



# Internetversion des Verkehrswertgutachtens

(im Sinne des § 194 BauGB)

Bewertungsobjekt(e):

Ein mit einem Dreifamilienhaus mit Doppelgarage und Carport bebautes Grundstück:

**48599 Gronau, Freiherr-von-Vincke-Straße 20**

Zum Bewertungsstichtag wurde mit Umbaumaßnahmen zu einem Wohn- und Geschäftshaus begonnen. Dabei sollen augenscheinlich eine Geschäftseinheit (Frisörsalon im Erdgeschoss), sowie drei Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss entstehen. Die Geschäftseinheit ist zum Bewertungsstichtag weitestgehend fertig gestellt und wird auch genutzt. Die Räume der drei Wohnungen weisen weitestgehend einen "rohbauähnlichen" Gesamtzustand auf.

Wohnfläche gemäß Aktenlage:

Im genehmigten Zustand weist das Wohnhaus eine Wohnfläche von rd. 273,5 m<sup>2</sup> auf.

Namen und Anschriften:

Aus Datenschutzgründen wird das Gutachten in anonymisierter Form erstellt. D. h., dass hier keine Namen o. Anschriften der Beteiligten angeführt werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Ahaus, AZ 77 K 86/24

Wertermittlungszweck:

Zwangsvorsteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

20.03.2025

Qualitätsstichtag:

= Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert:

Gemäß der nachfolgend im Gutachten ermittelten Feststellungen und Ergebnisse wird der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag vom Unterzeichner festgestellt mit:

**262.000,00 €**

i. W.: Zweihundertzweiundsechzigtausend Euro)

**Die Internetversion des Gutachtens umfasst 28 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.

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

18.09.2025

Aktenzeichen  
(bitte stets angeben)

251803

Exemplar  
**Internetversion**

Kontakt

48683 Ahaus  
Am Kalkbruch 17

Tel.: 0 25 61 / 86 67 15

info@weiper-architektur.de



## Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	3
1.1	<u>Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse</u>	3
1.2	<u>Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag</u>	3
1.3	<u>Auftrag und Katasterangabe</u>	4
1.4	<u>Objektbesichtigung</u>	4
2.	<u>Bewertungsgrundlagen</u>	5
3.	<u>Rechte und Belastungen am Grundstück</u>	6
3.1	<u>Grundbuchliche Eintragungen</u>	6
3.2	<u>Baulisten</u>	6
3.3	<u>Altlasten</u>	6
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>	11
5.1	<u>Allgemein</u>	11
5.2	<u>Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)</u>	13
5.3	<u>Ausführungs- und Unterhaltungszustand</u>	17
6.	<u>Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen</u>	17
7.	<u>Angenommene Werte</u>	18
8.	<u>Wertermittlung</u>	20
8.1	<u>Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV</u>	20
8.2	<u>Allgemeine Wertverhältnisse</u>	20
8.2.1	<u>Auswahl des Verfahrens</u>	21
8.2.2	<u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	21
8.2.3	<u>Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß §§35 bis 39 ImmoWertV</u>	22
8.2.4	<u>Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts</u>	25
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	25
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	26
9.	<u>Verkehrswert</u>	27
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	27
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	27
10.	<u>Erklärung</u>	28
11.	<u>Anlagen</u> (nicht Bestandteil dieser Internetversion)	28

## 1. Allgemeine Angab

### 1.1 Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwert	178.500,00 €
• Sachwert	262.000,00 €
• Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB	<b>262.000,00 €</b>

### 1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet im westlichen Bereich der Stadt Gronau. Bezogen auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück eine mittlere Wohnlage auf. Eine direkte Geschäftslage ist nicht gegeben.
- **Baulicher Zustand:** Zum Bewertungsstichtag wurde mit Umbaumaßnahmen zu einem Wohn- und Geschäftshaus begonnen. Dabei sollen eine Geschäftseinheit (Ladenlokal für Friseursalon) sowie drei Wohnungen entstehen. Zum Bewertungsstichtag ist das Ladenlokal im vorderen Gebäudebereich des Erdgeschosses nutzbar. Die übrigen Räumlichkeiten der entstehenden Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss befinden sich dagegen in einem "rohbauähnlichen" Zustand und sind zum Bewertungsstichtag nicht nutzbar (siehe hierzu Punkt 5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand). Gemäß Angabe der Stadt Gronau wurde mit den Umbaumaßnahmen ohne die erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen begonnen. Zwar liegt ein Antrag vor, jedoch wurde dieser bis zum 15.09.2025 nicht beschieden.
- Im Erdgeschoss befindet sich eine nicht genehmigte gewerbliche Nutzung (**Gewerbebetrieb**), in Form eines Frisörsalons, der von der Eigentümerin betrieben wird.
- Es wurden kein **Zubehör** oder sonstige **Zubehörstücke** vorgefunden.
- **Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen** sind nach vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden.
- Im **Baulastenverzeichnis** der Stadt Gronau sind keine Eintragungen für das zu bewertende Flurstück verzeichnet.
- Nach Auskunft der Stadt Gronau ist die Freiherr-von-Vincke-Straße erstmalig endgültig ausgebaut. **Erschließungsbeiträge nach BauGB** fallen daher nicht mehr an. Gemäß Vortrag der Stadt Gronau ist geplant, die Freiherr-von-Vincke-Straße, die zurzeit aus zwei Sackgassen besteht, zusammenzuführen. Zu einem möglichen Ausführungszeitpunkt der Maßnahme und ob damit Kosten für die Anlieger verbunden sind, kann seitens der Stadt zurzeit keine Aussage gemacht werden. Aufgrund dessen bleibt dieser Umstand in diesem Gutachten unberücksichtigt. **Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge** werden nicht mehr erhoben.
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt.
- Es besteht kein Verdacht auf **Asbest, Schimmelbildungen, sonstige gravierende Verunreinigungen oder auf Hausschwamm / Hausbock**.
- **Altlasten und Wohnungsbindungen** sind nicht bekannt.
- Über evtl. **Mietkaution** ist nichts 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 13.02.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des folgenden Grundstücks zu erstellen:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

**Gemarkung:** Gronau  
**Flur:** 28  
**Flurstück(e):** 372  
**postalische Adresse:** 48599 Gronau, Freiherr-von-Vincke-Straße 20

*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 20.03.2025 in der Zeit von 15:00 Uhr bis 15:55 Uhr.

Teilnehmer:

*hier keine Angaben*

## 2. Bewertungsgrundlagen

### **Amtsgericht Gronau:**

- Kopien des Grundbuchs

### **Stadt Gronau:**

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

### **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 (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) und der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung – II. BV**), aktueller Stand
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, aktueller Stand
- **Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**, aktueller Stand
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)**, aktueller Stand

#### Literatur

- **Titel: Marktwertermittlung nach ImmoWertV** – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 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 2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

#### **Internet:**

- Bodenrichtwerte unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Preisindizes unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de)
- Allgemeine Informationen unter [www.gronau.de](http://www.gronau.de)
- Allgemeine Informationen unter [www.kreis-borken.de](http://www.kreis-borken.de)

### 3. Rechte und Belastungen am Grundstück

#### 3.1 Grundbuchliche Eintragungen

##### **Auszug aus dem Grundbuch von Gronau, Blatt 9737**

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

Ifd. Nr. 1

Gemarkung Gronau

Flur 28

Flurstück 372	Freiherr-von-Vincke-Straße 20	Größe 968 m <sup>2</sup>
	Gebäude- und Freifläche,	

###### **Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:**

*hier keine Angaben*

###### **Grundbuch Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:**

Die Abt. II des Grundbuchs enthält keine für die Bewertung bedeutsamen Eintragungen.

###### **Grundbuch Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

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

###### *Hinweis:*

*Dem Unterzeichner hat eine Kopie des Grundbuchs vorgelegen.*

#### 3.2 Baulisten

Nach Auskunft der Stadt Gronau sind auf den vorgenannten Grundstücken mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine belastenden Baulisten eingetragen. Es sind ferner keine das Grundstück begünstigenden Baulisten bekannt.

#### 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 dem Stadtteil Gronau besteht, weist für kleine Kinder insgesamt 36 Kindergärten und Kindertagesstätten in verschiedenen Trägerschaften auf. Für Schulkinder stehen alle üblichen Schulformen zur Verfügung. Die wichtigsten Wirtschaftszweige der Stadt sind das verarbeitende Gewerbe, sowie Handel und Dienstleistung (insgesamt rd. 75%). Hierfür hat die Stadt Gronau mehrere Industrie- und Gewerbegebiete an verschiedenen Stellen des Stadtgebiets 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: (Entfernung)	Enschede-Zentrum (NL) ca. 8 km, Ahaus-Zentrum ca. 20 km, Münster-Zentrum ca. 60 km, Bocholt-Zentrum ca. 60 km

#### 4.2 Grundstück (Mikrolage)

Lage:	Das zu bewertende Flurstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet im westlichen Bereich von Gronau. In Bezug auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück eine mittlere Wohnlage auf. Eine direkte Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Entfernung zum Zentrum von Gronau beträgt fußläufig rd. 2,1 km. Das Grundstück wird über die öffentlichen Verkehrsfläche "Freiherr-von-Vincke-Straße" von der östlichen Grundstücksseite aus erschlossen.
Unmittelb. Verkehrsanbindung:	Die Straße "Freiherr-von-Vincke-Straße" ist im Bereich des zu bewertenden Flurstücks als gepflasterte Straße mit beidseitig gepflastertem Gehweg noch nicht endgültig ausgebaut.
Zuschnitt / Topografie:	Das Flurstück weist einen weitestgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt rd. 22,0 m, bei einer Grundstückstiefe von rd. 44,0 m. Der Höhenverlauf des Grundstückes ist eben, die Grundstückshöhe entspricht in etwa der Straßenhöhe.
Nachbarbebauung:	Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser als auch durch Reihenhäuser geprägt. An der südlichen Grundstücksgrenze

befindet sich die Grundschule "Eilermarkschule" incl. einer Sporthalle, die in ihren Räumen auch die Städtische Kapelle von Gronau beherbergt.

Ver- und Entsorgung: Öffentliches / privates Netz: Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser

Erschließungsbeiträge: Nach Auskunft der Stadt Gronau ist die Freiherr-von-Vincke-Straße erstmalig endgültig ausgebaut. Erschließungsbeiträge nach BauGB werden fallen daher nicht mehr an. Gemäß Vortrag der Stadt Gronau ist geplant, die Freiherr-von-Vincke-Straße, die zurzeit aus zwei Sackgassen besteht, zusammenzuführen. Zu einem möglichen Ausführungszeitpunkt der Maßnahme und ob damit Kosten für die Anlieger verbunden sind, kann seitens der Stadt zurzeit keine Aussage gemacht werden. Aufgrund dessen bleibt dieser Umstand in diesem Gutachten unberücksichtigt. Kanalanschlussbeiträge nach KAG werden nicht mehr erhoben. Der Landtag Nordrhein-Westfalen hat am 28.02.2024 das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) beschlossen. Damit wurden die Straßenbaubeiträge ab dem 01.01.2024 abgeschafft. Diese werden somit auch nicht mehr erhoben.

Bauplanungsrecht: Der Flächennutzungsplan stellt für die in Rede stehende Fläche "Wohnbauflächen" dar.

Das in Rede stehende Grundstück liegt im Planungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nr. 43". Dieser setzt folgende Kriterien fest:

WA	(allgemeines Wohngebiet)
II	(Anzahl der Vollgeschosse, zwingend)
0.3	(max. Grundflächenzahl)
0.6	(max. Geschossflächenzahl)
o	(offene Bauweise)

*Hinweis:*

*Die Angaben geben nur einen Auszug des Bebauungsplanes wieder. Der gesamte B-Plan kann bei der Stadt Gronau eingesehen werden.*



## 5. Baubeschreibung

### 5.1 Allgemein

Bemerkung:

Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Wärme-, Schall- und Brandschutzes wurden nicht durchgeführt. Evtl. Anforderungen an Bestandsgebäuden bzw. an deren Anlagen durch die zum Bewertungsstichtag gültige Energieeinsparverordnung werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. Untersuchungen auf den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Rohrfraß in Leitungen wurden nicht durchgeführt. Das zu bewertende Objekt wurde auch nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe z.B. Asbest, Formaldehyd oder der Boden auf Verunreinigungen überprüft. Diese Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden. Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem äußereren Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen) wurden nicht durchgeführt, so dass eine verbindliche Beurteilung für diese Gewerke nicht erfolgen kann. Es werden normale Verhältnisse unterstellt. Sichtbare Bauschäden und Baumängel werden jedoch in diesem Gutachten wertmäßig berücksichtigt. Die Angaben beziehen sich auf die sichtbare, dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen sind möglich und werden hier nicht gesondert aufgeführt. Angaben bezüglich nicht sichtbarer Teile, wie z.B. Wand- oder Dachaufbau, beziehen sich auf Angaben und Aussagen der Bauakten.

zum Objekt:

Gemäß Aktenlage ist für das Flurstück zum Bewertungsstichtag ein Dreifamilienwohnhaus mit PKW-Doppelgarage genehmigt. Des Weiteren befindet sich ein an der südlichen Grundstücksgrenze errichtetes und an das Wohnhaus angebautes Carport auf dem Grundstück.

Das teilunterkellerte Haus weist neben dem Erdgeschoss, ein Obergeschoss, sowie ein Dachgeschoss auf. Das Gebäude wurde mit einer rot-braunen Verblendfassade ausgestattet und mit einem Satteldach als Pfettendach mit einer Dachneigung von rd. 30° gerichtet, welches mit braunen Betondachsteinen eingedeckt wurde. Die Entwässerung erfolgt über vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer.

Zum Bewertungsstichtag wurde am Objekt mit Umbaumaßnahmen zu einem Wohn- und Geschäftshaus mit drei Wohneinheiten und einem Ladenlokal begonnen. Dabei soll im vorderen Teil des Erdgeschosses ein Ladenlokal

(Frisörsalon) entstehen. Der hintere Teil des Erdgeschosses sowie Teilbereiche des Obergeschosses sollen zu einer Wohnung umgebaut werden (die dann auch eine Verbindung zum Ladenlokal aufweist). Im weiteren Teil des Obergeschosses sowie im Dachgeschoss sollen dann jeweils eine weitere Wohnung entstehen. Das Ladenlokal im Erdgeschoss ist nutzbar und weitestgehend fertiggestellt. Des Weiteren scheinen die Arbeiten an den Anlagen zur Technischen Gebäudeausrüstung (Sanitär, Heizung, Elektro) im Kellergeschoss schon weiter fortgeschritten sein. In den übrigen Räumen der Wohnungen wurden Rückbauarbeiten und Entkernungen durchgeführt und es wurde in kleinen Teilbereichen mit dem Neuausbau begonnen. Insgesamt zeigen sich die Wohnungen zum Bewertungsstichtag aber in einem "rohbauähnlichen" Zustand, das heißt, dass fast der gesamte Innenausbau noch durchzuführen ist.

An die nördliche Grundstücksgrenze heran wurde eine eingeschossige Doppelgarage mit Flachdach errichtet und mit einer dem Wohnhaus angepassten Fassade ausgestattet. Laut Aktenlage weist die Garage einen PKW-Stellplatz (von vorne gesehen rechts), sowie einen Abstellraum (von vorne gesehen links) auf. Beide Räume konnten nicht begangen werden (rechte Garage ist über Fenster einsehbar). Dort wurden im Folgenden auch Umbauarbeiten durchgeführt und der Garagenraum wurde dabei "wohnraumähnlich" ausgebaut (Garagentür durch Fenster-/Türelement ersetzt, Decke wärmegedämmt etc.) und die straßenseitige Fassade wurde mit einer Putzfassade ausgestattet.

An der südlichen Grundstücksgrenze wurde ein Carport in einfacher Holz-Konstruktion an das Haus angebaut und mit lichtdurchlässigen Polycarbonat-Wellplatten eingedeckt. Auf diese Konstruktion wurde eine kleine Photovoltaikanlage errichtet.

Neben den gepflasterten Zufahrts- und Zuwegungsbereichen wurden die weiteren Freiflächen ursprünglich als Ziergarten angelegt. Dies ist aber aufgrund der Umbaumaßnahmen zum Bewertungsstichtag nicht erkennbar.

Baurechtl. Situation / Baujahr: **Bauschein Nr. 555** vom **06.10.1970** zur "Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage"

**Bauschein Nr. 593** vom **19.10.1971** zum "Einbau einer Zweitwohnung"

**Bauschein Nr. 598** vom **20.10.1971** zur "Behälteranlage für Heizöl"

**Das Baujahr des Wohnhauses mit Garage wird mit dem Jahr 1971 festgestellt.**

Gemäß Vortrag der Stadt Gronau wurde in 2022 beim Bauordnungsamt ein Bauantragsverfahren, zur Nutzungsänderung (Wohnung zu Frisörsalon) und Umbau des Wohnhauses, eingeleitet. Zum Stand 15.09.2025 wurde das Verfahren durch die Stadt Gronau noch nicht positiv oder negativ beschieden.

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: Der genehmigte Zustand als Zweifamilienhaus weist einen funktionellen Grundriss auf. Zum Bewertungsstichtag befindet sich das Objekt in einem Umbauzustand. Dabei wurden Wände zurückgebaut, neu gestellt, Öffnungen geschlossen und geöffnet etc., so dass die eigentliche Funktion des Grundrisses zum Bewertungsstichtag nicht mehr gegeben ist.

Schall- und Wärmeschutz: Das Gebäude unterliegt und entspricht in genehmigter Form den Anforderungen an das Baujahr. Diese sind heutigen Ansprüchen nicht gerecht. Das Objekt befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem Umbauzustand. Dabei sind schallschutzrelevante Decken- und Wandteile, als auch wärmeschutzrelevante Umfassungsflächen betroffen. Diese müssen abschließend dann den Anforderungen an den aktuellen Schall- und Wärmeschutz entsprechen.

## 5.2 Beschreibung des Gebäudestandards zum Bewertungsstichtag (gemäß Aktenlage und Ortsbesichtigung)

Gründung / Sohle: Haus / Garage:  
Baujahrestypische Gründung über Streifenfundamente aus Beton B160.  
Bodenplatte aus Beton mit Estrichauflage.

Außenwände: Haus:  
Kellergeschoss: KS-Mauerwerk mit innenseitigem und außenseitigem Putz zur Abdichtung  
Erd-, Ober- und Dachgeschoss: Zweischaliges Mauerwerk mit einer Hinterwand aus Porotonsteinen und einer Vorsatzschale aus Verblendsteinen, in den Räumen der Wohnungen weitestgehend ohne Putzbelag und weitere Bekleidung, in den vom Frisörsalon genutzten Räumen Putzbelag gestrichen

**Garage:**

Zweischaliges Mauerwerk mit einer Hinterwand aus KS-Mauerwerk und einer Vorsatzschale aus Verblendsteinen bzw. Putzfassade

**Dach:****Haus:**

Satteldach als Pfettendach in Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von rd. 30° und mit einer Eindeckung aus Beton-Dachsteinen. Die Entwässerung erfolgt über vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer.

**Anbau / Garage:**

Flachdachabklebung ohne weiteren Dachrand

**Deckenkonstruktion, Treppen:****Haus:**

Betondecken aus B 225 über Keller-, Erd- und Obergeschoss, in den Räumen der Wohnungen überwiegend ohne Estrichauflage (wurde zurückgebaut) und weitere Ausstattung (kein Oberboden), unterseitig verputzt, in den Räumen, die vom Frisörsalon genutzt werden, unterseitig mit Rasterdecke, Holzbalkenlage mit Verschalung über Dachgeschoss

KG/EG, EG/OG und EG/DG: Massiver Beton-Treppenlauf ohne weitere Ausstattung und Auflage

**Fenster und Türen:****Haus:**

Rahmenfenster in weiß mit Isolierverglasung überwiegend aus 5/2008

Türanlage zum Frisörsalon als zweiteilige Türanlage

Türanlage zu den Wohnungen als zweiteilige Türanlage

Eingang zur Wohnung im Erdgeschoss fehlt.

**Garage:**

Toranlage zum Abstellraum als Stahlschwinger, einfache Nebentür

Türanlage zur Garage als zweiteilige Tür-/Fensteranlage

**Innenwände und -türen:****Haus:**

Wände und Wandteile unterschiedlicher Materialien (Poroton, Porenbeton, Kalksandstein) und unterschiedlichen Alters, weitestgehend ohne weitere Putzauflage und ohne weitere Bekleidung in den Räumen der Wohnungen und geputzt und gestrichen in den vom Frisörsalon genutzten Räumen

Keine Innentüren und Bekleidungen in den Räumen der Wohnungen, Standardtüren mit Zargen in den vom Frisörsalon genutzten Räumen

**Garage:**

Der Abstellraum (links) konnte nicht besichtigt werden. Garage (rechts) mit gestrichenen Wänden

- Fußböden:
- Haus:  
Räume der Wohnungen: Ohne Auflage und Oberboden  
Räume als Frisörsalon genutzt: Naturstein
- Garage:  
Der Abstellraum (links) konnte nicht begangen werden. Garage (rechts) mit Estrich und ohne weiteren Oberboden
- Sanitär:
- Haus:  
Räume der Wohnungen: Keine Ausstattung oder Anlagen  
Räume als Frisörsalon genutzt: WC-Anlage mit wandhängendem WC und Waschbeckenanlage (Waschschüssel mit Möbelunterbau), Spülen- und Waschmaschinenanschluss im Personalraum  
Garage: Augenscheinlich keine Ausstattung
- Heizung:
- Haus:  
Im Kellergeschoss befindet sich eine Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher zur Beheizung des Hauses und zur Warmwasserbereitung. In den Räumen der Wohnungen gibt es keine weitere Ausstattung oder Anlagen. Die Räume, die vom Friseursalon genutzt werden, sind beheizbar und mit Warmwasser versorgt.  
Garage: Augenscheinlich keine Ausstattung
- Elektro:
- Haus:  
Es liegt ein Zählerschrank mit insgesamt vier Zählerplätzen vor und es gibt weitere Unterverteilungen (tlw. neu, tlw. älter) in den Geschossen. In den Räumen der Wohnungen wurde in Teilbereichen mit dem Innenausbau begonnen (Kabelverlegungen), die als Frisörsalon genutzten Räume sind mit ausreichender Anzahl an Schalter- und Steckdosenvorrichtungen versorgt, wobei augenscheinlich die Hauptzuleitung nur provisorisch verlegt wurde.  
Photovoltaik-Anlage: Auf dem Dach des Carports und im Kellergeschoss wurden Komponenten einer PV-Anlage verbaut (Module, Wechselrichter etc.). Ob die Anlage regelkonform, fertig installiert und an das Netz angeschlossen wurde, kann im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht eindeutig geklärt werden. Gemäß Aussage des Netzbetreibers ist die Anlage nicht im Marktstammdatenregister registriert. Aufgrund dessen unterstellt der Unterzeichner für den weiteren Berechnungsweg, dass die gesamte Anlage nicht mit dem Grundstück verbunden ist und somit im Gutachten keine weitere Berücksichtigung findet.



Garage:

Abstellraum (links) keine Angaben möglich, Garage (rechts) Aufputz-Unterverteilung und Installation

Außenanlagen:

Zufahrt und Zuwegung als gepflasterte Flächen (Betonpflaster) mit Stufenanlage und Rampe zu den vom Frisörsalon genutzten Räumen. Geflieste Stufenanlage am Eingang zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss und ohne Stufenanlage am Eingang zur Wohnung im Erdgeschoss. Die weiteren Freiflächen sind als Ziergarten mit Rasen, Beet- und Baumbepflanzungen angelegt, was aufgrund der getätigten Umbaumaßnahme weitestgehend nicht mehr erkennbar ist. Der Gartenbereich des Grundstücks ist über eine rd. 2,00 m hohe, massive Zaunanlage eingefriedet.

Besondere Bauteile:

2 Balkone mit Stahl-/Holzgeländer, Carport in einfacher Holzkonstruktion

Zum Bewertungsstichtag zeigt sich das Gebäude in großem Teilbereich in einem "rohbauähnlichen" Zustand, da mit Umbaumaßnahmen begonnen wurde. Diese Umbaumaßnahmen wurden bislang ohne die erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen durchgeführt. Zurzeit gibt es ein laufendes Bauantragsverfahren, dies wurde bis zum 15.09.2025 aber weder positiv noch negativ beschieden. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung kann somit nur der gesichert genehmigte Zustand als Grundlage für den weiteren Berechnungsweg angenommen werden. Somit wird für den folgenden Gebäudestandard ein mittlerer, dem genehmigten Zustand entsprechender Standard unterstellt:

Gebäudestandard (nach Rückbau und Instandsetzung in den genehmigten Zustand):

Wohnhaus	Außenwand (Wägungsanteil 23%)	Standardstufe 3,0
	Dach (Wägungsanteil 15%)	Standardstufe 2,5
	Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)	Standardstufe 3,0
	Innenwände und Türen (Wägungsanteil 11%)	Standardstufe 3,0
	Decken und Treppen (Wägungsanteil 11%)	Standardstufe 3,0
	Fußböden (Wägungsanteil 5%)	Standardstufe 3,0
	Sanitär (Wägungsanteil 9%)	Standardstufe 3,0
	Heizung (Wägungsanteil 9%)	Standardstufe 3,0
	Sonstige techn. Ausstattung (Wägungsanteil 6%)	Standardstufe 3,0
Garage	PKW-Garage in massiver Ausführung	Standardstufe 4,0

**Standardstufe, gemäß NHK 2010:      Wohnhaus    rd. 2,93**

**Garage            rd. 4,00**

### 5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand

- Augenscheinlich wurde das Objekt Innen und Außen dem Baujahr entsprechend überwiegend ordnungsgemäß ausgeführt. Zum Bewertungsstichtag befinden sich die Räume weitestgehend in einem „rohbauähnlichen“ Zustand bzw. weisen teilweise eine ungenehmigte Nutzung auf. Um das Objekt insgesamt wieder in einen instandgesetzten, baualtersgemäßen und genehmigten Normalzustand zu bringen, sind umfangreiche Arbeiten des Innenausbau notwendig. Diese beinhalten:
  - Fertigstellung der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektro) im Kellergeschoss, Wiedereinbringung der Installation (Roh- und Feininstallation) der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektro) in den weiteren Geschossen, einschl. Rückbauarbeiten in den genehmigten Zustand
  - Rückbau und Instandsetzungen an Wänden, Böden und Decken der Räume des Erd- und Obergeschosses in den genehmigten Zustand
  - Fertigstellungsarbeiten an den Gewerken Fenster, Haustüren, Rollladen
  - Wiedereinbringung von Estrichauflagen und Oberböden
  - Wiedereinbringung von Putzauflagen und Bekleidungen
  - Wiedereinbringung des weiteren Innenausbau (Innentüren, Fensterbänke, Treppengeländer, Versiegelungen etc.)
  - Wiederherstellung der Vorgarten- und Gartenflächen in einen genehmigten Zustand

### 6. Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen

#### Aufstellung der Brutto-Grundflächen (BGF), gemäß Aktenlage

##### **Dreifamilienhaus**

Kellergeschoss	rd.	159,12 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	rd.	184,87 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	rd.	184,87 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	rd.	<u>184,87 m<sup>2</sup></u>
Summe	rd.	713,73 m <sup>2</sup>
<b>Summe Brutto-Grundfläche gesamt:</b>	<b>somit rd.</b>	<b>714,0 m<sup>2</sup></b>

##### **Garage**

Erdgeschoss	rd.	<u>52,13 m<sup>2</sup></u>
Summe	rd.	52,13 m <sup>2</sup>
<b>Summe Brutto-Grundfläche gesamt:</b>	<b>somit rd.</b>	<b>52,0 m<sup>2</sup></b>

Aufstellung der genehmigten Wohnflächen, gemäß Aktenlage**Dreifamilienhaus**

Erdgeschoss (Wohnung 1)	rd.	135,75 m <sup>2</sup>
Obergeschoss (Wohnung 2)	rd.	58,49 m <sup>2</sup>
Obergeschoss (Wohnung 3)	rd.	<u>79,19 m<sup>2</sup></u>
Summe	rd.	273,43 m <sup>2</sup>
<b>Summe Brutto-Grundfläche gesamt:</b>	<b>somit rd.</b>	<b>273,5 m<sup>2</sup></b>

*Hinweis:*

*Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen teils überschlägig, aber mit der für den Bewertungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Dabei wurden sie stichprobenhaft kontrolliert. **Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.***

## 7. Angenommene Werte

Als angenommene Werte werden hier die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Gebäudes bezeichnet.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Man spricht daher auch von der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Diese ist objektspezifisch und kann daher aufgrund der Gebäudenutzung stark variieren. Bei der Ermittlung des Werts baulicher Anlagen ist allein die an der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit orientierte **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** und nicht die technische Lebensdauer von Bedeutung.

Die **Restnutzungsdauer** ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. In der Regel ermittelt man die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können. Des Weiteren ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen.

**Wohnhaus:**

Das Gebäude wurde zunächst als Zweifamilienhaus zu Wohnzwecken genehmigt und im Folgenden zu einem Dreifamilienhaus umgebaut. Das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW), schlägt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor. Dies bildet auch die Grundlage der erforderlichen Daten aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken. Aus diesem Grund setzt der Unterzeichner für das Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an.

Wie vorher und insbesondere unter Punkt 5.3 Ausbau- und Unterhaltungszustand beschrieben, befindet sich der große Teil des Hauses in einem "rohbauähnlichen" Zustand bzw. weist in einer weiteren Teilfläche eine nicht genehmigte Nutzung auf. Um eine Bewohnbarkeit in den genehmigten Zustand wiederherzustellen, muss das Objekt im Innenausbau durchgreifend wieder instandgesetzt und ausgebaut werden. Mit solch einer Maßnahme findet aber immer auch eine Modernisierung statt, die dann Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer hat. Somit unterstellt der Unterzeichner für den weiteren Berechnungsweg, dass mit den unvermeidbaren und notwendigen Instandsetzungs- und Ausbauarbeiten ein mittlerer Modernisierungsgrad verbunden ist. Unter Berücksichtigung dessen und im Vergleich mit der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie ergibt sich für das zu bewertende Objekt eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 13 Jahre.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Fiktives, wirtschaftliches Baujahr:	1984
Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter:	41 Jahre
Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 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 äußereren Eindrucks des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes unterstellt der Unterzeichner die gleichen Werte wie für das direkt angrenzende Wohnhaus.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Fiktives, wirtschaftliches Baujahr:	1984
Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter:	41 Jahre
Fiktive, wirtschaftliche 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 nach BauGB und KAG
Ortsteil:	Gronau	Nutzungsart:	W (Wohnbauflächen)
Gemarkung:	Gronau	Geschossigkeit:	II
Bodenrichtwert:	205,00 €/m <sup>2</sup>	Tiefe:	35 m
Stichtag:	01.01.2025		

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

**205,00 € / m<sup>2</sup>** **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach KAG** für Wohnbauflächen. Die Beiträge für das Grundstück sind zum Bewertungstichtag vollständig abgelöst bzw. fallen nicht an.

Bei diesem Bodenwert - bezogen auf den m<sup>2</sup> - 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) ± 0%

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

- für Ausnutzung ± 0%

*Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da der Ausnutzungsgrad (GRZ/GFZ) dem Richtwert entspricht.*

- für Größe - 10%

*Hier: Abschläge, aufgrund der Übertiefe zum angegebenen Richtwert.*

- für Zuschnitt ± 0%

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

Der auf den Bewertungsstichtag aktualisierte Bodenwert wird vom Unterzeichner mit rd. **184,50 € / m<sup>2</sup>** festgestellt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück: **372**

Gesamtfläche: 968 m<sup>2</sup>

Bodenwert: 184,50 €/m<sup>2</sup>

$$\Rightarrow 968 \text{ m}^2 * 184,50 \text{ € / m}^2 = 178.596,00 \text{ €}$$

**Der Bodenwert beträgt somit rd. 178.500,00 €**

#### 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 1.11 Freistehendes Einfamilienhaus**, unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut**Typ 1.31 Freistehendes Einfamilienhaus**, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut**Angenommene Werte:**

• Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
• Fiktives, wirtschaftliches Baujahr:	1984
• Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter:	41 Jahre
• Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre
• Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten)	rd. 880,00 € / m <sup>2</sup>
• Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 714,0 m <sup>2</sup>

**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 (I/2025): 1,872

**Objektbezogener Normalherstellungswert unter****Berücksichtigung des Baupreisindexes am Bewertungsstichtag:** rd. 1.647,00 € / m<sup>2</sup>**Regionalfaktor**

In Absprache mit dem Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

wird der Regionalfaktor an dieser Stelle festgestellt mit: 1,0

**Objektbezogener Normalherstellungswert unter****Berücksichtigung des Regionalfaktors am Bewertungsstichtag:** rd. 1.647,00 € / m<sup>2</sup>**Ermittlung des Bauwertes:**714,0 m<sup>2</sup> \* 1.647,00 € / m<sup>2</sup> = rd. 1.175.958,00 €**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

$$\begin{aligned} Y &= (80 - 39) / 80 * 100 \\ &= 51,25\% \end{aligned}$$

Die Wertminderung beträgt rd. 51% = rd. - 599.739,00 €



## Garage

### Typ 14.1 Einzelgaragen, Mehrfachgaragen

• Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
• Fiktives, wirtschaftliches Baujahr:	1984
• Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter:	41 Jahre
• Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	39 Jahre
• Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten)	rd. 485,00 € / m <sup>2</sup>
• Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 52,0 m <sup>2</sup>

### 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 (I/2025): 1,872

#### Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindexes am Bewertungsstichtag: rd. 908,00 € / m<sup>2</sup>

#### 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. 908,00 € / m<sup>2</sup>

#### Ermittlung des Bauwertes:

52,0 m<sup>2</sup> \* 908,00 € / m<sup>2</sup> = rd. 47.216,00 €

#### 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

$$\begin{aligned} Y &= (80 - 39) / 80 * 100 \\ &= 51,25\% \end{aligned}$$

Die Wertminderung beträgt rd. 51% = rd. - 24.080,00 €

**Wert der sonstigen Anlagen:**

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

• PAUSCHAL	=	rd.	<u>24.000,00 €</u>
------------	---	-----	--------------------

Bauwert:	=	rd.	<u>623.355,00 €</u>
----------	---	-----	---------------------

Somit rd. 623.500,00 €

Daraus folgt:

Bodenwert	=	rd.	<u>178.500,00 €</u>
-----------	---	-----	---------------------

Bauwert	=	rd.	<u>623.500,00 €</u>
---------	---	-----	---------------------

<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	rd.	<b><u>801.855,00 €</u></b>
-----------------------------	---	-----	----------------------------

**Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 802.000,00 €.**

#### 8.2.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Bauausführung und unter Berücksichtigung des Marktes, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken hält der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 0,80 für angemessen.

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

802.000,00 € * 0,80	=	rd.	<u>641.600,00 €</u>
---------------------	---	-----	---------------------

**Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 642.000,00 €.**

#### 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:

**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: **- 380.000,00 €**

Dies für:

- Fertig- und Wiederherstellung / Instandsetzungen der gesamten Räumlichkeiten des Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschosses in den genehmigten Zustand, einschließlich Garage und Außenanlagen

**Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale beträgt somit rd. - 380.000,00 €**

8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	rd.	642.000,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd.	<u>- 380.000,00 €</u>
<b>Sachwert:</b>	=	<b>rd.</b>	<b>262.000,00 €</b>



## 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: 28      Flurstück(e): 372

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

**262.000,00 €**

(i. W.: Zweihundertzweiundsechzigtausend 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.

Haftungsausschuss:

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

Ahaus, 18.09.2025

Dietmar Weiper

- Dipl.-Sachverständiger (DIA) -