



Internetversion des Verkehrswertgutachtens

(im Sinne des § 194 BauGB)

Dietmar Weiper

Dipl.-Ing. · Architekt AK NW

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

Staatl. anerk. Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz

Datum
16.02.2026

Aktenzeichen
(bitte stets angeben)
251820

Exemplar
Internetversion

Bewertungsobjekt(e): Ein mit einer Doppelhaushälfte mit PKW-Garage
bebautes Grundstück:

48599 Gronau, Emmastraße 9 a

Wohnfläche gemäß Aktenlage:

rd. 131,5 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss
des Hauses, zzgl. der Terrasse und zzgl. der
Nutzflächen der Garage

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 77 K 16/25

Wertermittlungszweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 20.11.2025

Qualitätsstichtag: = Wertermittlungstichtag

Verkehrswert: Gemäß der nachfolgend im Gutachten ermittelten
Feststellungen und Ergebnisse wird der Verkehrswert
an dem bebauten Grundstück zum Wertermittlungs-
stichtag vom Unterzeichner festgestellt mit:

283.500,00 €

(i. W.: Zweihundertdreiundachtzigtausendfünfhundert Euro)

Kontakt

48683 Ahaus
Am Kalkbruch 17

Tel.: 0 25 61 / 86 67 15

info@weiper-architektur.de

Die Internetversion des Gutachtens umfasst 26 Seiten.

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

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

Seite 1

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

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	3
1.1	<u>Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse</u>	3
1.2	<u>Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag</u>	3
1.3	<u>Auftrag und Katasterangabe</u>	4
1.4	<u>Objektbesichtigung</u>	4
2.	<u>Bewertungsgrundlagen</u>	5
3.	<u>Rechte und Belastungen am Grundstück</u>	6
3.1	<u>Grundbuchliche Eintragungen</u>	6
3.2	<u>Baulasten</u>	6
3.3	<u>Altlasten</u>	7
3.4	<u>Denkmalschutz</u>	8
3.5	<u>Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen</u>	8
4.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	9
4.1	<u>Ort (Makrolage)</u>	9
4.2	<u>Grundstück (Mikrolage)</u>	10
5.	<u>Baubeschreibung</u>	11
5.1	<u>Allgemein</u>	11
5.2	<u>Beschreibung des Gebäudestandards</u>	13
5.3	<u>Ausführungs- und Unterhaltungszustand</u>	15
6.	<u>Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen</u>	16
7.	<u>Angenommene Werte</u>	16
8.	<u>Wertermittlung</u>	18
8.1	<u>Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV</u>	18
8.2	<u>Allgemeine Wertverhältnisse</u>	18
8.2.1	<u>Auswahl des Verfahrens</u>	19
8.2.2	<u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	19
8.2.3	<u>Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß §§35 bis 39 ImmoWertV</u>	20
8.2.4	<u>Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts</u>	23
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	23
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	24
9.	<u>Verkehrswert</u>	25
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	25
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	25
10.	<u>Erklärung</u>	26
11.	<u>Anlagen</u> (nicht Bestandteil dieser Internetversion)	26

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwert	47.000,00 €
• Sachwert	283.500,00 €
• Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB	283.500,00 €

1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Wohngebiet im nordwestlichen Zentralbereich der Stadt Gronau. Bezogen auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück eine mittlere Wohnlage auf. Eine direkte Geschäftslage ist nicht gegeben.
- Zum Bewertungsstichtag wird kein **Gewerbebetrieb** auf dem Grundstück geführt. Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken konzipiert und wird auch so genutzt. Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit bebaut.
- **Zubehör**, welches einen Wert darstellt, und auch **sonstige Zubehörstücke**, die von mir nicht mit geschätzt sind, wurde nicht festgestellt.
- **Baulicher Zustand:** Das Gebäude befindet sich weitestgehend in einem baualtersgemäßen Normalzustand. (siehe hierzu Punkt 5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).
- **Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen** sind augenscheinlich nicht vorhanden.
- Im **Baulastenverzeichnis** der Stadt Gronau sind Eintragungen für das zu bewertende Grundstück verzeichnet.
- Gemäß Vortrag der Stadt Gronau ist die Emmastraße endgültig ausgebaut. **Erschließungsbeiträge** nach BauGB und **Kanalanschlussbeiträge** nach KAG werden nicht mehr erhoben.
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt.
- Verdacht auf **Asbest, Schimmelbildungen, sonstige gravierende Verunreinigungen oder auf Hausschwamm / Hausbock** besteht nicht.
- **Altlasten und Wohnungsbindungen** sind nicht bekannt.
- **Mietkaution:** Nicht bekannt
- Die **Objektanschrift** stimmt mit den Angaben im Grundbuch überein.
- Die **Namen und Anschriften** der Beteiligten werden gesondert mitgeteilt.
- **Außenaufnahmen** aus dem öffentlichen Raum sind dem Gutachten beigelegt. **Außen- und Innenaufnahmen** durften nur für den Zweck der Gutachtenerstellung genutzt werden, einer weiteren Veröffentlichung wurde nicht zugestimmt.

1.3 Auftrag und Katasterangabe

Im Verfahren zur Zwangsversteigerung wurde der Unterzeichner mit Beschluss vom 15.10.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des folgenden Grundstücks zu erstellen:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Gronau
Flur: 8
Flurstück(e): 800
postalische Adresse: 48599 Gronau, Emmastraße 9 a

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 Donnerstag, 20.11.2025 in der Zeit von 15:00 Uhr bis 15:45 Uhr.

Teilnehmer:

hier keine Angaben

2. Bewertungsgrundlagen

Amtsgericht Gronau:

- Kopien des Grundbuchs

Stadt Gronau:

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

Kreis Borken:

- Katasteramt, Flurkartenauszug

Rechtsvorschriften + Literatur:

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen

- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**, aktueller Stand
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, aktuelle Stand
- **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**, vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**, vom 01.03.2006, unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie - 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:** 10. Auflage 2025
- **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:** 10. Auflage 2023
- **Grundstücksmarktbericht 2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

Internet:

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

3. Rechte und Belastungen am Grundstück

3.1 Grundbuchliche Eintragungen

Auszug aus dem Grundbuch von Gronau, Blatt 14052

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

lfd. Nr. 1

Gemarkung Gronau

Flur 8

Flurstück 800 Gebäude- und Freifläche, Emmastraße 9 a Größe 253 m²

Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:

hier keine Angaben

Grundbuch Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:

Die Abt. II des Grundbuchs enthält keine Eintragungen, die für diese Bewertung bedeutsam sind.

Grundbuch Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

Hinweis:

Dem Unterzeichner hat eine Kopie des Grundbuchs vorgelegen.

3.2 Baulasten

Nach Auskunft der Stadt Gronau ist folgende Eintragung des zu bewertenden Grundstücks in das Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenverzeichnis von Gronau

Baulastenblatt-Nr. 13/27

Flurstücks-Datei-Nr. 000019665

AZ.: 2002-773

Gemarkung: Gronau, Flur: 8, Flurstück 306, 308, 584 (heute Flurstücke: 308, 678, 679)

Lfd. Nr. 1

Den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Gronau, Flur 8, Flurstücke 69, 584 tlw. (Wohngrundstücke I bis XI) wird zur Sicherung der Erschließung ein Wege- und Leitungsrecht eingeräumt. Belastet sind Straßenteilflächen aus den Flurstücken 306, 308 und 584 (heute Flurstücke: 308, 678, 679).

Inhalt des Wegerechtes ist das Recht zum Begehen und Befahren mit Fahrzeugen aller Art zum Zwecke der ordnungsgemäßen Nutzung des begünstigten Grundstücks (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW).

Inhalt des Leitungsrechtes ist das Recht zum Verlegen, Warten, Reparieren und Kontrollieren von Ver- und Entsorgungsleitungen, wie sie für die Nutzung des begünstigten Grundstückes erforderlich sind (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauO NW).

Eingetragen am 20.08.2002



3.3 Altlasten

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

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

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage

- *eventuelle Altlasten festzustellen*
- *eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen*

- *anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln*

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

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

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen

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

4. Beschreibung des Grundstücks

4.1 Ort (Makrolage)

- Lage:** Das zu bewertende Objekt liegt in Gronau, einem Stadtteil der Stadt Gronau. Die Stadt Gronau liegt im westlichen Münsterland, im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Gronau ist eine mittlere, kreisangehörige Stadt des Kreises Borken, im Regierungsbezirk Münster. Der Kreis Borken ist einer von vier Kreisen im Münsterland.
- Fläche:** Die Stadt Gronau hat eine Flächenausdehnung von rd. 7.882 ha, davon rd. 1.874 ha Siedlungsfläche (865 ha für Wohnbaufläche, 483 ha für Industrie- und Gewerbefläche, 171 ha für Sport-, Freizeit und Erholungsfläche und weitere), rd. 580 ha für Verkehrsflächen, rd. 4.168 ha für Landwirtschaftsfläche, rd. 763 ha für Wald und rd. 149 ha für Gewässer.
Stadt Gronau (Stand 31.12.2021)
- Geographische Daten:** Gronau liegt 52°12' nördliche Breite, 7°00' östliche Länge
Die Höhenlage liegt ca. 27 m ü NN.
Stadt Gronau (Stand 31.12.2021)
- Einwohnerzahl:** Die Stadt Gronau hat insgesamt 51.841 Einwohner und Einwohnerinnen, davon leben 36.122 Menschen im Stadtteil Gronau und 15.719 Menschen im Stadtteil Epe.
Stadt Gronau (Stand 01.07.2025)
- Struktur:** Die Stadt Gronau, die seit der kommunalen Neugliederung 1975 aus der bis dahin selbständigen Gemeinde Epe, sowie aus dem Stadtteil Gronau besteht, weist für kleine Kinder insgesamt 36 Kindergärten und Kindertagesstätten in verschiedenen Trägerschaften auf. Für Schulkinder stehen alle üblichen Schulformen zur Verfügung. Die wichtigsten Wirtschaftszweige der Stadt sind das verarbeitende Gewerbe, sowie Handel und Dienstleistung (insgesamt rd. 75%). Hierfür hat die Stadt Gronau mehrere Industrie- und Gewerbegebiete an verschiedenen Stellen des Stadtgebietes ausgewiesen.
Mit einem vielfältigem Vereinsspektrum, weiteren kulturellen und kirchlichen Einrichtungen, einem Stadtkern mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, mit verschiedenen Allgemein- und Fachärzten bietet Gronau alle wichtigen Einrichtungen. Für die stationäre Behandlung stehen vier Krankenhäuser zur Verfügung: das evangelische Lukas-Krankenhaus, das St. Antonius-Hospital,

das Johanniter-Krankenhaus sowie die LWL Klinik Marl-Sinsen – Tagesklinik Gronau.

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

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

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

Städte in der Umgebung: Enschede-Zentrum (NL) ca. 8 km, Ahaus-Zentrum ca. 20 km,
(Entfernung) Münster-Zentrum ca. 60 km, Bocholt-Zentrum ca. 60 km

4.2 Grundstück (Mikrolage)

Lage: Das zu bewertende Flurstück liegt in einem Wohngebiet im nordwestlichen Zentralbereich von Gronau. In Bezug auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück eine mittlere Wohnlage auf. Eine direkte Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Entfernung zum Zentrum von Gronau beträgt fußläufig rd. 0,9 km. Das Grundstück wird über die selbstständige, private Erschließungsanlage "Emmastraße" von der nordwestlichen Grundstücksseite aus erschlossen. Das Grundstück liegt unmittelbar an einer kreisrunden Wendeanlage.

Unmittelb. Verkehrsanbindung: Die Straße "Emmastraße" ist als Sackgasse ausgebildet und im Bereich des zu bewertenden Flurstückes als verkehrsberuhigte, gepflasterte Straße im endgültigen Zustand ausgebaut.

Zuschnitt / Topografie: Das Grundstück weist einen vieleckigen Zuschnitt auf, wobei der überwiegende Teil der Straßenfront dem Verlauf der Wendeanlage folgt. Die

Grundstücksbreite beträgt rd. 10,5 m, bei einer Grundstückstiefe im Mittel von rd. 23,8 m.

Der Höhenverlauf des Grundstückes ist eben, die Grundstückshöhe entspricht in etwa der Straßenhöhe.

- Nachbarbebauung: Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. In einer Entfernung von ca. 1,4 km befindet sich die niederländische Grenze.
- Ver- und Entsorgung: Öffentliches / privates Netz: Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser
- Erschließungsbeiträge: Nach Auskunft der Stadt Gronau ist die Emmastraße endgültig ausgebaut. Für das Grundstück Gemarkung Gronau, Flur 8, Flurstück 800, gelegen Emmastraße 9 a werden Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kanalanschlussbeiträge nach KAG nicht mehr erhoben.
- Bauplanungsrecht: Der Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehende Fläche "Wohnbauflächen" dar.
Das in Rede stehende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es zählt demnach zu den Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gemäß § 34 Bau GB).

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 Grundstück ist zum Bewertungsstichtag mit einer Doppelhaushälfte mit angebauter, grenzständig errichteter PKW-Garage bebaut.

Die in Rede stehende Haushälfte bildet zusammen mit der Bebauung Emmastraße 9 ein Doppelhaus.

Das nicht unterkellerte Haus weist neben dem Erdgeschoss ein Dachgeschoss auf. Die Doppelhaushälfte wurde mit einer rot geflammten Verblendfassade ausgestattet und mit einem Satteldach in Pfettendachkonstruktion mit einer Dachneigung von rd. 45° gerichtet. Die Dachflächen wurden dabei mit dunklen Betondachsteinen eingedeckt. Die Entwässerung erfolgt über vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Das Erdgeschoss weist ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie den Eingangsbereich als Diele auf, von der die Treppe in das Dachgeschoss abgeht. Im Dachgeschoss befinden sich neben dem Flurbereich mit Treppe zum Erdgeschoss, drei Schlafzimmer und ein Bad.

Rechts neben dem Haus und an die südöstliche bzw. südwestliche Grundstücksgrenze heran wurde eine eingeschossige Garage errichtet, die mit einem Flachdach ausgestattet wurde. Die Fassade der Garage entspricht der des Hauses.

Im Folgenden wurde das Grundstück im Gartenbereich und zum Doppelhausnachbar mit einer Steinmauer mit Pfeilern und Holzelementen eingefriedet.

Des Weiteren wurde eine Aluminium-Terrassenüberdachung mit Sichtschutz zum Nachbarn an das Haus angebaut.

Baurechtl. Situation / Baujahr: **Bauschein Nr. 203-375** vom **14.05.2003** zur "Errichtung eines Doppelwohnhauses mit 2 Garagen" (gemäß Aktenlagen)

Bescheinigung über das Ergebnis der Besichtigung des **Rohbaus** vom **05.07.2004**

- ohne Beanstandungen -

Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung zur abschließenden **Fertigstellung** vom **08.04.2005**

- ohne Beanstandungen -

Das Baujahr der Doppelhaushälfte mit Garage wird mit dem Jahr 2005 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: Gemäß den vorliegenden Unterlagen, weist das Wohnhaus einen funktionellen Grundriss auf.

Schall- und Wärmeschutz: Dem Baujahr entsprechend, den heutigen Ansprüchen nicht gerecht.

5.2 Beschreibung des Gebäudestandards

Gründung / Sohle: Haus / Garage:
Baujahrestypische Gründung über Streifen-/Punktfundamente aus Stahlbeton. Bodenplatte aus Stahlbeton mit Estrichauflage.

Außenwände: Haus: Zweischaliges Mauerwerk mit einer Hinterwand aus Kalksandsteinmauerwerk, einer Dämmebene und einer Vorsatzschale aus Verblendsteinen, innenseitig verputzt und tlw. gestrichen, tlw. mit Tapetenbekleidung, tlw. mit Rohfaserbekleidung bzw. tlw. mit raumhohem Fliesenbelag in den Sanitärräumen

Garage:

Zweischaliges Mauerwerk mit einer Hinterwand aus Kalksandsteinmauerwerk und einer Vorsatzschale aus Verblendsteinen

Dach: Haus:
Satteldach als Pfettendach mit einer Dachneigung von rd. 45° und mit einer Eindeckung aus dunklen Betondachsteinen. Die Entwässerung erfolgt über vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Zink. Trauf- und Ortgangsdachüberstände mit einer Bekleidung aus Kunststoffprofilbrettern

	Garage: Flachdach mit Abklebung und innenliegender Entwässerung, Dachrand mit Blechattika
Deckenkonstruktion, Treppen:	Haus: Stahlbetondecke über Erdgeschoss mit Estrichauflage, Kehlbalke- lage mit Rauhspundverschalung über Dachgeschoss Stahlbetontreppenlauf mit Fliesenauflage und Edelstahlhandlauf Garage: Stahlbetondecke über Erdgeschoss
Fenster und Türen:	Haus: Kunststoffrahmenfenster- und türen in weiß und Rollläden (tlw. elektrische und tlw. manuelle Bedienung) Garage: Stahlschwinger (elektrische Bedienung), Nebeneingangstür, Fensterelement (wie Wohnhaus)
Innenwände und -türen:	Haus: Wände als Mauerwerks- oder Trockenwände verputzt und tlw. gestrichen, tlw. mit Tapetenbekleidung, tlw. mit Rohfaserbekleidung, tlw. mit raumhohem Fliesenbelag in den Sanitärräumen bzw. mit Natursteinspiegel (Spritzschutz) in der Küche Innentüren als weiße Kassetttüren mit Umfassungszargen in Normalhöhe
Fußböden:	Haus: Oberböden überwiegend als Fliesenbelag, tlw. als Laminatbelag Garage: Oberboden als Fliesenbelag
Sanitäreinrichtungen:	Gäste-WC (EG) mit Wand-WC und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken ca. 40 cm breit, Sanitärfarbe weiß Bad (DG) mit Wand-WC und Unterputzspülkasten, Möbelwaschtisch, bodentiefe Dusche in Standardgröße mit einer Glasabtrennung (EckEinstieg), Badewanne in Standardgröße, Sanitärfarbe: weiß
Heizung:	Die Wärme- und Warmwassererzeugung erfolgt über eine Gas- Brennwertherme mit Beistellspeicher im HWR im Erdgeschoss des Hauses installiert. Die Wärmeverteilung innerhalb der Räume erfolgt über regelbare Plattenheizkörper und tlw. (Wohnen/Essen im EG und Bad im DG) über eine regelbare Fußboden-Rücklauferwärmung
Elektro:	Baujahrestypische Unterputzinstallation mit einer normalen Anzahl an Schaltern, Steckdosen, Lichtauslässen und Sicherungen. Schalter und Steckdosen mit weißen Abdeckungen.

6. Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen

Aufstellung der Brutto-Grundflächen (BGF), gemäß Aktenlage

Doppelhaushälfte

Erdgeschoss	rd.	86,6 m ²
Dachgeschoss	rd.	<u>86,6 m²</u>
Summe	rd.	173,2 m ²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:	somit rd.	<u>173,0 m²</u>

Garage

Erdgeschoss	rd.	<u>33,7m²</u>
Summe	rd.	33,7 m ²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:	somit rd.	<u>33,5 m²</u>

Aufstellung der Wohnflächen (gemäß Aktenlage)

Erdgeschoss	rd.	67,32 m ²
Dachgeschoss	rd.	<u>64,32 m²</u>
Summe	rd.	131,67 m ²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:	somit rd.	<u>131,5 m²</u>

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

Aufgrund der bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen stellt der Unterzeichner eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und das Baujahr 2005 als Ausgangsjahr fest.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	2005
Gebäudealter:	20 Jahre
Restnutzungsdauer:	60 Jahre

Garage:

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

Einzelgarage: 60 Jahre (\pm 10 Jahre)

Aufgrund seiner Bauart und der bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen unterstellt der Unterzeichner die gleichen Werte wie für das direkt angrenzende Wohnhaus.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	2005
Gebäudealter:	20 Jahre
Restnutzungsdauer:	60 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:	Gronau	Beitragszustand:	ebfrei nach BauGB und KAG
Ortsteil:	Gronau	Nutzungsart:	W (Wohnbauflächen)
Gemarkung:	Gronau	Geschossigkeit:	II
Bodenrichtwert:	185,00 €/m ²	Tiefe:	30 m
Stichtag:	01.01.2025		

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

185,00 € / m² **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach KAG** für Wohnbauflächen. Die Beiträge für das Grundstück sind zum Bewertungsstichtag vollständig abgelöst 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, da die Prognosen eher auf eine Stabilisierung bzw. auf eine Seitwärtsbewegung der Preise deuten, statt auf einen flächendeckenden, stärkeren Anstieg, wie in den vorangegangenen Jahren.

- für abgabenrechtlichen Zustand ± 0%

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

- für Lage (Ausrichtung und Besonderheiten) ± 0%

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

- für Ausnutzung ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da der Ausnutzungsgrad den Richtwertkriterien entspricht.

- für Größe + 5%

Hier Zuschlag, da kleinere Grundstücke regelmäßig etwas höher gehandelt werden.

- für Zuschnitt - 5%

Hier: Abschlag, aufgrund des unregelmäßigen Zuschnitts (größerer Vorgarten und kleinerer Gartenbereich).

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

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück: 800

Gesamtfläche: 253 m²

Bodenwert: 185,00 €/m²

$$\Rightarrow 253 \text{ m}^2 * 185,00 \text{ € / m}^2 = 46.805,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert beträgt somit rd. 47.000,00 €

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

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

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

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

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

Wohnhaus

Typ 2.21 Doppelhaushälfte, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Angenommene Werte:

- Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre

- Baujahr: 2005
- Gebäudealter: 20 Jahre
- Restnutzungsdauer: 60 Jahre
- Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten) rd. 967,00 € / m²
- Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 173,0 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 (IV/2025): 1,906

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungsstichtag: rd. 1.843,00 € / 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. 1.843,00 € / m²

Ermittlung des Bauwertes:

173,0 m² * 1.843,00 € / m² = rd. 318.839,00 €

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

$$\begin{aligned} Y &= (80 - 60) / 80 * 100 \\ &= 25,0\% \end{aligned}$$

Die Wertminderung beträgt rd. 25% = rd. - 79.710,00 €

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

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

- Baujahr: 2005
- Gebäudealter: 20 Jahre
- Restnutzungsdauer: 60 Jahre
- Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten) rd. 485,00 € / m²
- Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 33,5 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 (IV/2025): 1,906

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungsstichtag: rd. **924,50 € / 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. **924,50 € / m²**

Ermittlung des Bauwertes:

33,5 m² * 924,50 € / m² = rd. 30.971,00 €

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 - 60) / 80 * 100

= 25,0%

Die Wertminderung beträgt rd. 25% = rd. - 7.743,00 €

Wert der sonstigen Anlagen:

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

- PAUSCHAL = rd. 16.500,00 €

Bauwert: = rd. 278.857,00 €

Somit rd. 279.000,00 €

Daraus folgt:

Bodenwert	=	rd.	47.000,00 €
Bauwert	=	rd.	<u>279.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	=	rd.	326.000,00 €

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 326.000,00 €.

8.2.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Bauausführung und unter Berücksichtigung des Marktes, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken hält der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 0,90 für angemessen.

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

326.000,00 € * 0,90	=	rd.	293.400,00 €
---------------------	---	-----	--------------

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 293.500,00 €.

8.3 Besondere objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV

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

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

1. 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 unvermutete 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: - **10.000,00 €**

Dies im Einzelnen für:

- Allgemeine Unterhaltungsarbeiten im Rahmen der normalen Instandhaltung
- Kleinere Instandsetzungsarbeiten

2. Eintragung im Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis ist zu Gunsten des hier in Rede stehenden Grundstücks eine Baulast eingetragen. Durch diese Baulast wird die Erschließung (Wege- und Leitungsrecht) des Grundstücks über die private Erschließungsanlage "Emmastraße" gesichert. Die Baulast sichert also nur das, was durch eine öffentliche Verkehrsfläche gegeben ist. Somit ist mit dieser Baulast keine Wertbeeinflussung am in Rede stehenden Grundstück verbunden. Der Werteinfluss durch die Baulast wird hier somit festgestellt mit: **± 0,00 €**

Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale beträgt somit rd. - 10.000,00 €

8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	rd.		293.500,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd.	-	10.000,00 €
Sachwert:	=	rd.		283.500,00 €

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 das Grundstück:

Gemarkung: Gronau Flur: 8 Flurstück(e): 800

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

283.500,00 €

(i. W.: Zweihundertdreiundachtzigtausendfünfhundert Euro)

Dies entspricht rd. 2.156,00 € / m² Wohnfläche

Begründung:

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

10. Erklärung

Der Unterzeichner:

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

Haftungsausschuss:

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

Ahaus, 16.02.2026

Dietmar Weiper

- Dipl.-Sachverständiger (DIA) -