



Internetversion des Verkehrswertgutachtens

(im Sinne des § 194 BauGB)

Dietmar Weiper

Dipl.-Ing. · Architekt AK NW

Dipl.-Sachverständiger (DIA)*
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Staatl. anerk. Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz

Datum
28.03.2025

Aktenzeichen
(bitte stets angeben)
251801

Exemplar
Internetversion

Bewertungsobjekt(e): Ein mit einer Doppelhaushälfte mit PKW-Garage
bebautes Grundstück:

48599 Gronau, Overdinkelstraße 49

Wohnfläche gemäß Aktenlage:

rd. 101,3 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss
des Hauses, zzgl. der Terrasse und der Loggia,
zzgl. der Nutzflächen der Garage

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

Auftraggeber: Amtsgericht Ahaus, AZ 77 K 93/24

Wertermittlungszweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 26.02.2025

Qualitätstichtag: = Wertermittlungstichtag

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

193.000,00 €

(i. W.: Einhundertdreihundneunzigtausend Euro)

Kontakt

48683 Ahaus
Am Kalkbruch 17

Tel.: 0 25 61 / 86 67 15

info@weiper-architektur.de

Die Internetversion des Gutachtens umfasst 25 Seiten.

In dieser Internetversion des Gutachtens finden Sie keine Anlagen (Fotos, Lageplan, Bauzeichnungen etc.). Sollte es keine weitere Datei dazu geben, so können Sie die Originalversion des Gutachtens mit den Anlagen nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 0 25 61 / 4 27 – 0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Ahaus einsehen.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Dokuments in elektronischer Form, sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.

Seite 1

* DIA = Deutsche Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg GmbH



Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	3
1.1	<u>Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse</u>	3
1.2	<u>Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag</u>	3
1.3	<u>Auftrag und Katasterangabe</u>	3
1.4	<u>Objektbesichtigung</u>	4
2.	<u>Bewertungsgrundlagen</u>	5
3.	<u>Rechte und Belastungen am Grundstück</u>	6
3.1	<u>Grundbuchliche Eintragungen</u>	6
3.2	<u>Baulasten</u>	6
3.3	<u>Altlasten</u>	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>	10
5.1	<u>Allgemein</u>	10
5.2	<u>Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)</u>	13
5.3	<u>Ausführungs- und Unterhaltungszustand</u>	15
6.	<u>Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen</u>	15
7.	<u>Angenommene Werte</u>	16
8.	<u>Wertermittlung</u>	17
8.1	<u>Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV</u>	17
8.2	<u>Allgemeine Wertverhältnisse</u>	18
8.2.1	<u>Auswahl des Verfahrens</u>	18
8.2.2	<u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	18
8.2.3	<u>Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß §§35 bis 39 ImmoWertV</u>	20
8.2.4	<u>Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts</u>	22
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	23
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	24
9.	<u>Verkehrswert</u>	24
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	24
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	24
10.	<u>Erklärung</u>	25
11.	<u>Anlagen</u> (nicht Bestandteil dieser Internetversion)	25

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwert	104.000,00 €
• Sachwert	193.000,00 €
• Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB	193.000,00 €

1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet im nördlichen 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:** Das Gebäude befindet sich weitestgehend in einem baualtersgemäßen Normalzustand. (siehe hierzu Punkt 5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).
- **Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen** sind augenscheinlich nicht vorhanden.
- Im **Baulastenverzeichnis** der Stadt Gronau sind keine Eintragungen für das zu bewertende Grundstück verzeichnet.
- Gemäß Vortrag der Stadt Gronau ist die Overdinkelstraße eine historische Straße. Die **Erschließungsanlagen** sind fertiggestellt und die **Erschließungsbeiträge** nach BauGB, sowie die **Kanalanschlussbeiträge** nach KAG werden nicht mehr erhoben.
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt.
- Verdacht auf **Asbest, Schimmelbildungen, sonstige gravierende Verunreinigungen oder auf Hausschwamm / Hausbock** besteht nicht.
- **Altlasten und Wohnungsbindungen** sind nicht bekannt.
- **Mietkaution:** Nicht bekannt
- Die **Namen und Anschriften** der Beteiligten werden gesondert mitgeteilt.
- **Außenaufnahmen** aus dem öffentlichen Raum sind dem Gutachten beigelegt. Einer Veröffentlichung von **Außen- und Innenaufnahmen** wurde nicht zugestimmt.

1.3 Auftrag und Katasterangabe

Im Verfahren zur Zwangsversteigerung wurde der Unterzeichner mit Beschluss vom 08.01.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des folgenden Grundstücks zu erstellen:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:



Gemarkung: Gronau
Flur: 11
Flurstück(e): 295
postalische Adresse: 48599 Gronau, Overdinkelstraße 49

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 Objektbesichtigungen durch den Unterzeichner erfolgten am Mittwoch, den 05.02.2025 (nur Außen) in der Zeit von 15:30 Uhr bis 15:40 Uhr und am Mittwoch, den 26.02.2025 (Außen und Innen) in der Zeit von 15:30 Uhr bis 16:15 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 Baulastenverzeichnis

Kreis Borken:

- Katasteramt, Flurkartenauszug

Rechtsvorschriften + Literatur:

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen

- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**, aktueller Stand
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, aktuelle Stand
- **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**, vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**, vom 01.03.2006, unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (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 2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

Internet:

- Bodenrichtwerte unter www.boris.nrw.de
- Preisindizes unter www.destatis.de
- Allgemeine Informationen unter www.gronau.de
- Allgemeine Informationen unter www.kreis-borken.de

3. Rechte und Belastungen am Grundstück

3.1 Grundbuchliche Eintragungen

Auszug aus dem Grundbuch von Gronau, Blatt 11103

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

lfd. Nr. 2

Gemarkung Gronau

Flur 11

Flurstück 295

Gebäude- und Freifläche, Overdinkelstr. 49

Größe 484 m²

Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:

hier keine Angaben

Grundbuch Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:

Die Abt. II des Grundbuchs enthält keine Eintragungen, die für diese Bewertung bedeutsam sind.

Grundbuch Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

Hinweis:

Dem Unterzeichner hat eine Kopie des Grundbuchs vorgelegen.

3.2 Baulasten

Nach Auskunft der Stadt Gronau sind weder zu Lasten noch zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks Eintragungen in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

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 Stadtgebietes ausgewiesen. Mit einem vielfältigem Vereinsspektrum, weiteren kulturellen und kirchlichen Einrichtungen, einem Stadtkern mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, mit verschiedenen Allgemein- und Fachärzten bietet Gronau alle wichtigen Einrichtungen. Für die stationäre Behandlung stehen vier Krankenhäuser zur Verfügung: das evangelische Lukas-Krankenhaus, das St. Antonius-Hospital, das Johanniter-Krankenhaus sowie die LWL Klinik Marl-Sinsen – Tagesklinik Gronau.

Verkehrsanbindung:	Durch die Verkehrsachsen B 54 und B 474, sowie durch die geringe Entfernung zur Anschlussstelle Gronau / Ochtrup an die Nord-Süd- (A31: Emden - Ruhrgebiet) und die Ost-West-Autobahnen (A30: Berlin – Amsterdam) ist die Stadt Gronau regional und überregional gut ins öffentliche, internationale Straßennetz eingebunden. Die Bahnstation Gronau ist Knotenpunkt der Nahverkehrsstrecken aus dem Ruhrgebiet (Dortmund) und Münster mit Enschede. Von hier aus hat man Anschluss an das gesamte deutsche und niederländische Fernverkehrsnetz. Der nächste Verkehrsflughafen von überregionaler Bedeutung ist der Regionalflughafen Münster/Osnabrück (FMO), der ca. 50 Autominuten entfernt liegt. Über Enschede (Twente-Kanal) und Münster bzw. Rheine (Dortmund-Ems-Kanal) bestehen Anschlüsse an das deutsche und europäische Wasserverkehrsnetz.
Städte in der Umgebung: (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 nördlichen 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. 1,9 km. Das Grundstück wird über die öffentlichen Verkehrsfläche "Overdinkelstraße" von der östlichen Grundstücksseite aus erschlossen. Neben dem Grundstück verläuft ein Geh- und Radweg und gartenseitig schließt ein Kinderspielplatz an.
Unmittelb. Verkehrsanbindung:	Die Straße "Overdinkelstraße" ist im Bereich des zu bewertenden Flurstückes als asphaltierte Straße mit beidseitig gepflastertem Gehweg im endgültigen Zustand ausgebaut. Im weiteren Verlauf stadtauswärts kommt man auf dieser Straße nach rd. 450 m an die niederländische Grenze.
Zuschnitt / Topografie:	Das Grundstück weist einen weitestgehend rechteckigen Zuschnitt auf, wobei die Straßenfront schmaler als die Gartenseite ist. Die Grundstücksbreite beträgt im Mittel rd. 11,5 m, bei einer Grundstückstiefe von rd. 42,0 m. Der Höhenverlauf des Grundstückes ist eben, die Grundstückshöhe entspricht in etwa der Straßenhöhe.

Nachbarbebauung:	Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. In einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich ein Lebensmittelmarkt und diverse kleinere Geschäfte. Des Weiteren befindet sich die Kindertageseinrichtung "Overdinkel", als auch der Evangelische Friedhof in mittelbarer Umgebung.												
Ver- und Entsorgung:	Öffentliches / privates Netz: Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser												
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Gronau ist die Overdinkelstraße eine historische Straße. Für das Grundstück Gemarkung Gronau, Flur 11, Flurstück 295, gelegen Overdinkelstraße 49 werden Erschließungsbeiträge nach BauGB und Kanalanschlussbeiträge nach KAG 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. 74 Nachtigallenstraße". Dieser setzt folgende Kriterien fest: <table><tr><td>WA</td><td>(allgemeines Wohngebiet)</td></tr><tr><td>II</td><td>(Anzahl der Vollgeschosse, zwingend)</td></tr><tr><td>0.4</td><td>(max. Grundflächenzahl)</td></tr><tr><td>0.8</td><td>(max. Geschossflächenzahl)</td></tr><tr><td>25-30°</td><td>(Dachneigung)</td></tr><tr><td>g</td><td>(geschlossene Bauweise)</td></tr></table>	WA	(allgemeines Wohngebiet)	II	(Anzahl der Vollgeschosse, zwingend)	0.4	(max. Grundflächenzahl)	0.8	(max. Geschossflächenzahl)	25-30°	(Dachneigung)	g	(geschlossene Bauweise)
WA	(allgemeines Wohngebiet)												
II	(Anzahl der Vollgeschosse, zwingend)												
0.4	(max. Grundflächenzahl)												
0.8	(max. Geschossflächenzahl)												
25-30°	(Dachneigung)												
g	(geschlossene 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 <u>nicht</u>
------------	--

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

zum Objekt:

Das zu bewertende Grundstück ist zum Bewertungsstichtag mit einer Doppelhaushälfte mit freistehender, grenzständig errichteter PKW-Garage bebaut. Des Weiteren wurden weitere Nebenanlagen (Schuppen) grenzständig im Garten errichtet, sowie eine Terrassenüberdachung an das Wohnhaus angebaut.

Die in Rede stehende Haushälfte bildet zusammen mit der Bebauung Overdinkelstraße 47 ein Doppelhaus.

Das teilunterkellerte Haus weist neben dem Erdgeschoss ein Obergeschoss, sowie ein Dachgeschoss auf. Das Dachgeschoss konnte vom Unterzeichner nicht besichtigt werden, somit können hier keine Aussagen zum Ausbauzustand gemacht werden. Die Doppelhaushälfte wurde mit einer gelben Verblendfassade ausgestattet und mit einem Satteldach als Kehlbalkendach mit einer Dachneigung von rd. 30° gerichtet, welches mit dunklen Dachsteinen eingedeckt wurde. Die Entwässerung erfolgt über vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer.

Das Erdgeschoss weist ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Gäste-WC, sowie den Eingangsbereich als Diele auf, von der die Treppe in das Keller- und Obergeschoss abgeht. Im Obergeschoss befinden sich neben dem Flurbereich mit Treppe zum Erd- und Dachgeschoss, drei Schlafzimmer und ein Bad. Von zwei Schlafzimmern aus besteht die Anbindung an einen gartenseitigen Balkon.

Vor dem Haus und an die nördliche Grundstücksgrenze heran wurde eine eingeschossige Garage errichtet, die mit einem Flachdach ausgestattet wurde. Die Fassade der Garage entspricht der des Hauses.

Im Folgenden wurden dann mehrere aneinandergereihte Nebenanlagen (einfache, eingeschossige Schuppen) an die westliche Grundstücksgrenze heran gebaut erstellt. Diese Schuppen in einfacher Holzausführung.

Des Weiteren wurde dann noch eine geschlossene Terrassenüberdachung in einfacher Konstruktion mit stehenden Fensterelementen und geschlossenem Dach an das Haus angebaut.

Baurechtl. Situation / Baujahr: **Bauschein Nr. 553 vom 24.06.1976** zur "Errichtung eines halben Doppelwohnhauses mit Garage" (gemäß Aktenlagen)

Das Baujahr der Doppelhaushälfte mit Garage wird mit dem Jahr 1977 festgestellt.

Ist auf den folgenden Seiten nichts anderes erwähnt, wird für den weiteren Berechnungsweg eine formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der ausgeübten Nutzung unterstellt.

Funktion / Grundriss: Gemäß den vorliegenden Unterlagen, weist das Wohnhaus einen funktionellen Grundriss auf.

Schall- und Wärmeschutz: Dem Baujahr entsprechend, den heutigen Ansprüchen nicht gerecht.

5.2 Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)

Gründung / Sohle: Haus / Garage (gemäß Aktenlage):
Baujahrestypische Gründung über Streifenfundamente aus Beton.
Bodenplatte aus Stahlbeton mit Estrichauflage.

Außenwände: Haus (gemäß vorliegender Aktenlage und Besichtigung):
Kellergeschoss: Ziegelsteinmauerwerk, innenseitig verputzt und tlw. gestrichen
Regelgeschosse: Zweischaliges Mauerwerk mit einer Hinterwand aus Ziegelsteinen und einer Vorsatzschale aus Verblendsteinen, innenseitig verputzt und tlw. gestrichen, tlw. mit Tapetenbekleidung bzw. tlw. mit Fliesenbelag in den Sanitärräumen
Garage (gemäß vorliegender Aktenlage und Besichtigung):

Zweischaliges Mauerwerk mit einer Hinterwand aus Ziegelsteinen und einer Vorsatzschale aus Verblendsteinen

- Dach: Haus (gemäß vorliegender Aktenlage und Besichtigung):
Satteldach als Kehlbalkendach in Nadel-Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von rd. 30° und mit einer Eindeckung aus dunklen Dachsteinen. Die Entwässerung erfolgt über vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer.
Garage (gemäß vorliegender Aktenlage und Besichtigung):
Flachdach mit Abklebung und innenliegender Entwässerung, Dachrand mit Schieferausbildung und Blechattika
- Deckenkonstruktion, Treppen: Haus (gemäß vorliegender Aktenlage und Besichtigung):
Stahlbetondecken über Keller, Erd- und Obergeschoss mit Estrichauflage
Kehlbalkenlage über Dachgeschoss
Treppenkonstruktion als Stahl-Zweiholmtreppen mit Holzstufenauflage und Stahlgeländer (Harfengeländer) in weiß
- Fenster und Türen: Haus (gemäß Besichtigung):
Holz- oder Kunststoffrahmenfenster verschiedener Baujahre in braun mit Rollläden, im Erdgeschoss wurde ein Fenster mit einem geschmiedeten verzinkten Gitter versehen
Die Haustür als zweiteilige Holzhaustüranlage mit Seitenteil
Garage (gemäß Besichtigung):
Stahlschwingtor, Nebeneingangstür, Fensterelement (zugestrichen)
- Innenwände und -türen: Haus (gemäß vorliegender Aktenlage und Besichtigung):
Tragende Wände aus Ziegelsteinen und nichttragende Wände aus Leichtbetonsteinen, jeweils verputzt und tlw. gestrichen, tlw. mit Tapetenbekleidung bzw. tlw. mit Fliesenbelag in den Sanitärräumen.
Innentüren als Füllungstüren mit Stahlzargen in Normalhöhe
- Fußböden: Haus (gemäß Besichtigung):
Oberböden tlw. als Fliesenbelag, tlw. als Teppichbelag
Garage (gemäß Besichtigung):
Estrichoberfläche
- Sanitäreinrichtungen: Gäste-WC mit Wand-WC und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken ca. 30 cm breit
Sanitärfarbe weiß



	Bad mit Wand-WC und Unterputzpülkasten, Möbelwaschtisch, Dusche als 5-Eckduschtasse Sanitärfarbe: cremeweiß	
Heizung:	Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Wandtherme mit Durchlauferhitzer im Kellergeschoss des Hauses installiert Die Wärmeverteilung innerhalb der Räume erfolgt über regelbare Radiatoren oder Plattenheizkörper	
Elektro:	Baujahrestypische Installation mit wenigen Schaltern, Steckdosen, Lichtauslässen und Sicherungen. Schalter und Steckdosen mit weißen Abdeckungen.	
Außenanlagen:	Die Zufahrt, die Zuwegung und die weitere Wegeführung im Garten wurde mit Betonpflaster befestigt. Die Terrasse wurde aus Betonplattenmaterial erstellt. Die weiteren Freiflächen wurden dann als Ziergarten angelegt. Das Grundstück ist vollständig über verschiedene Zaunelemente oder über Heckenbepflanzungen eingefriedet.	
Besondere Bauteile:	Balkon, Nebenanlagen, allseitig geschlossene Terrassenüberdachung	
Gebäudestandard:		
Wohnhaus	Außenwand (Wägungsanteil 23%)	Standardstufe 2,5
	Dach (Wägungsanteil 15%)	Standardstufe 2,0
	Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)	Standardstufe 2,5
	Innenwände und Türen (Wägungsanteil 11%)	Standardstufe 2,5
	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 2,5
Garage	PKW-Garage in massiver Ausführung	Standardstufe 4,0
Standardstufe, gemäß NHK 2010:		
	Wohnhaus	rd. 2,60
	Garage	rd. 4,00

5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand

- Augenscheinlich wurden die Arbeiten **Außen** und **Innen** dem Baujahr entsprechend überwiegend ordnungsgemäß ausgeführt. Zum Bewertungsstichtag zeigt sich das Objekt weitestgehend im Zustand des Ursprungsbaujahres, bei dem tlw. Fenster, tlw. die Heizungsanlage und die Bäder modernisiert wurden. Gemäß Vortrag und gemäß den getroffenen Feststellungen bei der Begehung sind Instandsetzungsarbeiten an der Sanitärinstallation und an der Warmwasserbereitung auszuführen. Des Weiteren sind kurz- bis mittelfristig insgesamt weitreichende Unterhaltungsarbeiten im Rahmen der normalen Instandhaltung durchzuführen.
- Die Nebenanlagen und die Terrassenüberdachung weisen aufgrund ihrer Ausführung und ihres Ausbauzustandes keinen Zeitwert auf.

6. Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen

Aufstellung der Brutto-Grundflächen (BGF), gemäß Aktenlage

Doppelhaushälfte

Kellergeschoss	rd.	32,66 m²
Erdgeschoss	rd.	67,49 m²
Obergeschoss	rd.	67,49 m²
Dachgeschoss (eingeschränkt nutzbar => volle Anrechnung)	rd.	<u>72,83 m²</u>
Summe	rd.	240,47 m²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:	somit rd.	<u>240,5 m²</u>

Garage

Erdgeschoss	rd.	<u>28,01 m²</u>
Summe	rd.	28,01 m²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:	somit rd.	<u>28,0 m²</u>

Aufstellung der Wohnflächen (gemäß Aktenlage)

Erdgeschoss	rd.	50,30 m²
Obergeschoss (einschl. der Balkone)	rd.	<u>50,99 m²</u>
Summe	rd.	101,29 m²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:	somit rd.	<u>101,3 m²</u>

Hinweis:

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

7. Angenommene Werte

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

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

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

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

Haus:

Das Gebäude wurde als Doppelhaushälfte zu Wohnzwecken konzipiert und wird auch so genutzt. Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von "freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern" bei 80 Jahren.

Bei der Ortsbesichtigung wurden Modernisierungen festgestellt, mit denen, gemäß Anlage 4 der SW-RL ein "kleiner Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung" verbunden ist. Eine Modifizierung der Restnutzungsdauer ist damit nicht verbunden. Somit stellt der Unterzeichner das Ursprungsbaujahr als Ausgangsjahr fest.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	1977
Gebäudealter:	48 Jahre
Restnutzungsdauer:	32 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 festgestellten Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes unterstellt der Unterzeichner die gleichen Werte wie für das direkt angrenzende Wohnhaus.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	1977
Gebäudealter:	48 Jahre
Restnutzungsdauer:	32 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:	215,00 €/m²	Tiefe:	35 m
Stichtag:	01.01.2025		

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

215,00 € / m² **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach KAG** für Wohnbauflächen. Die Beiträge für das Grundstück sind zum Bewertungsstichtag vollständig abgelöst bzw. fallen nicht an.

Bei diesem Bodenwert - bezogen auf den m² - handelt es sich um einen Mittelwert, welcher seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken ermittelt wurde. Da es sich um einen Mittelwert handelt wird dieser dem in Rede stehenden Grundstück angepasst. Denn der angegebene Wert ist lediglich Richtwert und unterliegt daher dem Gesetz des Marktes.

Wertanpassung:

- für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt) ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschlüge, aufgrund der zurzeit vorherrschenden Marktsituation.

- für abgabenrechtlichen Zustand ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschlüge, da Zustand des Grundstücks erschließungsbeitragsfrei.

- für Lage (Ausrichtung und Besonderheiten) ± 0%

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

- für Ausnutzung ± 0%

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

- für Größe ± 0%

Hier Keine Zu- oder Abschlüge, da die Größe den Kennzahlen des Richtwertes entspricht

- für Zuschnitt ± 0%

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

Der auf den Bewertungsstichtag aktualisierte Bodenwert wird vom Unterzeichner mit rd. **215,00 € / m²** festgestellt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück: 295

Gesamtfläche: 484 m²

Bodenwert: 215,00 €/m²

$$\Rightarrow 484 \text{ m}^2 * 215,00 \text{ € / m}^2 = 104.060,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert beträgt somit rd. 104.000,00 €

8.2.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß §§35 bis 39 ImmoWertV

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird als vorläufiger Sachwert der Ersatzbeschaffungswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen mit dem Bodenwert ermittelt (Bodenwert + Bauwert = vorläufiger Sachwert). Der Ersatzbeschaffungswert wird dabei regelmäßig nach gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) bezogen auf eine geeignete Flächen- oder Raumeinheit bzw. nach Einzelgewerken ermittelt. Der auf der Grundlage von Herstellungskosten und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren ermittelte vorläufige Sachwert bedarf einer Marktanpassung.

Der Herstellungswert der Gebäude wird hier aus der Brutto-Grundfläche (BGF) oder des Brutto-Rauminhaltes (BRI) multipliziert mit den der Bauart und Bauweise durchschnittlichen Normalherstellungskosten, bezogen auf 2010 = 100, ermittelt.

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

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

Wohnhaus

Typenmix

Typ 2.12 Doppelhaushälfte, unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss (48%)

Typ 2.32 Doppelhaushälfte, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss (59%)

Angenommene Werte:

• Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
• Baujahr:	1977
• Gebäudealter:	48 Jahre
• Restnutzungsdauer:	32 Jahre
• Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten)	rd. 734,00 € / m ²
• Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 240,5 m ²

Anpassung des Kostenkennwertes:

Baupreisindex

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Kostenkennwert ist auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlage ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex mit dem entsprechenden Basisjahr zu Grunde zu legen.

Index bezogen auf 2010 = 100% am Bewertungsstichtag (IV/2024): 1,847

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungsstichtag: rd. **1.356,00 € / m²**



Regionalfaktor

In Absprache mit dem Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

wird der Regionalfaktor an dieser Stelle festgestellt mit:

1,0

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Regionalfaktors am Bewertungsstichtag: rd. **1.356,00 € / m²**

Ermittlung des Bauwertes:

240,5 m² * 1.356,00 € / m² = rd. 326.118,00 €

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

$$\begin{aligned} Y &= (80 - 32) / 80 * 100 \\ &= 60,0\% \end{aligned}$$

Die Wertminderung beträgt rd. 60% = rd. - 195.671,00 €

Garage

Typ 14.1 Einzelgaragen, Mehrfachgaragen

Angenommene Werte:

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Baujahr: 1977
- Gebäudealter: 48 Jahre
- Restnutzungsdauer: 32 Jahre
- Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten) rd. 485,00 € / m²
- Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 28,0 m²

Anpassung des Kostenkennwertes:

Baupreisindex

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Kostenkennwert ist auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlage ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex mit dem entsprechenden Basisjahr zu Grunde zu legen.

Index bezogen auf 2010 = 100% am Bewertungsstichtag (IV/2024): 1,847

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungsstichtag: rd. **896,00 € / m²**

Regionalfaktor

In Absprache mit dem Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

wird der Regionalfaktor an dieser Stelle festgestellt mit:

1,0

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Regionalfaktors am Bewertungstichtag: rd. 896,00 € / m²

Ermittlung des Bauwertes:

28,0 m² * 896,00 € / m² = rd. 25.088,00 €

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

Y = (80 - 32) / 80 * 100

= 60,0%

Die Wertminderung beträgt rd. 60% = rd. - 15.053,00 €

Wert der sonstigen Anlagen:

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

• PAUSCHAL = rd. 9.000,00 €

Bauwert: = rd. 149.482,00 €

Somit rd. 149.500,00 €

Daraus folgt:

Bodenwert = rd. 104.000,00 €

Bauwert = rd. 149.500,00 €

vorläufiger Sachwert = rd. 253.500,00 €

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 253.500,00 €.

8.2.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Bauausführung und unter Berücksichtigung des Marktes, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken hält der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 0,90 für angemessen.

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

$$253.500,00 \text{ €} * 0,90 = \text{rd. } 228.150,00 \text{ €}$$

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 228.000,00 €.

8.3 Besondere objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Dies können u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel bzw. Bauschäden, Freilegungskosten sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein.

In der hier in Rede stehenden Bewertung liegen folgende besondere objektspezifische Merkmale vor:

1. 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: - **35.000,00 €**

Dies im Einzelnen für:

- Instandsetzungsarbeiten
- Weitreichende Unterhaltungsarbeiten im Rahmen der normalen Instandhaltung Innen und Außen

Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale beträgt somit rd. - 35.000,00 €

8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	rd.	228.000,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd.	- 35.000,00 €
Sachwert:	=	rd.	193.000,00 €

9. Verkehrswert

9.1 Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

Nach §6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

9.2 Feststellung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert für das Grundstück:

Gemarkung: Gronau Flur: 11 Flurstück(e): 295

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

193.000,00 €

(i. W.: Einhundertdreißigtausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.905,00 € / m² Wohnfläche

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, den 28.03.2025

Dietmar Weiper

- Dipl.-Sachverständiger (DIA) -