

Sachverständigenbüro 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 007 K 029/23

**Für den 1/4 Anteil an einem
Zweifamilienwohnhaus mit Keller und
Nebengebäuden
Wessumer Straße 103
48683 Ahaus**

Verkehrswert:

35.000,00 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Ahaus
AZ 007 K 029/23
Sümmermannplatz 1-3, 5
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

ING Bank (NL)
IBAN: NL80 INGB
0652 8033 42

Gutachtennummer
240110

Wertermittlungstichtag
03.05.2024

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	Bewertung der Einzelbauteile	
3 3 0	Ermittlung des Kostenkennwertes	
3 4 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	
5 1 0	Ablaufschema	
5 2 0	Indexierung der Herstellungskosten	
5 3 0	Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer	
5 4 0	Berechnung der Herstellungskosten	
5 5 0	Bewertung von Nebengebäuden	
5 6 0	Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen	
5 7 0	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen	
5 8 0	Ergebnis Sachwert	
6 0 0	Ertragswert	
6 1 0	Eingangsdaten	
6 2 0	Berechnung des Jahresrohertrages	
6 3 0	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten	
6 4 0	Berechnung des Bodenwertanteils	
6 5 0	Ergebnis Ertragswert	
7 0 0	Liquidationswert	Entfällt in diesem Gutachten
8 0 0	Besondere objektspezifische Merkmale	
8 1 0	Besondere Wertminderungen	
8 2 0	Grunddienstbarkeiten und beschränkte, persönl. Dienstbarkeiten	
9 0 0	Verkehrswert mit Schlusserklärung	

1 0 0 Adressen und Grundstücksbezeichnung

Auftraggeber:	Amtsgericht Ahaus AZ 007 K 029/23 Sümmermannplatz 1-3, 5 48683 Ahaus 02561 427-0	
Eigentümer:	zu 1/4 Anteil: aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht benannt.	
Objektart:	Zweifamilienwohnhaus mit Keller und Nebengebäuden	
Postleitzahl / Ort:	48683 Ahaus	
Straße / Hausnummer:	Wessumer Straße 103	
Blatt:	3666	
Gemarkung:	Ahaus	
Flur:	25	25
Flurstück/e:	509	650
Größe [qm]:	473 m ²	318 m ²
Anteil:	100 %	100 %
Einzelgrößen:	473 m ²	318 m ²
Gesamtgröße:	791 m ²	

1 1 0 Anlagenverzeichnis

Auszug aus dem Stadtplan	1 Seite
Auszug der Liegenschaftskarte	1 Seite
Lageplan	1 Seite
Grundrisse	3 Seiten
Schnitte	2 Seiten
4 Fotos	1 Seite
Insgesamt:	9 Seiten

1 2 0 Auftrag, Ortstermin, Vollmacht und Verteiler

Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung
Beauftragt wurde:	Ausführliches, schriftliches Verkehrswertgutachten
Auftragsdatum:	19. Februar 2024
Vollmacht erteilt am:	19. Februar 2024
Wertermittlungstichtag ist:	3. Mai 2024
Orts-/Besichtigungstermin:	3. Mai 2024
Uhrzeit:	15 Uhr - 16 Uhr
Wetter beim Ortstermin:	bewölkt
Außentemperatur:	ca. 12° Celsius
Besichtigter Teil:	Nur die Küche und der Flur (EG) der rechten Gebäudehälfte konnten besichtigt werden.
Teilnehmer:	Herr Dipl. Ing. Architekt Martin Dust weitere Teilnehmer werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt.
Dieses Gutachten wurde in einer Auflage von drei Exemplaren erstellt, von denen jeweils: 2 Exemplare an das Amtsgericht Ahaus versandt wurden. 1 Exemplar beim Sachverständigen verbleibt.	

1 3 0	Rechtsgrundlagen, Quellenverzeichnis und Abkürzungsverzeichnis
--------------	---

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. Auskünfte

	Ansprechpartner:	Ergebnis:
Baulasten:	Stadt Ahaus, Herr Rörick	keine Eintragungen
Akteneinsicht:	Stadt Ahaus, Herr Rörick	Einsichtnahme erfolgt

E. 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
--------------	-----------------------

Sachwert und Ertragswert. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Objekt, welches nicht eindeutig einer (rein) privaten Nutzung oder einer gewerblichen Nutzung (Erzielen von Erträgen) zugeordnet werden kann. Daher werden sowohl das Sachwert, als auch das Ertragswertverfahren zur Findung des Verkehrswerts verwendet.

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

Ahaus liegt im Kreis Borken, ist räumlich als Stadt geprägt und hat ca. 22.000 Einwohner. In dem Ort sind alle Grundleistungen an Infrastruktur vorhanden. Die Einkaufsmöglichkeiten sind von regionaler Bedeutung. Der Ort ist erschlossen über die A31 und B70. Überregionale Einrichtungen von Bedeutung sind teilweise vorhanden.

2 1 2 Grundstücksform

Grundstücksbreite	Ca. 29 Meter (siehe Lageplan).
Grundstückstiefe	Ca. 27 Meter (siehe Lageplan).
Grundstücksform	Rechteckig
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	Entwässerung über Trennsystem

2 2 0 Rechtliche Gegebenheiten**2 2 1 Aktuelle Grundbuchdaten**

Grundbuch Abt. II	ist wie folgt belastet: Auf die Lebenszeit befristete Rückauflassungsvormerkung für ... (hier nicht namentlich benannte Person). Die Vormerkung betrifft nicht den zu bewertenden Anteil. Nießbrauch für ... (hier nicht namentlich benannte Person) – löschar bei Todesnachweis. Die Vormerkung betrifft nicht den zu bewertenden Anteil.
Grundbuch Abt. III	wurde auftragsgemäß nicht bewertet.
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Einträge.

2 2 2 Planungs- und baurechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan:	Der Flächennutzungsplan wurde nicht eingesehen.
Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist aufgestellt. Name des B-Plans: Nr. 6 Rentmeisterskamp - West "Vestert" 2. Ergänzung Festsetzungen: Art der Nutzung WA allgemeines Wohngebiet Geschossigkeit II geschossig Grundflächenzahl 0,4 Geschossflächenzahl 0,7 Bauweise o (offen) Dachneigung 30°
Baugenehmigung:	Es lagen Baugenehmigungen von Umbauten und Erweiterungen des Wohnhauses vor, die Substanz stimmt bzw. weitestgehend mit ihnen überein. Für eine der beiden Garagen und einen Gartenschuppen lag keine Genehmigung vor.
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.
Konterminationen:	Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Kampfmittel:	Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Überschwemmungs- gebiet	Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

2 2 3 Privatrechtliche Vereinbarungen

Private Absprachen: Es wurden keine Auskünfte erteilt. 03.05.2024

2 2 4 Vermietungssituation

Vermietungszustand: Es wurden keine Auskünfte erteilt. 03.05.2024

Dach	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	Deckenkonstruktion	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Statisch nicht zeitgemäße Konstr.	0,0	5	15%	0,00	Einfachste Holzdecken	0,0	20	6%	0,00
Normale Konstruktionen	1,0	15	15%	2,25	Holzdecken	0,0	40	6%	0,00
BSH, Bogendach, sehr aufwendig	0,0	20	15%	0,00	Betondecken ohne Estrich	0,0	60	6%	0,00
Faserzementplatten	0,0	5	15%	0,00	Betondecken mit Estrich	1,0	80	6%	4,80
einfache Abklebung	0,0	10	15%	0,00	Sehr große Spannweiten > 6m	0,0	100	6%	0,00
Gute Dachabklebung	0,0	20	15%	0,00					
Betondachsteine, einf. Tonziegel	0,0	25	15%	0,00	Treppen				
Tonziegel	1,0	30	15%	4,50	Einfache Holztreppen	0,3	40	5%	0,60
Glasierte Tonziegel	0,0	35	15%	0,00	Betontreppe gefliest	0,0	60	5%	0,00
Zink, oder Kupferdach	0,0	40	15%	0,00	Stahl- und Holztreppen	0,7	80	5%	2,80
Aufwendige Glasdächer	0,0	40	15%	0,00	Aufwendige Treppen	0,0	100	5%	0,00
Keine Dämmung	0,0	0	15%	0,00	max. 2 Punkte	2,0			8,20
Dämmung von vor 1980	0,0	10	15%	0,00	Fußböden	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Dämmung zwischen 1980 und 1995	1,0	30	15%	4,50	Farbliche, einfache Holzdielen	0,0	20	5%	0,00
Dämmung mehr als 20 cm	0,0	40	15%	0,00	Linoleum, PVC	0,0	40	5%	0,00
max. 3 Punkte	3,0			11,25	Nadelfilz, Laminat, Fliese	1,0	60	5%	3,00
Innenwände und -türen	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	Gehobene Fliese, Granit	0,0	80	5%	0,00
Gipskarton, Holz, etc.	0,0	20	11%	0,00	Marmor, Parkett, Naturstein	0,0	100	5%	0,00
Massiv errichtet	1,0	40	11%	4,40	max. 1 Punkt	1,0			3,00
Ohne oder mit schlechtem Putz	0,0	5	11%	0,00	Sanitär	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Einfach verputzt oder gestrichen	0,0	10	11%	0,00	Bad	0,0	20	9%	0,00
Sehr gut gestrichen oder tapeziert	1,0	20	11%	2,20	Bad mit Gäste WC	0,0	30	9%	0,00
Bordüren, Wandverkleidungen	0,0	30	11%	0,00	2 Bäder mit Gäste WC	1,0	40	9%	3,60
Einfache glatte alte Holztüren	0,0	10	11%	0,00	Überalterte Ausstattung	0,0	15	9%	0,00
Standardtüren mit Holzзарge	1,0	20	11%	2,20	Einfache Ausstattung	1,0	30	9%	2,70
Raumhohe- oder Glas-, oder Stiltüren	0,0	25	11%	0,00	Gute Ausstattung	0,0	45	9%	0,00
Glasschiebetüren	0,0	30	11%	0,00	Gehobene Ausstattung	0,0	60	9%	0,00
max. 3 Punkte	3,0			8,80	max. 2 Punkte	2,0			6,30
Heizung	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	Sonstige techn. Ausstattung	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Einfach, Nachtspeicher, etc.	0,0	5	9%	0,00	Wenig Steckdosen, keine FI Sicher.	0,0	5	6%	0,00
Schwerkraftheizung	0,0	10	9%	0,00	Durchschnittliche Ausstattung	1,0	50	6%	3,00
Niedertemperatur, WW-Bereitung	1,0	40	9%	3,60	Gehobene Ausstattung	0,0	70	6%	0,00
Fußbodenheizung	0,0	10	9%	0,00	Teil- Klimatisierung	0,0	10	6%	0,00
Wärmepumpen, Pellets, Erdwärme	0,0	30	9%	0,00	Alarmanlage	0,0	5	6%	0,00
Solaranlage < 10qm	0,0	30	9%	0,00	Hi-Fi - Verkabelung	0,0	5	6%	0,00
Kontrollierte Be- Entlüftung	0,0	30	9%	0,00	I-Bus-System	0,0	10	6%	0,00
max. 4 Punkte	1,0			3,60	max. 5 Punkte	1,0			3,00

3 3 0 Ermittlung des Kostenkennwertes

Standardstufen					1	2	3	4	5	
Gebäudetyp	1.01				0-<20	20-<40	40-<60	60-<80	80-100	
Außenwände	7,80	/	23%	= 33,9	0	1	0	0	0	
Dächer	11,25	/	15%	= 75,0	0	0	0	1	0	
Fenster	5,23	/	11%	= 47,5	0	0	1	0	0	
Innenwände	8,80	/	11%	= 80,0	0	0	0	0	1	
Decken u. Treppen	8,20	/	11%	= 74,5	0	0	0	1	0	
Fußböden	3,00	/	5%	= 60,0	0	0	0	1	0	
Sanitäreinrichtungen	6,30	/	9%	= 70,0	0	0	0	1	0	
Heizung	3,60	/	9%	= 40,0	0	0	1	0	0	
Sonst. Techn. Ausrüst.	3,00	/	6%	= 50,0	0	0	1	0	0	
Resultierende Standardstufe					0	1	3	4	1	3,56
Resultierende Gesamtnutzungsdauer					60	65	70	75	80	75 Jahre
Kostenkennwert des Haustyps in €					655	725	835	1005	1260	
Resultierender Kostenkennwert					0	166,75	217,1	402	138,6	924,45 €

3 4 0 Flächen- und ggf. Volumenberechnung

3 4 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.

Zweifamilienwohnhaus	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
EG	10,360 x	9,520 =	98,63
	5,435 x	-2,730 =	-14,84
DG	10,360 x	6,790 =	70,34
KG (Annahme)	10,360 x	9,520 =	98,63
KG (Annahme)	5,435 x	-2,730 =	-14,84
EG	10,680 x	6,080 =	64,93
	5,435 x	2,730 =	14,84
DG	10,360 x	8,490 =	87,96
Zuschlag Spitzböden			88,62
Summe Gebäude 1			494,28 qm

3 4 2 Zuschläge / Abschläge für Dachgeometrie und Nutzbarkeit (Spitzboden)

In Analogie zur Sachwertrichtlinie werden die Flächen berücksichtigt, die gemäß Verodnung zur Berechnung der Wohnflächen, Wohn- und Nutzflächen sind, bzw. durch Ausbau sein könnten. Die Differenz zwischen Wohn- bzw. Nutzfläche und Bruttogrundfläche wird durch die Hinzurechnung / nicht Hinzurechnung der Konstruktionsflächen und durch die unterschiedlichen Bewertungsansätze der Höhen kompensiert.

Voraussetzung für die Anrechenbarkeit ist jedoch eine feste Decke und eine feste Treppe oder so genannte Sambatreppe zur Begehbarkeit der Ebene.

Spitzböden	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
Bauteil 1	5,800 x	15,280 =	88,62
Summe Spitzböden			88,62 qm

3 4 3 Berechnung bzw. Übersicht der Wohn- bzw. Nutzflächen

Wohnhaus (linker Teil)	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
Wohnen		=	23,54
Essen		=	15,27
Kochen		=	9,73
Abst.		=	7,61
WC		=	1,40
Diele		=	7,61
Eltern (DG)		=	11,73
Kind (DG)		=	11,73
Ankleide (DG)		=	4,56
Bad (DG)		=	5,04
Flur (DG)		=	7,21
Terrassenüberd. (zu 1/2)	4,280 x	6,900 =	14,77
Summe			120,20 qm
Wohnhaus (rechter Teil)	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
Wohnen	5,760 x	3,260 =	18,78
Küche	3,510 x	3,760 =	13,20
Abst.	2,635 x	1,260 =	3,32
WC	3,760 x	1,010 =	3,80
	1,010 x	1,010 =	1,02
Gast	5,010 x	2,510 =	12,58
Diele	5,760 x	2,135 =	12,30
	3,000 x	-1,000 =	-3,00
WFl. DG (60% der BGF)	0,600 x	87,956 =	52,77
Summe			114,76 qm

4 0 0 Bodenwert

4 1 0 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

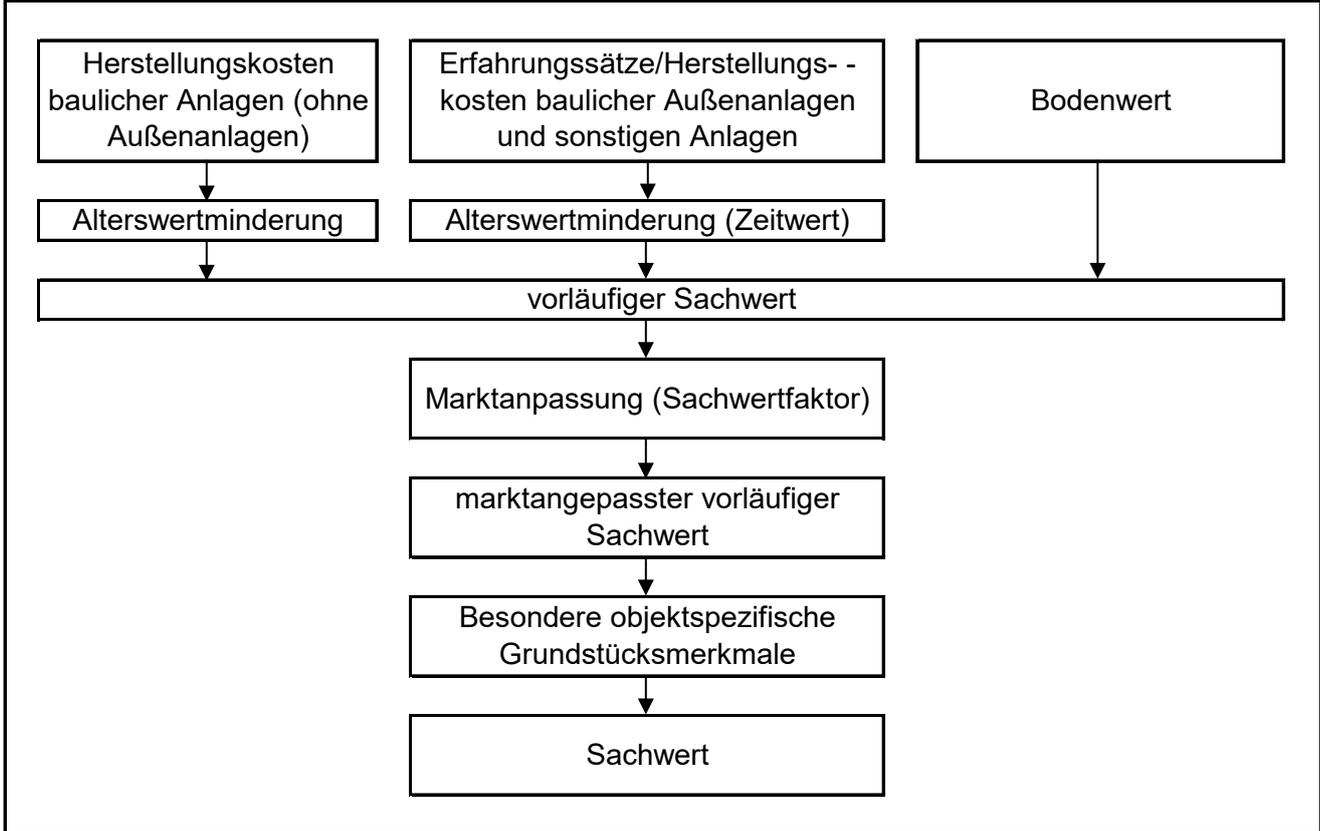
Bodenrichtwerte werden ermittelt aus den (notariellen) Kaufpreisen von **unbebauten** Grundstücken. Es wird ein **Mittelwert** gebildet für den Querschnitt der in der Zone liegenden Kaufpreise. Dabei werden Besonderheiten wie Nord- Südlage, Eck- oder Straßengrundstück, insbesondere die Nutzbarkeit nicht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

4 2 0 Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Bodenrichtwert zum Stichtag: 01.01.2024					185,00 €
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.					
Angepasster Bodenrichtwert			=		185,00 €
Grundstücksgröße [qm]					
Vorderland [qm]	791 qm	x	100% von	185,00 € =	146.335,00 €
Summe	791 qm				146.335,00 €
Rundung					-335,00 €
Unbelasteter Bodenwert					146.000,00 €

5 0 0 Sachwert

5 1 0 Ablaufschema



5 2 0 Indexierung der Herstellungskosten

Die Herstellungskosten beruhen auf das Basisjahr 2010. Die Indexierung erfolgt über den jeweils letzten, veröffentlichten Baupreisindex, der vom statistischen Bundesamt herausgegeben wird.

Durchschnittlicher Baupreisindex:	1. Juli 2015	100,00%
Letzter veröffentlichter Baupreisindex zum:	15. Februar 2024	163,30%
Baupreisindex (Basis 2015) zum:	3. Mai 2024	164,87%
Baupreisindex (Basis 2010) zum:	3. Mai 2024	183,07%

5 3 0 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

				Geb. 1
Erneuerung Dachstuhl	max.	2	gewählt:	0
Wärmedämmung Dach	max.	2	gewählt:	1
Fenster und Außentüren	max.	2	gewählt:	0
Ver- Entsorgungsleit.	max.	2	gewählt:	1
Heizungsanlage	max.	2	gewählt:	1
Dämmung Außenwände	max.	4	gewählt:	0
Mod. der Bäder	max.	2	gewählt:	0
Moder. Decken, Böden	max.	2	gewählt:	0
Wesentl.verb. Grundriss	max.	2	gewählt:	0
Summe Punkte	max.	20	Summe:	3
Bewertungsjahr				2023
Ursprüngliches Baujahr				1968
Gesamtnutzungsdauer (GND)				75
Alter des Gebäudes				55
Rechnerische Restnutzungsdauer				20
$0,0073 \times \frac{100}{75} \times 55^2 - 1,577 \times 55 + 111,33 \times \frac{75}{100} = 26,2058$				
Modifizierte Restnutzungsdauer				26

5 4 0 Berechnung der Herstellungskosten

Zweifamilienwohnhaus						
Bruttogrundfläche	=	494,28 qm	Gesamtnutzungsdauer		75 Jahre	
Kostenkennwert	=	924,45 €	Ursprungsbaujahr		1968 Jahre	
Index	=	183,1%	Alter		55 Jahre	
Result. Standardstufe	=	3,56	Mod. Restnutzungsdauer		26 Jahre	
Korrektur Grundrissart	=	1,00 (KoGR)	Alterswertminderung		65,33 %	
Zeitwert	=	BGF	KKW	Index	AWM (KoGR)	
		494,28 x	924,45 € x	1,831 x	34,67% x	1,00 =
						289.986,70 €

Summe der Herstellungskosten der Hauptgebäude	
Herstellungskosten Zweifamilienwohnhaus	289.986,70 €
Zwischensumme	289.986,70 €
Rundung	13,30
Summe Herstellungskosten	290.000,00 €

5 5 0 Bewertung von Nebengebäuden

5 5 1 Einfaches Garagengebäude				Kostenkennwert	250,00 €		
				Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre		
Bauteil 1	7,50 x	3,00 =	22,50 qm	Bewertungsjahr	2023		
				Fiktives Baujahr	1998		
				Alter	25		
Bruttogrundfläche (BGF) =				22,50 qm	Restnutzungsdauer	15	
BRI	22,50 x	2,69 =	60,53 cbm	Alterswertminderung	62,50 %		
Konstruktion		Holzkonstruktion					
Dach / Eindeckung		Flachdach mit Abklebung					
Bodenbelag		Gepflastert					
Zeitwert =		BGF	KKW	Index	AWM	=	3.861,60 €
		22,50 x	250,00 € x	1,831 x	37,50%		

5 5 2 Einfaches Garagengebäude (ohne Baugenehmigung)							
Bauteil 1	6,15 x	2,55 =	15,68 qm	Das Gebäude ist nicht genehmigt und stellt daher keinen Wert dar.			
Bruttogrundfläche (BGF) =				15,68 qm			
Konstruktion		Trapezblech					
Dach / Eindeckung		Trapezblech					
Bodenbelag		Gepflastert					
Zeitwert =						=	0,00 €

5 5 3 Terrassenüberdachung				Kostenkennwert	250,00 €		
				Gesamtnutzungsdauer	45 Jahre		
Bauteil 1	6,90 x	4,40 =	30,36 qm	Bewertungsjahr	2023		
				Fiktives Baujahr	2004		
				Alter	19		
Bruttogrundfläche (BGF) =				30,36 qm	Restnutzungsdauer	26	
BRI	30,36 x	2,89 =	87,82 cbm	Alterswertminderung	42,22 %		
Konstruktion		Holzkonstruktion					
Dach / Eindeckung		Pulldach mit Doppelstegplatten					
Bodenbelag		Gepflastert					
Zeitwert =		BGF	KKW	Index	AWM	=	8.028,15 €
		30,36 x	250,00 € x	1,831 x	57,78%		

5 5 4 Gartenschuppen (ohne Wert)

Bauteil 1 2,12 x 9,24 = 19,59 qm

Bruttogrundfläche (BGF) = 19,59 qm

Zeitwert = = **0,00 €****Summe der Herstellungskosten der Nebengebäude**

Herstellungskosten	Einfaches Garagengebäude	3.861,60 €
Herstellungskosten	Einfaches Garagengebäude (ohne Baugenehmigung)	0,00 €
Herstellungskosten	Terrassenüberdachung	8.028,15 €
Herstellungskosten	Gartenschuppen (ohne Wert)	0,00 €
Zwischensumme		11.889,75 €
Rundung		110,25 €
Summe Herstellungskosten		12.000,00 €

5 6 0 Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen

Gartenanlagen	3% der Herstellungskosten der Hauptgebäude	8.700,00 €
Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Telefon)		5.500,00 €
Zwischenwert		14.200,00 €
Rundung		-200,00 €
Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen		14.000,00 €

5 7 0 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Schleppgaube	1 Stck. x 1.600,00 € + 8 qm x 400,00 € =	4.800,00 €
Schornstein	2 Stck. x 1.800,00 € =	3.600,00 €
Zwischenwert		8.400,00 €
Rundung		-400,00 €
Zeitwert der besonders. zu veransch. Bauteile / Einrichtungen		8.000,00 €

5 8 0	Ergebnis Sachwert
--------------	--------------------------

Herstellungskosten Gebäude		290.000,00 €
Herstellungskosten Nebengebäude	+	12.000,00 €
Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen	+	14.000,00 €
Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen	+	8.000,00 €
Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert	=	324.000,00 €
Bodenwert	+	146.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	470.000,00 €
Sachwertfaktor (veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Kreises Borken)	x	0,89
Zwischenwert	=	418.766,32 €
Rundung	±	233,68 €
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	=	419.000,00 €
Besondere Wertminderungen	+	-78.000,00 €
Öffentlich rechtliche Belastungen	+	0,00 €
Grunddienstbarkeiten und beschränkte, pers. Dienstbarkeiten	+	0,00 €
Sachwert	=	341.000,00 €

6 0 0 Ertragswert

6 1 0 Eingangsdaten

Der Liegenschaftszinssatz beträgt (LZS):	1,80%	
Modifizierte Restnutzungsdauer des Gebäudes [Jahre]:	26	
Der Kapitalisierungsfaktor beträgt:	20,62	
Baujahr des Hauptgebäudes	1968	
Zugrundeliegender bzw. vergleichbarer Mietspiegel	Ahaus	2023

6 2 0 Berechnung des Jahresrohertrages

Miete Einheit 1	120,20 qm	x	5,65 € /qm/Monat=	679,11 €
Miete Einheit 2	114,76 qm	x	5,65 € /qm/Monat=	648,39 €
Summe Mietflächen	234,96 qm			
Anzahl der Garagen	1 Stk.	x	40,00 € /Monat =	40,00 €
Zuschlag Gartennutzung	2 mal	x	50,00 € /Monat =	100,00 €
Monatlicher Mietertrag				1.467,50 €
Jahresrohertrag				17.609,99 €

6 3 0 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

6 3 1 Verwaltungskosten

2 Wohnungen in EFH- und ZFH	351,41 € =	702,83 €
1 Garagen oder ähnlichem Einstellplatz	45,84 € =	45,84 €
	=	748,66 €

6 3 2 Betriebskosten

Bei Wohn- und gemischter Nutzung	1% x	17.610,0 € =	176,10 €
----------------------------------	------	--------------	----------

6 3 3 Instandhaltungskosten

Die Angaben stammen aus dem Mietvertrag oder sind baulich gegeben.

Wohnflächen	234,96 qm	x	13,75 € =	3.230,87 €
Garagen / Einstellplatz	1 Stk.	x	88,00 € =	88,00 €
			=	3.318,87 €

6 3 4 Mietausfallwagnis

Abzug vom Jahresrohertrag für Leerstand und nichteinbringbare Forderungen.
 Bei reiner Wohnnutzung $1 \times 2\% \times 17.609,99 \text{ €} = 352,20 \text{ €}$
 $= 352,20 \text{ €}$

6 3 5 Berechnung des Jahresreinertrages

Jahresrohertrag:				17.609,99 €
Verwaltungskosten:	(nachrichtlich	4,25 % vom Rohertrag)	-	748,66 €
Betriebskosten:	(nachrichtlich	1,00 % vom Rohertrag)	-	176,10 €
Instandhaltungskosten:	(nachrichtlich	18,85 % vom Rohertrag)	-	3.318,87 €
Mietausfallwagnis:	(nachrichtlich	2,00 % vom Rohertrag)	-	352,20 €
Gesamt:	(nachrichtlich	26,10 % vom Rohertrag)		4.595,83 €
Jahresreinertrag:			=	13.014,15 €

Hinweis: Die Bewirtschaftungskosten sind vergleichsweise sehr hoch.

6 4 0 Berechnung des Bodenwertanteils

Jahresreinertrag				13.014,15 €
Der Bodenwertanteil beträgt:	1,8% x	146.000,00 €	=	2.628,00 €
<small>(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)</small>				
Gebäudereinertrag	<small>(Ertragsanteil der baulichen Anlage)</small>		=	10.386,15 €

6 5 0 Ergebnis Ertragswert

Gebäudereinertrag / Jahr				10.386,15 €
Vervielfältiger	x			20,62
Gebäudeertragswert	=			214.147,80 €
Rundung	± -			147,80 €
Gebäudeertragswert	=			214.000,00 €
Bodenwert	+			146.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert	=			360.000,00 €
Besondere Wertminderungen	+ -			78.000,00 €
Öffentlich rechtliche Belastungen	+			- €
Grunddienstbarkeiten und beschränkte, pers. Dienstbarkeiten	+			- €
Ertragswert	=			282.000,00 €

7 0 0 Liquidationswert Entfällt in diesem Gutachten

8 0 0 Besondere objektspezifische Merkmale

8 1 0 Besondere Wertminderungen

8 1 1 Wertminderung wegen Mängeln und Schäden

Giebel- und traufseitige Fassaden stark durchfeuchtet, dadurch rissig und vermoost (rechter Gebäudeteil).	= -	25.000,00 €
Holzaußenfenster und -türen der rechten Gebäudeseite überaltert. Betroffen sind sieben mittelgroße Fensterelemente (tlw. mit Rollläden) und zwei kleinere Fensterelemente	= -	13.000,00 €
Zwischensumme	= -	38.000,00 €
Runden	=	- €
Summe der Wertminderung	= -	38.000,00 €

8 1 2 Wertminderung wegen fehlender Besichtigung

Da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war, muss unterstellt werden, dass in dem Gebäude Mängel und Schäden vorgefunden werden können. Die Schäden werden subjektiv entsprechend dem äußeren Eindruck der Gebäudes festgelegt.

Summe der Wertminderung	= -	40.000,00 €
-------------------------	-----	-------------

Summe der besonderen Wertminderungen = - 78.000,00 €

8 2 0 Grunddienstbarkeiten / beschränkte, persönliche Dienstbarkeiten

8 2 1 Nießbrauchrecht belastend

Das im Grundbuch eingetragene Nießbrauchrecht ist auf den hier nicht zu bewertenden Anteil des Grundstück samt Gebäuden bezogen und bleibt daher unberücksichtigt.

Summe Grunddienstbarkeiten beschr. Pers. Dienstbarkeiten - €

9 0 0	Verkehrswert - Schlussklärung des Sachverständigen
--------------	---

Sachwert	341.000,00 €	=	0,00 €
Ertragswert	282.000,00 €	=	282.000,00 €
Verkehrswert		=	282.000,00 €

Der zu bewertende 1/4 Anteil an dem Grundstück beträgt somit:

vorläufiger Anteil des Verkehrswertes	25% von	282.000,00 €	=	70.500,00 €
---------------------------------------	---------	--------------	---	-------------

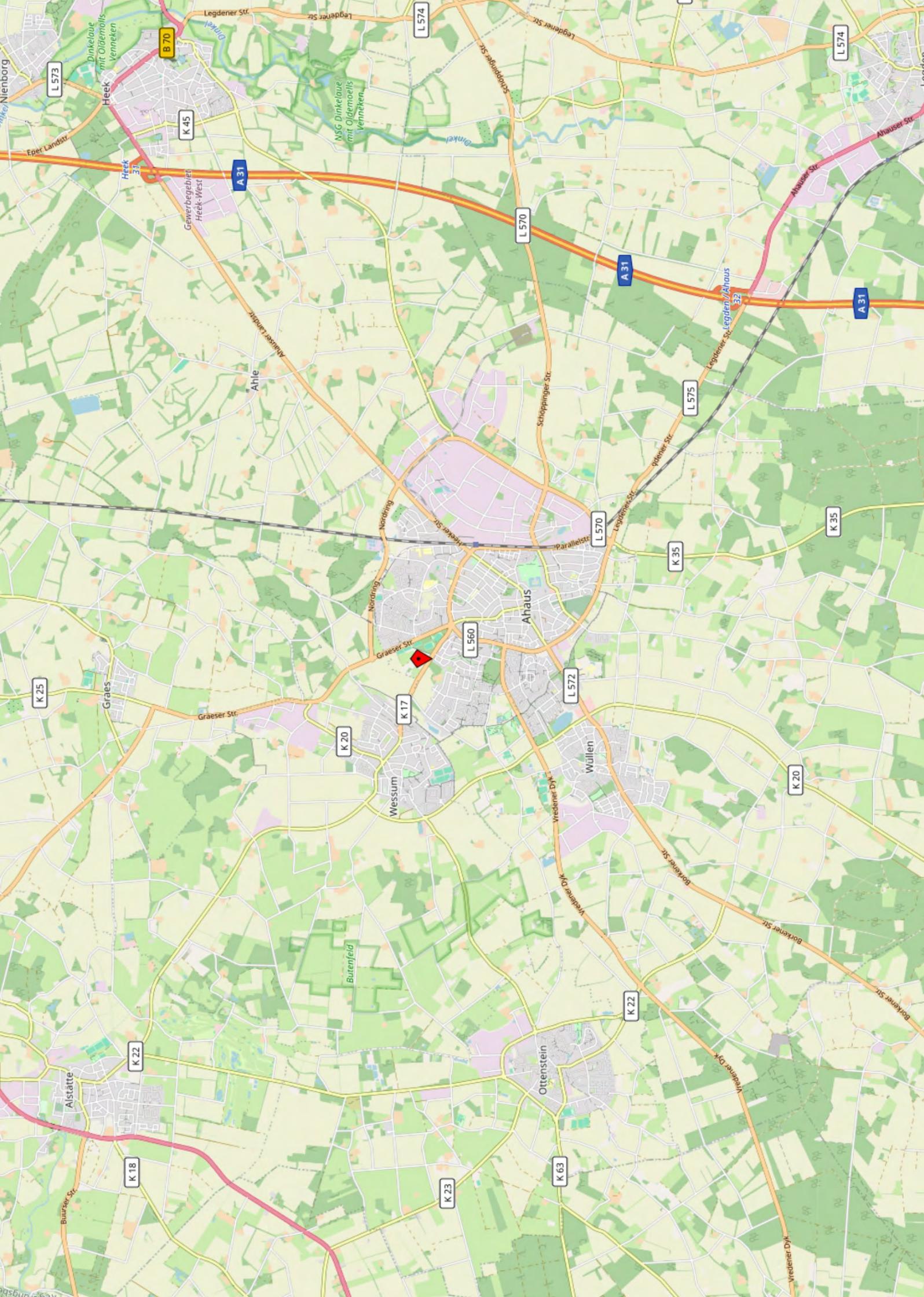
Der hier ermittelte Verkehrswert für den Anteil wird auf dem freien Markt und in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu erreichen sein, da etliche Faktoren dagegen sprechen. Die Faktoren werden unter Punkt 310 dieses Gutachtens benannt.

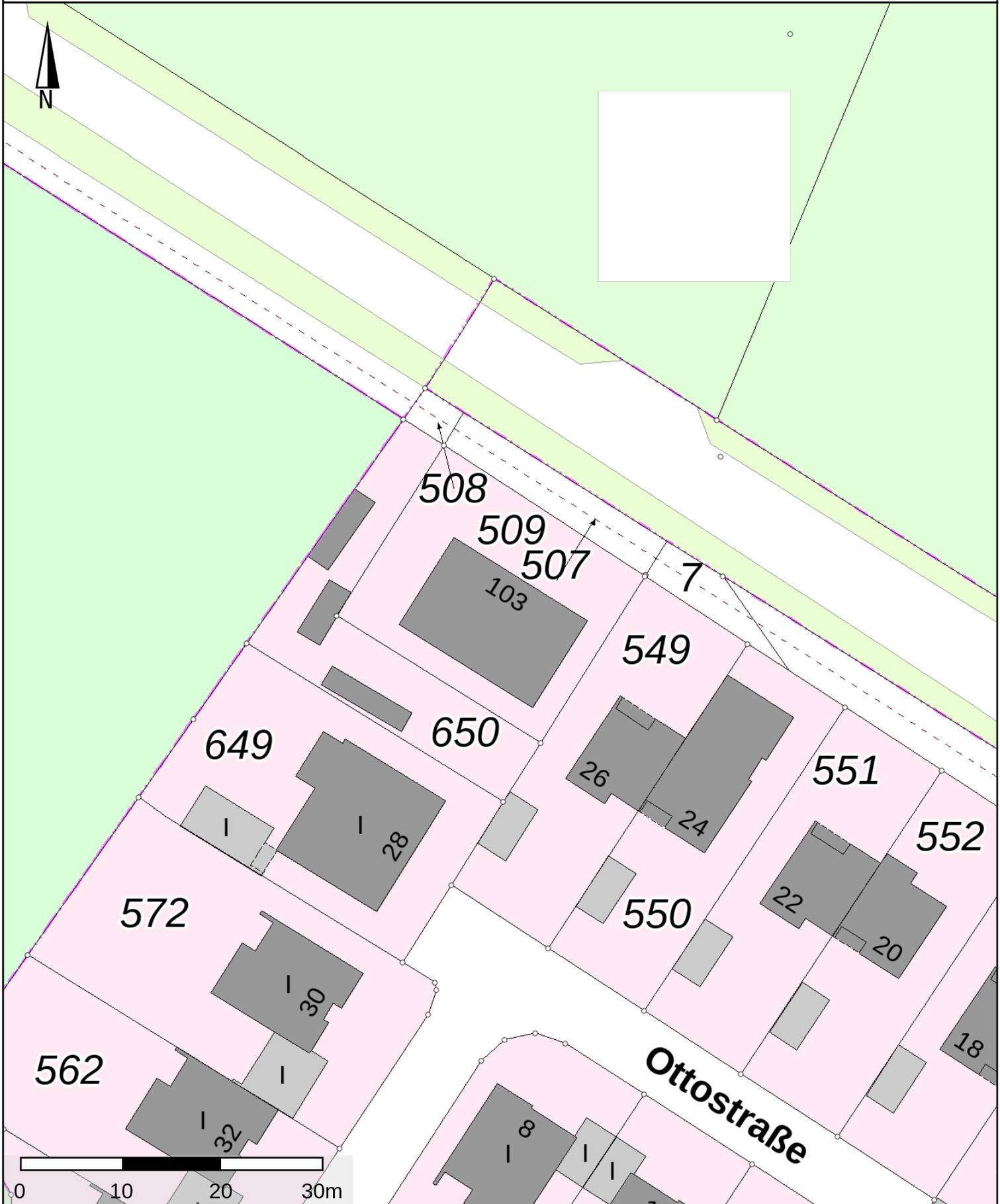
Aufgrund dieser Faktoren wird der anteilige Verkehrswert um 50% gemindert.

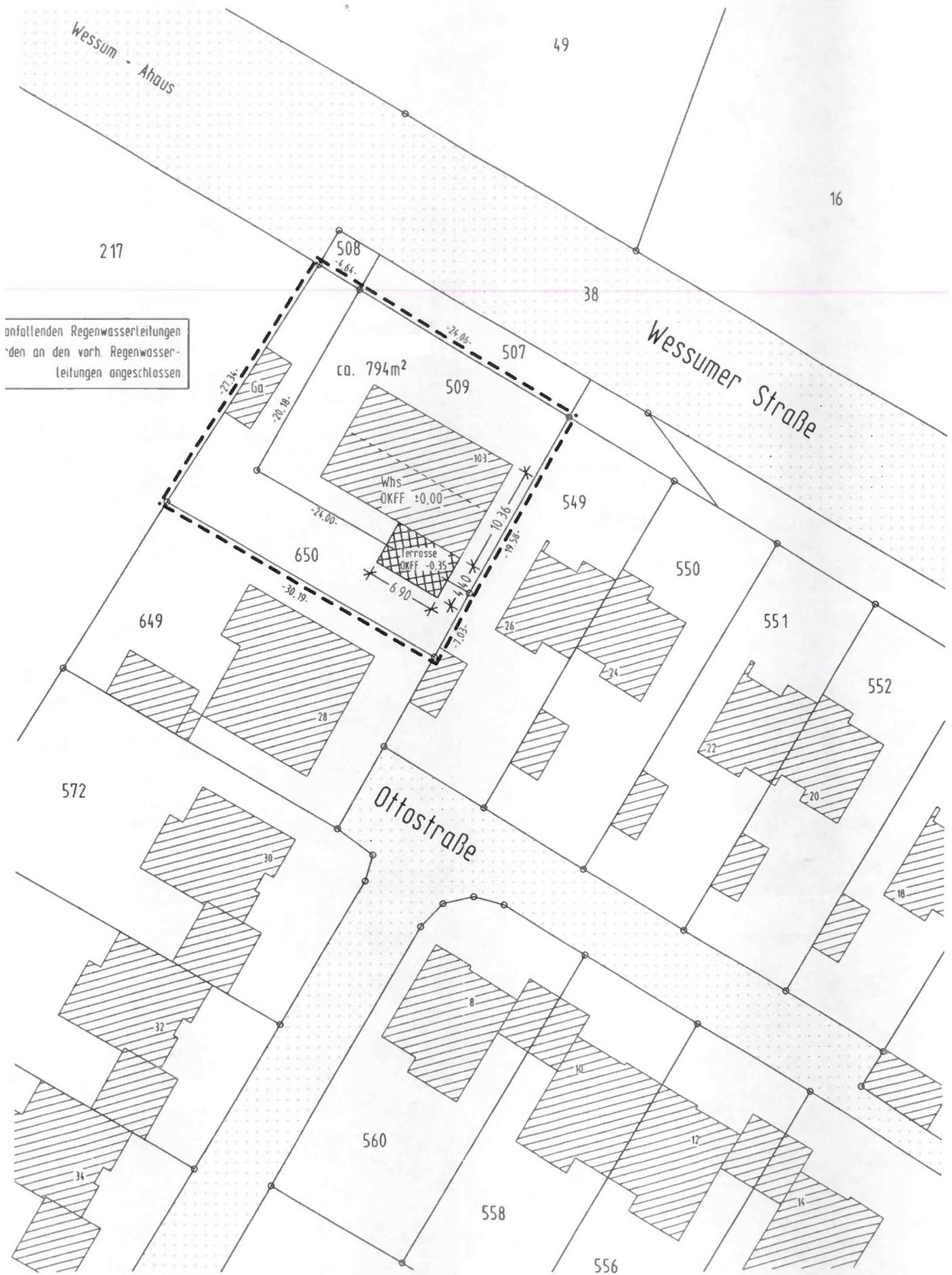
	50% von	70.500,00 €	=	35.250,00 €
Rundung			= -	250,00 €
Anteiliger Verkehrswert			=	35.000,00 €

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.

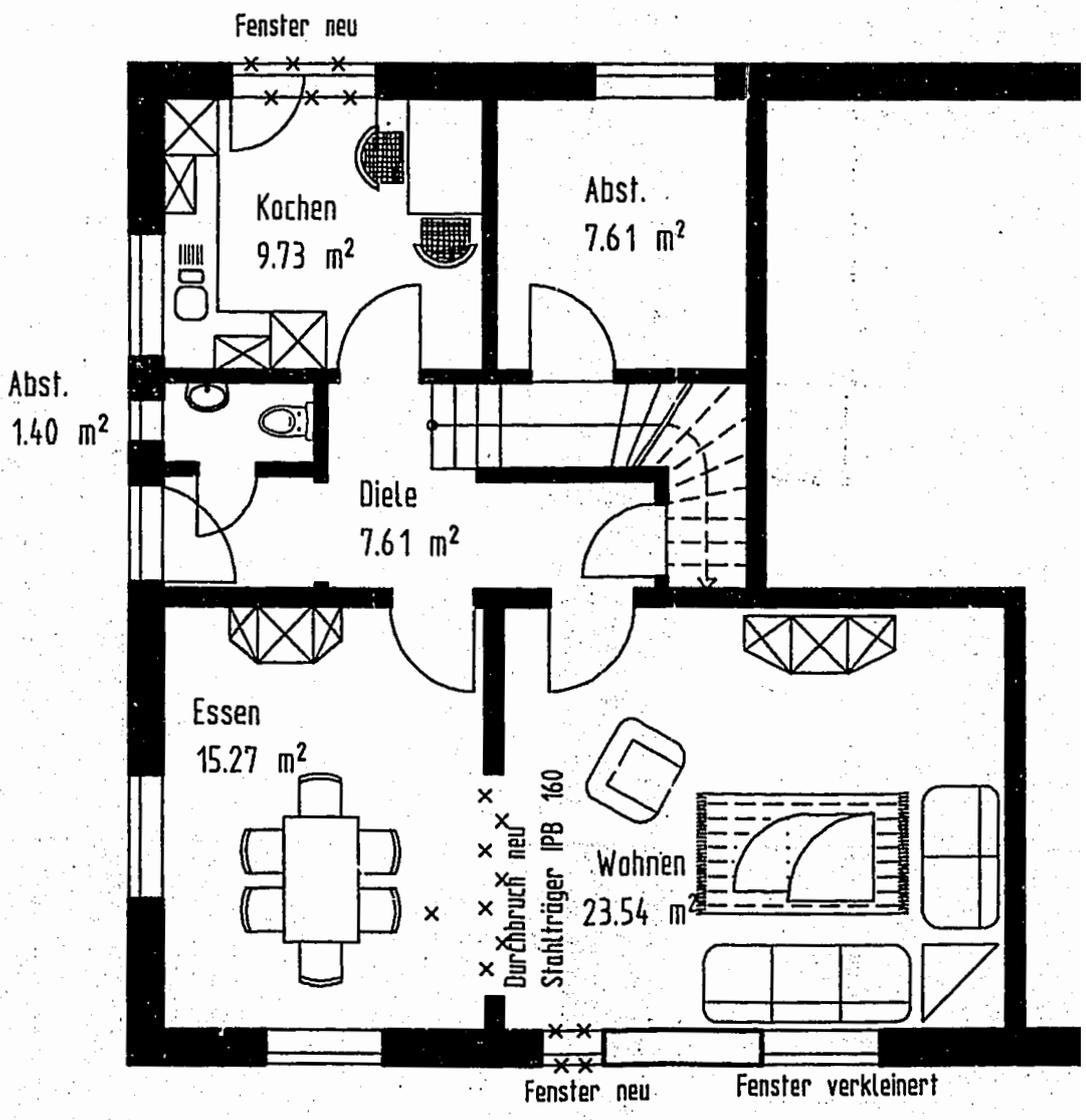
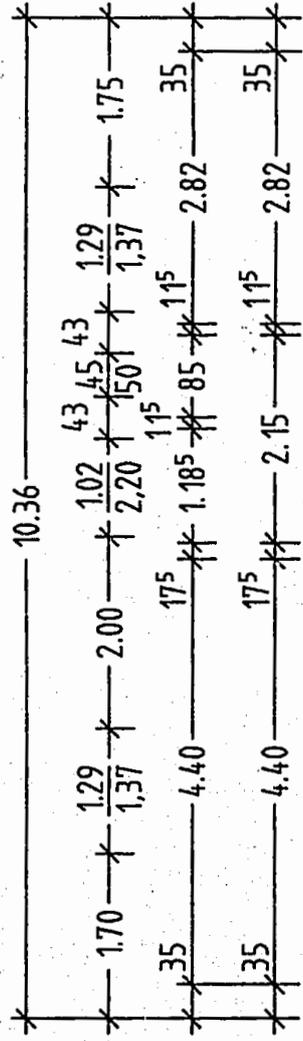
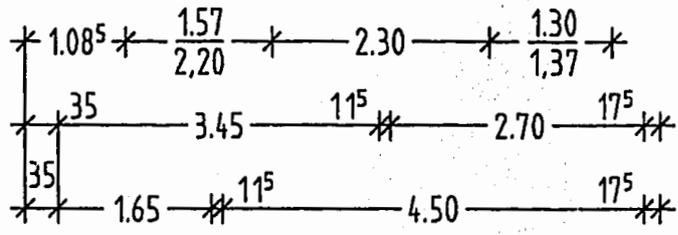
Gronau - Epe, den 29.05.2024



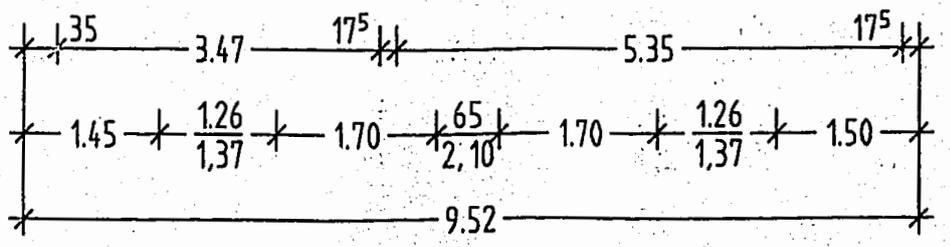


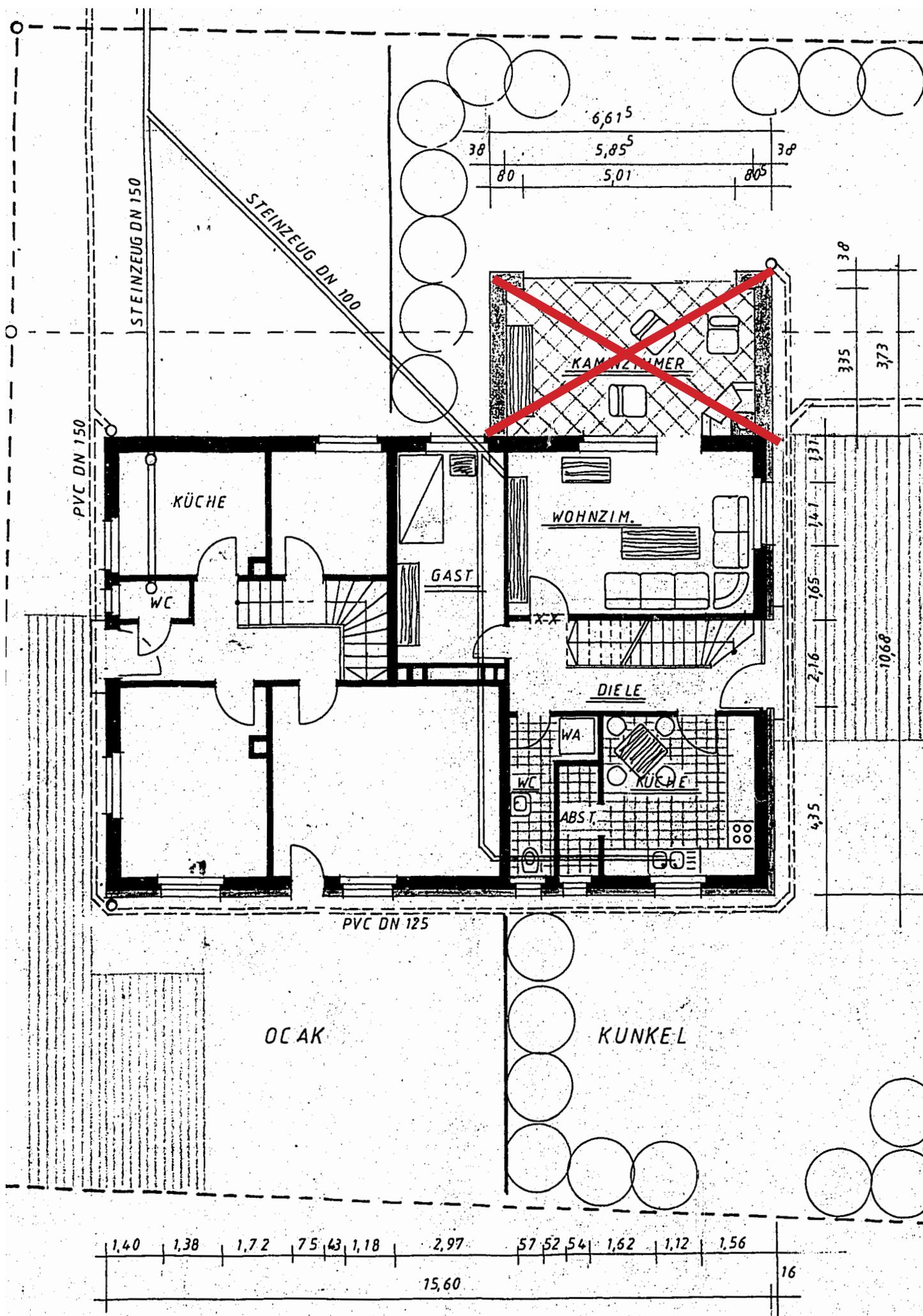


anfallenden Regenwasserteilungen
den an den vorh. Regenwasser-
leitungen angeschlossen



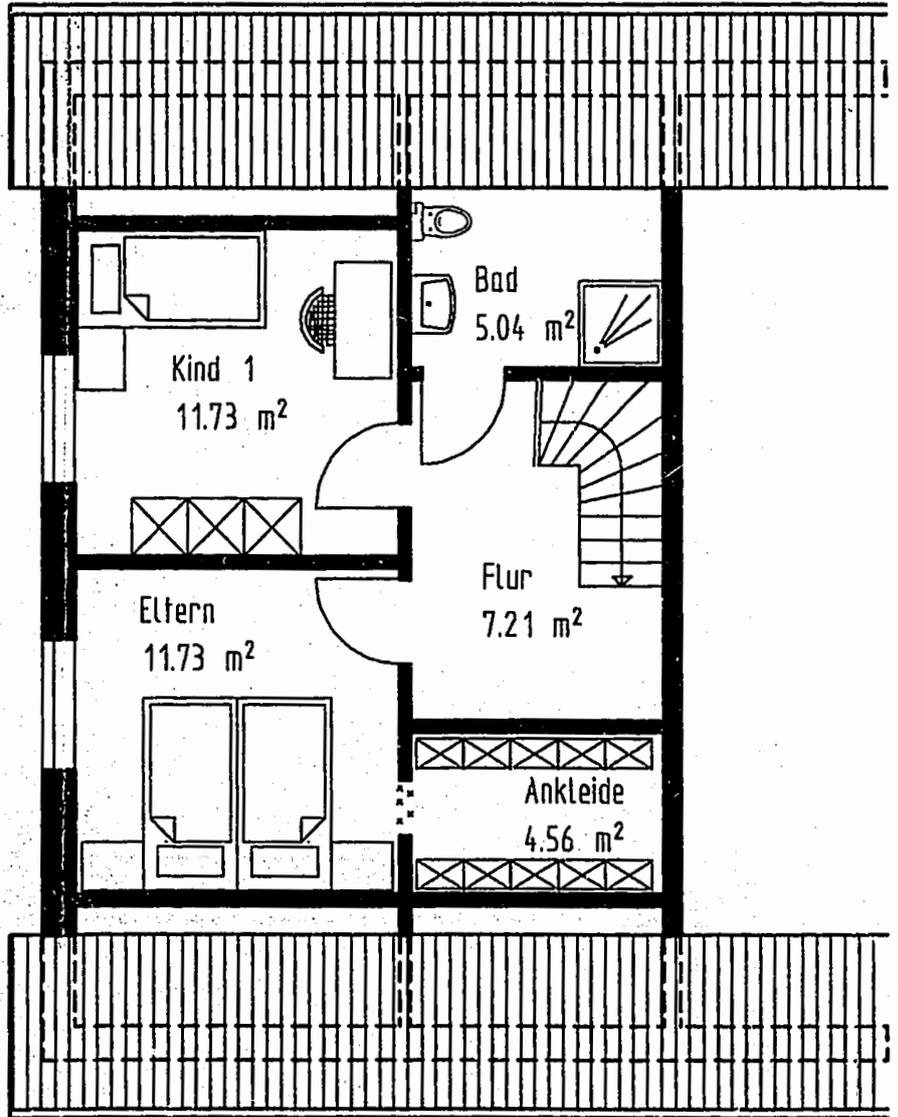
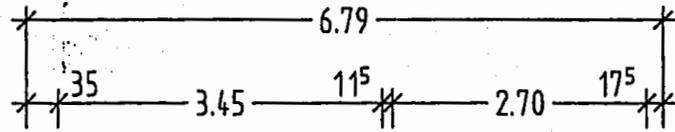
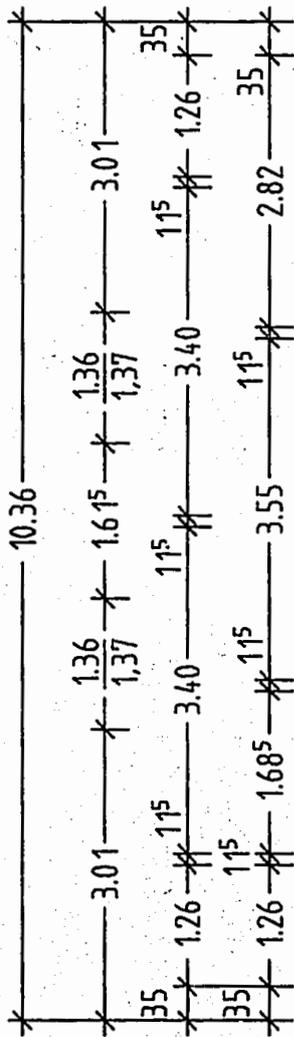
Erdgeschoss



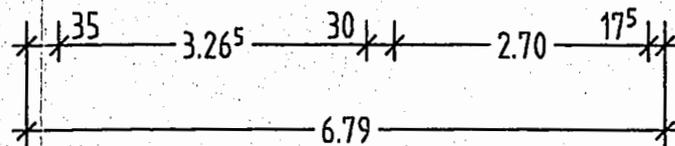


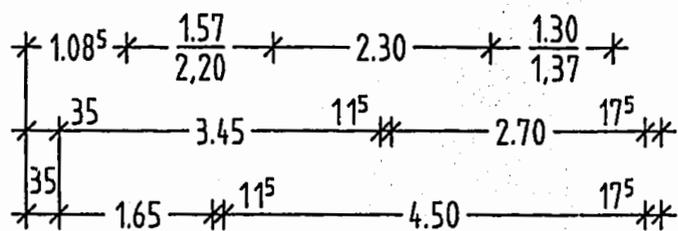
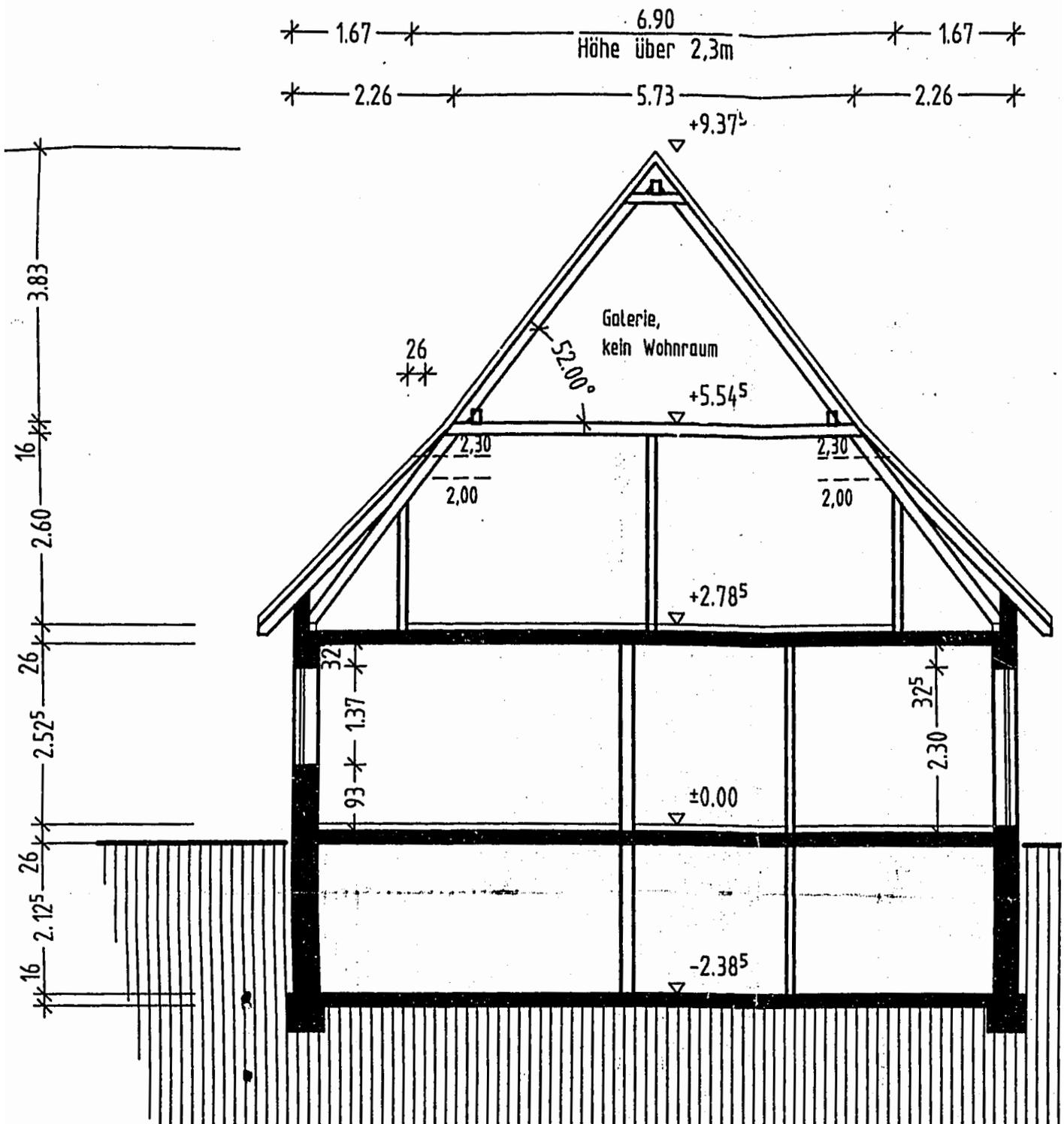
OLAK

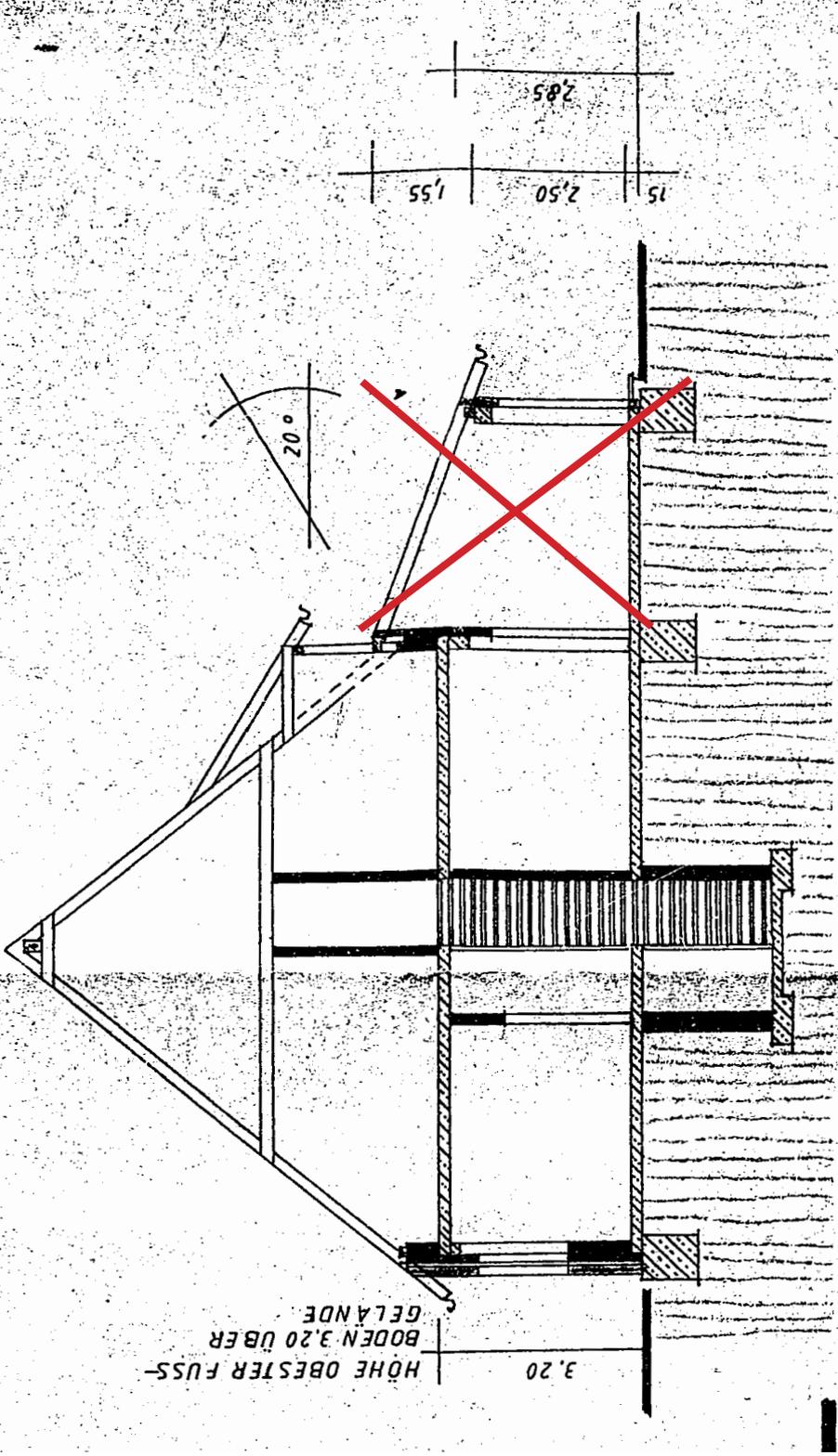
KUNKEL



Dachgeschoss







HÖHE OBSTER FUSS-
BODEN 3.20 ÜBER
GELÄNDE

1.55 | 2.50 | 2.85

20°

SCHNITT

ERWEITERUNG DES WOHNHAUSES UND



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust