. Das nicht unterkellerte, zweigeschossige Haus besteht aus einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß sowie einem ausgebauten Dachgeschoss.  
Der Wintergarten wurde nachträglich wohl ohne beantragte Baugenehmigung errichtet. Ein möglicher Erwerber hätte also zu prüfen, ob der Wintergarten einer Baugenehmigung bedarf und diese erteilt werden könnte.  
Weiterhin gehört zum Haus eine Doppelgarage mit Abstellraum.
- 2. Der bauliche Zustand und die sonstigen Ausstattungsmerkmale des Gebäudes entsprechen augenscheinlich dem entsprechenden Baujahr. Äußerlich macht das Gebäude einen dem Alter entsprechenden guten bis sehr 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, Obergeschoss, Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbau
Fundamente/Kellersohle:	Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen
Kellerwände:	keine
Außenwände:	gem. Bauantrag ca. 36,5 cm starker Aufbau als Klinkerfassade mit HLZ, brauner Klinker
Innenwände (tragend):	massive Innenwände
Innenwände (nicht „tragend“):	massive Innenwände
Geschossdecken:	über EG und OG Massivdecke aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen mit einer Deckenstärke von etwa 20 cm, über dem DG Walmdach als Holzkonstruktion
Geschosstreppen:	einläufige Treppe in Holzbauweise mit Teppichbelag vom EG zum OG, sowie vom OG zum DG.
Fenster/Außentüren:	- Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung, Farbe schwarz, K-Wert unbekannt - einflügelige Haustür aus Holz, farbe schwarz mit einbruchhemmender Dreifachverriegelung
Dach Konstruktion/Eindeckung:	Gedämmtes Walmdach auf Holzbalkenlage Konstruktion: Holzsparren, Dachaufbau incl. Dämmung
Dach Entwässerung:	Rinne, Fallrohre: Kupfer
Dachaufbauten:	keine
Schornstein:	nicht bekannt, vermutlich Schornstein-Formsteine
Sonstiges:	

**2.2.4. Ausstattung**

Fußböden Wohnräume:	Parkettbelag in gehobener Qualität
Fußböden Nassräume:	Natursteinbelag in sehr guter Qualität
Fußböden Schlafräume:	Teppichbelag in gehobener Qualität
Wandbekleidungen:	Tapetenbelag bzw. strukturierte Holzkassetten
Deckenuntersichten:	abgehängte Decken, weiß gestrichen mit integrierten Leuchtmitteln
Innentüren:	Blätter: Holzwerkstoff , Zargen: Holzwerkstoff, Farbe schwarz Ausstattungsgrad: hochwertig – Edfurnier Doppelflügeliges Türelement zwischen Ess- und Wohnzimmer
Sanitärausstattung:	EG – Gäste-WC mit Waschbecken und WC, goldetails OG – Elternbad mit Whirlpool, Dusche, WC und Doppelwaschbecken OG – Bad mit Doppel-Waschbecken, Dusche, Wanne und WC Ausstattungsgrad: gehobene Qualität in Marmorausstattung
sonstige bes. Merkmale:	Einbauküchen, Einbauschränke sind nicht Gegenstand der Wertermittlung und bleiben daher beim Verkehrswert unberücksichtigt

**2.2.5. Haustechnik**

Elektro:	Elektroausstattung entspricht einer gehobenen Qualität
Sanitär:	Sanitärausstattung entspricht einer gehobenen Qualität
Heizung:	Gasheizung Baujahr 2005 in der Doppelgarage
Lüftung:	Fensterlüftung
sonstige bes. Merkmale:	

**2.3. Nebengebäude**

Bezeichnung Doppelgarage			
Baujahr 2005	Konstruktion Massivbauweise	Dach/Eindeckung Walmdach	Bodenbelag Industrieestrich
Berechnung Bgepflastertruttogrundrissfläche ca. 9,00 m x 8,00 m = 72,00 m <sup>2</sup>			

**2.3.1 Nebengebäude**

Bezeichnung Wintergarten (ehemals überdachte Terrasse)			
Baujahr ca. 2010	Konstruktion Alubauweise	Dach/Eindeckung Flachdach	Bodenbelag Laminat
Berechnung Bgepflastertruttogrundrissfläche ca. 5,00 m x 9,00 m = 45,00 m <sup>2</sup>			

**2.4. Außenanlagen**

Folgende wesentliche Außenanlagen wurden zum Wertermittlungstichtag vorgefunden:

- Pflasterung Zuwege
- Pflasterflächen, Gartenfläche bestehend aus Pflanzflächen

Die Außenanlagen werden in dem Zustand zum Wertermittlungstichtag als gepflegt angesehen.

**2.5. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungstau**

Gebäude (u.a.):	keine
Wohnung/Ausstattung:	gehobene Qualität
Außenanlagen:	gepflegt
Sonstiges:	

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

**3. Gesamteindruck**  
zum Wertermittlungstichtag

Wohnlage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die regionale Wohnlage in der Stadt Gronau ist innerhalb des Kreises Borken als mittelmäßig zu beurteilen,</li> <li>- die lokale Wohnlage im „Moorblick“ ist grundsätzlich als gut zu beurteilen</li> </ul>
Erreichbarkeit Nahversorgung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Erreichbarkeit der Nahversorgung (Innenstadt, Lebensmittelläden) ist als weniger gut zu beurteilen</li> </ul>
Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Verkehrslage ist insgesamt als weniger gut zu beurteilen</li> <li>- die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mittelmäßig</li> </ul>

Gebäude:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- der bauliche Zustand entspricht augenscheinlich dem Alter des Objektes</li> <li>- die Qualität der Bauweise ist insgesamt als sehr gut bis gehoben zu bezeichnen</li> </ul>
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Ausstattung ist auf Grundlage der Besichtigung als gehoben zu bezeichnen</li> </ul>

Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Außenanlagen sind als gepflegt zu bezeichnen</li> </ul>
---------------	--

Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach Aussage der Stadt Gronau nicht</li> <li>- von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 wurde seitens der Stadt Gronau eine Befreiung gemäß §31 Abs. 2 BauGB durch besondere Befreiungsverfügung erteilt wegen Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,00 m. Weiterhin wurde bereits mit einem gesonderten Bescheid vom 14.09.2004 eine Abweichung zugelassen und zwar wegen einer fehlenden Abstandsfläche des Garagengebäudes mit Bodenraum zur Nord-Ost-Grenze.</li> </ul>
------------	--

## 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. €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) und der Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjektes.

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

#### 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 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, die für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage modellhaft anzusetzen wären. Er berücksichtigt, objektspezifisch modifiziert, die vorgefundene Ausführung und Ausstattung. Der daraus abgeleitete Modellwert der baulichen Anlagen wird um die Alterswertminderung unter Zugrundelegung von Gesamtnutzungsdauer, Baujahr und Restnutzungsdauer linear reduziert zum vorläufigen Sachwert. Zur Ableitung des Sachwertes werden schließlich die Marktanpassung (über sogenannte Sachwertfaktoren), sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau) wertmäßig in Ansatz gebracht.

1.1.5. Verfahrenswahl mit Begründung

Auswahl	Bezeichnung	Begründung
wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren	Bei <b>selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern</b> (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, <b>erscheint in diesem Fall dieses Verfahren sachverständig als das Geeigneste.</b>
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**

<b>I. Bodenwert laut Bodenrichtwertkarte mit Stand:</b> 01.01.2025			<b>260,00 €/m<sup>2</sup></b>
in Bodenrichtwert enthaltene Beiträge o.ä.:	0,00		+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>II. Bodenrichtwert eb-frei:</b>			<b>260,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen:</b>			
- baureifes Land	baureifes Land:	Faktor	1,00
- Wohngebiet	Wohngebiet: WAR	Faktor	1,00
- Geschosszahl: 2	Geschosszahl : 2	Faktor	1,00
- Tiefe: 40 m	Tiefe 37,00 m:	Faktor	1,00
<b>IV. Anpassungen wegen spezifischer wertbeeinflussender Umstände:</b>			
konjunkturelle Weiterentwicklung:		Faktor	1,00
Lage:	Ausrichtung	Faktor	1,00
Größe:		Faktor	1,00
Ausnutzung:		Faktor	1,00
Zuschnitt:		Faktor	1,00
<b>angepasster eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):</b>			<b>260,00 €/m<sup>2</sup></b>
Kanalanschlussbeiträge § 7 KAG:	erledigt		- 0,00 €/m <sup>2</sup>
Erschließungsbeiträge § 127 BauGB:	erschlossen		- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):</b>			<b>260,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>V. Ermittlung des Grundstückswertes:</b>				
Grundstücksgröße Gesamt:				1.040,00 m <sup>2</sup>
a) baureifes Land (Fläche x Faktor x Bodenwert):	1.040,00 m <sup>2</sup>	1,00	260,00 €/m <sup>2</sup>	270.400,00 €
b) Übertiefe/Hinterland (Fläche x Faktor x Bodenwert):	0,00 m <sup>2</sup>	0,50	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
<b>Grundstückwert gesamt</b>				<b>270.400,00 €</b>
zur Rundung:				+/- 0,00 €
<b>Grundstückwert gesamt (gerundet):</b>				<b>270.400,00 €</b>

### 1.3. Ermittlung des Sachwertes

#### 1.3.1. Grundlagen

##### 1.3.1.1. Berechnung der Bruttogrundfläche

Bauteil	Berechnung	Fläche
KG	gem. Berechnung	ca. 0,00 m <sup>2</sup>
EG	gem. Berechnung	ca. 182,04 m <sup>2</sup>
OG	gem. Berechnung	ca. 176,67 m <sup>2</sup>
DG	gem. Berechnung	ca. 176,67 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>		<b>ca. 535,38 m<sup>2</sup></b>

##### 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.

<b>I. Gebäudealter</b>		
aktuelles Jahr:		2025
ermitteltes Baujahr:		2005
Gebäudealter:	2025 - 2005 =	20 Jahre
<b>II. (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer</b>		
Gesamtnutzungsdauer (gem. Gutachterausschuss):		80 Jahre
Restnutzungsdauer:	80-20 =	60 Jahre
<b>III. modifizierte (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer</b>		
Grad der Modernisierung (gem. Gutachterausschuss):	Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung : 0 von 20 Punkten	+ 0 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:		60 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:	Juni 2025	188,60
<b>ermittelter Index am Stichtag:</b>	<b>12.11.2025</b>	<b>191,60</b>

1.3.2. Gebäudesachwert

bewertetes Gebäude:	Einfamilienhaus, EG, OG und ausgebautes DG	
Haustyp:	1.31	
Ausstattungsstandard:	gehoben	
<b>Normalherstellungskosten 2010:</b>	inkl. Nebenkosten	<b>1.195,00 €/m<sup>2</sup></b>
a) ggfls. Abschlag/Zuschlag		0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Zwischenwert:</b>		<b>1.195,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bruttogrundfläche:		535,38 m <sup>2</sup>
<b>Zwischenwert Normalherstellungskosten:</b>	535,38 m <sup>2</sup> x 1.195,00 €/m <sup>2</sup> =	<b>639.779,00 €</b>
in der BGF nicht erfasste Bauteile:	a) b) c)	0,00 € 0,00 € 0,00 €
<b>Zwischenwert Herstellungskosten:</b>	bezogen auf das Basisjahr 2010	<b>639.779,00 €</b>
Indexierung auf den Stichtag:	Baupreisindex	191,60 %
<b>Zwischenwert indexierte Herstellungskosten:</b>	639.779,00 € x 191,60 % =	<b>1.225.817,00 €</b>
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
(modifizierte) Restnutzungsdauer:	60 Jahre	
Wertminderung wegen Alter (linear):	1 - 60/80 Jahre = 0,25 x 1.225.817,00 € =	- 306.454,00 €
<b>Gebäudesachwert:</b>		<b>919.363,00 €</b>
zur Rundung:		+/- 37,00 €
<b>Gebäudesachwert (gerundet):</b>		<b>919.400,00 €</b>

**1.3.3. Nebengebäude**

Bauteil	Bruttogrundrissfläche x €/m²	
Doppelgarage	72,00 m² x 700,00 €/m²	50.000,00 €
Wintergarten	pauschal	25.000,00 €
		0,00 €
<b>Zeitwert Nebengebäude:</b>		<b>75.000,00 €</b>

**1.3.4. Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen**

Bauteil	
Hausanschluss	7.000,00 €
	€
	€
	€
	€
<b>Zeitwert besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen:</b>	<b>7.000,00 €</b>

**1.3.5. Außenanlagen**

Bauteil	
Pflasterfläche, Zuwege , Gartenfläche	12.500,00 €
	€
	€
	€
	€
<b>Zeitwert Außenanlagen:</b>	<b>12.500,00 €</b>

1.3.6. **Vorläufiger Sachwert**

Grundstückswert:	270.400,00 €
Gebäudesachwert:	919.400,00 €
Nebengebäude:	75.000,00 €
Bauteile, Einrichtungen:	7.000,00 €
Außenanlagen:	12.500,00 €
<b>vorläufiger Sachwert:</b>	<b>1.284.300,00 €</b>

1.3.7. **Marktanpassung**

Marktanpassung:	Sachwertfaktor gem. Gutachterausschuss: - 25,00 % ( Verkäufe 2022-2024)	- 320.000,00 €
objektspezifische marktbedingte Werteeinflüsse:	Begründung	Zu-/Abschlag 0,00 % +/- 0,00 €
<b>Summe marktbedingte Einflüsse:</b>		<b>- 320.000,00 €</b>

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 €
<b>Summe Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		<b>0,00 €</b>

1.3.9. **Sachwert**

<b>Zwischenwert:</b>	<b>964.300,00 €</b>
zur Rundung:	- 0,00 €
<b>Sachwert (gerundet):</b>	<b>964.300,00 €</b>

**2. Verkehrswert**

**2.1. Verkehrswert (unbelastet)**

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

<b>ermittelter Verkehrswert (unbelastet):</b>	<b>964.300,00 €</b>
---	---------------------

**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>	<b>Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Wintergarten auf einem Eigentumsgrundstück</b>
<small>Straße, Hausnummer</small>	<b>Moorblick 29</b>
<small>PLZ, Ort</small>	<b>48599 GRONAU</b>
<small>Gemarkung, Flur, Flurstück</small>	<b>Gemarkung Gronau, Flur 47, Flurstück 1589</b>

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt im vorgefundenen Zustand zum Wertermittlungstichtag, dem **19.11.2025** festgestellt mit

<b>ermittelter Verkehrswert :</b>	<b>965.000,00 €</b>
-----------------------------------	---------------------

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

<small>Ort, Datum</small>	<small>Unterschrift/Stempel Verfasser</small>
<b>Ahaus, den 25.11.2025</b>	<b>im Original vom Sachverständigen unterschrieben</b>