

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 95/24

**Für ein
Einfamilienwohnhaus mit Garage**

**Enscheder Str. 268c
48599 Gronau**



Verkehrswert:

317.000,00 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Ahaus
Aktenzeichen 77 K 95/24
Sümmermannplatz 1-3, 5

48683 Ahaus

Dipl.-Ing. Architekt
Martin Dust

Mitglied der
Architektenkammer NW
A 26240

Mitglied im Bund
deutscher Baumeister

Buschgarten 1
D-48599 Gronau - Epe

Telefon:
+49 (0) 2565 9767-8

Telefax:
+49 (0) 2565 9767-7

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

Volksbank
Gronau-Ahaus e.G.

IBAN: DE52 4016
4024 0207 8709 01

BIC: GENODEM1GRN

Gutachtennummer
250180

Wertermittlungstichtag
02.06.2025

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	
8 2 0	Öffentlich rechtliche Belastungen	
9 0 0	Verkehrswert mit Schlusserklärung	

1 0 0 Adressen und Grundstücksbezeichnung

Auftraggeber: Amtsgericht Ahaus
 Aktenzeichen 77 K 95/24
 Sümmermannplatz 1-3, 5
 48683 Ahaus
 02561-427-121

Eigentümer: **Der Eigentümer ist verstorben**
 und wird aus datenschutzrechtlichen Gründen
 hier nicht benannt.

Objektart: Einfamilienwohnhaus mit Garage

Postleitzahl / Ort: 48599 Gronau
 Straße / Hausnummer: Enscheder Str. 268c
 Blatt: 11940
 Gemarkung: Gronau

Flur:	47	47	47	47	47
Flurstück/e:	1548	1512	1551	1550	1545
Größe [qm]:	281 m ²	227 m ²	12 m ²	40 m ²	15 m ²
Anteil:	100 %	11,11 %	11,11 %	11,11 %	11,11 %
Einzelgrößen:	281 m ²	25,22 m ²	1,33 m ²	4,44 m ²	1,67 m ²
Gesamtgröße:					

Bewertet sind das Hauptgrundstück, sowie die Anteile an den Wegeflächen.

1 1 0 Anlagenverzeichnis

Auszug aus dem Stadtplan	1 Seite
Auszug der Liegenschaftskarte	1 Seite
Lageplan	0 Seiten (nur in Druckfassung enthalten)
Grundrisse	2 Seiten
Schnitt	1 Seite
Ansichten	0 Seiten (nur in Druckfassung enthalten)
Berechnungen	0 Seiten (nur in Druckfassung enthalten)
Baulastenverzeichnis	0 Seiten (nur in Druckfassung enthalten)
12 Fotos	3 Seiten (reduziert in dieser PDF-Version)
Insgesamt:	8 Seiten

1 2 0 Auftrag, Ortstermin, Vollmacht und Verteiler

Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung
Beauftragt wurde:	Ausführliches, schriftliches Verkehrswertgutachten
Auftragsdatum:	26. Februar 2025
Vollmacht erteilt am:	26. Februar 2025
Wertermittlungsstichtag ist:	2. Juni 2025
Orts-/Besichtigungstermin:	2. Juni 2025
Uhrzeit:	11 Uhr - 12 Uhr
Wetter beim Ortstermin:	Sonnig
Außentemperatur:	ca. 14° Celsius
Besichtigter Teil:	Alle Räume konnten besichtigt werden
Teilnehmer:	Herr Dipl. Ing. Architekt Martin Dust Herr Anton Kernebeck (Mitarbeiter Büro Dust)
Mitgewirkt hat:	Herr Axel Graf (Mitarbeiter Büro Dust)
Dieses Gutachten wurde in einer Auflage von zwei Exemplaren erstellt, von denen jeweils:	
1 Exemplar an das Amtsgericht Ahaus versandt wurde.	
1 Exemplar beim Sachverständigen verbleibt.	

1 3 0 Rechtsgrundlagen, Quellenverzeichnis und Abkürzungsverzeichnis

A. Gesetze

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

B. Internet

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

C. Fachliteratur

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

D. Auskünfte

Ansprechpartner:

Ergebnis:

Erschließungsbeiträge: Stadt Gronau, Herr Deitermann frei

Kanalanschlussbeiträge: Stadt Gronau, Herr Deitermann frei

Baulasten: Stadt Gronau, Frau Hackfort begünstigendes Wege- und Leitungsrecht

Akteneinsicht: Stadt Gronau, Herr Lageveen-Gerwens

E. Abkürzungsverzeichnis

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

1 4 0 Haftungsausschluss

Die Haftung richtet sich nach §839a BGB.

1 5 0 Verfahrenswahl

Sachwert. Da es sich um ein privat genutztes Einfamilienhaus handelt oder es üblicherweise als solches nutzbar wäre, ist der Sachwert maßgeblich für die Findung des Verkehrswertes.

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

Gronau liegt im Kreis Borken, ist räumlich als Stadt geprägt und hat ca. 48.000 Einwohner, wovon im Ortsteil selbst ca. 32.000 Einwohner leben. In dem Ort sind alle Grundleistungen an Infrastruktur vorhanden. Gymnasium, eine Realschule, zwei Gesamtschulen, Berufsschulen sowie VHS bilden den Rahmen. Ein breit gestreutes Angebot an Nahversorgern ist ebenso vorhanden, wie Großmärkte. An überregionale Einrichtungen von Bedeutung sind vor allem das Laga Gelände und das Rock- und Popmuseum zu nennen. Eine Vielzahl von Sportvereinen mit entsprechenden Sporteinrichtungen sind vor Ort zu finden.

2 1 2 Grundstücksform

Grundstücksbreite	Ca. 15 Meter (siehe Lageplan).
Grundstückstiefe	Ca. 19 Meter (siehe Lageplan).
Grundstücksform	Rechteckig
Sonstiges	Keine
Topographische Lage	Das Grundstück ist nahezu eben.
Baugrund	Es wird unterstellt, dass der Baugrund tragfähig ist.

2 1 3 Erschließung

Strom	Vorhanden
Frischwasser	Vorhanden
Gas	Vorhanden
Telefon	Vorhanden
Internetverbindung	Vorhanden
Kabelanschluss	Vorhanden
Parkplätze	Auf dem Grundstück vorhanden
Straßenanbindung	eine Wohnstraße
Entwässerung	Entwässerung über Trennsystem

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

Grundbuch Abt. II	<p>ist wie folgt belastet: lfd. Nr. 2 des BV (Gronau Flur 47 Flurstück 1512): Grunddienstbarkeit -Wege- und Leitungsrecht- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gronau Flur 47 Flurstück 1513, zur Zeit eingetragen in Gronau Blatt 4844.</p> <p>Veränderung: Herrschend sind nunmehr die Grundstücke: Gronau Flur 47 Flurstück 1542 eingetragen in Gronau Blatt 11941 BV-Nr. 1, Gronau Flur 47 Flurstück 1543 eingetragen in Gronau Blatt 11942 BV-Nr. 1, Gronau Flur 47 Flurstück 1544 eingetragen in Gronau Blatt 11943 BV-Nr. 1, Gronau Flur 47 Flurstück 1545 eingetragen in Gronau Blätter 11937, 11938, 11939, 11940, 11941 und 11942 jeweils BV-Nr. 5, Gronau Flur 47 Flurstück 1552 eingetragen in Gronau Blatt 11942 BV-Nr. 7 und Gronau Flur 47 Flurstück 1553 eingetragen in Gronau Blatt 11039 BV-Nr. 9.</p>
Grundbuch Abt. III	wurde auftragsgemäß nicht bewertet.
Baulasten	Für die Erschließung ist eine Baulast eingetragen, so dass die Anwohner Leitungs- und Wegerecht haben. Die Flurstücke befinden sich im (Teil-)Eigentum der begünstigten Anlieger.

2 2 2 Planungs- und baurechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan wurde nicht eingesehen.

Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt, eine Bebauung richtet sich nach §34 BauGB.

Baugenehmigung: Es lag eine Baugenehmigung vor, die Substanz stimmt bzw. weitestgehend mit ihr überein.

Umlegungsverfahren: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Sanierungsverfahren: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Denkmalschutz: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

E- bzw. Immissionen: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Altlastenverdacht: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Konterminationen: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Kampfmittel: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Überschwemmungsgebiet: Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

2 2 3 Privatrechtliche Vereinbarungen

Private Absprachen: Da der Eigentümer verstorben ist, kann dazu keine Aussage getroffen werden.

2 2 4 Vermietungssituation

Vermietungszustand: Da der Eigentümer verstorben ist, kann dazu keine Aussage getroffen werden.

3 0 0 Gebäudebeschreibung

3 1 0 Lage und Nutzung

Das im Jahre 2005 massiv errichtete Einfamilienwohnhaus liegt ca. 2km westlich der Gronauer Innenstadt, es ist verblendet und trägt ein Satteldach mit Pfannendeckung. Direkt angebaut ist eine Garage mit vorgelagerter Überdachung, die ebenfalls ein Satteldach hat. Die Wohnfläche beträgt ca. 117qm, die Nutzfläche ca. 28qm. Die Zufahrtssituation ist etwas erdrückend und man kann kaum wenden. Der Garten besteht aus zwei kleinen Grünstreifen und einer Terrasse. Insgesamt ist alles minimalistisch angelegt, es sind aber alle Funktionsbereiche ausreichend vorhanden. Es besteht ein Wege- und Leitungsrecht auf einer Verkehrsfläche. Diese Fläche befindet sich im 1/9 Miteigentumsanteil.

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	0,0	10	11%	0,00
Einsch. Mauerw. verputzt	0,0	20	13%	0,00	Kunststoff nach 1995	1,0	20	11%	2,20
Zweisch. Mauerw. Verblender	1,0	70	13%	9,10	Aluminium vor 1995	0,0	30	11%	0,00
Zweisch. Mauerw. verputzt	0,0	60	13%	0,00	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	0,0	20	11%	0,00
Naturstein- oder Glasfassade	0,0	100	13%	0,00	Zweifachverglasung nach 1995	1,0	30	11%	3,30
Keine Dämmung	0,0	0	10%	0,00	Dreifachverglasung	0,0	40	11%	0,00
Dämmung vor 1980	0,0	10	10%	0,00	Sprossenfenster	1,0	3	11%	0,33
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	0,0	3	11%	0,00
Dämmung KfW 70 Standard	1,0	60	10%	6,00	Rollläden nach 1995	1,0	5	11%	0,55
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			15,10	max. 5 Punkte	4,0			6,38

Dach	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	Deckenkonstruktion	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Statisch nicht zeitgemäße Konstr.	0,0	5	15%	0,00	Einfachste Holzdecken	0,0	20	6%	0,00
Normale Konstruktionen	1,0	15	15%	2,25	Holzdecken	0,0	40	6%	0,00
BSH, Bogendach, sehr aufwendig	0,0	20	15%	0,00	Betondecken ohne Estrich	0,0	60	6%	0,00
Faserzementplatten	0,0	5	15%	0,00	Betondecken mit Estrich	1,0	80	6%	4,80
einfache Abklebung	0,0	10	15%	0,00	Sehr große Spannweiten > 6m	0,0	100	6%	0,00
Gute Dachabklebung	0,0	20	15%	0,00					
Betondachsteine, einf. Tonziegel	1,0	25	15%	3,75	Treppen				
Tonziegel	0,0	30	15%	0,00	Einfache Holztreppen	0,0	40	5%	0,00
Glasierte Tonziegel	0,0	35	15%	0,00	Betontreppe gefliest	0,0	60	5%	0,00
Zink, oder Kupferdach	0,0	40	15%	0,00	Stahl- und Holztreppen	1,0	80	5%	4,00
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			8,80
Dämmung von vor 1980	0,0	10	15%	0,00	Fußböden	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Dämmung zwischen 1980 und 1995	0,0	30	15%	0,00	Farbliche, einfache Holzdielen	0,0	20	5%	0,00
Dämmung 20 cm	1,0	40	15%	6,00	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	0,0	20	9%	0,00
Sehr gut gestrichen oder tapeziert	1,0	20	11%	2,20	Bad mit Gäste WC	1,0	30	9%	2,70
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 Holzzarge	1,0	20	11%	2,20	Einfache Ausstattung	0,0	30	9%	0,00
Raumhohe- oder Glas-, oder Stiltüre	0,0	25	11%	0,00	Gute Ausstattung	1,0	45	9%	4,05
Glasschiebetüren	0,0	30	11%	0,00	Gehobene Ausstattung	0,0	60	9%	0,00
max. 3 Punkte	3,0			8,80	max. 2 Punkte	2,0			6,75
Heizung	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	Sonstige techn. Ausstattung	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Einfach, Nachtspeicher, etc.	0,0	5	9%	0,00	Wenig Steckdosen, keine FI Sicher.	0,0	5	6%	0,00
Schwerkraftheizung	0,0	10	9%	0,00	Durchschnittliche Ausstattung	1,0	50	6%	3,00
Niedertemperatur, WW-Bereitung	1,0	40	9%	3,60	Gehobene Ausstattung	0,0	70	6%	0,00
Fußbodenheizung	0,0	10	9%	0,00	Teil- Klimatisierung	0,0	10	6%	0,00
Wärmepumpen, Pellets, Erdwärme	0,0	30	9%	0,00	Alarmanlage	0,0	5	6%	0,00
Solaranlage < 10qm	0,0	30	9%	0,00	Hi-Fi - Verkabelung	0,0	5	6%	0,00
Kontrollierte Be- Entlüftung	0,0	30	9%	0,00	I-Bus-System	0,0	10	6%	0,00
max. 4 Punkte	1,0			3,60	max. 5 Punkte	1,0			3,00

3 3 0 Ermittlung des Kostenkennwertes

Standardstufen						1	2	3	4	5	
Gebäudetyp	1.21					0-<20	20-<40	40-<60	60-<80	80-100	
Außenwände	15,10	/	23%	=	65,7	0	0	0	1	0	
Dächer	12,00	/	15%	=	80,0	0	0	0	0	1	
Fenster	6,38	/	11%	=	58,0	0	0	1	0	0	
Innenwände	8,80	/	11%	=	80,0	0	0	0	0	1	
Decken u. Treppen	8,80	/	11%	=	80,0	0	0	0	0	1	
Fußböden	3,00	/	5%	=	60,0	0	0	0	1	0	
Sanitäreinrichtungen	6,75	/	9%	=	75,0	0	0	0	1	0	
Heizung	3,60	/	9%	=	40,0	0	0	1	0	0	
Sonst. Techn. Ausrüst	3,00	/	6%	=	50,0	0	0	1	0	0	
Resultierende Standardstufe						0	0	3	3	3	4,00
Resultierende Gesamtnutzungsdauer						60	65	70	75	80	75 Jahre
Kostenkennwert des Haustyps in €						790	875	1005	1215	1515	
Resultierender Kostenkennwert						0	0	261,3	449,55	560,55	1.271,40 €

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.

Gebäude 1	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
EG	10,080 x	8,330 =	83,97
EG	2,865 x	0,500 =	1,43
EG	0,500 x	0,500 =	0,25
DG	10,080 x	8,330 =	83,97
DG	2,865 x	0,500 =	1,43
DG	0,500 x	0,500 =	0,25
Zuschlag Spitzböden			0,00
Summe Gebäude 1			171,30 qm

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

Die Voraussetzungen werden nicht erfüllt.

3 4 3 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Flächen wurden der Berechnung aus der Baugenehmigung entnommen (s. Anlage).

Wohnfläche EG		Fläche [qm]
Küche / Essen / Wohnen	=	51,20
Diele	=	6,50
Hauswirtschaftsraum	=	3,98
WC	=	1,99
Summe Erdgeschoss		63,67 qm
Wohnfläche DG		Fläche [qm]
Kind 1	=	13,40
Kind 2	=	15,50
Eltern	=	10,68
Galerie	=	6,00
Bad	=	7,60
Summe Dachgeschoss		53,18 qm
Nutzfläche		Fläche [qm]
Garage	=	18,02
Carport	=	9,75
Summe Nutzfläche		27,77 qm

4 0 0 Bodenwert

4 1 0 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

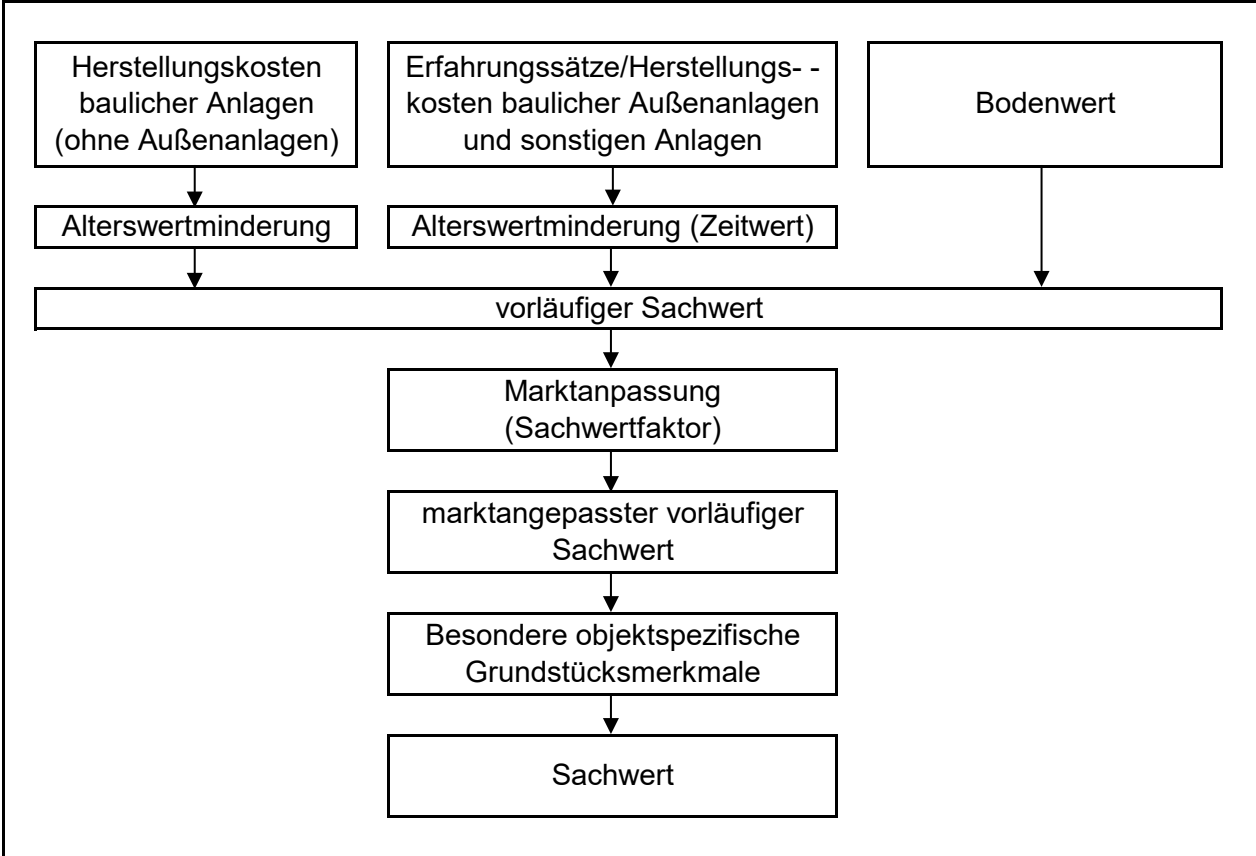
Bodenrichtwerte werden ermittelt aus den (notariellen) Kaufpreisen von **unbebauten** Grundstücken. Es wird ein **Mittelwert** gebildet für den Querschnitt der in der Zone liegenden Kaufpreise. Dabei werden Besonderheiten wie Nord- Südlage, Eck- oder Straßengrundstück, insbesondere die Nutzbarkeit nicht 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				200,00 €
Der Bodenrichtwert gilt für eine Vorderlandtiefe von:	30m			
Der Bodenrichtwert gilt für eine Geschossigkeit von:	II			
Der Bodenrichtwert gilt für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.				
Der Bodenrichtwert gilt für kanalanschlußbeitragsfreie Grundstücke.				
Angepasster Bodenrichtwert	=			200,00 €
Bodenwert Nr. 1 im Bestandsverzeichnis				
Vorderland [qm]	281 qm x	100% von	200,00 € =	56.200,00 €
Rundung			-	200,00 €
Unbelasteter Bodenwert				56.000,00 €
Bodenwert Nr. 2 im Bestandsverzeichnis				
Siehe Berechnung 821	begünstigende Baulast			45.000,00 €
Siehe Berechnung 822	belastende Baulast		-	2.000,00 €
Unbelasteter Bodenwert				43.000,00 €
Bodenwert Nr. 3 im Bestandsverzeichnis				
ohne Bedeutung	1,33 qm x	100% von	200,00 € =	266,67 €
Rundung				33,33 €
Unbelasteter Bodenwert				300,00 €
Bodenwert Nr. 4 im Bestandsverzeichnis				
ohne Bedeutung	4,44 qm x	100% von	200,00 € =	888,89 €
Rundung				11,11 €
Unbelasteter Bodenwert				900,00 €
Bodenwert Nr. 5 im Bestandsverzeichnis				
ohne Bedeutung	1,67 qm x	100% von	200,00 € =	333,33 €
Rundung			-	33,33 €
Unbelasteter Bodenwert				300,00 €

5 0 0 Sachwert

5 1 0 Ablaufschema



5 2 0 Indexierung der Herstellungskosten

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

Durchschnittlicher Baupreisindex:	1. Juli 2015	100,00%
Letzter veröffentlichter Baupreisindex zum:	15. Februar 2025	168,60%
Baupreisindex (Basis 2015) zum:	2. Juni 2025	170,69%
Baupreisindex (Basis 2010) zum:	2. Juni 2025	189,53%

5 3 0 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

				Geb. 1
Erneuerung Dachstuhl	max.	2	gewählt:	0
Wärmedämmung Dach	max.	2	gewählt:	0
Fenster und Außentüren	max.	2	gewählt:	0
Ver- Entsorgungsleit.	max.	2	gewählt:	0
Heizungsanlage	max.	2	gewählt:	0
Dämmung Außenwände	max.	4	gewählt:	0
Mod. der Bäder	max.	2	gewählt:	0
Moder. Decken, Böden	max.	2	gewählt:	0
Wesentl.verb. Grundriss	max.	2	gewählt:	0
Summe Punkte	max.	20	Summe:	0
Bewertungsjahr				2025
Ursprüngliches Baujahr				2005
Gesamtnutzungsdauer (GND)				75
Alter des Gebäudes				20
Rechnerische Restnutzungsdauer				55
Modifizierte Restnutzungsdauer				55

Durch Sanierung und ist die Restnutzungsdauer, je nach Alter des Gebäudes, um maximal 56 Jahre zu erhöhen (20 Punkte).

5 4 0 Berechnung der Herstellungskosten

Gebäude 1							
Bruttogrundfläche	=	171,30 qm	Gesamtnutzungsdauer	75 Jahre			
Kostenkennwert	=	1.271,40 €	Ursprungsbaujahr	2005 Jahre			
Index	=	189,5%	Alter	20 Jahre			
Result. Standardstufe	=	4,00	Mod. Restnutzungsdauer	55 Jahre			
Korrektur Grundrissart	=	1,00 (KoGR)	Alterswertminderung	26,67 %			
		BGF	KKW	Index	AWM		
		(KoGR)					
Zeitwert	=	171,30 x	1.271,40 € x	1,895 x	73,33% x	1,00 =	302.702,13 €

Summe der Herstellungskosten der Hauptgebäude	
Herstellungskosten Gebäude 1	302.702,13 €
Zwischensumme	302.702,13 €
Rundung	297,87
Summe Herstellungskosten	303.000,00 €

5 5 0 Bewertung von Nebengebäuden

5 5 1 Massives Garagengebäude		Kostenkennwert	350,00 €				
		Gesamtnutzungsdauer	75 Jahre				
Bauteil 1	5,73 x 3,00 =	17,19 qm	Bewertungsjahr	2025			
Bauteil 2	3,57 x 1,88 =	6,69 qm	Baujahr	2005			
		Alter	20				
Bruttogrundfläche (BGF)	=	23,88 qm	Restnutzungsdauer	55			
BRI	23,88 x 4,22 =	100,75 cbm	Alterswertminderung	26,67 %			
Konstruktion	Massiv errichtet und verblendet						
Dach / Eindeckung	Satteldach mit Pfannendeckung						
Bodenbelag	Betoniert, gefliest						
		BGF	KKW	Index	AWM		
Zeitwert	=	23,88 x	350,00 € x	1,895 x	73,33%	=	11.618,55 €

5 5 2 Carport	Kostenkennwert	300,00 €
	Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Bauteil 1 3,25 x 3,00 = 9,75 qm	Bewertungsjahr	2025
	Fiktives Baujahr	2005
	Alter	20
Bruttogrundfläche (BGF) = 9,75 qm	Restnutzungsdauer	30
BRI 9,75 x 4,22 = 41,13 cbm	Alterswertminderung	40,00 %
Konstruktion Holzkonstruktion auf Pfeiler mit Verblendmauerwerk		
Dach / Eindeckung Satteldach mit Pfannendeckung		
Bodenbelag Gepflastert		
Zeitwert = $\frac{BGF}{KWK} \times Index \times AWM$ = 3.326,27 €		

Summe der Herstellungskosten der Nebengebäude

Herstellungskosten Massives Garagengebäude	11.618,55 €
Zwischensumme	14.944,82 €
Rundung	55,18 €
Summe Herstellungskosten	15.000,00 €

5 6 0 Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen

Gartenanlagen 2% der Herstellungskosten der Hauptgebäude	6.060,00 €
Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Telefon)	5.500,00 €
Zwischenwert	11.560,00 €
Rundung	440,00 €
Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen	12.000,00 €

5 7 0 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Keine vorhanden.

5 8 0 Ergebnis Sachwert

Herstellungskosten Gebäude		303.000,00 €
Herstellungskosten Nebengebäude	+	15.000,00 €
Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen	+	12.000,00 €
Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen	+	0,00 €
Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert	=	330.000,00 €
Bodenwert Nr.1 im Bestandsverzeichnis	+	56.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	386.000,00 €
Sachwertfaktor (veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Kreises Borken)	X	0,95
Zwischenwert	=	364.985,30 €
Rundung	±	14,70 €
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	=	365.000,00 €
Besondere Wertminderungen (s. 811)	+	-1.000,00 €
Öffentlich rechtliche Belastungen (s. 821)	+	-45.000,00 €
Grunddienstbarkeiten (s. 822)	+	-2.000,00 €
Sachwert	=	317.000,00 €

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

Die Dämmung der Zwischendecke (Garage) hängt teilweise aus der Deckenverkleidung, Deckenverkleidung fehlt dort.	= -	800,00 €
Bodenfliesen in der Dusche sind stark verkalkt und zu reinigen.	= -	200,00 €
Summe der Wertminderung	= -	1.000,00 €

8 2 0 Öffentlich rechtliche Belastungen**8 2 1 Wegerechtsbaulast begünstigend**

Das Flurstück 1512 erschließt das Hauptgrundstück 1548.
Das Gebäude auf 1548 darf ohne eine gesicherte Erschließung nicht genehmigt werden.

Daher ist das Flurstück von zentraler Bedeutung

Größe der betroffenen Fläche	=	227 qm
Betroffene Fläche in %	=	100,00%
Wegen der zentralen Bedeutung darf nicht nur der Anteil gerechnet werden, sondern die gesamte Fläche. Siehe §85 BauO NRW.		
Bodenwert (als Verkehrsfläche 50% des BRW v. 200€/m ²), da es jedoch von zentraler Bedeutung ist, wird der doppelte Bodenrichtwert angesetzt.	=	200,00 € /qm
Ausmaß der Begünstigung		
Durch die Baulast wird eine bauliche Nutzung des Grundstücks erst möglich.		
Grad der Begünstigung	=	100,00%
Wert	227 qm x 200,00 € /qm x 100,00%	= 45.400,00 €
Rundung	= -	400,00 €
Wert der begünstigenden Wegerechtsbaulast	=	45.000,00 €

8 2 2 Wegerechtsbaulast belastend

Betroffene Fläche ist das Flurstück 1512.
Über dieses Grundstück müssen 6 Nachbarn fahren, um ihre Grundstücke zu erreichen. Ggf. parken Fahrzeuge auf dem Weg, oder behindern durch Rangieren.

Größe der betroffenen Fläche	=	227 qm
1/9 Miteigentumsanteil an dem belasteten Grundstück	=	11,11%
	=	25,22 qm
Bodenwert (als Verkehrsfläche 50% des BRW v. 200€/m ²)	=	100,00 € /qm
Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen		
Die Fläche liegt ungünstig auf dem Grundstücks	-30% =	-30,00%
Die Fläche ist bis zu 15% der Grundstücksgröße	-10% =	-10,00%
Die bauliche Nutzbarkeit wird unwesentlich eingeschrän	-20% =	-20,00%
Es sind keine wesentlichen Emissionen zu erwarten	-20% =	-20,00%
Grad der Einschränkungen / Belastungen	=	-80,00%
Wert	25,22 qm x 100,00 € /qm x -80,00%	= - 2.017,78 €
Rundung	=	17,78 €
Wert des belastenden Wegerechts	= -	2.000,00 €

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

1.

Der Verkehrswert des Flurstücks 1548 mit aufstehenden Gebäuden beträgt:

Verkehrswert aus dem Sachwert gebildet = 317.000,00 €

Der relative Verkehrswert / qm Wohn- Nutzfläche beträgt: 2.191,95 €

2.

Der Verkehrswert des Flurstücke 1512 beträgt:

Verkehrswert aus dem Vergleichswert gebildet = 43.000,00 €

3.

Der Verkehrswert des Flurstücke 1551 beträgt:

Verkehrswert aus dem Vergleichswert gebildet = 300,00 €

4.

Der Verkehrswert des Flurstücke 1550 beträgt:

Verkehrswert aus dem Vergleichswert gebildet = 900,00 €

5.

Der Verkehrswert des Flurstücke 1545 beträgt:

Verkehrswert aus dem Vergleichswert gebildet = 300,00 €

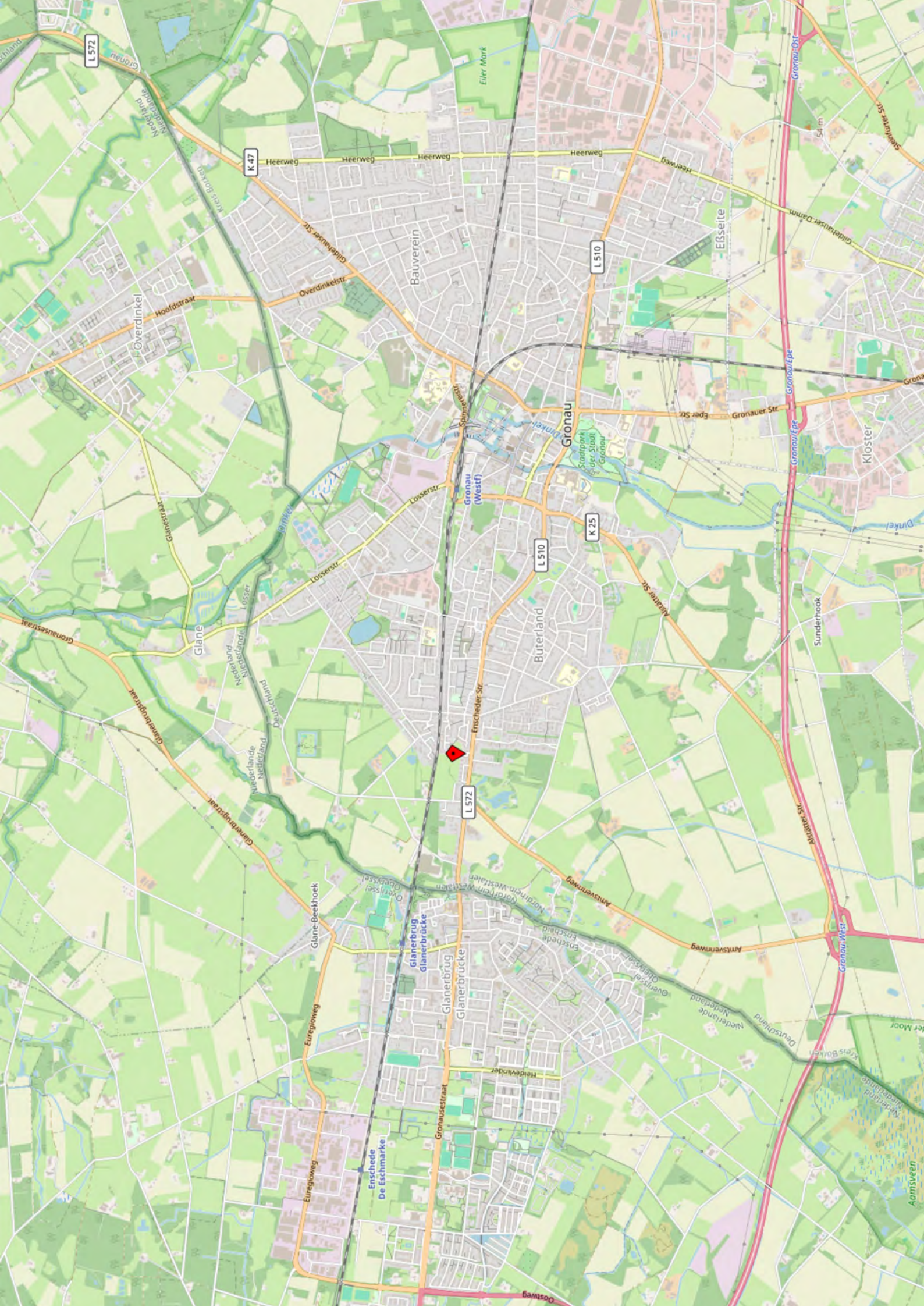
6.

Wenn es zu dem Fall kommt, dass die im Grundbuch von Gronau Blatt 11940 aufgelisteten Grundstücke zusammen versteigert werden, ergibt sich die Summe der fünf vorgenannten Verkehrswerte:

= 361.500,00 €

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

Gronau - Epe, den 08.01.2026



Enscheder Straße 268c, 48599 Gronau (Westf.)

Bezirksregierung Köln

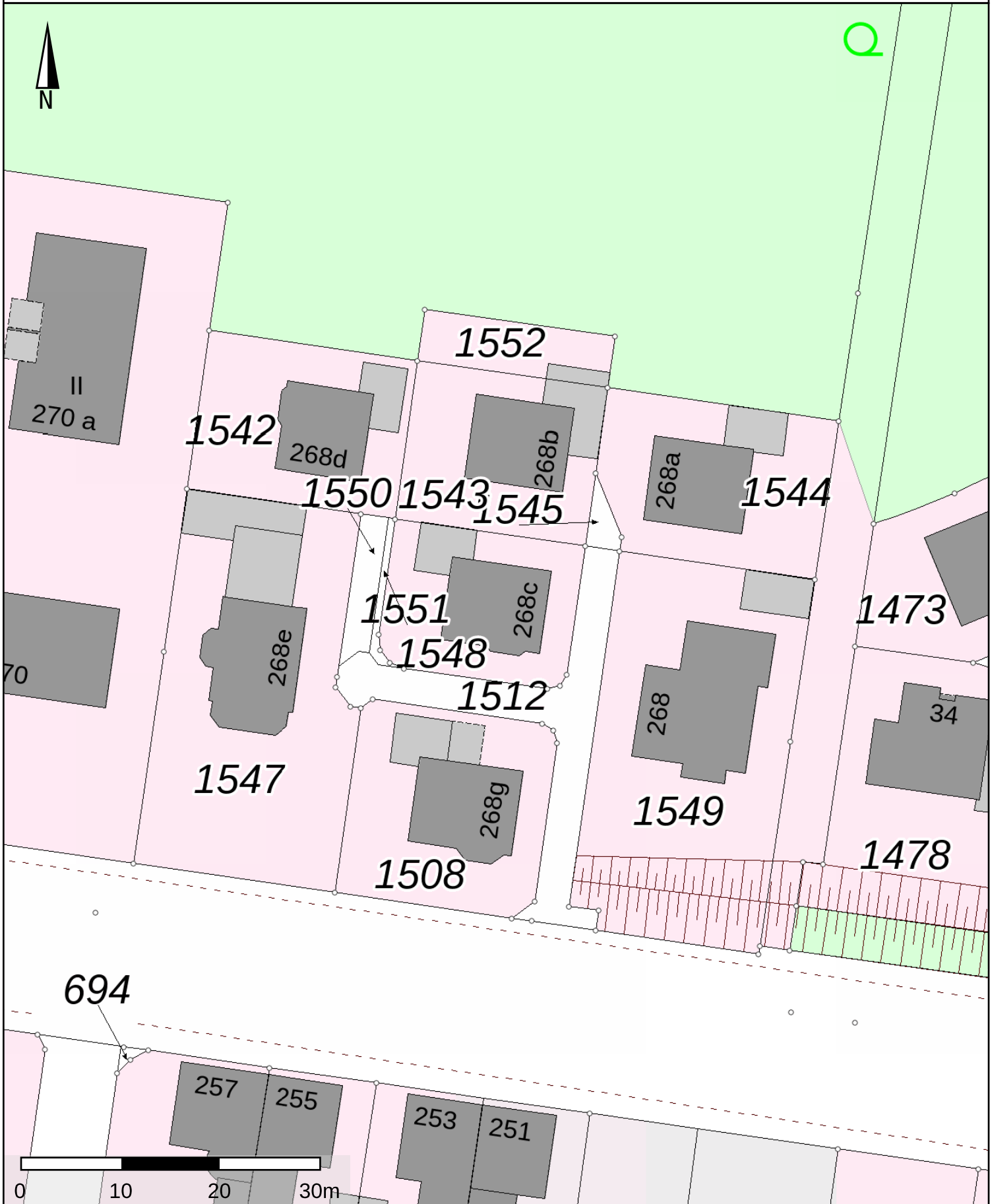


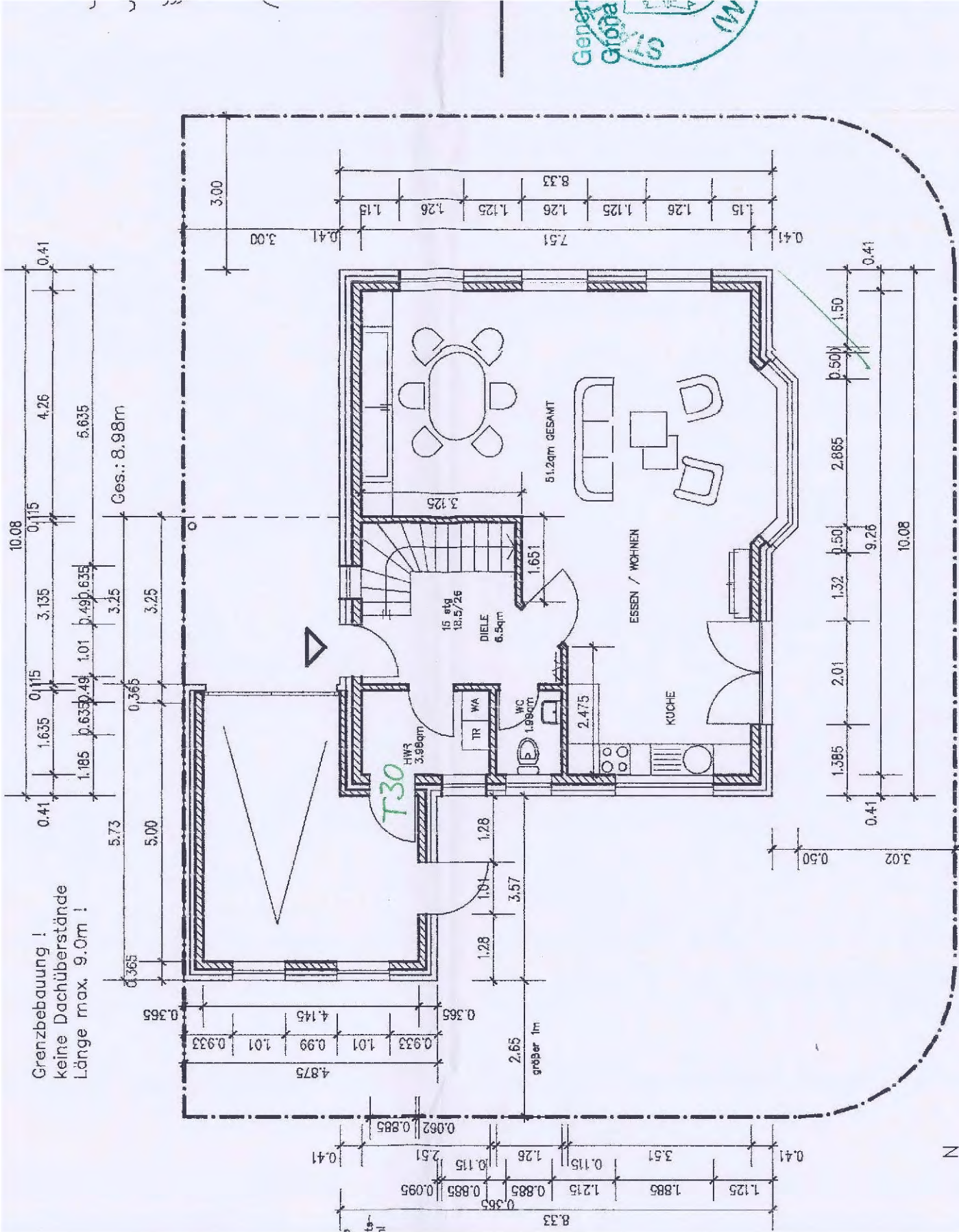
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 20.06.2025 um 16:18 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





Grenzbebauung!
keine Dachüberstände
Länge max. 9.0m!

Ges.: 8.98m

T30
HWR
3.98qm

51.2qm GESAMT

KUCHE

ESSEN / WOHNEN

DIELE

15 stg
18.5/26

WC

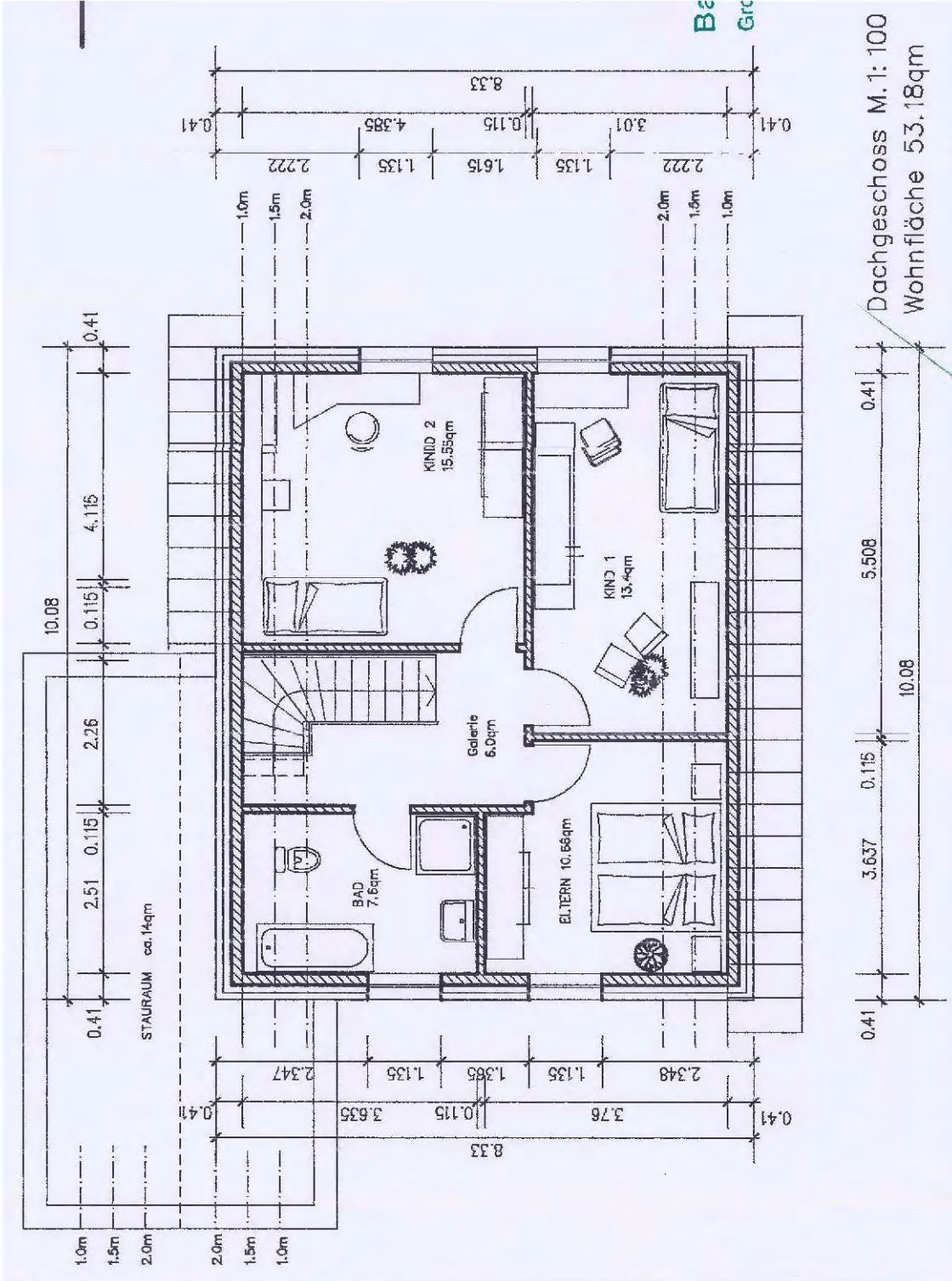
WA

TR

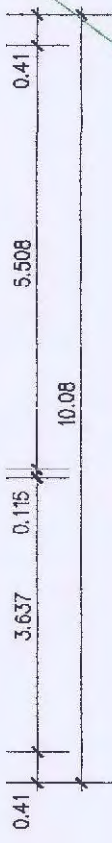
N

Gener
Groß
T30
1/11/14

Erdgeschoss M.1: 100
Wohnfläche 63.6qm



Dachgeschoss M. 1: 100
 Wohnfläche 53.18qm





© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



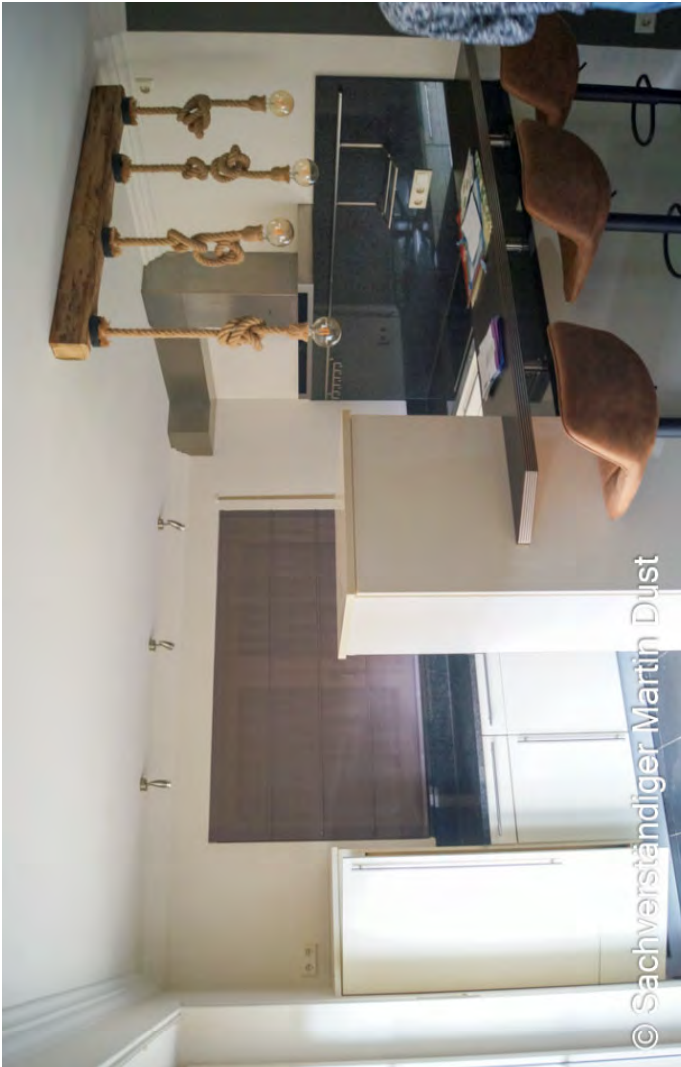
© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust

