

Sachverständiger Martin Dust

Zertifiziert durch die Dekra am 10.07.2009
Zertifiziert durch den TÜV Rheinland am 18.02.2009

Gutachten

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB
Aktenzeichen Amtsgericht Ahaus 77 K 23/25

Für ein
**Wohnbaugrundstück mit Werkhalle und
Erweiterungen nach Brandschaden
Karl-Arnold-Straße 25c
48691 Vreden**



Verkehrswert:

327.000,00 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Ahaus
Aktenzeichen 77 K 23/25
Sümmermannplatz 1-3

48683 Ahaus

Dipl.-Ing. Architekt
Martin Dust

Mitglied der
Architektenkammer NW
A 26240

Mitglied im Bund
deutscher Baumeister

Buschgarten 1
D-48599 Gronau - Epe

Telefon:
+49 (0) 2565 9767-8

Telefax:
+49 (0) 2565 9767-7

info@architekt-dust.de
www.architekt-dust.de

Volksbank
Gronau-Ahaus e.G.

IBAN: DE52 4016
4024 0207 8709 01

BIC: GENODEM1GRN

Gutachtennummer
250910

Wertermittlungstichtag
30.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1 0 0	Adressen und Grundstücksbezeichnung	
1 1 0	Anlagenverzeichnis	
1 2 0	Auftrag, Ortstermin, Vollmacht und Verteiler	
1 3 0	Rechtsgrundlagen, Quellenverzeichnis und Abkürzungsverzeichnis	
1 4 0	Haftungsausschluss	
1 5 0	Verfahrenswahl	
2 0 0	Grundstücksbeschreibung	
2 1 0	Tatsächliche Eigenschaften	
2 2 0	Rechtliche Gegebenheiten	
3 0 0	Gebäudebeschreibung	
3 1 0	Lage und Nutzung	
3 2 0	Flächen- und ggf. Volumenberechnung	
4 0 0	Bodenwert	
4 1 0	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	
4 2 0	Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes	
5 0 0	Sachwert	Entfällt in diesem Gutachten
6 0 0	Ertragswert	Entfällt in diesem Gutachten
7 0 0	Liquidationswert	
8 0 0	Besondere objektspezifische Merkmale	
8 1 0	Öffentlich-rechtliche Belastungen	
9 0 0	Verkehrswert mit Schlusserklärung	

1 0 0 Adressen und Grundstücksbezeichnung

Auftraggeber:	Amtsgericht Ahaus Aktenzeichen 77 K 23/25 Sümmermannplatz 1-3 48683 Ahaus 02561/427-0
Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht benannt.
Objektart:	Wohnbaugrundstück mit Werkhalle und Erweiterungen nach Brandschaden
Postleitzahl / Ort:	48691 Vreden
Straße / Hausnummer:	Karl-Arnold-Straße 25c
Blatt:	6488
Gemarkung:	Vreden
Flur:	108
Flurstück/e:	627
Größe [qm]:	1829 m ²
Anteil:	100 %
Einzelgrößen:	1829 m ²
Gesamtgröße:	1829 m ²

1 1 0 Anlagenverzeichnis

In dieser PDF-Version wird die Anlage auf das sinnvollste beschränkt.

Auszug aus dem Stadtplan	1 Seite
Auszug Liegenschaftskarte 1:1000	1 Seite
Auszug Liegenschaftskarte 1:500	1 Seite
Bauantragszeichnungen:	
Grundrisse und Schnitte	6 Seiten
Baulastenverzeichnis:	
Vreden, Blatt 32	4 Seiten
Vreden, Blatt 497	4 Seiten
2 Schrägluftbilder	1 Seite
28 Fotos der Ortsbesichtigung	7 Seiten
Insgesamt:	25 Seiten

Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung
Beauftragt wurde:	Ausführliches, schriftliches Verkehrswertgutachten
Auftragsdatum:	11. Dezember 2025
Vollmacht erteilt am:	11. Dezember 2025
Wertermittlungstichtag ist:	30. Januar 2026
Orts-/Besichtigungstermin:	30. Januar 2026
Uhrzeit:	10 Uhr - 11 Uhr
Wetter beim Ortstermin:	Sonnig
Außentemperatur:	ca. 0° Celsius
Besichtigter Teil:	Grundstück sowie die noch vorhandenen baulichen Anlagen
Teilnehmer:	Herr Dipl. Ing. Architekt Martin Dust Herr Axel Graf (Mitarbeiter Büro Dust) weitere Teilnehmer hier nicht benannt.
Bei der Ausarbeitung wirkte mit:	Herr Axel Graf, Büro Dust
Dieses Gutachten wurde in einer Auflage von zwei Exemplaren erstellt, von denen jeweils: 1 Exemplare an das Amtsgericht Ahaus versandt wurden. 1 Exemplar beim Sachverständigen verbleibt. Zudem wurde ein anonymisiertes Gutachtenexemplar im PDF-Format zur Veröffentlichung an das Amtsgericht versandt.	

A. Gesetze

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (22.12.2023), Baugesetzbuch (BauGB) (28.07.2023), Landebauordnung 2018 (BauO NRW 2018) (21.07.2018), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) (14.07.2021), Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006), Baunutzungsverordnung (BauNVO) (03.07.2023), Wohnungseigentumsgesetz (WEG) (07.11.2022), Wohnflächenverordnung (WoFIV) (25.11.2003), Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) (01.10.2013), Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) (19.12.2022), Grundbuchordnung (GBO) (19.12.2022), Sachwertrichtlinie (SW-RL) (05.09.2012), Ertragswertrichtlinie (EW-RL) (12.11.2015), Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) (23.11.2007).

B. Internet

boris.nrw.de - tim-online.nrw.de - grundbuch.nrw.de - geo-data.eu - kreis-borken.de - openstreetmap.de

C. Fachliteratur

Ross, Brachmann - Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken 29. Auflage, Kleiber, Simon - Wertermittlung von Grundstücken 5. Auflage, Kleiber Simon - Wertermittlung 6. Auflage, Sprengnetter - Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar 33. Ergänzung - Kröll, Sommer - Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung 6. Auflage - Hausmann - Kröll - Rechte und Lasten bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Harald Buss - Der Sachverständige für Schäden an Gebäuden 1. Auflage, Kleiber, Tillmann - Tabellenhandbuch 1. Auflage, Kleiber - Wertermittlungsrichtlinie 9. Auflage, Sommer, Kröll, Piehler - Grundstücks- und Gebäudewertermittlung Band 1 und 2, Stumpe, Tillmann - Versteigerung und Wertermittlung 1. Auflage - Kleiber, ImmoWertV 13. Auflage

D. Abkürzungsverzeichnis

allgem = allgemein, Ant. = Anteil, Art. = Artikel, AWM = Alterswertminderung, bes. = besonderen, BGF = Bruttogrundfläche, BGB = Bürgerliches Gesetzbuch, B-Plan = Bebauungsplan, BRI = Bruttorauminhalt, BSH = Brettschichtholz, cbm = Kubikmeter, DIN = Deutsches Institut für Normung, DLZ = Distanzlaufzeit, einf. = einfach, einschl. = einschalig, elektr. = elektrisch, g = geschlossen Bauweise, o = offene Bauweise, GE = Gewerbegebiet, GND = Gesamtnutzungsdauer, GRKO = Grundrisskorrekturfaktor, Instandh. = Instandhaltung, KFW = Förderprogramm, KKW = Kostenkennwert, Konstr. = Konstruktion, LZS = Liegenschaftszinssatz, m = Meter, max. = maximal, n = Anzahl der Jahre, NHK = Normalherstellungskosten, Pkt. = Punkt(e), qm = Quadratmeter, Rep. = Reparatur, RLZ = Restlaufzeit, RND = Restnutzungsdauer, Sum. = Summe, Stuf. = Stufen, SW-RL = Sachwertrichtlinie, VHS = Volkshochschule, VPI = Verbraucherpreisindex, W = Wohngebiet, WA = allgemeines Wohngebiet, Wäg. = Wägung, WR = reines Wohngebiet, WW-Bereitung = Warmwasserbereitung, zweisch. = zweischalig, 4PHAA = 4 Personenhaushalt für Arbeiter und Angestellte mit mittleren Einkommen.

1 4 0 Haftungsausschluss

Die Haftung richtet sich nach §839a BGB.

1 5 0 Verfahrenswahl

Der vorhandene Gebäudebestand ist infolge des Brandereignisses wirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Grundlage des Liquidationswertes.

2 0 0 Grundstücksbeschreibung**2 1 0 Tatsächliche Eigenschaften****2 1 1 Makrolage - Mikrolage - Infrastruktur**

Vreden liegt im Kreis Borken, ist räumlich als Kleinstadt geprägt und hat ca. 18.000 Einwohner. In dem Ort sind alle Grundleistungen an Infrastruktur vorhanden. Die Einkaufsmöglichkeiten sind von kommunaler Bedeutung. Der Ort ist erschlossen über die A31 und B525 / B70. Überregionale Einrichtungen von Bedeutung sind nicht vorhanden.

2 1 2 Grundstücksform

Grundstücksbreite	Ca. 39,75 Meter (siehe Flurkarte).
Grundstückstiefe	Ca. 46 Meter (siehe Flurkarte).
Grundstücksform	Trapezförmig
Sonstiges	Keine
Topographische Lage	Das Grundstück ist nahezu eben.
Baugrund	Es wird unterstellt, dass der Baugrund tragfähig ist.

2 1 3 Erschließung

Strom	Vorhanden
Frischwasser	Vorhanden
Gas	Vorhanden
Telefon	Vorhanden
Internetverbindung	Vorhanden
Kabelanschluss	Vorhanden
Parkplätze	Auf dem Grundstück vorhanden
 Straßenanbindung	 eine Wohnstraße
Entwässerung	Das Entwässerungssystem ist nicht bekannt

2 2 0	Rechtliche Gegebenheiten
--------------	---------------------------------

2 2 1	Aktuelle Grundbuchdaten
--------------	--------------------------------

Grundbuch Abt. II	ist wie folgt belastet: lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht - vererblich und übertragbar - für den ersten Verkaufsfall für (auf namentlich Nennung wird aus datenschutzrechtlichen Gründen verzichtet). Eingetragen am 26.03.2013. lfd. Nr. 5: Auflassungsvormerkung für (auf namentlich Nennung wird aus datenschutzrechtlichen Gründen verzichtet). Eingetragen am 06.01.2025. lfd. Nr. 10: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ahaus, 77 K 23/25). Eingetragen am 29.10.2025. Das Vorkaufsrecht sowie die Auflassungsvormerkung sind zugunsten derselben Person eingetragen. Im Rahmen der Zwangsversteigerung kommt beiden Rechten keine wertrelevante Bedeutung zu.
Grundbuch Abt. III	wurde auftragsgemäß nicht bewertet.

Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Baulastenverzeichnis von Vreden, Blatt 32: Der Neubau wird nur als Lagerraum genutzt. In ihm werden keine Maschinen aufgestellt und benutzt oder sonstige Arbeitsplätze eingerichtet. Mein jetziger Arbeitsraum wird nicht vergrößert. Für die Zukunft verzichte ich auf jede zusätzliche Erweiterung meines Betriebes. Eingetragen am 19.6.1973 Bemerkung: Diese Baulast steht im Zusammenhang mit einer damaligen gewerblichen Nutzung und ist aufgrund des zwischenzeitlichen Wegfalls dieser Nutzung sowie der geänderten planungsrechtlichen Situation als gegenstandslos anzusehen, jedoch formal fortbestehend. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nicht. Baulastenverzeichnis von Vreden, Blatt 497: Die Flurstücke 73 und 76 der Flur 108, Gemarkung Vreden, bilden baurechtlich eine Einheit. Eingetragen am: 08.03.2001 Bemerkungen: - Die benannten Flurstücke sind nunmehr Nr. 76, 621, 627. - Die im Baulastenverzeichnis eingetragene baurechtliche Einheit bezieht sich auf mehrere Flurstücke, von denen ein Teil zwischenzeitlich veräußert wurde. Damit besteht formal weiterhin eine baurechtliche Verknüpfung zwischen dem Bewertungsgrundstück und fremden Grundstücken. Konkrete Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht feststellbar. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt daher nicht.
-----------	--

Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan weist Wohnbauflächen - W - aus.

Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan ist aufgestellt.

Name des B-Plans: Nr. 7 - 3. Änderung
"Oldenkotter Straße Teil 1 An't Lindeken"

Festsetzungen:

Art der Nutzung WA allgemeines Wohngebiet

Geschossigkeit II geschossig

Grundflächenzahl 0,4

Geschossflächenzahl 0,8

Bauweise o (offen)

Baugenehmigung: Für das Bewertungsobjekt liegen mehrere Baugenehmigungen aus unterschiedlichen Zeitpunkten vor.

Der zum Wertermittlungsstichtag vorhandene bauliche Bestand stimmt jedoch nur noch teilweise mit den genehmigten Bauzuständen überein. Einzelne Gebäude bzw. Gebäudeteile sind zwischenzeitlich entfallen oder infolge des Brandereignisses zerstört worden.

Soweit bauliche Anlagen nicht mehr vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass die zugrunde liegenden Baugenehmigungen insoweit gegenstandslos geworden sind.

Der verbliebene Bestand wird im Rahmen der Wertermittlung ausschließlich in seinem tatsächlichen Zustand berücksichtigt.

Umlegungsverfahren: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Sanierungsverfahren: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Denkmalschutz: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

E- bzw. Immissionen: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Altlastenverdacht: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Kontaminationen: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Kampfmittel: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Überschwemmungsgebiet: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

2 2 3 Privatrechtliche Vereinbarungen

Private Absprachen: Auskunft erteilt der Eigentümer am: 30.01.2026
Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt.

2 2 4 Vermietungssituation

Vermietungszustand: Auskunft erteilt der Eigentümer am: 30.01.2026
Das Grundstück wird ausnahmslos für eigene Zwecke des
Eigentümers genutzt.

3 0 0 Gebäudebeschreibung

3 1 0 Lage und Nutzung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Stadt Vreden im Kreis Borken und liegt rd. 500m nördlich des Ortskerns.

Das Grundstück weist eine Fläche von 1.829m² auf. Die Grundstücksform ist unregelmäßig zugeschnitten, jedoch insgesamt als gut nutzbar zu beurteilen. Die konkrete Abgrenzung und Geometrie des Grundstücks sind der Flurkarte zu entnehmen.

Das Grundstück ist derzeit mit einer ehemaligen gewerblich genutzten Halle sowie weiteren baulichen Anlagen bebaut. Der Gebäudebestand wurde infolge eines Brandereignisses teilweise zerstört und ist insgesamt wirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Die verbliebenen baulichen Anlagen sind im Rahmen einer zukünftigen Nutzung vollständig zurückzubauen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer wohnbaulichen Nutzung ergibt sich aus dem seit dem Jahr 2020 rechtskräftigen Bebauungsplan, der eine wohnbauliche Entwicklung vorsieht.

Die Erschließungsanlage, über die das Bewertungsgrundstück erschlossen wird, ist derzeit noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Es ist daher mit künftig anfallenden Erschließungsbeiträgen zu rechnen, die im Rahmen der Wertermittlung gesondert berücksichtigt werden.

Der zusätzlich vorliegende Bauvorbescheid vom 11.07.2023 bestätigt die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der vorgesehenen Nutzung sowie der wesentlichen Bebauungsparameter. Eine eigenständige wertmäßige Berücksichtigung des Bauvorbescheides erfolgt nicht, da die maßgeblichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bereits durch den Bebauungsplan hinreichend bestimmt sind. Der Bauvorbescheid dient der Plausibilisierung der angesetzten Nutzungskonzeption.

3 2 0	Flächen- und ggf. Volumenberechnung
--------------	--

3 2 1	Berechnung der BGF
--------------	---------------------------

anrechenbar

Bereich a: Ja überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: Ja überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich c: Nein nicht überdeckt

Die nicht anrechenbaren Bauteile werden als Einzelbauteile gesondert erfasst.

Werkhalle	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]	Höhe [m]	Volumen[cbm]
Werkhalle	35,000 x	12,515 =	438,03 x	4,250 =	1861,61
Auskragung Spähnebunker	5,240 x	3,480 =	18,24 x	2,600 =	47,41
Summe Gebäude 1			438,03 qm		1909,02
<i>Nicht in BGF - Nur für BRI</i>					
Lager	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]	Höhe [m]	Volumen[cbm]
Lager	10,350 x	12,700 =	131,45 x	4,750 =	624,36
Summe Gebäude 2			131,45 qm		624,36
Erweiterung	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]	Höhe [m]	Volumen[cbm]
EG	24,650 x	12,010 =	296,05 x	4,750 =	1406,22
vorges. Fassadenwand	0,625 x	24,510 =	15,32 x	6,000 =	91,91
Summe Gebäude 3			311,37 qm		1498,13

Bodenrichtwerte werden ermittelt aus den (notariellen) Kaufpreisen von **unbebauten** Grundstücken. Es wird ein **Mittelwert** gebildet für den Querschnitt der in der Zone liegenden Kaufpreise. Dabei werden Besonderheiten wie Nord- Südlage, Eck- oder Straßengrundstück, insbesondere die Nutzbarkeit nicht oder nur bedingt berücksichtigt. Weitere, nur diese Grundstück betreffende Eigenschaften und Umstände, werden hier untersucht und gegebenenfalls berücksichtigt, um den entsprechenden Lagewert zu bestimmen.

Der Bodenrichtwert bildet die Entwicklung in Vreden nur eingeschränkt ab. Die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau ist insbesondere durch Förderprogramme wie „Junge Familie“ sowie KfW-Förderungen weiterhin hoch bzw. erneut belebt worden. Größere Grundstücke wie das Bewertungsgrundstück sind daher am Markt besonders gefragt.

Das Grundstück weist eine gute geometrische Grundstücksform sowie ein Baufeld von 30 m Tiefe auf, was als überdurchschnittlich groß zu bewerten ist. Darüber hinaus ermöglicht die zweigeschossige Bauweise eine wirtschaftlich günstige Bebauung. Hinzu kommen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, wodurch ein hohes Maß an baulicher Ausnutzbarkeit ermöglicht wird.

Aus Sicht eines Bauträgers handelt es sich um ein wirtschaftlich gut nutzbares Baugrundstück. Auch wenn das Grundstück keine vollständig rechteckige Form aufweist, bestehen gute Bebauungsmöglichkeiten, was auch durch einen Bebauungsvorschlag im Textteil des Bebauungsplans verdeutlicht wird.

Durch die hohe bauliche Ausnutzbarkeit kann der Bodenwert wirtschaftlich auf mehrere Nutzungseinheiten umgelegt werden, wodurch sich der anteilige Bodenwert je Nutzungseinheit relativiert.

Vergleichbare Richtwertzonen in räumlicher Nähe weisen ein höheres Bodenwertniveau auf.

4 2 0	Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes
--------------	--

Bodenrichtwert zum Stichtag:	01.01.2025			165,00 €
Der Bodenrichtwert gilt für eine Vorderlandtiefe von:	30m			
Der Bodenrichtwert gilt für eine Geschossigkeit von:	II			
Der Bodenrichtwert gilt für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.				
Der Bodenrichtwert gilt für kanalanschlußbeitragsfreie Grundstücke.				
Anpassungsfaktoren:				
	50% von	165,00 €	=	82,50 €
Angepasster Bodenrichtwert			=	247,50 €
Grundstücksgröße [qm]				
Vorderland [qm]	1829 qm	x	100% von	247,50 € = 452.677,50 €
Rundung			-	177,50 €
Unbelasteter Bodenwert				452.500,00 €

5 0 0	Sachwert	Entfällt in diesem Gutachten
--------------	-----------------	-------------------------------------

6 0 0	Ertragswert	Entfällt in diesem Gutachten
--------------	--------------------	-------------------------------------

7 0 0 Liquidationswert

Die Abbruchkosten der noch vorhandenen baulichen Anlagen werden auf Grundlage des ermittelten umbauten Raumes überschlägig angesetzt.

Zusätzlich sind für die bekannten asbesthaltigen Dachflächen schadstoffbedingte Mehrkosten zu berücksichtigen. Diese werden gesondert auf Grundlage der betroffenen Dachfläche ermittelt, da sich der erhöhte Entsorgungsaufwand sachgerecht an der tatsächlich belasteten Fläche orientiert.

7 1 0 Berechnung des Bruttorauminhaltes vom Gebäudebestand

Werkhalle	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]	Höhe [m]	Volumen[cbm]
Werkhalle	35,000 x	12,515 =	438,03 x	4,250 =	1861,61
Auskragung Spähnebunker	5,240 x	3,480 =	18,24 x	2,600 =	47,41
Summe				=	1909,02

Erweiterung	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]	Höhe [m]	Volumen[cbm]
EG	11,000 x	12,010 =	132,11 x	4,750 =	627,52
vorges. Fassadenwand	0,625 x	24,510 =	15,32 x	6,000 =	91,91
Summe				=	719,44

Sohle und Fundament	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]	Höhe [m]	Volumen[cbm]
Sohle	35,625 x	24,510 =	873,17 x	0,150 =	130,98
Streifenfundamente	35,625 x	1,400 =	49,88 x	0,800 =	39,90
	24,510 x	0,600 =	14,71 x	0,800 =	11,76
Summe				=	182,64

Dachfläche	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
Dachfläche	35,000 x	14,200 =	497,00
Summe			497,00 qm

7 2 0	Kosten von Rückbau, Freilegung und Entsorgung
--------------	--

Bodenwert				=	452.500,00 €
Abbruch Gebäude	2628 cbm	x	20,00 € /cbm	= -	52.560,00 €
Abbruch Betonsohle, Fundamente	183 cbm	x	25,00 € /cbm	= -	4.575,00 €
Mehraufwand für asbesthaltige Dacheindeckung.	497 qm	x	45,00 € /qm	= -	22.365,00 €
Der Ansatz berücksichtigt ausschließlich den gegenüber einem konventionellen Rückbau erhöhten Aufwand für Ausbau, Verpackung, Transport und Deponierung der asbesthaltigen Materialien.					
Abbruch Außenanlagen (Pflasterungen zur Straßeseite)	150 qm	x	10,00 € /qm	= -	1.500,00 €
Zwischensumme				=	371.500,00 €
Summe der öffentlich-rechtlichen Belastungen (s. Punkt 810)				= -	44.500,00 €
Liquidationswert				=	327.000,00 €

8 0 0	Besondere objektspezifische Merkmale
-------	---

8 1 0	Öffentlich-rechtliche Belastungen
-------	--

8 1 1	Ersterschließungsbeiträge
-------	----------------------------------

Die Erschließungsanlage, über die das Bewertungsgrundstück erschlossen wird, ist derzeit noch nicht erstmalig endgültig hergestellt.

Nach Auskunft der Stadt Vreden belaufen sich allgemeine Schätzwerte für die erstmalige endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen auf rd. 25,00 €/m² Grundstücksfläche. Die Erschließungsbeiträge werden daher mit 25,00 €/m² angesetzt.

Unter Berücksichtigung des zeitlichen Anfalls der Kosten wird ein Zeitraum von rd. 5 Jahren angenommen und die Kosten entsprechend abgezinst.

$$1829 \text{ qm} \times 25,00 \text{ € /qm} = - 45.725,00 \text{ €}$$

Für die Abzinsung der künftig anfallenden Erschließungsbeiträge wird ein Zinssatz von rd. 3,0 % p. a. angesetzt.

Der Zinssatz orientiert sich an langfristigen Kapitalmarktzinsen für weitgehend risikoarme Anlagen (z. B. Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank).

Abgezinst über den Zeitraum ergibt das folgende Werte:

- 45.725,00 € x 1 / 1,0300 ⁵	= -	39.442,79 €
Rundung	= -	57,21 €
Wert der Belastung durch Erschließungsbeiträge	= -	39.500,00 €

8 1 2	Abstandsflächenbedingte Einschränkungen
-------	--

Aufgrund der bestehenden Grenzbebauung des angrenzenden Grundstücks sowie der entfallenen baurechtlichen Einheit ist bei einer zukünftigen wohnbaulichen Nutzung die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächen erforderlich.

Hieraus ergibt sich entlang der Grundstücksgrenze eine Fläche, die in ihrer baulichen Nutzbarkeit gegenüber dem übrigen Grundstücksbereich eingeschränkt ist.

Die betroffene Fläche wird überschlägig ermittelt und im Rahmen der Wertermittlung als abstandsflächenbedingte Einschränkung wertlich berücksichtigt.

Eine Abstandsfläche des Nachbargrundstücks liegt auf dem Bewertungsgrundstück

Größe der Betroffenen Fläche	3,00 m	x	15,50 m	=	46,5 qm
Grundstücksgröße				=	1829 qm
Betroffene Fläche in %				=	2,54%
Bodenwert				=	247,50 € /qm

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen

Lage der Fläche	ungünstig
Anteil an der Grundstücksfläche	bis 15%
Bauliche Nutzbarkeit	unwesentlich eingeschränkt
Immissionen	gering

Abschlag	-40%
----------	------

Begründung Die betroffene Fläche ist in ihrer baulichen Nutzbarkeit eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der Lage der Fläche, ihres Anteils an der Grundstücksfläche sowie der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten wird die Belastung insgesamt als deutlich eingeschränkt beurteilt.

Hieraus wird ein Abschlag in Höhe von rd. 40% des Bodenwertes der betroffenen Fläche abgeleitet.

Wert	46,5 qm	x	247,50 € /qm	x	-40,00%	= -	4.603,50 €
Rundung						= -	396,50 €
Wert der Abstandsflächeneinschränkung						= -	5.000,00 €

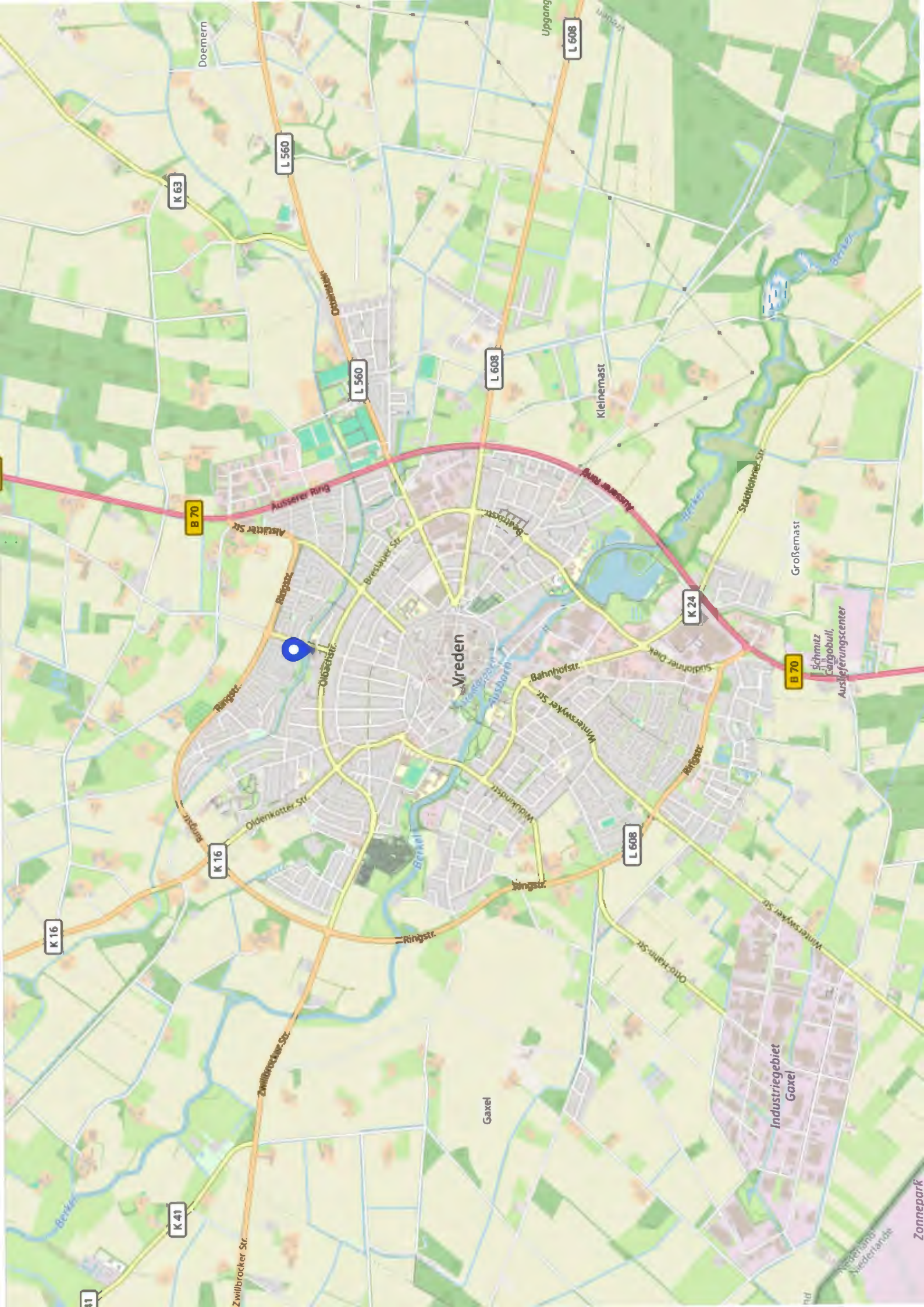
Summe der öffentlich, rechtlichen Belastungen	-	44.500,00 €
--	---	--------------------

Liquidationswert	327.000,00 €	=	327.000,00 €
Verkehrswert		=	327.000,00 €

Der relative Verkehrswert / qm Grundstücksfläche beträgt rd. 179€.

Vorstehendes Gutachten habe ich auf Grund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung örtlicher Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich habe keine persönlichen Gründe, um das Gutachten zu beeinflussen, das Gutachten ist frei von jeglicher Beeinflussung gefertigt worden.

Gronau - Epe, den 15.05.2026



Doernern

Uppgang

K 63

L 560

L 608

L 560

L 608

Kleinemast

B 70

Abtster Str.

Burgstr.

Breslauer Str.

Vreden

Bahnhofstr.

Bahnhofstr.

Winterswyker Str.

K 24

Großemast

B 70

Schmitz
Cargobull
Auslieferungszentrum

Ringstr.

Oldenburger Str.

K 16

Oldenkötter Str.

Vreden

Bahnhofstr.

Winterswyker Str.

L 608

Wäldstr.

Winterswyker Str.

K 16

Zwillbrocker Str.

Ringstr.

Gassel

Industriegebiet
Gassel

K 41

Zwillbrocker Str.

31

Niederland
Vredelande

Zonnepark

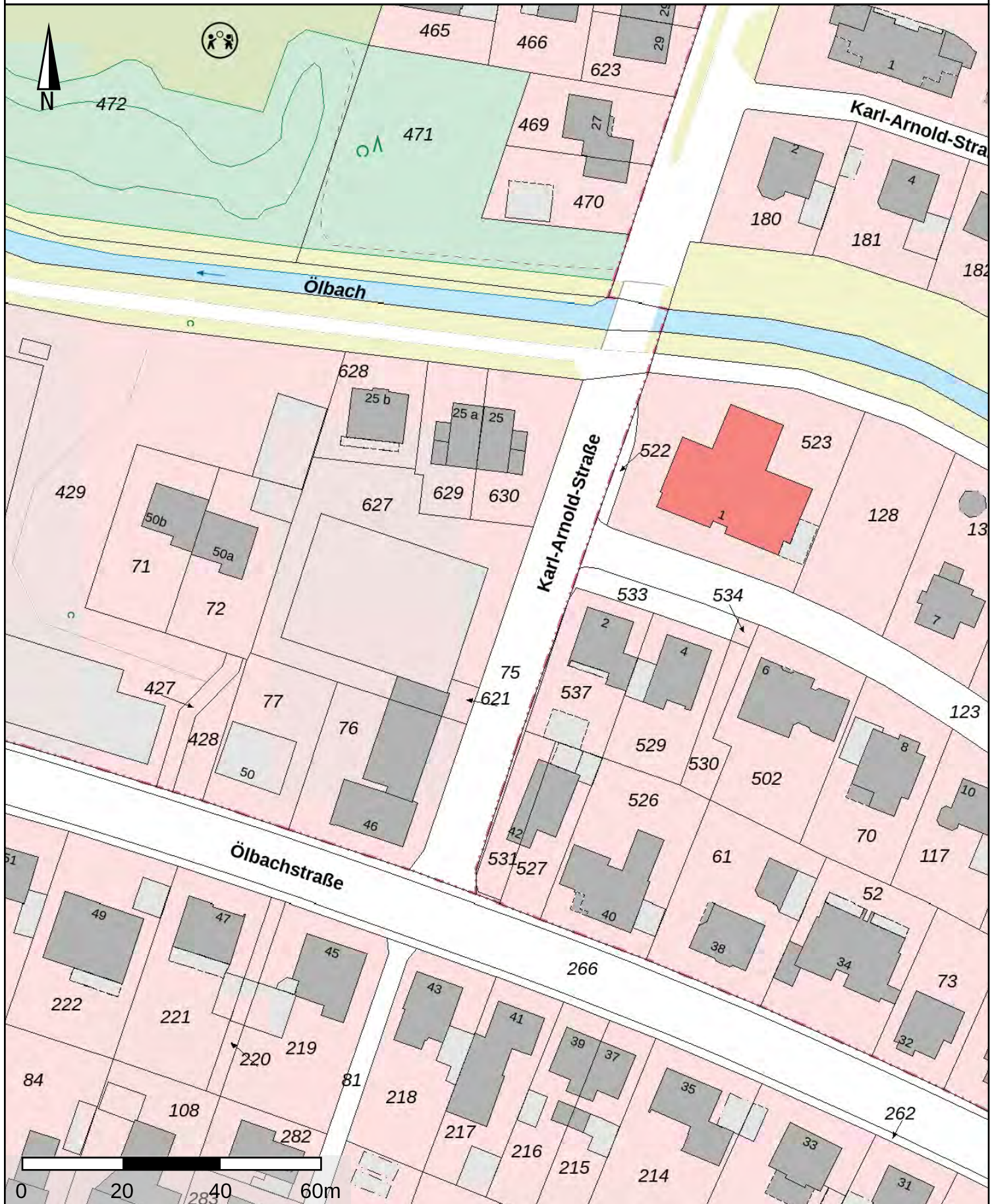


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 30.01.2026 um 09:22 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Karl-Arnold-Straße 25c, 48691 Vreden

Bezirksregierung Köln

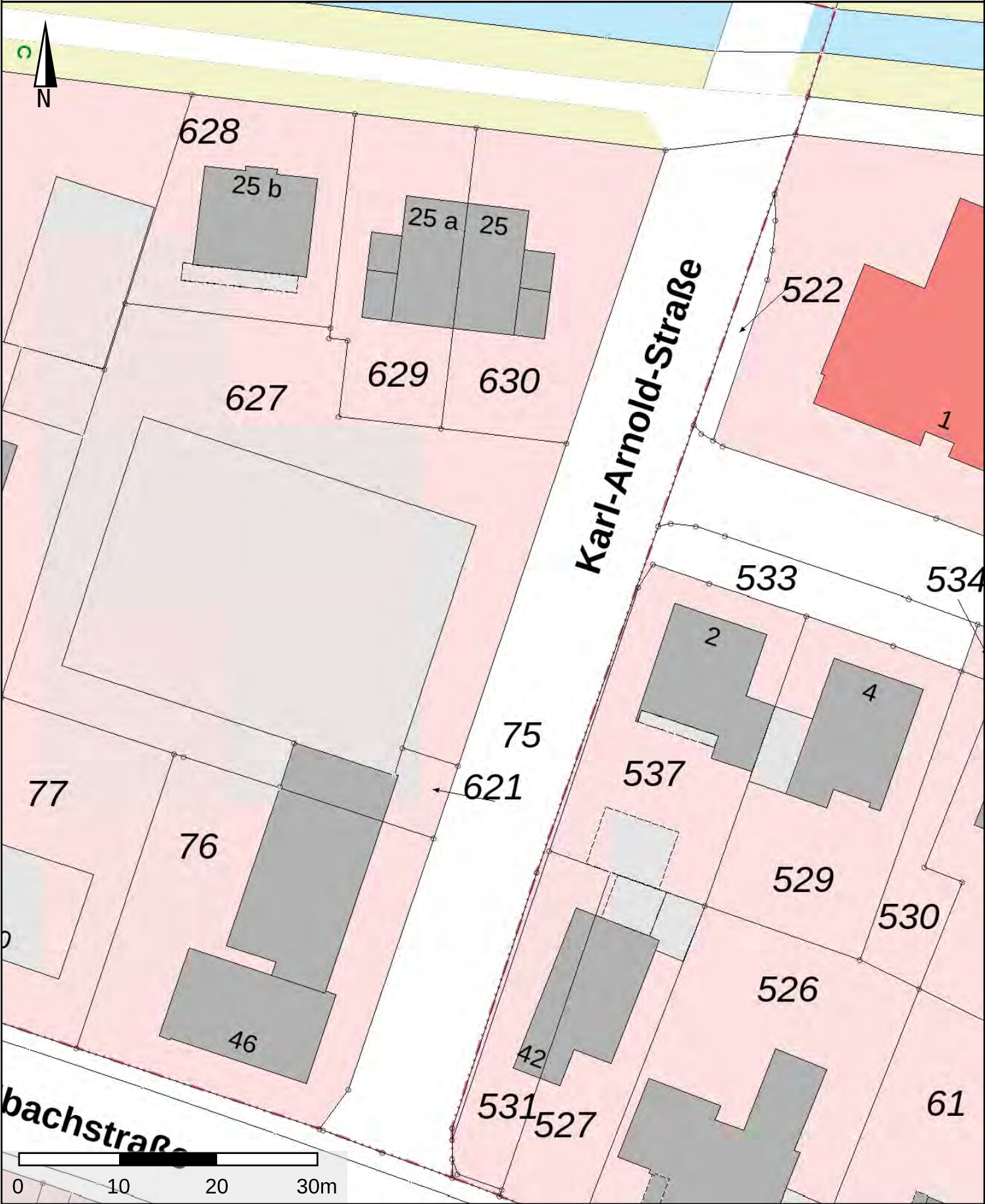


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 30.01.2026 um 09:21 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

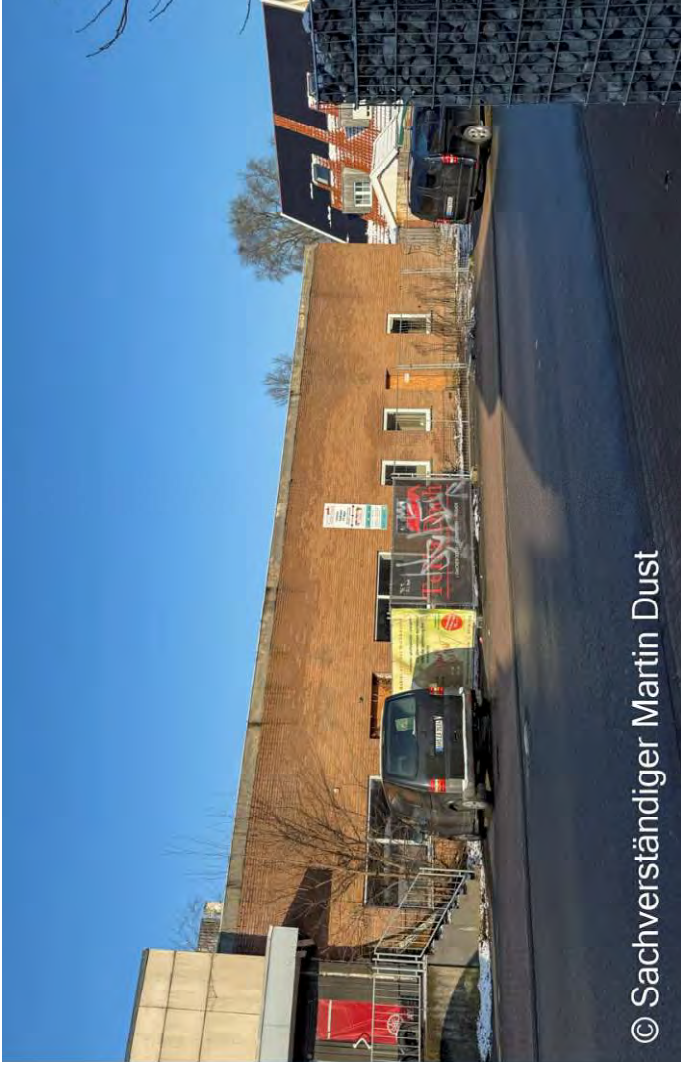
Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



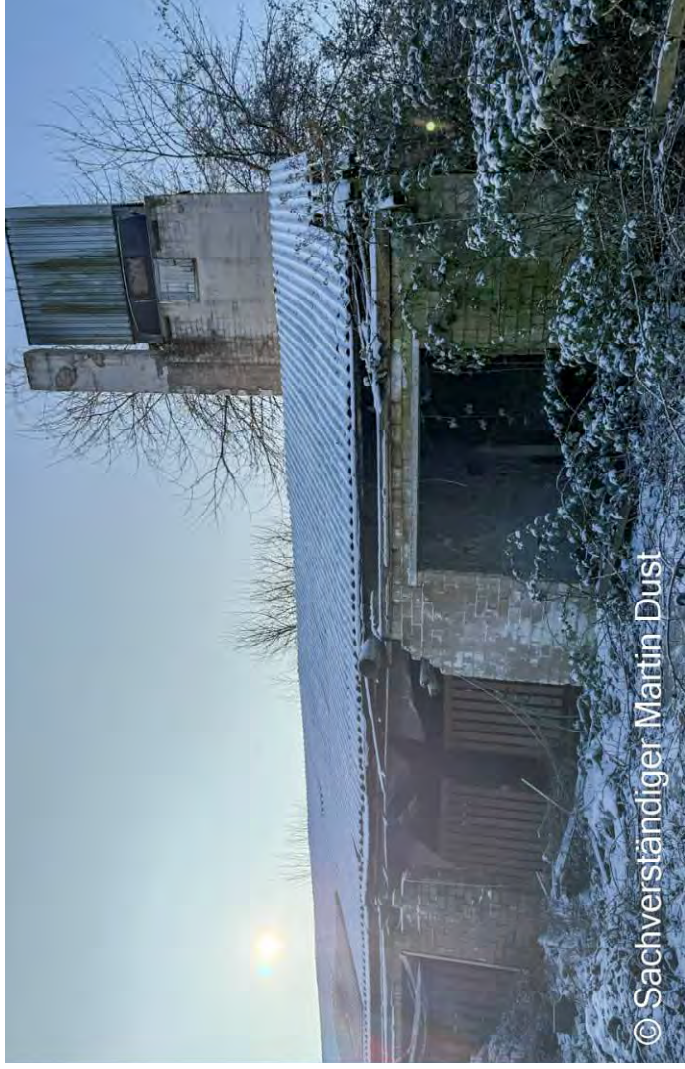




© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust