

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

im Sinne des § 194 BauGB

Bewertungsobjekt

Genauere Bezeichnung des Objektes	
Einfamilienhaus mit Garage auf einem Eigentumsgrundstück	
Straße, Hausnummer	
Hedwigstraße 3	
PLZ, Ort	
48703 Stadthorn	
ggfls. Name, Vorname Eigentümer	
aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt	
ggfls. Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Eigentümer	
siehe Punkt 1.2 des Gutachtens	
Aktenzeichen (bitte stets angeben)	Wertermittlungsstichtag
007 K 024/23	26.02.2024

Reinhard Horst

Dipl.-Ing. Architekt
AKNW 36698

Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Kreuzkamp 82
48683 Ahaus

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

reinhard.horst@gmx.de

Sparkasse Westmünsterland
BLZ 401 545 30
Konto 40 652 067

Steuer-Nr. 301/5062/0323

Gutachten-Nr. 007 K 024/23



Objektfoto

Auftraggeber

Name, Vorname, Bezeichnung
Amtsgericht Ahaus
Straße, Hausnummer
Sümmermannplatz 1-3, 5
PLZ, Ort
48683 Ahaus
Zusätze
AZ 007 K 024/23

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

in Ziffern	226.000,00 €
in Worten	Zweihundertsechszwanzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 4

1.1. Grundlagen 4

1.2. Eigentümer lt. Grundbuch 4

1.3. Grundstück..... 4

1.3.1. Katasterdaten..... 4

1.3.2. Grundbuchdaten 4

1.4. Gebäude 5

1.5. Besonderheiten 5

1.6. Arbeitsunterlagen 6

1.6.1. Allgemein 6

1.6.2. Objektbezogen 6

1.6.3. Hinweis 6

1.7. Wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien..... 6

1.8. Hinweise 7

2. Beschreibung des Objektes 8

2.1. Grundstück..... 8

2.1.1. Ort, Umgebung, Infrastruktur..... 8

2.1.2. Form, Beschaffenheit 9

2.1.3. Rechte und Lasten 9

2.2. Gebäude 10

2.2.1. Vorbemerkungen 10

2.2.2. Allgemein 10

2.2.3. Ausführung Eigentumswohnung..... 11

2.2.4. Ausstattung 12

2.2.5. Haustechnik (gem. Baubeschreibung)..... 12

2.3. Nebengebäude 12

2.4. Außenanlagen 13

2.5. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungszustand 13

3. Gesamteindruck..... 14

4. Bewertung 15

4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung) 15

4.1.1. Vorbemerkungen 15

4.1.2. Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV)..... 15

4.1.3. Ertragswertverfahren (§17-20 ImmoWertV) 15

4.1.4. Sachwertverfahren (§21-23 ImmoWertV) 16

4.1.5. Verfahrenswahl mit Begründung..... 16

4.2. Ermittlung des Bodenwertes 17

4.2.1. Vorbemerkungen 17

4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes..... 17

4.3. Ermittlung des Sachwertes 19

4.3.1. Grundlagen..... 19

4.3.1.1. Berechnung der Bruttogrundfläche..... 19

4.3.1.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer..... 19

4.3.1.3. Indexierung der Herstellungskosten 19

4.3.2. Gebäudesachwert 20

4.3.3. Nebengebäude 21

4.3.4. Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen..... 21

4.3.5. Außenanlagen..... 21

4.3.6. Vorläufiger Sachwert 22

4.3.7. Marktanpassung..... 22

4.3.8. Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 22

4.3.9. Sachwert 22

5. Verkehrswert23

5.1. Verkehrswert (unbelastet) 23

5.2. Werteeinfluss aus Rechten und Belastungen 23

 5.2.1. Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuches) 23

 5.2.2. Baulasten, Rechte 23

5.3. Verkehrswert (ggfls. belastet) 23

Anlagen (allgemein)

Nummer	Seite/n	Inhalt
1	4	Lokale Lage
2	13	Fotografische Dokumentation
3	4	Planunterlagen und Berechnungen
4	9	Grundrisse und Ansichten

Anlagen (Internetversion)

Nummer	Seite/n	Inhalt
1	4	Lokale Lage
2	13	Fotografische Dokumentation
3	4	Planunterlagen und Berechnungen
4	9	Grundrisse und Ansichten

Verteiler

Exemplare	Empfänger
2	Amtsgericht Ahaus
1	Verbleib beim Ersteller

1. Allgemeine Angaben

1.1. Grundlagen

Auftraggeber	Amtsgericht Ahaus, Sümmermannplatz 1-3, 5, 48683 Ahaus	
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung	
Wertermittlungstichtag	26.02.2024	
Qualitätstichtag	26.02.2024	
Ortsbesichtigung	Daten 26.02.2024	Teilnehmer Herr Reinhard Horst (Sachverständiger), die Eigentümerin , der Ehemann der Eigentümerin

1.2. Eigentümer lt. Grundbuch

<p>1. <u>Eigentümerin</u> - aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt</p>

1.3. Grundstück

1.3.1. Katasterdaten

Stadt/Gemeinde:	Stadtlohn	Flur:	507
Ortsteil:	Wenningfeld	Flurstück(e):	161
Gemarkung:	Kirchspiel Stadtlohn	amtliche Größe:	625 m ²

1.3.2. Grundbuchdaten

Amtsgericht:	Ahaus	lfd. Nr. Bestandsverzeichni s:	Nr. 1
Grundbuch von:	Kirchspiel Stadtlohn	Nutzung und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Hedwigstraße 3
Blatt:	353	Nutzung nicht abweichend lt. Kataster:	Gebäude- und Freiflächen, Hedwigstraße 3

1.4. Gebäude

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mit Garage	Wohnfläche:	ca. 107,06 m ²
Anzahl Wohneinheiten:	1	Nutzfläche:	ca. 30,75 m ²
ermitteltes Baujahr:	1968	Brutto-Grundfläche:	ca. 247,65 m ²

1.5. Besonderheiten

Ortstermin	Bei dem Ortstermin am 26.02.2024 waren sowohl das Gebäude von innen und außen als auch die Außenanlagen uneingeschränkt zu besichtigen.
Grundstück	Das Grundstück liegt ortsausgangs im Stadtlohner Ortsteil Wenningfeld. Es liegt eben und grenzt sowohl links als auch rechts an weitere Wohngrundstücke.
Gebäude	Das voll unterkellerte Haus verfügt über ein ausgebautes Keller-, Erd- und Obergeschoss. Zu dem Haus gehört weiterhin eine Garage sowie ein Wintergarten.
Sonstiges	Die Außenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck. Sie bestehen vorwiegend aus Rasen- und Gartenflächen.

1.6. Arbeitsunterlagen

1.6.1. Allgemein

- Bodenrichtwertkarte NRW (www.boris.nrw.de)
- Preisindizes (www.destatis.de)
- Luftbilder (www.google-earth.de)
- Fachliteratur

1.6.2. Objektbezogen

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kreis Borken, 2023
- Sachwertmodell AGVGA NRW (NHK 2010)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen AGVGA NRW, Stand 07/2013
- Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten AGVGA NRW, Stand 24.06.2014
- Bauakten Stadt Stadtlohn
- Notizen und Fotos der Ortsbesichtigung am 26.02.2024
- Flurkartenauszug
- Angaben zum Grundbuchauszug AG Ahaus, Grundbuch von Kirchspiel Stadtlohn vom 29.11.2023

1.6.3. Hinweis

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, sonstige Unterlagen usw., sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungstichtag volle Gültigkeit und Richtigkeit angenommen.

1.7. Wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB), aktueller Stand
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), aktueller Stand
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Stand 14.07.2021
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Stand 01.03.2006
- Sachwertrichtlinie (SW-RL), Stand 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG), Stand 01.07.2022
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV), aktueller Stand
- Gebäudeenergiegesetz GEG November 2020
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) aktueller Stand

1.8. Hinweise

Besonderes

Das vorliegende Gutachten berücksichtigt unter Umständen die Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens und kann hinsichtlich der Werthöhe gegebenenfalls vom Verkehrswert nach §194 BauGB abweichen.

Die Verwendung des Gutachtens außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens bedarf deshalb der schriftlichen Rückfrage beim Gutachtenersteller.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt wurde und im Rahmen dessen eine Veröffentlichung im Internet durch den Auftraggeber vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen personenbezogene Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Die Anlagen mit personenbezogenen Angaben werden dem Auftraggeber in einem nicht zur Veröffentlichung bestimmten Annex übergeben.

Der aus Urheberrechtsgründen nicht zur Veröffentlichung bestimmte Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zum Privatgebrauch im Internet (unter www.geoserver.nrw.de) einsehbar.

Verwendung des Gutachtens

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

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

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

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

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

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt.

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

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

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

Das Gutachten dient nicht als Grundlage für versicherungstechnische Zwecke.

Des Weiteren können keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Haftung

Die Haftung richtet sich nach § 839a BGB.

Das vorliegende Gutachten ist frei von jeglicher Beeinflussung gefertigt worden.

2. Beschreibung des Objektes

2.1. Grundstück

2.1.1. Ort, Umgebung, Infrastruktur

Ort	Das zu bewertende Objekt liegt in etwa in der Mitte des Kreises Borken in der Stadt Stadtlohn. Die Stadt Stadtlohn liegt im westlichen Münsterland im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Die Einwohnerzahl beträgt etwa 20.000 Einwohner.
Ortsteil, Viertel	Stadtlohn
Straße	Die Straße „Hedwigstraße“ ist eine asphaltierte Seitenstraße in dem Stadtlohner Ortsteil „Wenningfeld“ .
engere Nachbarschaft	In der engeren Nachbarschaft stehen weitere Wohnhäuser ähnlicher Art und gleichen Alters
weitere Nachbarschaft	In der weiteren Nachbarschaft befinden sich: <ul style="list-style-type: none"> - Westlich : weitere Wohngebiete - Nördlich : kleinere Gewerbegebiete und Landwirtschaft entlang der Vredener Straße - Südlich : Gewerbegebiete - Östlich : weitere Gewerbe-, Wohngebiete und die Innenstadt der Stadt Stadtlohn
Einkaufsmöglichkeiten	Läden zur Nahversorgung befinden sich in etwa 2 km Entfernung in der Stadtmitte von Stadtlohn
öffentliche Verkehrsmittel	Haltestellen v.a. entlang der Straße nach Vreden mit Busverbindungen Richtung Ahaus, Steinfurt, Legden, Vreden, Gronau-Bahnhof - von dort aus weitere überregionale (Zug-)Verbindungen
Verkehrslage	Die Straße „Hedwigstraße“ ist eine asphaltierte Seitenstraße mit indirekter Anbindung an die vielbefahrene zweispurige Hauptverkehrsstraße von Stadtlohn nach Vreden (Vredener Straße). Die nächste Anbindung zur Autobahn 31 befindet sich über die B70 in ca. 8 km Entfernung nord-östlich. Die Anbindung an das niederländische Autobahnnetz verläuft über die B70 in westlicher Richtung.
Wohnlage	<ul style="list-style-type: none"> - in der Nachbarschaft: durchschnittlich - in dem Ort: Ortsrand - regional: mittelmäßig - Verkehrslage: Anbindung mittelmäßig

2.1.2. Form, Beschaffenheit

Form:	rechteckig
Ausmaße (b/t):	Breite: ca. 18,50 m, Tiefe: ca. 33,50 m
Topographie:	das Grundstück liegt eben
Erschließung:	Die „Hedwigstraße “ ist als asphaltierte Erschließungsstraße voll erschlossen, übliche Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Telefon) sind vorhanden.
Entwässerung:	öffentliche Sammelkanalisation, System: Mischsystem, Regenwasser und Schmutzwasser werden über einen gemeinsamen Entwässerungskanal entsorgt.

2.1.3. Rechte und Lasten

	Einträge	Auskunftsdatum	Auskunft erteilt (Behörde, Mitarbeiter, Kontakt)
Grundbuch, Abt. II:	keine für die Bewertung bedeutende Eintragung	29.11.2023	Amtsgericht Ahaus
Grundbuch, Abt. III:	keine wertbeeinflussenden Einträge, Eintragung	29.11.2023	Amtsgericht Ahaus
Baulasten/Rechte:	keine Anhaltspunkte		
Entwicklungsstufe:	baureifes Land		
Umlegungsverfahren:	keine Anhaltspunkte		
Sanierungsverfahren:	keine Anhaltspunkte		
Denkmalschutz:	keine Anhaltspunkte		
Flurbereinigung:	keine Anhaltspunkte		
Überschwemmung:	keine Anhaltspunkte		
Altlasten:	keine Anhaltspunkte		
Flächennutzungsplan:	wurde nicht eingesehen		
Bebauungsplan:	für das Grundstück „Hedwigstraße 3“ existiert der Bebauungsplan Nr. 15 der Stadtlohn, Wenningfeld mit den Festsetzungen WA, offene Bauweise, II D, Grundflächenzahl 0,3, Geschosflächenzahl 0,5, SD 52 Grad.	27.02.2024	Stadt Stadtlohn Stadtplanung
Baugenehmigung:	Bauschein Nr. 138/1968 vom 07.02.1968	27.02.2024	Stadt Stadtlohn, Bauaufsicht

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

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

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

2.2. Gebäude

2.2.1. Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

2.2.2. Allgemein

1. Bei der Immobilie handelt es sich um ein bewohntes Einfamilienhaus mit einer Garage mit Abstellraum und einem abgängigen Wintergarten.

Das eingeschossige Haus besteht aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß.

2. Der bauliche Zustand und die sonstigen Ausstattungsmerkmale des Gebäudes entsprechen augenscheinlich dem entsprechenden Baujahr. Äußerlich macht das Gebäude einen dem Alter entsprechenden mittelmäßigen Eindruck.
3. Die Grundrissgestaltung kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.
4. Die Außenanlagen bestehen aus Pflasterung der Zuwege und Pflasterflächen sowie Rasen- und Pflanzflächen im Gartenbereich und können als einfach und ungepflegt bezeichnet werden.

2.2.3. **Ausführung Einfamilienhaus**

Geschossigkeit:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbau
Fundamente/Kellersohle:	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Außenwände d = ca. 36,5 cm
Außenwände:	gem. Bauantrag ca. 36,5 cm starker Aufbau als Klinkerfassade
Innenwände (tragend):	massive Innenwände
Innenwände (nicht „tragend“):	massive Innenwände
Geschossdecken:	über KG und EG Massivdecke, über dem DG Holzbalkenlage nach statischen Erfordernissen mit einer Deckenstärke von etwa 18 cm
Geschosstreppen:	massive Treppen in Stahlbetonbauweise mit Natursteinbelag vom KG zum EG, sowie vom EG zum DG, Einschubtreppe zum nicht ausgebauten Spitzboden
Fenster/Außentüren:	- Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung, Farbe braun, K-Wert unbekannt - einflügelige Haustür aus Kunststoff mit einbruchhemmender Dreifachverriegelung und Glaseinsätzen
Dach Konstruktion/Eindeckung:	Satteldach mit 52 Grad Dachneigung Konstruktion: Sparren, Kehlbalken Eindeckung: Betondachziegel auf Konterlattung Farbe: schwarz, Dämmung teilweise Sparrenstärke
Dach Entwässerung:	Rinne, Fallrohre: Kupfer
Dachaufbauten:	Dachhaus auf der Gartenseite
Schornstein:	nicht bekannt, vermutlich Schornstein-Formsteine
Sonstiges:	- Aufdachsolaranlage (nach Angaben der Eigentümerin nicht mehr in Betrieb, da der Wassertank im KG defekt ist, daher ohne Wertansatz) - Außenkellereingang

2.2.4. Ausstattung

Fußböden Wohnräume:	Fliesenbelag in einfacher Qualität
Fußböden Nassräume:	Fliesenbelag in einfacher Qualität
Fußböden Schlafräume:	Laminatbelag in einfacher Qualität
Wandbekleidungen:	Tapetenbelag
Deckenuntersichten:	EG und im DG verputzt
Innentüren:	Blätter: Holzwerkstoff , Zargen: Holzwerkstoff, Farbe weiß Ausstattungsgrad: einfache Qualität
Sanitärausstattung:	EG – Gäste-WC mit Waschbecken und WC DG – Bad mit Waschbecken, Dusche; Bidet, Wanne und WC Ausstattungsgrad: einfache Qualität
sonstige bes. Merkmale:	- Einbauküchen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung und bleiben beim Verkehrswert unberücksichtigt

2.2.5. Haustechnik

Elektro:	Elektroausstattung entspricht einer einfachen Qualität
Sanitär:	Sanitärausstattung entspricht einer mittleren Qualität
Heizung:	Ölheizung Bj. 1968, defekte Solarthermie für Warmwasser
Lüftung:	Fensterlüftung
sonstige bes. Merkmale:	

2.3. Nebengebäude

Bezeichnung Garage mit nachträglich errichtetem Abstellraum			
Baujahr 1968	Konstruktion Massivbauweise	Dach/Eindeckung Flachdach	Bodenbelag gefliest
Berechnung Bgepflastertruttogrundrissfläche ca. 3,00 m x 13,50 m = 40,50 m ²			

2.4. Außenanlagen

Folgende wesentliche Außenanlagen wurden zum Wertermittlungsstichtag vorgefunden:

- Pflasterung Zuwege
- Pflasterflächen, Gartenfläche bestehend aus Rasenflächen und Pflanzflächen

Die Außenanlagen werden in dem Zustand zum Wertermittlungsstichtag als ungepflegt angesehen.

2.5. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungstau

Gebäude (u.a.):	mehrere kleinere Setzungsrisse im Mauerwerk
Wohnung/Ausstattung:	einfache Qualität
Außenanlagen:	ungepflegt
Sonstiges:	

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

3. Gesamteindruck
zum Wertermittlungsstichtag

Wohnlage:	<ul style="list-style-type: none"> - die regionale Wohnlage in der Stadt Stadtlohn ist innerhalb des Kreises Borken als gut zu beurteilen, - die lokale Wohnlage in der „Hedwigstraße“ ist grundsätzlich als mittelmäßig zu beurteilen
Erreichbarkeit Nahversorgung:	<ul style="list-style-type: none"> - die Erreichbarkeit der Nahversorgung (Innenstadt, Lebensmittelläden) ist als weniger gut zu beurteilen
Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none"> - die Verkehrslage ist insgesamt als weniger gut zu beurteilen - die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mittelmäßig
Gebäude:	<ul style="list-style-type: none"> - der bauliche Zustand entspricht augenscheinlich dem Alter des Objektes - die Qualität der Bauweise ist insgesamt als einfach zu bezeichnen
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> - die Ausstattung ist auf Grundlage der Besichtigung als einfach zu bezeichnen
Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - die Außenanlagen sind als ungepflegt und einfach zu bezeichnen
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> - der Abstellraum der Garage wurde nachträglich errichtet. Bauantragsunterlagen hierfür liegen in der Bauakte nicht vor. Ob dieser Anbau genehmigungsfähig ist, hätte ein potenzieller Erwerber daher vorab zu prüfen!

4. Bewertung

4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung)

4.1.1. Vorbemerkungen

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. §194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung können zur Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Verfahren herangezogen werden: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, sowie die zur Verfügung stehenden Daten oder sonstige Umstände zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) bemessen.

4.1.2. Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus möglichst stichtagnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abzuleiten.

Bei einer genügend großen Anzahl von Vergleichspreisen, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad, Ausstattung, Wohn-/Geschäftslage, Grundstücksgröße, etc.) mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, ist der Vergleichswert das Produkt aus dem Mittelwert der Vergleichspreise (i.d.R. €/m² Wohn-/Nutzfläche) und der Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjektes.

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

4.1.3. Ertragswertverfahren (§27-34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren dient der Ermittlung des Wertes von Renditeobjekten durch Kapitalisierung der Netto-Erträge, die mit diesen Objekten voraussichtlich erwirtschaftet werden. Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Markt von gleichartig genutzten Grundstücken wird zum Wertermittlungsstichtag der jährliche Rohertrag einer marktüblichen, nachhaltig erzielbaren monatlichen Miete angesetzt.

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Verzinsung des Bodenwertes geminderte Rohertrag wird über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Anwendung des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert.

Die Summe aus dem hieraus abgeleiteten Gebäudeertragswert (Barwert der Reinerträge) und dem Bodenwert ergibt den *vorläufigen Ertragswert*.

Zur Ableitung des *Ertragswertes* werden - falls vorhanden - schließlich besonders zu berücksichtigende konjunkturelle Einflüsse auf dem Immobilienmarkt, sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel, Schäden, Under-, Overrent) wertmäßig in Ansatz gebracht.

4.1.4. Sachwertverfahren (§35-39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen Anlagen einschließlich baulicher Außenanlagen und ggfls. besondere Einrichtungen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen basiert auf stichtagbezogenen Kostenkennwerten pro m² Bruttogrundfläche, die für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage modellhaft anzusetzen wären. Er berücksichtigt, objektspezifisch modifiziert, die vorgefundene Ausführung und Ausstattung. Der daraus abgeleitete Modellwert der baulichen Anlagen wird um die Alterswertminderung unter Zugrundelegung von Gesamtnutzungsdauer, Baujahr und Restnutzungsdauer linear reduziert zum *vorläufigen Sachwert*. Zur Ableitung des *Sachwertes* werden schließlich die Marktanpassung (über sogenannte Sachwertfaktoren), sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau) wertmäßig in Ansatz gebracht.

4.1.5. Verfahrenswahl mit Begründung

Auswahl	Bezeichnung	Begründung
wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren	Bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern (u.a. auch Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen in kleinen Hauseinheiten) ist entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mithilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zum Erzielen von Erträgen, sondern zur Eigennutzung bestimmt sind. Der mögliche Erwerb zur Eigennutzung im Rahmen der Zwangsversteigerung wird durch die sachverständige Würdigung des Sachwertes berücksichtigt. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Objekt zum Eigennutz handelt, erscheint in diesem Fall dieses Verfahren sachverständig als das Geeigneste.
nicht geeignetes Verfahren:	Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren eignet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von (bebauten) Grundstücken, die üblicherweise zur nachhaltigen Ertragserzielung dienen. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt aber eher um ein Objekt zum Eigennutz handelt, kommt das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren in diesem Fall nicht zur Anwendung.
Besonderes:		Die Grundlagen werden gemäß dem Modell des Gutachterausschuss des Kreises Borken und des AGVGA NRW ermittelt.

Aus dem Ergebnis des wertbestimmenden Verfahrens wird unter Berücksichtigung der „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)“ und der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“, sowie unter Würdigung der Aussagefähigkeit der sonstigen herangezogenen Verfahren der (gerundete) Verkehrswert bestimmt.

4.2. Ermittlung des Bodenwertes

4.2.1. Vorbemerkungen

Der Bodenwert wird ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig aus Vergleichsdaten abgeleitet. Bei - gem. Auskunft des Gutachterausschusses - nicht ausreichender Zahl von Vergleichsfällen kann die Bodenwertermittlung auch auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Die Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie enthalten in der Regel wertanteilig Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den wertbestimmenden Eigenschaften des Bodenrichtwertes werden mithilfe entsprechender Zu- oder Abschläge (absolut und/oder prozentual) berücksichtigt.

4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

I. Bodenwert laut Bodenrichtwertkarte mit Stand: 01.01.2024			155,00 €/m²
in Bodenrichtwert enthaltene Beiträge o.ä.:	0,00		+ 0,00 €/m ²
II. Bodenrichtwert eb-frei:			155,00 €/m²
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen:			
- baureifes Land	baureifes Land:	Faktor	1,00
- Wohngebiet	Wohngebiet:	Faktor	1,00
- Geschosszahl: II	Geschosszahl II:	Faktor	1,00
- Tiefe: 40 m	Tiefe 33,50 m:	Faktor	1,00
IV. Anpassungen wegen spezifischer wertbeeinflussender Umstände:			
konjunkturelle Weiterentwicklung:		Faktor	1,00
Lage:	Ausrichtung	Faktor	1,00
Größe:		Faktor	1,00
Ausnutzung:		Faktor	1,00
Zuschnitt:		Faktor	1,00
angepasster eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):			155,00 €/m²
Kanalanschlussbeiträge § 7 KAG:	erledigt		- 0,00 €/m ²
Erschließungsbeiträge § 127 BauGB:	erschlossen		- 0,00 €/m ²
relativer eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):			155,00 €/m²

V. Ermittlung des Grundstückswertes:				
Grundstücksgröße Gesamt:				625,00 m ²
a) baureifes Land (Fläche x Faktor x Bodenwert):	625,00 qm	1,00	155,00 €/m ²	96.875,00 €
b) Übertiefe/Hinterland (Fläche x Faktor x Bodenwert):	qm	0,50	155,00 €/m ²	0,00 €
Grundstückwert gesamt				96.875,00 €
zur Rundung:				+ 25,00 €
Grundstückwert gesamt (gerundet):				96.900,00 €

4.3. Ermittlung des Sachwertes

4.3.1. Grundlagen

4.3.1.1. Berechnung der Bruttogrundfläche

Bauteil	Berechnung	Fläche
KG	gem. Berechnung	ca. 82,55 m ²
EG	gem. Berechnung	ca. 82,55 m ²
OG	gem. Berechnung	ca. 82,55 m ²
Gesamt:		ca. 247,65 m²

4.3.1.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer (RND) wird aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (Differenz aus Jahr des Wertermittlungsstichtages und dem Baujahr) ermittelt.

Bei Modernisierungen kann i.d.R. von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer werden ggf. durchgeführte Modernisierungen anhand des Modernisierungsgrades gem. Gutachterausschuss berücksichtigt.

I. Gebäudealter		
aktuelles Jahr:		2024
ermitteltes Baujahr:		1968
Gebäudealter:	2024 - 1968 =	56 Jahre
II. (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer		
Gesamtnutzungsdauer (gem. Gutachterausschuss):		80 Jahre
Restnutzungsdauer:	80-56 =	24 Jahre
III. modifizierte (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer		
Grad der Modernisierung (gem. Gutachterausschuss):	Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung : 4 von 20 Punkten	+ 5 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:		29 Jahre

4.3.1.3. Indexierung der Herstellungskosten

vom Bezugsjahr 2010 auf den Stichtag

Index zum Bezugsstichtag 2010:	Jahresdurchschnitt	100,00
Letzter Index der Indexreihe:	November 2023	179,00
ermittelter Index am Stichtag:	26.02.2024	182,10

4.3.2. Gebäudesachwert

bewertetes Gebäude:	Einfamilienhaus, voll unterkellert	
Haustyp:	1.01	
Ausstattungsstandard:	Einfach 2,1	
Normalherstellungskosten 2010:	inkl. Nebenkosten	732,00 €/m²
a) ggfls. Abschlag/Zuschlag		0,00 €/m ²
Zwischenwert:		732,00 €/m²
Bruttogrundfläche:		247,65 m ²
Zwischenwert Normalherstellungskosten:	247,65 m ² x 732,00 €/m ² =	181.279,80 €
in der BGF nicht erfasste Bauteile:	a) b) c)	0,00 € 0,00 € 0,00 €
Zwischenwert Herstellungskosten:	bezogen auf das Basisjahr 2010	181.279,80 €
Indexierung auf den Stichtag:	Baupreisindex	182,10 %
Zwischenwert indexierte Herstellungskosten:	181.279,80 € x 182,10 % =	330.110,50 €
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
(modifizierte) Restnutzungsdauer:	29 Jahre	
Wertminderung wegen Alter (linear):	1 - 29/80 Jahre = 0,64 x 330.110,50 € =	- 211.270,72 €
Gebäudesachwert:		118.839,78 €
zur Rundung:		+/- 39,78 €
Gebäudesachwert (gerundet):		118.800,00 €

4.3.3. Nebengebäude

Bauteil	Bruttogrundrisfläche x €/m²	
Garage	40,50 m² x 173,00 €/m²	7.000,00 €
Wintergarten	nicht wertrelevant	0,00 €
		0,00 €
Zeitwert Nebengebäude:		7.000,00 €

4.3.4. Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen

Bauteil		
Hausanschluss		5.000,00 €
		€
		€
		€
		€
Zeitwert besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen:		5.000,00 €

4.3.5. Außenanlagen

Bauteil		
Pflasterfläche, Zuwege , Gartenfläche		3.500,00 €
		€
		€
		€
		€
Zeitwert Außenanlagen:		3.500,00 €

4.3.6. Vorläufiger Sachwert

Grundstückswert:	96.900,00 €
Gebäudesachwert:	118.800,00 €
Nebengebäude:	7.000,00 €
Bauteile, Einrichtungen:	5.000,00 €
Außenanlagen:	3.500,00 €
vorläufiger Sachwert:	231.200,00 €

4.3.7. Marktanpassung

Marktanpassung:	Sachwertfaktor gem. Gutachterausschuss: + 10,00 % (Verkäufe 2020-2022)	+ 23.100,00 €
objektspezifische marktbedingte Werteeinflüsse:	<small>Begründung</small> die Zahlen im Grundstücksmarktbericht stammen von Verkäufen in den Jahren 2020-2022. Mittlerweile sind durch die gestiegenen Zinsen die erzielten Verkaufspreise jedoch wieder rückläufig.	<small>Zu-/Abschlag</small> 10,00 % - 23.100,00 €
Summe marktbedingte Einflüsse:		+/- 0,00 €

4.3.8. Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- a) Bauzustandsbedingte Einflüsse, wie z.B. Baumängel, Instandhaltungsrückstau, sofern vom altersgerechten Zustand abweichend
- b) Strukturelle Einflüsse, wie z.B. marktrelevante wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittliche Instandhaltung
- c) Wirtschaftliche Einflüsse, wie z.B. erheblich abweichende Mieterträge

<small>Bauteil</small>		
a) kleinere Bauschäden im Innen- und Außenbereich		5.200,00 €
b)		0,00 €
c)		0,00 €
Summe Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		5.200,00 €

4.3.9. Sachwert

Zwischenwert:	226.000,00 €
zur Rundung:	- 0,00 €
Sachwert (gerundet):	226.000,00 €

5. Verkehrswert

5.1. Verkehrswert (unbelastet)

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

ermittelter Verkehrswert (unbelastet):	226.000,00 €
---	---------------------

5.2. Werteeinfluss aus Rechten und Belastungen

5.2.1. Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuches)

5.2.2. Baulasten, Rechte

Baulasten oder anderweitige Rechte sind nicht bekannt.

5.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt

<small>Genau Bezeichnung des Objektes</small>	Einfamilienhaus mit Garage auf einem Eigentumsgrundstück
<small>Straße, Hausnummer</small>	Hedwigstraße 3
<small>PLZ, Ort</small>	48703 Stadthorn
<small>Gemarkung, Flur, Flurstück</small>	Gemarkung Kirchspiel Stadthorn, Flur 507, Flurstück 161

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt im vorgefundenen Zustand zum Wertermittlungstichtag, dem **26.02.2024** festgestellt mit

ermittelter Verkehrswert :	226.000,00 €
-----------------------------------	---------------------

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

<small>Ort, Datum</small> Ahaus, den 07.03.2024	<small>Unterschrift/Stempel Verfasser</small> im Original vom Gutachter unterschrieben
---	--