



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
22.03.2024

Aktenzeichen
(bitte stets angeben)
241801

Exemplar
Internetversion

Bewertungsobjekt(e): Ein mit einer Doppelhaushälfte und Fertig-Doppelgaragen bebautes Grundstück:
48599 Gronau, Karlstraße 4

Wohnfläche gemäß Aktenlage:
rd. 103,0 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss des Hauses, zzgl. der Nutzflächen an dem Kellerraum, an der Garage, sowie an den Räumen im Spitzboden

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 22/23

Wertermittlungszweck: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 01.02.2024

Qualitätsstichtag: = Wertermittlungstichtag

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

169.000,00 €

(i. W.: Einhundertneunundsechzigtausend Euro)

Kontakt

48683 Ahaus
Am Kalkbruch 17

Tel.: 0 25 61 / 86 67 15

info@weiper-architektur.de

Die Internetversion des Gutachtens umfasst 24 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>	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>	7
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>	10
5.1	<u>Allgemein</u>	10
5.2	<u>Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)</u>	12
5.3	<u>Ausführungs- und Unterhaltungszustand</u>	14
6.	<u>Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen</u>	14
7.	<u>Angenommene Werte</u>	15
8.	<u>Wertermittlung</u>	16
8.1	<u>Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV</u>	16
8.2	<u>Allgemeine Wertverhältnisse</u>	17
8.2.1	<u>Auswahl des Verfahrens</u>	17
8.2.2	<u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	17
8.2.3	<u>Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß §§35 bis 39 ImmoWertV</u>	19
8.2.4	<u>Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts</u>	21
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	22
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	23
9.	<u>Verkehrswert</u>	23
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	23
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	23
10.	<u>Erklärung</u>	24
11.	<u>Anlagen (nicht Bestandteil dieser Internetversion)</u>	24

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwert	65.500,00 €
• Sachwert	169.000,00 €
• Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB	169.000,00 €

1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Wohngebiet im nordwestlichen Bereich der Stadt Gronau. 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 weitestgehend in einem baualtersgemäßen Normalzustand. (siehe hierzu Punkt 5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).
- Im **Baulastenverzeichnis** der Stadt Gronau ist eine sogenannte Vereinigungsbaulast für das zu bewertende Grundstück verzeichnet.
- Gemäß Vortrag der Stadt Gronau 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.
- **Außen- und Innenaufnahmen** sind in der Anlage zu finden.

1.3 Auftrag und Katasterangabe

Im Verfahren zur Zwangsversteigerung wurde der Unterzeichner mit Beschluss vom 18.12.2023 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des folgenden Grundstücks zu erstellen:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Gronau
Flur: 4
Flurstück(e): 1148
postalische Adresse: 48599 Gronau, Karlstraße 4

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, den 01.02.2024 in der Zeit von 16:00 Uhr bis 16:45 Uhr.

Teilnehmer:

hier keine Angaben

2. Bewertungsgrundlagen

Amtsgericht Gronau:

- Kopie des Grundbuchs
- Einsicht in die Grundakte

Stadt Gronau:

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

Kreis Borken:

- Katasteramt, Flurkartenauszug

Rechtsvorschriften + Literatur:

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen

- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**, aktueller Stand
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, aktuelle Stand
- **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**, vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**, vom 01.03.2006, unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie - VW-RL) und der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachrichtlinie – 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.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 10936

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

Gemarkung Gronau

Flur 004

Flurstück 1148

Gebäude- und Freifläche, Karlstraße 4

Größe 365 m²

Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:

hier keine Angaben

Grundbuch Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:

Ifd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit -Leitungsrecht- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gronau Flur 4 Flurstück 1149 zur Zeit eingetragen in Gronau Blatt 2776.

Hat Rang vor Abteilung III Nr. 1

Bezug: Bewilligung vom 10. Januar 2003 (Notar "*hier keine Angaben*" in Gronau, UR-Nr.: 26/03). Eingetragen am 27. März 2003

Ifd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ahaus, 7 K 22/23). Eingetragen am 26.10.2023.

Grundbuch Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

Hinweis:

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

3.2 Baulasten

Nach Auskunft der Stadt Gronau ist eine Vereinigungsbaulast für das in Rede stehende Grundstück im Baulastenverzeichnis vorhanden. Hierbei handelt es sich um eine Verpflichtung, dass sich hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NW das öffentliche Baurecht so einzuhalten ist, als ob die Grundstücke Gemarkung Gronau, **Flur 4, Flurstück 76 (Teilfläche A und B) (Hinweis: Heute Flurstücke 1148 + 1149)** ein einziges Grundstück bilden.

3.3 Altlasten

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

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

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage

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

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

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

3.4 Denkmalschutz

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

3.5 Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen

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

4. Beschreibung des Grundstücks

4.1 Ort (Makrolage)

- Lage:** Das zu bewertende Objekt liegt in Gronau, einem Stadtteil der Stadt Gronau. Die Stadt Gronau liegt im westlichen Münsterland, im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Gronau ist eine mittlere, kreisangehörige Stadt des Kreises Borken, im Regierungsbezirk Münster. Der Kreis Borken ist einer von vier Kreisen im Münsterland.
- Fläche:** Die Stadt Gronau hat eine Flächenausdehnung von rd. 7.882 ha, davon rd. 1.874 ha Siedlungsfläche (865 ha für Wohnbaufläche, 483 ha für Industrie- und Gewerbefläche, 171 ha für Sport-, Freizeit und Erholungsfläche und weitere), rd. 580 ha für Verkehrsflächen, rd. 4.168 ha für Landwirtschaftsfläche, rd. 763 ha für Wald und rd. 149 ha für Gewässer.
Stadt Gronau (Stand 31.12.2021)
- Geographische Daten:** Gronau liegt 52°12' nördliche Breite, 7°00' östliche Länge
Die Höhenlage liegt ca. 27 m ü NN.
Stadt Gronau (Stand 31.12.2021)
- Einwohnerzahl:** Die Stadt Gronau hat insgesamt 51.660 Einwohner und Einwohnerinnen, davon leben 35.993 Menschen im Stadtteil Gronau.
Stadt Gronau (Stand 31.12.2023)
- Struktur:** Die Stadt Gronau, die seit der kommunalen Neugliederung 1975 aus der bis dahin selbständigen Gemeinde Epe, sowie aus der Stadt 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 Nordwesten von Gronau. 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 Gronau beträgt fußläufig rd. 1,9 km. Das Grundstück wird über die öffentlichen Verkehrsfläche "Karlstraße" von der südlichen Grundstücksseite aus erschlossen.

Unmittelb. Verkehrsanbindung: Die Straße "Karlstraße" ist im Bereich des zu bewertenden Flurstückes als geteerte Straße mit beidseitig gepflasterten Gehwegen im endgültigen Zustand ausgebaut.

Zuschnitt / Topografie: Das Grundstück weist einen weitestgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 10,4 m, bei einer Grundstückstiefe von rd. 35 m.

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

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

Ver- und Entsorgung:	Öffentliches / privates Netz: Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Gronau ist die Erschließungsanlage bzw. öffentliche Straße "Karlstraße" im Sinne des Baurechts erschossen. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB werden nicht mehr erhoben.
Bauplanungsrecht:	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehende Fläche "Wohnbaufläche" dar.</p> <p>Gemäß vorliegender Aktenlage liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es zählt demnach zu den Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gemäß § 34 Bau GB).</p>

5. Baubeschreibung

5.1 Allgemein

Bemerkung:	<p>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 <u>nicht</u> 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.</p>
------------	--

zum Objekt:

Das zu bewertende Flurstück ist zum Bewertungsstichtag mit einer Doppelhaushälfte, sowie mit einer Fertig-Doppelgarage bebaut. Die in Rede stehende Haushälfte bildet zusammen mit der Bebauung Karlstraße 2 ein Doppelhaus.

Die in Teilflächen unterkellerte Haushälfte wurde ursprünglich als Doppel-Geschäfts-Wohnhaushälfte erbaut. Dabei befand sich ein Lebensmittelladen im vorderen Bereich im Erdgeschoss des Gebäudes. Dieser wurde später dann zu Wohnzwecken umgebaut und umgenutzt. Das Dachgeschoss ist vollausgebaut. Die Doppelwohnhaushälfte ist mit einem Satteldach gerichtet und wurde straßen- und giebelseitig zu einem späteren Zeitpunkt (1980) mit einer Verblendfassade ausgestattet (dies zusammen mit der Doppelhaushälfte Karlstraße 2). Gartenseitig weist das Wohnhaus eine hell gestrichene Putzfassade auf. An die Haushälfte wurde im Folgenden dann eine Terrassenüberdachung in Aluminium-Bauweise angebaut. Über eine fest verbaute Treppe gelangt man vom Dachgeschoss in einen "wohnraumähnlich" ausgebauten Spitzbodenbereich. Dort ist u.a. auch die Heizungsanlage untergebracht. Ansonsten erfüllen die Räume, im Sinne des Baurechts, nicht die Anforderungen, die an Wohnräume gestellt sind (2. Rettungsweg, Belichtung etc.)

Im Garten wurde grenzständig (auf die westliche Grundstücksgrenze und an die südliche Grundstücksgrenze heran) dann eine nicht unterkellerte Doppelgarage in Fertigteil-Bauweise erstellt. Die Garagen wurden mit Fassaden aus verzinktem Stahlblech und mit Flachdächern ausgestattet. Neben dem gepflasterten Zufahrts- und Zuwegungsbereich wurden die weiteren Freiflächen als Ziergarten angelegt.

Baurechtl. Situation / Baujahr:
(gemäß Aktenlagen)

Baugenehmigung Nr. 61/1950 vom 25.04.1950 zum "Neubau eines Doppel-Geschäfts-Wohnhauses"

Gebrauchsabnahmeschein vom 17.06.1953

- keine Beanstandung -

Baugenehmigung Nr. 317/80 vom 23.05.1980 zur "Verblendung des Doppelwohnhauses, Errichtung einer Einfriedung"

Baugenehmigung Nr. 2003-500 vom 20.06.2003 zur "Errichtung einer Fertig-Doppelgarage"

Das ursprüngliche Baujahr des Doppel-Geschäfts-Wohnhauses wird mit dem Jahr 1951, die Verblendung mit dem Jahr 1980 festgestellt. Das Baujahr der Fertig-Doppelgarage wird mit dem Jahr 2003 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 weitestgehend einen funktionellen Grundriss auf. Einzig der Umstand, dass das Wohnhaus nur von der Gartenseite aus zu betreten ist, ist abweichend zum gewöhnlichen Standard.

Schall- und Wärmeschutz: Den Baujahren entsprechend, heutigen Ansprüchen bedingt gerecht.

5.2 Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)

Gründung / Sohle: Haushälfte: Baujahrestypische Gründung über Streifenfundamente aus Stampfbeton. Bodenplatte aus Stahlbeton
Garage: Betonrahmen / Betonplatte

Außenwände: Haushälfte: Ursprünglich als einschaliger Wandaufbau aus Kalksandsteinen (außen- und innenseitig verputzt) errichtet, nachträgliche Verklinkerung der Giebel- und straßenseitigen Traufenfläche
Garage: Verzinkte Stahlbleche in Winkeleisenrahmen

Dach: Haushälfte: Satteldach als Pfettendach in Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von rd. 50° und mit einer Eindeckung aus dunklen Ton-Dachziegeln. Die Dachkonstruktion wurde dabei traufenständig zur Straße gerichtet. Auf der straßenseitigen- sowie auf der gartenseitigen Dachfläche wurden Schlepp-Dachgauben zur Belichtung der Räume im Dachgeschoss eingebaut. Die Eindeckung ist dabei dem Hauptdach angepasst. Die Entwässerung der Steildachflächen und Ausbauten erfolgt über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer.
Garage: Flachdachkonstruktion mit Blechattika

Deckenkonstruktion, Treppen: Haushälfte: Die Decken über Keller- und Erdgeschoss als Stahlbetondecke mit oberseitiger Estrichauflage und die Decke über Dachgeschoss als Holzbalkenlage mit oberseitiger Verschalung
Die Treppe vom Keller- zum Erdgeschoss als Betontreppenlauf und die Treppe vom Erd- zum Dachgeschoss als Holztreppe

Fenster und Türen: Haushälfte: In den Regelgeschossen wurden weiße (innen und außen) Kunststoffrahmenelemente mit Isolierverglasung eingebaut, die teilweise mit Rollläden ausgestattet sind. Die Haustür als einteilige Holz-Haustüranlage
Garage: Schwingtore in weiß (davon eines mit elekt. Antrieb), Nebeneingangstür

Innenwände und -türen:	<p>Haushälfte: Mauerwerks- oder Trockenbauwände verputzt bzw. gespachtelt i.d.R. mit Tapete oder Rauhfaser verkleidet und gestrichen, sowie mit Fliesenbelägen in den Sanitärräumen ausgestattet</p> <p>In den Regelgeschossen glatte Innentüren im Buchedekor bzw. in Weißlack mit Umfassungszargen in Normalhöhe</p>
Fußböden:	<p>Haushälfte: Der Kellerraum ohne weiteren Belag, in den Regelgeschossen weisen die Räume einen Fliesen- oder Laminatbelag auf. Im Spitzboden mit Teppichauflage</p> <p>Garage: Betonplatte</p>
Sanitäreinrichtungen:	<p>Haushälfte:</p> <p>“Gäste-WC“ im Erdgeschoss: Wand-WC-Anlage mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken (ca. 35 cm breit); Sanitärfarbe weiß (Neuinstallation in ca. 2003)</p> <p>“Bad“ im Dachgeschoss: Wand-WC-Anlage mit Unterputzspülkasten, Waschbecken (ca. 60 cm breit), Dusche ca. 0,90 m * 0,90 m mit Glastür als Abtrennung; Sanitärfarbe weiß (Neuinstallation in ca. 2003)</p> <p>“Weiteres“: Küchenanschluss im Erdgeschoss und Waschmaschinenanschluss im Kellerraum</p> <p>Garage: Wasseranschluss</p>
Heizung:	<p>Die Wärme- und Warmwasserversorgung des Hauses erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, als Niedertemperatur-Therme mit Beistellspeicher, die im Spitzboden des Hauses installiert wurde (Baujahr ca. 2003). Die Wärmeverteilung in den Räumen erfolgt über Heizkörper, die über Thermostatventile regelbar sind.</p>
Elektro:	<p>Unterputzinstallation mit weitestgehend zeitgemäßer Anzahl an Absicherungen, Steckdosen und Lichtauslässen, versehen mit weißen Schalter- und Steckdosenabdeckungen.</p>
Außenanlagen:	<p>Zufahrt und Zuwegung als gepflasterte Fläche (Betonpflaster in grau). Die weiteren Freiflächen sind als Ziergarten mit Rasen, Beet- und Baumbepflanzungen angelegt. Für den letzten Teil der Garagenzufahrt wurden zwei Fahrspuren befestigt. Der Vorgarten ist über eine ca. 40 cm hohe Mauer aus Verblendsteinen eingefriedet. Der Gartenbereich ist über Hecken bzw. über Zaunanlagen ebenfalls eingefriedet</p>
Besondere Bauteile:	<p>Dachgauben, Terrassenüberdachung</p>

Garage

Erdgeschoss	rd.	<u>34,3 m²</u>
Summe	rd.	34,3 m ²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:	somit rd.	<u>34,5 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 wird als Einfamilienhaus zu Wohnzwecken genutzt und wurde zum größten Teil auch so konzipiert. Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von "freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern" bei 80 Jahren.

Aufgrund des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes wurden im Laufe der Zeit Bauleistungen durchgeführt (Fenster, Haustür, Heizungsanlage, Oberböden, Fassade), mit denen insgesamt ein mittlerer Modernisierungsgrad verbunden war.

Unter Berücksichtigung dessen und im Vergleich mit der Sachwert-Richtlinie ergibt sich daraus eine Verlängerung der Restnutzungsdauer von rd. 11 Jahren.

Somit ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Fiktives, wirtschaftliches Baujahr:	1962
Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter:	62 Jahre
Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	18 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 des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungs- und Sanierungszustandes, setzt der Unterzeichner das Baujahr als Ausgangswert an, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren.

Somit ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Baujahr:	2003
Gebäudealter:	21 Jahre
Restnutzungsdauer:	39 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
Ortsteil:	Gronau	Nutzungsart:	W (Wohnbauflächen)
Gemarkung:	Gronau	Geschossigkeit:	II
Bodenrichtwert:	175,00 €/m ²	Tiefe:	30 m
Stichtag:	01.01.2024		

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

175,00 € / 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%

Hier: Abschlag, aufgrund der Nähe zur Eisenbahnlinie

- für Ausnutzung + 5%

Hier: Zuschlag, da eine Doppelhausbebauung in der Regel eine höhere Ausnutzung zulässt.

*Des Weiteren gelten die beiden Grundstücke Karlstraße 2 und Karlstraße 4 im Sinne des Baurechts als ein Grundstück (**Vereinigungsbaulast**), was unter Umständen ebenso eine bessere Ausnutzbarkeit gewährt (gemeinsames Abstandsflächenrecht, gemeinsames Maß der baulichen Nutzung etc.)*

- für Größe ± 0%

Hier Keine Zu- oder Abschläge, da die Größe den Kennzahlen des Richtwertes entspricht (die geringe Übertiefe bleibt hier unberücksichtigt, da diese Fläche durch die Garagenbebauung vollwertig nutzbar ist).

- für Zuschnitt ± 0%

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

Der auf den Bewertungsstichtag aktualisierte Bodenwert wird vom Unterzeichner mit rd. **179,00 € / m²** festgestellt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück: 1148

Gesamtfläche: 365 m²

Bodenwert: 179,00 €/m²

$$\Rightarrow 365 \text{ m}^2 * 179,00 \text{ € / m}^2 = 65.335,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert beträgt somit rd. 65.500,00 €

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.

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

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

Wohnhaus (Typenmix)

Typ 2.01 Doppel- und Reihenendhäuser, Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss (17%)

Typ 2.21 Doppel- und Reihenendhäuser, nicht unterkellert, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss (83%)

Angenommene Werte:

- | | |
|---|-------------------------------|
| • Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre |
| • Fiktives, wirtschaftliches Baujahr: | 1962 |
| • Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter: | 62 Jahre |
| • Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer: | 18 Jahre |
| • Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten) | rd. 858,00 € / m ² |
| • Brutto-Grundfläche (BGF): | rd. 165,5 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 (IV/2023): 1,791

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungsstichtag: rd. **1.537,00 € / m²**

Regionalfaktor

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

1,0 Seite 19



Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Regionalfaktors am Bewertungsstichtag: rd. **1.537,00 € / m²**

Ermittlung des Bauwertes:

165,5 m² * 1.537,00 € / m² = rd. 254.374,00 €

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

$$\begin{aligned} Y &= (80 - 18) / 80 * 100 \\ &= 77,5\% \end{aligned}$$

Die Wertminderung beträgt rd. 78% = rd. - 198.412,00 €

Garage

Typ 14.1 Einzelgaragen, Mehrfachgaragen

Angenommene Werte:

- Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
- Gebäudealter: 21 Jahre
- Restnutzungsdauer: 39 Jahre
- Baujahr: 2003
- Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten) rd. 245,00 € / m²
- Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 34,5 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/2023): 1,791

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungsstichtag: rd. **439,00 € / 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. **439,00 € / m²**

Ermittlung des Bauwertes:

$$34,5 \text{ m}^2 \quad * \quad 439,00 \text{ € / m}^2 \quad = \quad \text{rd.} \quad 15.145,50 \text{ €}$$

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

$$Y \quad = \quad (60 - 39) / 60 * 100 \\ = \quad 35,0\%$$

$$\text{Die Wertminderung beträgt rd. } 35\% \quad = \quad \text{rd.} \quad - \quad 5.301,00 \text{ €}$$

Wert der sonstigen Anlagen:

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

• PAUSCHAL	=	rd.	<u>10.000,00 €</u>
Bauwert:	=	rd.	75.806,50 €
Somit rd. 76.000,00 €			

Daraus folgt:

Bodenwert	=	rd.	65.500,00 €
Bauwert	=	rd.	<u>76.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	=	rd.	141.500,00 €

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 141.500,00 €.

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 1,25 für angemessen.

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

$$141.500,00 \text{ €} * 1,25 \quad = \quad \text{rd.} \quad 176.875,00 \text{ €}$$

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 177.000,00 €.

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:

1. Sonderwerte

Als Sonderwerte werden an dieser Stelle in der Regel wertbeeinflussende Faktoren in die Wertermittlung eingeführt, die in den vorangegangenen Berechnungen bisher keine Berücksichtigung gefunden haben.

So werden hier evtl. Rechte oder Lasten aus dem Grundbuch oder sonstige bekannte Belastungen oder Rechte in die Bewertung eingeführt.

Als evtl. Sonderwerte sind für das zu bewertende Grundstück folgende Umstände bekannt:

Eintragungen im Grundbuch

Abteilung II lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit - Leitungsrecht -

Beurteilung der Eintragung:

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

2. 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: - **8.000,00 €**

Dies im Einzelnen für:

- Allgemeine Unterhaltungsarbeiten im Rahmen der normalen Instandhaltung

Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale beträgt somit rd. - 8.000,00 €

8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	rd.	177.000,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd. -	8.000,00 €
Sachwert:	=	rd.	169.000,00 €

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 das Grundstück:

Gemarkung: Gronau Flur: 4 Flurstück(e): 1148

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

169.000,00 €

(i. W.: Einhundertneunundsechzigtausend 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.

Haftungsausschluss:

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 22.03.2024

Dietmar Weiper

- Dipl.-Sachverständiger (DIA) -