

Sachverständiger Martin Dust

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

Gutachten

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB
Aktenzeichen Amtsgericht Ahaus 77 K 94/24

**Für eine
Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten,
Teilkeller, Anbau und Nebengebäuden
Tegederstraße 8
48703 Stadtlohn**



Verkehrswert:

171.000,00 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Ahaus
Aktenzeichen 77 K 94/24
Sümmermannplatz 1 - 3

48683 Ahaus

Dipl.-Ing. Architekt
Martin Dust

Mitglied der
Architektenkammer NW
A 26240

Mitglied im Bund
deutscher Baumeister

Buschgarten 1
D-48599 Gronau - Epe

Telefon:
+49 (0) 2565 9767-8

Telefax:
+49 (0) 2565 9767-7

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

Volksbank
Gronau-Ahaus e.G.

IBAN: DE52 4016
4024 0207 8709 01

BIC: GENODEM1GRN

Gutachtennummer
250670

Wertermittlungstichtag
28.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1 0 0	Adressen und Grundstücksbezeichnung	
1 1 0	Anlagenverzeichnis	
1 2 0	Auftrag, Ortstermin, Vollmacht und Verteiler	
1 3 0	Rechtsgrundlagen, Quellenverzeichnis und Abkürzungsverzeichnis	
1 4 0	Haftungsausschluss	
1 5 0	Verfahrenswahl	
2 0 0	Grundstücksbeschreibung	
2 1 0	Tatsächliche Eigenschaften	
2 2 0	Rechtliche Gegebenheiten	
3 0 0	Gebäudebeschreibung	
3 1 0	Lage und Nutzung	
3 2 0	Bewertung der Einzelbauteile	
3 3 0	Ermittlung des Kostenkennwertes	
3 4 0	Flächen- und ggf. Volumenberechnung	
4 0 0	Bodenwert	
4 1 0	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	
4 2 0	Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes	
5 0 0	Sachwert	
5 1 0	Ablaufschema	
5 2 0	Indexierung der Herstellungskosten	
5 3 0	Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer	
5 4 0	Berechnung der Herstellungskosten	
5 5 0	Bewertung von Nebengebäuden	
5 6 0	Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen	
5 7 0	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen	
5 8 0	Ergebnis Sachwert	
6 0 0	Ertragswert	Entfällt in diesem Gutachten
7 0 0	Liquidationswert	Entfällt in diesem Gutachten
8 0 0	Besondere objektspezifische Merkmale	
8 1 0	Besondere Wertminderungen	
9 0 0	Verkehrswert mit Schlusserklärung	

1 0 0 Adressen und Grundstücksbezeichnung

Auftraggeber:	Amtsgericht Ahaus Aktenzeichen 77 K 94/24 Sümmermannplatz 1 - 3 48683 Ahaus 02561/427-0
Eigentümer:	Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt
Objektart:	Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten, Teilkeller, Anbau und Nebengebäuden
Postleitzahl / Ort:	48703 Stadtlohn
Straße / Hausnummer:	Tegederstraße 8
Blatt:	5260
Gemarkung:	Stadtlohn
Flur:	52
Flurstück/e:	174
Größe [qm]:	345 m ²
Anteil:	100 %
Einzelgrößen:	345 m ²
Gesamtgröße:	345 m ²

1 1 0 Anlagenverzeichnis

In der vorliegenden Fassung sind nicht sämtliche Anlagen enthalten.

Auszug aus dem Stadtplan	1 Seite
Auszug der Liegenschaftskarte	1 Seite
Lageplan mit Nummerierung	1 Seite
Bauzeichnungen Wohnhaus	4 Seiten
Bauzeichnungen Garage	1 Seite
40 Fotos	10 Seiten
Insgesamt:	18 Seiten

Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung
Beauftragt wurde:	Ausführliches, schriftliches Verkehrswertgutachten
Auftragsdatum:	20. August 2025
Vollmacht erteilt am:	20. August 2025
Wertermittlungsstichtag ist:	28. Oktober 2025
Orts-/Besichtigungstermin:	28. Oktober 2025
Uhrzeit:	11 Uhr - 12 Uhr
Wetter beim Ortstermin:	bewölkt.
Außentemperatur:	ca. 10° Celsius
Besichtigter Teil:	Alle Wohnräume konnten besichtigt werden
Teilnehmer:	Herr Dipl. Ing. Architekt Martin Dust weitere Teilnehmer hier nicht benannt.
Bei der Ausarbeitung wirkte mit:	Herr Axel Graf, Büro Dust
Dieses Gutachten wurde in einer Auflage von drei Exemplaren erstellt, von denen jeweils: 2 Exemplare an das Amtsgericht Ahaus versandt wurden. 1 Exemplar beim Sachverständigen verbleibt. Zudem wurde ein anonymisiertes Gutachtenexemplar im PDF-Format zur Veröffentlichung an das Amtsgericht versandt.	

A. Gesetze

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

B. Internet

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

C. Fachliteratur

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

D. Abkürzungsverzeichnis

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

Die Haftung richtet sich nach §839a BGB.

Das Bewertungsobjekt ist ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten, von denen eine vermietet ist, während die andere derzeit unbewohnt ist. Eine nachhaltig erzielbare und marktübliche Miete ist aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten nur eingeschränkt ableitbar.

Der Verkehrswert wurde daher im Sachwertverfahren gemäß §§ 21 ff. ImmoWertV ermittelt.

2 0 0	Grundstücksbeschreibung
--------------	--------------------------------

2 1 0	Tatsächliche Eigenschaften
--------------	-----------------------------------

2 1 1	Makrolage - Mikrolage - Infrastruktur
--------------	--

Stadtlohn liegt im Kreis Borken, ist räumlich als Stadt geprägt und hat ca. 20.000 Einwohner. In dem Ort sind alle Grundleistungen an Infrastruktur vorhanden. Die Einkaufsmöglichkeiten sind von regionaler Bedeutung. Der Ort ist erschlossen über die A31 und B70. Überregionale Einrichtungen von Bedeutung sind nicht vorhanden.

2 1 2	Grundstücksform
--------------	------------------------

Grundstücksbreite	Ca. 10,75 Meter (siehe Lageplan).
Grundstückstiefe	Ca. 32 Meter (siehe Lageplan).
Grundstücksform	Rechteckig
Sonstiges	Keine
Topographische Lage	Das Grundstück ist nahezu eben.
Baugrund	Es wird unterstellt, dass der Baugrund tragfähig ist.

2 1 3	Erschließung
--------------	---------------------

Strom	Vorhanden
Frischwasser	Vorhanden
Gas	Vorhanden
Telefon	Vorhanden
Internetverbindung	Vorhanden
Kabelanschluss	Vorhanden
Parkplätze	Auf dem Grundstück vorhanden
Straßenanbindung	eine Wohnstraße (Sackgasse)

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

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

Grundbuch Abt. II	ist wie folgt belastet: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Grundbuch Abt. III	wurde auftragsgemäß nicht bewertet.
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Einträge.

Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan weist Wohnbauflächen - W - aus.

Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan ist aufgestellt.

Name des B-Plans: Nr. 43 "Vredener Str. - Josefstr."

Festsetzungen:

Art der Nutzung WA allgemeines Wohngebiet

Geschossigkeit II-geschossig (zwingend)

Grundflächenzahl 0,3

Geschossflächenzahl 0,6

Bauweise o (offen)

ED: nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

- Baugenehmigung:
1. Für das Objekt liegen baurechtliche Genehmigungen vor. Der vorhandene Gebäudebestand stimmt jedoch nur teilweise mit den genehmigten Unterlagen überein.
 2. Straßenseitig wurde ein Dachaufbau über die gesamte Gebäudebreite baurechtlich genehmigt.
 3. Im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes wurde ein Dachaufbau ohne baurechtliche Genehmigung errichtet. Die Genehmigungsfähigkeit erscheint jedoch grundsätzlich gegeben.
 4. Der Anbau im Erdgeschoss mit einer ursprünglichen Tiefe von ca. 6,10 m ist baurechtlich genehmigt. Ursprünglich war dieser mit einem Satteldach ausgeführt. Im Zuge späterer baulicher Veränderungen wurde das Dach angehoben, sodass die Fläche heute in beiden Geschossen vollständig nutzbar ist. Für die über den genehmigten Zustand hinausgehenden Änderungen liegt keine baurechtliche Genehmigung vor. Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung erscheint die Genehmigungsfähigkeit jedoch grundsätzlich gegeben.
 5. Ein weiterer Anbau wurde zweigeschossig mit Abmessungen von ca. 5,20 m x 2,90 m errichtet. Für diesen Anbau liegt keine baurechtliche Genehmigung vor. Aufgrund der Lage und der vorhandenen Bebauungssituation ist die Genehmigungsfähigkeit als kritisch zu beurteilen und erscheint nicht ohne Weiteres gegeben.
 6. Hinter dem vorgenannten Anbau wurde ein kleiner, eingeschossiger Schuppen mit Abmessungen von ca. 2,20 m x 2,10 m errichtet. Für diesen liegt ebenfalls keine baurechtliche Genehmigung vor. Die Genehmigungsfähigkeit ist aufgrund der baulichen Situation als kritisch zu beurteilen und erscheint nicht ohne Weiteres gegeben.
 7. Entlang der rechten Grundstücksgrenze wurde eine Garage mit Abmessungen von ca. 5,49 m x 3,24 m errichtet, für die eine baurechtliche Genehmigung vorliegt.

Planungs- und baurechtliche Gegebenheiten

- Baugenehmigung: 8. Hinter der Garage befindet sich ein Stallgebäude mit Abmessungen von ca. 3,50 m x 3,30 m, für das keine eigenständige baurechtliche Genehmigung vorliegt. Das Gebäude ist jedoch in den Genehmigungsunterlagen zur Garage ausdrücklich erwähnt. Im Zuge des Garagenbaus wurde das Stallgebäude baulich verändert; das ursprünglich vorhandene Satteldach wurde durch ein Flachdach ersetzt.
9. Im hinteren linken Grundstücksbereich ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze festzustellen.
Hinweise auf bauordnungsrechtliche Maßnahmen liegen nicht vor, sodass von einer faktischen Duldung ausgegangen werden kann.
10. Im vorderen Grundstücksbereich ist anhand der Flurkarte ein geringfügiger Überbau auf das angrenzende städtische Straßengrundstück erkennbar.
Hinweise auf bauordnungsrechtliche Maßnahmen liegen nicht vor, sodass von einer faktischen Duldung ausgegangen werden kann.
11. Im hinteren Grundstücksbereich entlang der rechten Grundstücksgrenze ist eine einfache, überdachte Aufenthaltsfläche vorhanden. Für diese bauliche Anlage liegt keine baurechtliche Genehmigung vor.

Umlegungsverfahren: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Sanierungsverfahren: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Denkmalschutz: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
E- bzw. Immissionen: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Altlastenverdacht: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Kontermationen: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Kampfmittel: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Überschwemmungs- Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
gebiet

2 2 3 Privatrechtliche Vereinbarungen

Private Absprachen: Auskunft erteilte der ges. Vertreter am: 28.10.2025
Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt.

2 2 4 Vermietungssituation

Vermietungszustand: Auskunft erteilte der ges. Vertreter am: 28.10.2025

2 2 5 Wohnungsbindung

Wohnungsbindung: Auskunft erteilte der ges. Vertreter am: 28.10.2025
Eine Wohnungsbindung besteht zur Zeit nicht.

Das 345m² große Grundstück liegt ca. 750m westlich des Ortskerns von Stadtlohn sowie rund 400m südlich des Flusses Berkel und ist mit einem Wohngebäude in Form einer Doppelhaushälfte bebaut. Das Gebäude ist baurechtlich als zweigeschossig einzuordnen und verfügt über ein Satteldach. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und wird durch zwei Schleppgauben geprägt, wobei sich die straßenseitige Gaube über die gesamte Gebäudebreite erstreckt und die gartenseitige Gaube etwa zwei Drittel der Gebäudebreite einnimmt. Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet und teilweise unterkellert.

Die Außenwände sind verputzt. Im Jahr 1968 wurden die straßenseitige Fassade sowie die Giebelseite mit Verblendmauerwerk versehen. Das ursprüngliche Baujahr wird mit 1927 angegeben; nach kriegsbedingter Zerstörung erfolgte im Jahr 1949 ein weitgehender Wiederaufbau, der für die Einschätzung des wirtschaftlichen Alters maßgeblich ist.

An das Hauptgebäude ist rückwärtig ein ursprünglich eingeschossiger Anbau (ehemaliges Stallgebäude) angebaut, der im Laufe der Zeit erweitert und umgebaut wurde und heute zweigeschossig mit Pultdach ausgeführt ist (Tiefe ca. 11,25 m). Der Anbau dient der Erweiterung der Wohnflächen der Wohneinheiten. Für die über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden baulichen Veränderungen liegen keine baurechtlichen Genehmigungen vor. Aufgrund der grenzständigen Bebauung ist die Genehmigungsfähigkeit der Erweiterung eingeschränkt; es ist davon auszugehen, dass nicht sämtliche Gebäudeteile genehmigungsfähig sind und ggf. bauliche Anpassungen erforderlich werden. Dieser Umstand wurde bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Auf der straßenseitigen Dachfläche des Hauptgebäudes sowie auf dem Pultdach des Anbaus sind Photovoltaikanlagen installiert. Eine gesonderte Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung erfolgt nicht.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 131 m² und verteilt sich auf zwei Wohneinheiten mit jeweils ca. 68 m² im Erdgeschoss und ca. 63 m² im Obergeschoss. Nutzflächen sind im Keller sowie in den Nebengebäuden vorhanden.

Des Weiteren sind auf dem Grundstück Nebengebäude vorhanden, darunter eine im Jahr 1972 errichtete Garage sowie ein dahinter gelegenes ehemaliges Stallgebäude, das heute als Geräteraum genutzt wird. Beide Gebäude sind massiv errichtet, verblendet und verfügen über ein Flachdach. Hinter dem Anbau befindet sich zudem ein kleiner, eingeschossiger, grenzständig errichteter Schuppen. Weiterhin ist im hinteren Grundstücksbereich entlang der rechten Grundstücksgrenze eine einfache, überdachte Aufenthaltsfläche vorhanden. Für den Schuppen sowie diese bauliche Anlage konnten keine baurechtlichen Genehmigungen festgestellt werden; sie werden daher bei der Wertermittlung nicht werterhöhend berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag aus sachverständiger Sicht mit 171.000 € ermittelt.

3 2 0 Bewertung der Einzelbauteile

Es werden analog zur Sachwertrichtlinie 1-5 Punkte für die Konstruktionsmerkmale der vorgefundenen Bauteile vergeben, Sonderlösungen werden interpoliert.

Außenwände	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	Fenster und Außentüren	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Gute Holzkonstruktion	0,0	25	13%	0,00	Holz vor 1995	0,0	0	11%	0,00
Verschieferung	0,0	20	13%	0,00	Holz nach 1995	0,0	5	11%	0,00
Einsch. Mauerw. unverputzt	0,0	15	13%	0,00	Kunststoff vor 1995	1,0	10	11%	1,10
Einsch. Mauerw. verputzt	0,0	20	13%	0,00	Kunststoff nach 1995	0,0	20	11%	0,00
Zweisch. Mauerw. Verblender	0,5	70	13%	4,55	Aluminium vor 1995	0,0	30	11%	0,00
Zweisch. Mauerw. verputzt	0,5	60	13%	3,90	Aluminium nach 1995	0,0	40	11%	0,00
Gasbeton Verputzt	0,0	50	13%	0,00	Einfachverglasung	0,0	10	11%	0,00
Metallfassade Zink / Kupfer	0,0	80	13%	0,00	Zweifachverglasung vor 1995	1,0	20	11%	2,20
Naturstein- oder Glasfassade	0,0	100	13%	0,00	Zweifachverglasung nach 1995	0,0	30	11%	0,00
Keine Dämmung	1,0	0	10%	0,00	Dreifachverglasung	0,0	40	11%	0,00
Dämmung vor 1980	0,0	10	10%	0,00	Sprossenfenster	0,0	3	11%	0,00
Dämmung 1980 bis 1995	0,0	20	10%	0,00	Glasteilende Sprossen	0,0	5	11%	0,00
Dämmung nach 1995	0,0	40	10%	0,00	Rollläden vor 1995	1,0	3	11%	0,33
Dämmung KFW 70 Standard	0,0	60	10%	0,00	Rollläden nach 1995	0,0	5	11%	0,00
Dämmung KFW 40 Standard	0,0	80	10%	0,00	Außenliegende Raffstores	0,0	8	11%	0,00
Passivhausstandard	0,0	100	10%	0,00	Elektr. Rollläden, Raffstores	0,0	2	11%	0,00
max. 2 Punkte	2,0			8,45	max. 5 Punkte	3,0			3,63

Dach	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	Deckenkonstruktion	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Statisch nicht zeitgemäße Konstr.	0,0	5	15%	0,00	Einfachste Holzdecken	0,0	20	6%	0,00
Normale Konstruktionen	1,0	15	15%	2,25	Holzdecken	0,3	40	6%	0,72
BSH, Bogendach, sehr aufwendig	0,0	20	15%	0,00	Betondecken ohne Estrich	0,7	60	6%	2,52
Faserzementplatten	0,0	5	15%	0,00	Betondecken mit Estrich	0,0	80	6%	0,00
einfache Abklebung	0,0	10	15%	0,00	Sehr große Spannweiten > 6m	0,0	100	6%	0,00
Gute Dachabklebung	0,0	20	15%	0,00					
Betondachsteine, einf. Tonziegel	0,0	25	15%	0,00	Treppen				
Tonziegel	0,0	30	15%	0,00	Einfache Holztreppe	0,0	40	5%	0,00
Glasierte Tonziegel	1,0	35	15%	5,25	Betontreppe gefliest	0,5	60	5%	1,50
Zink, oder Kupferdach	0,0	40	15%	0,00	Stahl- und Holztreppe	0,5	80	5%	2,00
Aufwendige Glasdächer	0,0	40	15%	0,00	Aufwendige Treppen	0,0	100	5%	0,00
Keine Dämmung	0,0	0	15%	0,00	max. 2 Punkte	2,0			6,74
Dämmung von vor 1980	0,0	10	15%	0,00	Fußböden	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Dämmung zwischen 1980 und 1995	1,0	30	15%	4,50	Farbliche, einfache Holzdielen	0,0	20	5%	0,00
Dämmung mehr als 20 cm	0,0	40	15%	0,00	Linoleum, PVC	0,0	40	5%	0,00
max. 3 Punkte	3,0			12,00	Nadelfilz, Laminat, Fliese	1,0	60	5%	3,00
Innenwände und -türen	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	Gehobene Fliese, Granit	0,0	80	5%	0,00
Gipskarton, Holz, etc.	0,0	20	11%	0,00	Marmor, Parkett, Naturstein	0,0	100	5%	0,00
Massiv errichtet	1,0	40	11%	4,40	max. 1 Punkt	1,0			3,00
Ohne oder mit schlechtem Putz	0,0	5	11%	0,00	Sanitär	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Einfach verputzt oder gestrichen	0,0	10	11%	0,00	Bad	1,0	20	9%	1,80
Sehr gut gestrichen oder tapeziert	1,0	20	11%	2,20	Bad mit Gäste WC	0,0	30	9%	0,00
Bordüren, Wandverkleidungen	0,0	30	11%	0,00	2 Bäder mit Gäste WC	0,0	40	9%	0,00
Einfache glatte alte Holztüren	0,0	10	11%	0,00	Überalterte Ausstattung	0,0	15	9%	0,00
Standardtüren mit Holzarge	1,0	20	11%	2,20	Einfache Ausstattung	1,0	30	9%	2,70
Raumhohe- oder Glas-, oder Stiltüren	0,0	25	11%	0,00	Gute Ausstattung	0,0	45	9%	0,00
Glasschiebetüren	0,0	30	11%	0,00	Gehobene Ausstattung	0,0	60	9%	0,00
max. 3 Punkte	3,0			8,80	max. 2 Punkte	2,0			4,50
Heizung	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	Sonstige techn. Ausstattung	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Einfach, Nachtspeicher, etc.	0,0	5	9%	0,00	Wenig Steckdosen, keine FI Sicher.	0,5	5	6%	0,15
Schwerkraftheizung	0,0	10	9%	0,00	Durchschnittliche Ausstattung	0,5	50	6%	1,50
Niedertemperatur, WW-Bereitung	1,0	40	9%	3,60	Gehobene Ausstattung	0,0	70	6%	0,00
Fußbodenheizung	0,0	10	9%	0,00	Teil- Klimatisierung	0,0	10	6%	0,00
Wärmepumpen, Pellets, Erdwärme	0,0	30	9%	0,00	Alarmanlage	0,0	5	6%	0,00
Solaranlage < 10qm	0,0	30	9%	0,00	Hi-Fi - Verkabelung	0,0	5	6%	0,00
Kontrollierte Be- Entlüftung	0,0	30	9%	0,00	I-Bus-System	0,0	10	6%	0,00
max. 4 Punkte	1,0			3,60	max. 5 Punkte	1,0			1,65

3 3 0 Ermittlung des Kostenkennwertes

Standardstufen						1	2	3	4	5	
Außenwände	8,45	/	23%	=	36,7	0	1	0	0	0	
Dächer	12,00	/	15%	=	80,0	0	0	0	0	1	
Fenster, Außentüren	3,63	/	11%	=	33,0	0	1	0	0	0	
Innenwände, -türen	8,80	/	11%	=	80,0	0	0	0	0	1	
Decken u. Treppen	6,74	/	11%	=	61,3	0	0	0	1	0	
Fußböden	3,00	/	5%	=	60,0	0	0	0	1	0	
Sanitäreinrichtungen	4,50	/	9%	=	50,0	0	0	1	0	0	
Heizung	3,60	/	9%	=	40,0	0	0	1	0	0	
Sonst. techn. Ausstat.	1,65	/	6%	=	27,5	0	1	0	0	0	
Gebäudetyp	2.01					DHH, unterkellert					
Resultierende Standardstufe						0	3	2	2	2	3,33
Gesamtnutzungsdauer											80 Jahre
Kostenkennwert des Haustyps in €						615	685	785	945	1180	
Resultierender Kostenkennwert						0	274	141,3	151,2	306,8	873,30 €
Gebäudetyp	2.21					DHH o. Keller					
Resultierende Standardstufe						0	3	2	2	2	3,33
Gesamtnutzungsdauer											80 Jahre
Kostenkennwert des Haustyps in €						740	825	945	1140	1425	
Resultierender Kostenkennwert						0	330	170,1	182,4	370,5	1.053,00 €
Gebäudetyp	2.21					Anbau					
Resultierende Standardstufe						0	3	2	2	2	3,33
Gesamtnutzungsdauer											80 Jahre
Kostenkennwert des Haustyps in €						740	825	945	1140	1425	
Resultierender Kostenkennwert						0	330	170,1	182,4	370,5	1.053,00 €

3 4 0 Flächen- und ggf. Volumenberechnung**3 4 1 Berechnung der BGF**

anrechenbar

Bereich a: Ja überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

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

Bereich c: Nein nicht überdeckt

Die nicht anrechenbaren Bauteile werden als Einzelbauteile gesondert erfasst.

DHH, unterkellert	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
KG	4,320 x	7,550 =	32,62
EG	4,270 x	7,500 =	32,03
DG	4,270 x	7,500 =	32,03
Summe Gebäude 1			96,67 qm

DHH o. Keller	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
EG	3,730 x	7,500 =	27,98
	4,870 x	2,900 =	14,12
DG	3,730 x	7,500 =	27,98
	4,870 x	2,900 =	14,12
Summe Gebäude 2			84,20 qm

Anbau	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
EG	6,100 x	2,900 =	17,69
DG	6,100 x	2,900 =	17,69
Summe Gebäude 3			35,38 qm *

* hier wird nur von einer Länge von 6,10m ausgegangen, weil der restliche Teil des Anbaus voraussichtlich nicht genehmigungsfähig ist.

3 4 2 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der vorliegenden Bestandsunterlagen sowie für nachträgliche Gebäudeteile ergänzend anhand von Flurkarten und Luftaufnahmen überschlägig ermittelt.

Wohnung EG	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
Wohnküche	3,780 x	4,750 =	17,96
Schlafzimmer	3,500 x	3,750 =	13,13
Zimmer	3,500 x	3,200 =	11,20
Küche (überschlägig)	5,700 x	2,590 =	14,76
Flur (überschlägig)	1,700 x	2,590 =	4,40
Bad (überschlägig)	2,700 x	2,590 =	6,99
Summe		ca.	68,44 qm

Wohnung DG	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
Küche	3,780 x	4,750 =	17,96
./.. Dachschräge LRH<1,5m	1,500 x	-2,500 =	-3,75
Wohnzimmer	3,500 x	3,750 =	13,13
Schlafzimmer	3,500 x	3,200 =	11,20
Bad (überschlägig)	2,500 x	2,400 =	6,00
Zimmer (überschlägig)	4,000 x	2,400 =	9,60
Schlafen (überschlägig)	3,600 x	2,400 =	8,64
Summe		ca.	62,77 qm

4 0 0 Bodenwert**4 1 0 Erläuterungen zum Bodenrichtwert**

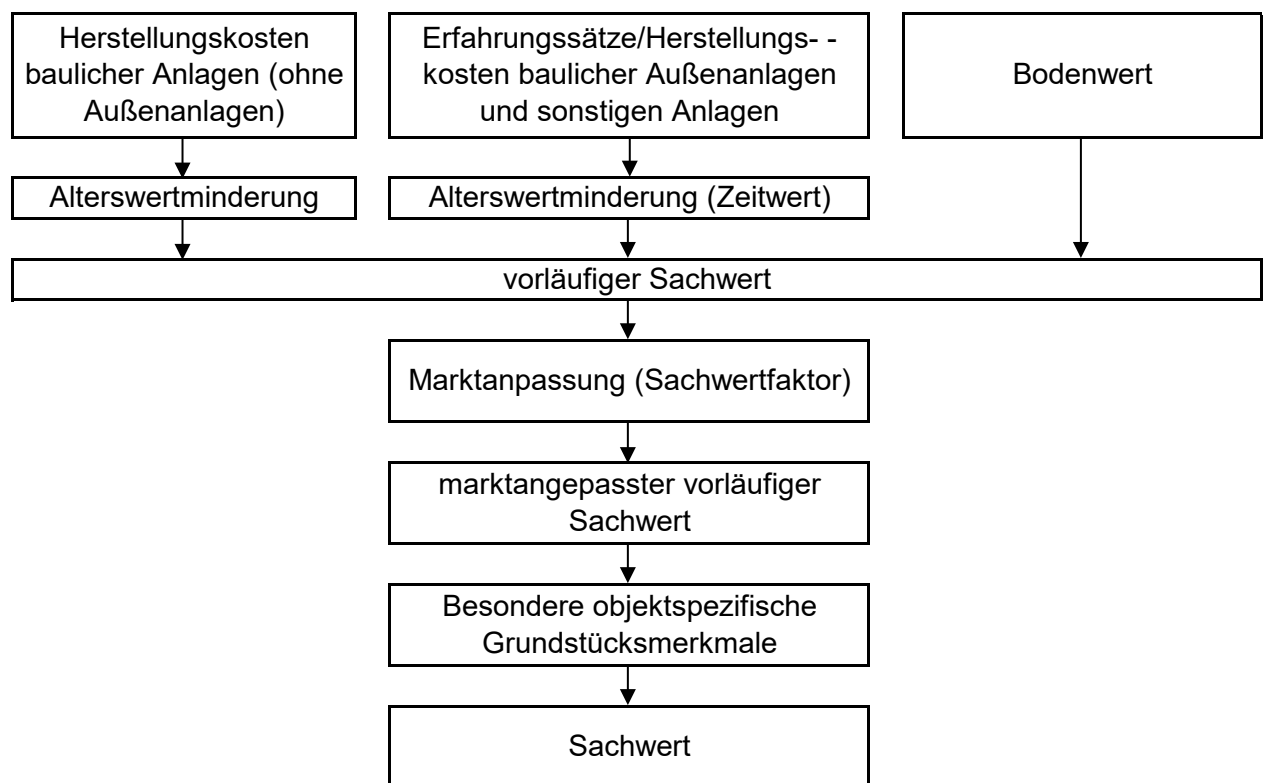
Bodenrichtwerte werden ermittelt aus den (notariellen) Kaufpreisen von **unbebauten** Grundstücken. Es wird ein **Mittelwert** gebildet für den Querschnitt der in der Zone liegenden Kaufpreise. Dabei werden Besonderheiten wie Nord- Südlage, Eck- oder Straßengrundstück, insbesondere die Nutzbarkeit nicht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

4 2 0 Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Bodenrichtwert zum Stichtag:		01.01.2025	195,00 €	
Der Bodenrichtwert gilt für eine Vorderlandtiefe von: 35m				
Der Bodenrichtwert gilt für eine Geschossigkeit von: II				
Der Bodenrichtwert gilt für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.				
Der Bodenrichtwert gilt für kanalanschlußbeitragsfreie Grundstücke.				
Anpassungsfaktoren:				
Himmelsrichtung (reine Nordlage)		-10% von	195,00 € = -	19,50 €
Angepasster Bodenrichtwert			=	175,50 €
Grundstücksgröße [qm]				
Vorderland [qm]	345 qm	x	100% von	175,50 € = 60.547,50 €
Summe	345 qm			60.547,50 €
Rundung				452,50 €
Unbelasteter Bodenwert				61.000,00 €

5 0 0 Sachwert

5 1 0 Ablaufschema



5 2 0 Indexierung der Herstellungskosten

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

Durchschnittlicher Baupreisindex:	1. Juli 2021	100,00%
Letzter veröffentlichter Baupreisindex zum:	15. August 2025	134,30%
Baupreisindex (Basis 2021) zum:	28. Oktober 2025	135,99%
Baupreisindex (Basis 2010) zum:	28. Oktober 2025	191,98%

5 3 0 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

			Geb. 1	Geb. 2	Geb. 3
Erneuerung Dachstuhl	max. 2	gewählt:	1	1	1
Wärmedämmung Dach	max. 2	gewählt:	1	1	1
Fenster und Außentüren	max. 2	gewählt:	0	0	0
Ver- Entsorgungsleit.	max. 2	gewählt:	1	1	1
Heizungsanlage	max. 2	gewählt:	0	0	0
Dämmung Außenwände	max. 4	gewählt:	0	0	0
Mod. der Bäder	max. 2	gewählt:	0	0	0
Moder. Decken, Böden	max. 2	gewählt:	0	0	0
Wesentl.verb. Grundriss	max. 2	gewählt:	0	0	0
Summe Punkte	max. 20	Summe:	3	3	3

Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Bewertungsjahr	2025	2025	2025
Ursprüngliches Baujahr	1949	1949	1949
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80	80
Alter des Gebäudes	76	76	76
Rechnerische Restnutzungsdauer (GND - Alter)	4	4	4
relatives Alter (GND/Alter)	95%	95%	95%
Grenzwert relatives Alter	55%	55%	55%
Modifizierung möglich?	ja	ja	ja

Modifizierte Restnutzungsdauer = $a \times (\text{Alter}^2 / \text{GND}) - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$

Modifizierte RND = $0,9033 \times (76^2 / 80) - 1,9263 \times 76 + 1,2505 \times 80$

Ergebnis = 19 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer wird angewendet:	19	19	19
--	-----------	-----------	-----------

5 4 0 Berechnung der Herstellungskosten

DHH, unterkellert

Bruttogrundfläche	=	96,67 qm	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Kostenkennwert	=	873,30 €	Ursprungsbaupjahr	1949 Jahre
Index	=	192,0%	Alter	76 Jahre
Result. Standardstufe	=	3,33	Mod. Restnutzungsdauer	19 Jahre
Korrektur Grundrissart	=	1,00 (KoGR)	Alterswertminderung	76,25 %
	BGF	KKW	Index	AWM (KoGR)
Zeitwert	=	96,67 x	873,30 € x	1,920 x
			23,75% x	1,00 =
				38.490,61 €

DHH o. Keller

Bruttogrundfläche	=	84,20 qm	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Kostenkennwert	=	1.053,00 €	Ursprungsbaupjahr	1949 Jahre
Index	=	192,0%	Alter	76 Jahre
Result. Standardstufe	=	3,33	Mod. Restnutzungsdauer	19 Jahre
Korrektur Grundrissart	=	1,00 (KoGR)	Alterswertminderung	76,25 %
	BGF	KKW	Index	AWM (KoGR)
Zeitwert	=	84,20 x	1.053,00 € x	1,920 x
			23,75% x	1,00 =
				40.423,82 €

Anbau

Bruttogrundfläche	=	35,38 qm	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Kostenkennwert	=	1.053,00 €	Ursprungsbaupjahr	1949 Jahre
Index	=	192,0%	Alter	76 Jahre
Result. Standardstufe	=	3,33	Mod. Restnutzungsdauer	19 Jahre
Korrektur Grundrissart	=	0,90 (KoGR)	Alterswertminderung	76,25 %
Aufgrund der ungünstigen Grundrissgestaltung mit teilweise gefangenen Räumen wurde ein Abschlag im Rahmen des Grundrisskorrekturfaktors berücksichtigt.				
	BGF	KKW	Index	AWM (KoGR)
Zeitwert	=	35,38 x	1.053,00 € x	1,920 x
			23,75% x	0,90 =
				15.287,84 €

Summe der Herstellungskosten der Hauptgebäude

Herstellungskosten	DHH, unterkellert	38.490,61 €
Herstellungskosten	DHH o. Keller	40.423,82 €
Herstellungskosten	Anbau	15.287,84 €
Zwischensumme		94.202,27 €
Rundung		-202,27
Summe Herstellungskosten		94.000,00 €

5 5 0	Bewertung von Nebengebäuden
--------------	------------------------------------

5 5 1	Massives Garagengebäude	Kostenkennwert	450,00 €
	(Nr. 6 im Gebäudeplan)	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Bauteil 1	5,49 x 3,24 = 17,79 qm	Bewertungsjahr	2025
		Fiktives Baujahr	1972
		Alter	53
Bruttogrundfläche (BGF) =	17,79 qm	Restnutzungsdauer	7
		Alterswertminderung	88,33 %
Konstruktion	Massiv errichtet und verblendet		
Dach / Eindeckung	Flachdach mit Abklebung		
Bodenbelag	Betoniert		
	BGF	KKW	Index
Zeitwert =	17,79 x	450,00 € x	1,920 x
		AWM	
			11,67%
		=	1.792,79 €

5 5 2	Geräteraum hinter der Garage	Kostenkennwert	300,00 €
	(Nr. 7 im Gebäudeplan)	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Bauteil 1	3,50 x 3,30 = 11,55 qm	Bewertungsjahr	2025
		Fiktives Baujahr	vor 1972
		Alter	53
Bruttogrundfläche (BGF) =	11,55 qm	Restnutzungsdauer	7
		Alterswertminderung	88,33 %
Konstruktion	Massiv errichtet und verblendet		
Dach / Eindeckung	Flachdach mit Abklebung		
Bodenbelag	Betoniert		
	BGF	KKW	Index
Zeitwert =	11,55 x	300,00 € x	1,920 x
		AWM	
			11,67%
		=	776,08 €

Summe der Herstellungskosten der Nebengebäude			
Herstellungskosten	Massives Garagengebäude		1.792,79 €
Herstellungskosten	Geräteraum hinter der Garage		776,08 €
Zwischensumme			2.568,87 €
Rundung			431,13 €
Summe Herstellungskosten			3.000,00 €

5 6 0	Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen
--------------	--

Gartenanlagen 4% der Herstellungskosten der Hauptgebäude	3.760,00
Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Telefon)	5.500,00
Zwischenwert	9.260,00
Rundung	-260,00
Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen	9.000,00

5 7 0	Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen
--------------	--

Schleppgaube	1 Stck. x	1.600,00 € +	15 qm x	400,00 € =	7.600,00 €
Schleppgaube	1 Stck. x	1.600,00 € +	11 qm x	400,00 € =	6.000,00 €
Schornstein	1 Stck. x	1.800,00 €		=	1.800,00 €
Auf der straßenseitigen Dachfläche des Hauptgebäudes sowie auf dem Pultdach des Anbaus sind Photovoltaikanlagen installiert. Angaben zu Leistung, Alter, Einspeisevergütung sowie zu bestehenden Vertragsverhältnissen lagen nicht vor. Eine gesonderte Bewertung der Anlagen erfolgt daher nicht und wurde im Sachwert nicht berücksichtigt.					
				=	0,00 €
Zwischenwert				=	15.400,00 €
Rundung				=	-400,00 €
Zeitwert der besonders zu veranschl. Bauteile / Einrichtungen				=	15.000,00 €

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

Herstellungskosten Gebäude		94.000,00 €
Herstellungskosten Nebengebäude	+	3.000,00 €
Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen	+	9.000,00 €
Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen	+	15.000,00 €
Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert	=	121.000,00 €
Bodenwert	+	61.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	182.000,00 €
Sachwertfaktor (veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Kreises Borken, GMB 2025)	x	1,21
Zwischenwert	=	220.843,37 €
Rundung	±	156,63 €
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	=	221.000,00 €
Besondere Wertminderungen	+	-50.000,00 €
Öffentlich rechtliche Belastungen	+	0,00 €
Grunddienstbarkeiten und beschränkte, pers. Dienstbarkeiten	+	0,00 €
Sachwert	=	171.000,00 €

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

7 0 0	Liquidationswert	Entfällt in diesem Gutachten
--------------	-------------------------	-------------------------------------

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

8 1 0	Besondere Wertminderungen
--------------	----------------------------------

8 1 1	Wertminderung wegen Mängeln und Schäden
--------------	--

Für die nicht genehmigten Gebäudeteile, welche genehmigungsfähig sind, muss ein Bauantrag gestellt werden. Hierfür müssen die Gebäude eingemessen und beantragt werden. Dazu kommen die Kosten der Baugenehmigung und des Katasteramtes für die Einmessung. Ggf. kann ein Bußgeld durch die Stadt verhängt werden!	= -	10.000,00 €
Risse in den Kellerwänden	= -	4.000,00 €
Feuchte in den Kellerwänden	= -	2.000,00 €
Risse im Boden des Kellers	= -	8.000,00 €
Kellerfenster abgängig	= -	4.000,00 €
Elektrohauptverteilung überaltert	= -	4.000,00 €
Maler- und Tapezierarbeiten unzureichend	= -	5.000,00 €
Diverse Stufen im Haus	= -	3.000,00 €
Bad leicht überaltert	= -	5.000,00 €
Putzfassade verdreckt	= -	3.000,00 €
Garagendach vermoost	= -	500,00 €
Dachfläche Steildach vermoost	= -	1.500,00 €
Zwischensumme	= -	50.000,00 €
Runden	=	- €
Summe der Wertminderung	= -	50.000,00 €

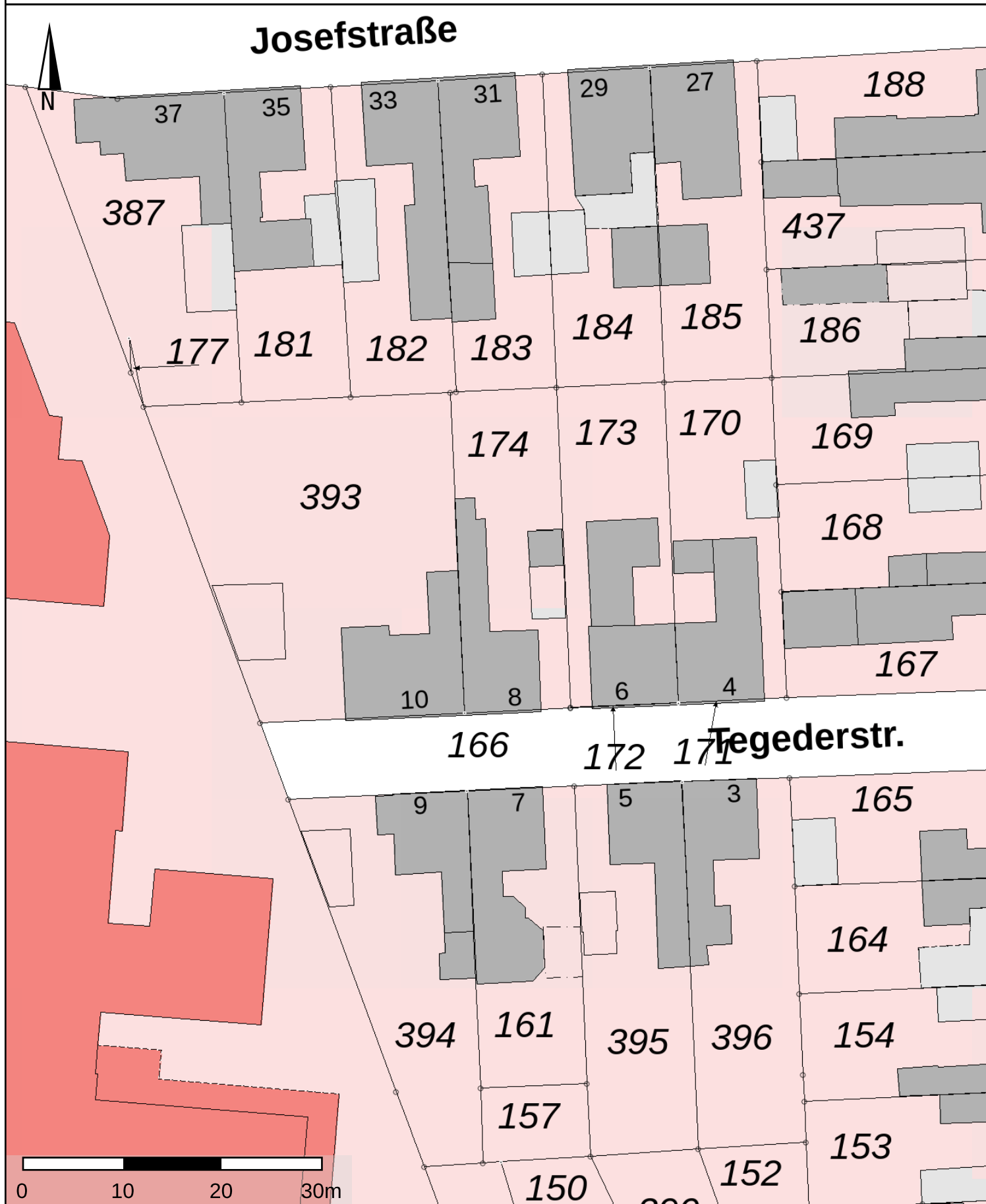
Summe der besonderen Wertminderungen	= -	50.000,00 €
---	------------	--------------------

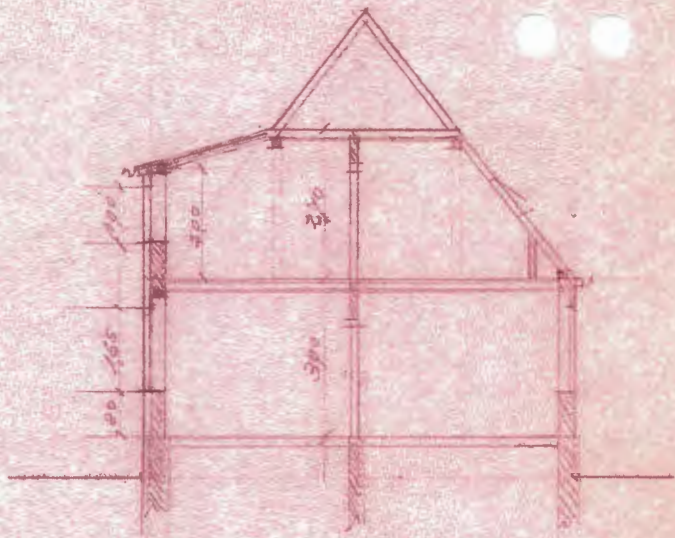
Sachwert	171.000,00 €	=	171.000,00 €
Verkehrswert		=	171.000,00 €

Der relative Verkehrswert / qm Wohn- bzw. Nutzfläche beträgt: 1.303,26 €

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

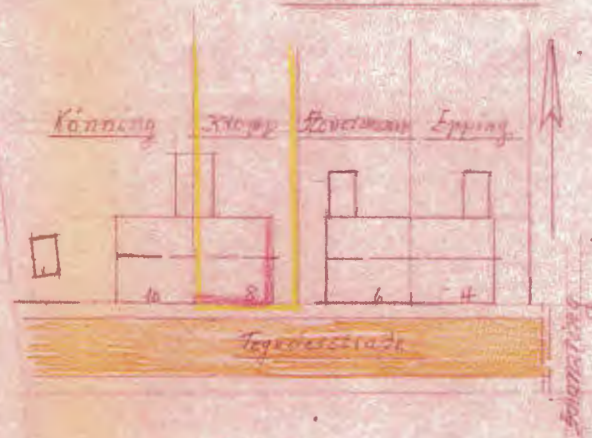
Gronau - Epe, den 24.03.2026





Lageplan 1:1000 Flur Flurstück

Band Blatt



Plan zur Verkleinerung des Wohnhauses

für Herrn

Herrn, Tagesstraße 8

M. 1100

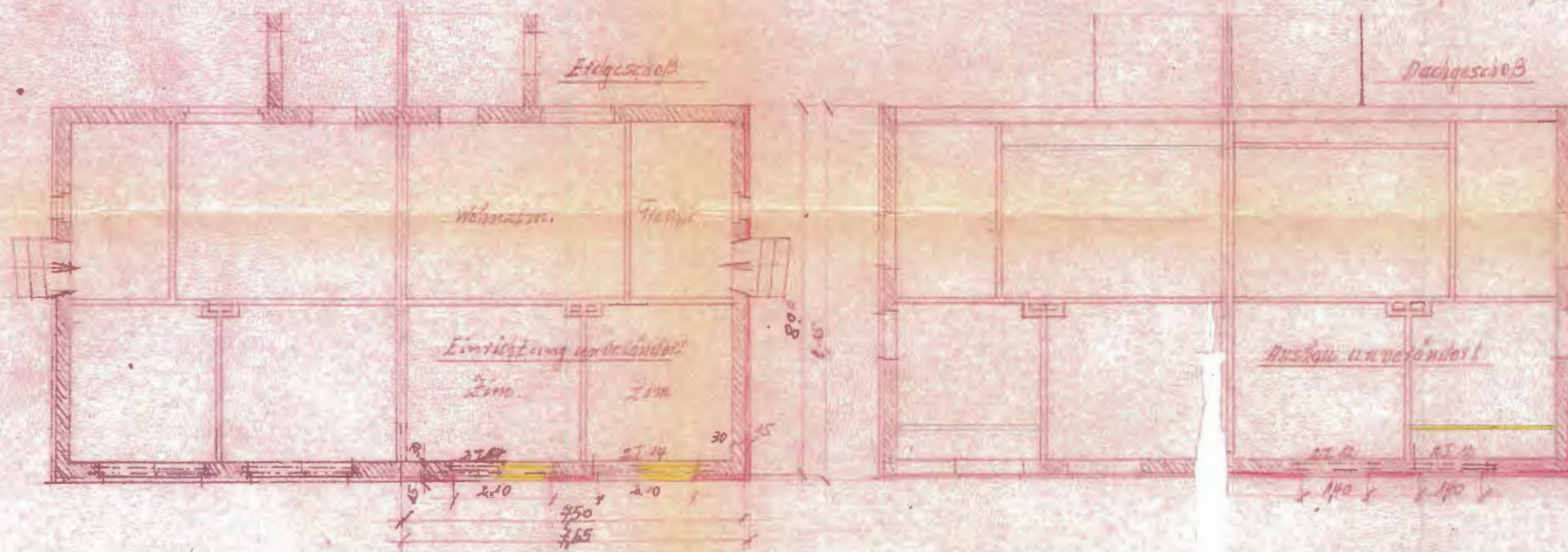
Stadtplan, im Juni 1888

Der Baubert:

M. Hupp

Planfertigt:

H. Wappling





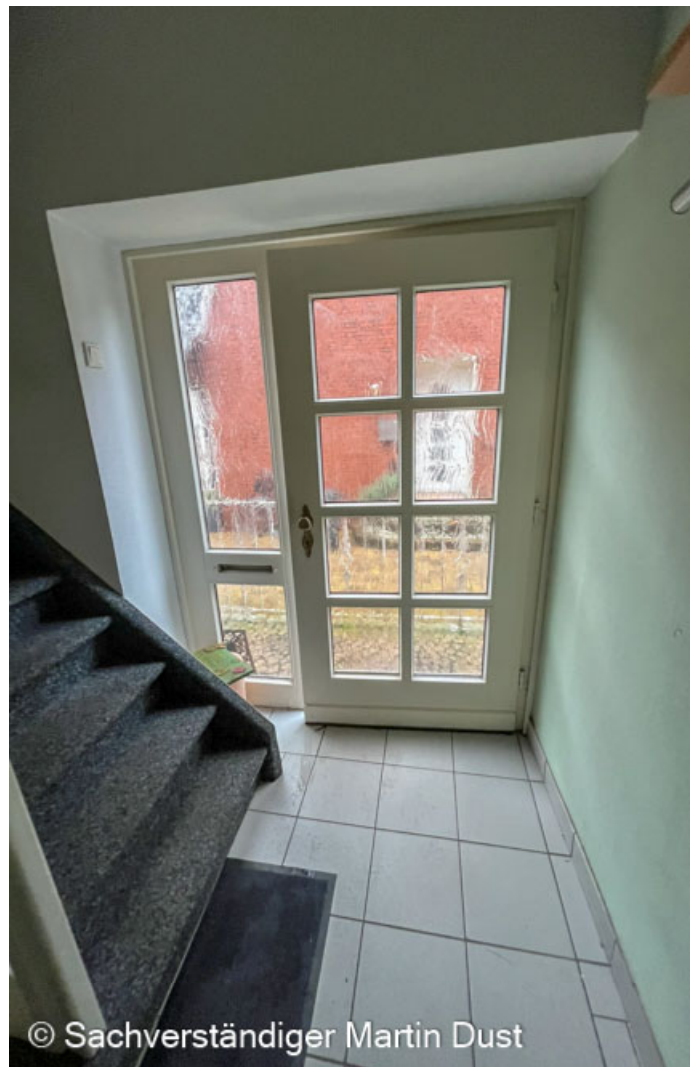
© Sachverständiger Martin Dust



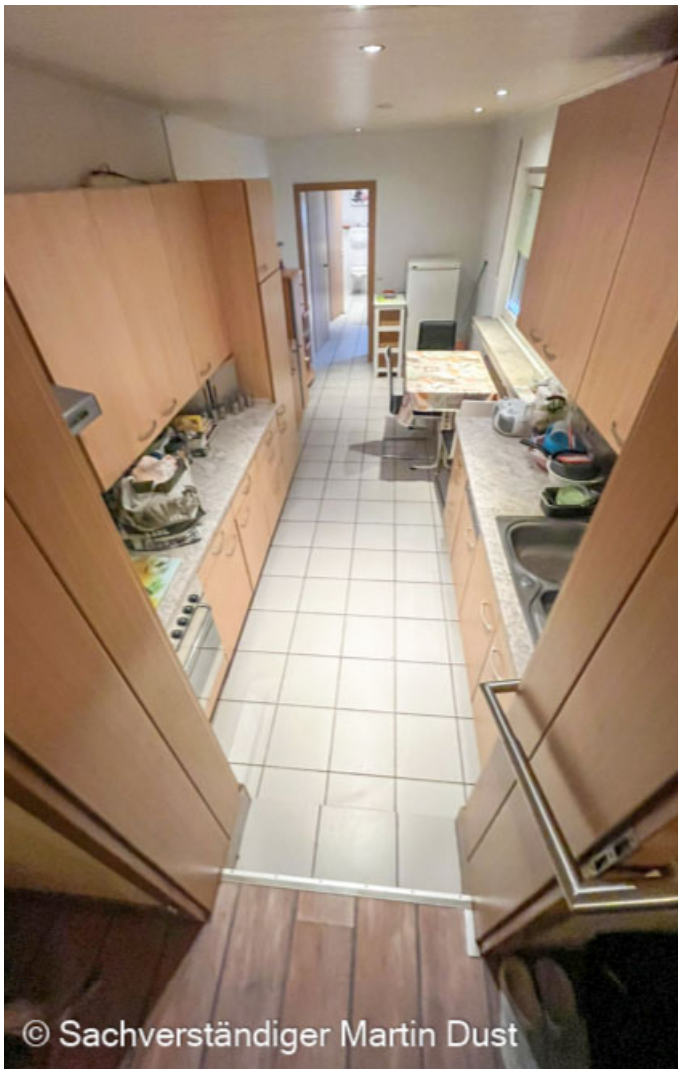
© Sachverständiger Martin Dust



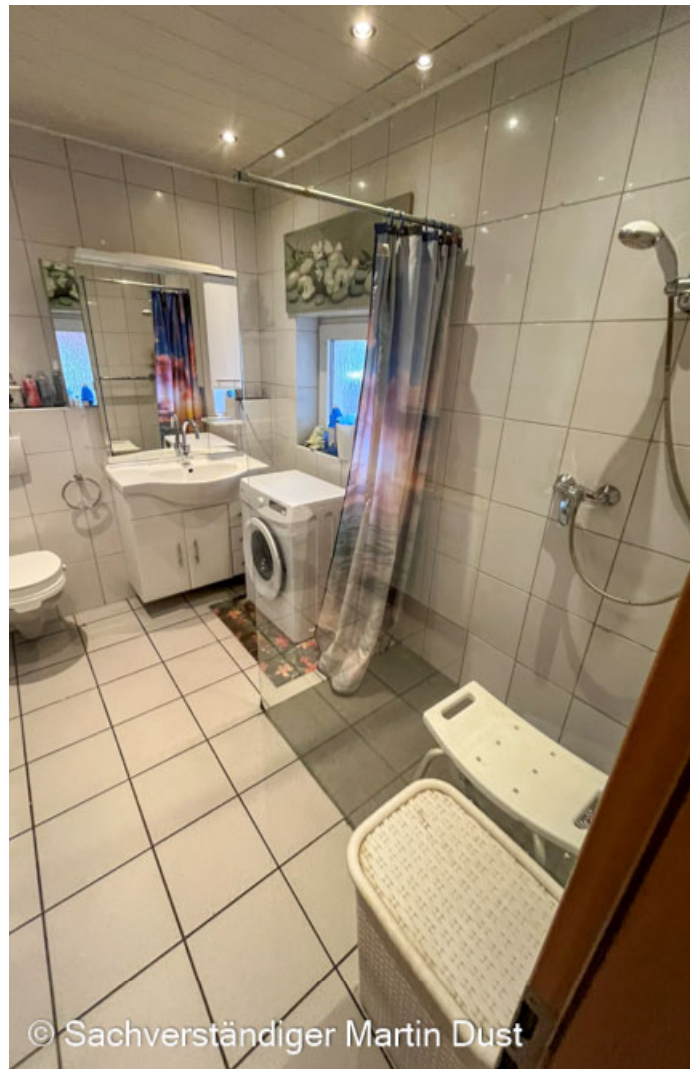
© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



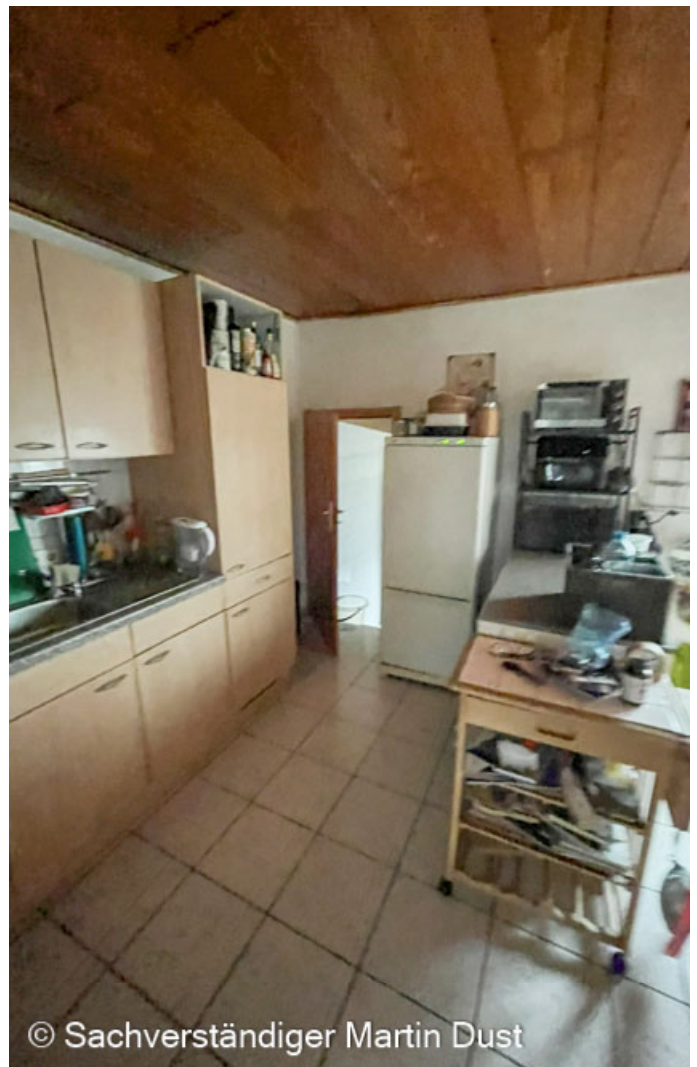
© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust

