

BUSCH

IMMOBILIENBEWERTUNG

Amtsgericht: Borken
Geschäfts-Nr.: 004 K 14/25

Datum: 27.01.2026
Aktenzeichen: 1125-014-GG

GUTACHTEN

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über den Verkehrswert
des mit einem Zweifamilienwohnhaus
zzgl. Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
Gemarkung Heiden, Flur 4, Flurstück 727

Mozartstraße 43, 46359 Heiden

Dieses Gutachten umfasst 36 Seiten zzgl. Anlagen inklusive Deckblatt

Urschrift Exemplar 2 Exemplar 3 Exemplar 4
Exemplar 5 Exemplar 6 Exemplar 7

Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 23.01.2026 geschätzt.

Besonderheiten

Die vorliegende Internetversion des Gutachtens unterscheidet sich vom Originalgutachten. Es enthält nicht sämtliche Anlagen (Übersichtspläne, Katasterplan, Fotos etc.). Das Originalgutachten kann nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Borkener Amtsgerichts, Heidener Straße 3, 46325 Borken eingesehen werden. Da ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine vollständige Sicherheit bietet, wird keine Haftung für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens – weder in elektronischer Form noch als Ausdruck übernommen.

Exposé

Allgemeine Daten

<u>Grundstücksgröße:</u>	1.324 m ²
<u>Art der Nutzung:</u>	Wohnen
<u>Objekt:</u>	Zweifamilienhaus
Baujahr, ca.:	1973 (Annahme)
Umbaujahr, ca.:	nicht bekannt
<u>Brutto-Grundfläche:</u>	rd.: 510,48 m ²
<u>Wohnfläche:</u>	rd.: 245,00 m ²
<u>sowie:</u>	div. Nebengebäude

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Sachwert:	517.000 EUR	<i>marktangepasst</i>
Ertragswert:	495.000 EUR	
Verkehrswert:	447.000 EUR	<i>unbelastet in Abt. II, nach Sicherheitsabschlag</i>

Inhaltsverzeichnis

TITELBLATT	1
EXPOSÉ	2
INHALTSVERZEICHNIS	3
1. AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
3. GRUNDBUCHBESCHREIBUNG	8
4. LAGEBESCHREIBUNG	10
5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
6. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
7. GESAMTEINDRUCK	20
8. TECHNISCHE BERECHNUNGEN	21
9. BODENWERTERMITTLUNG	22
10. SACHWERTERMITTLUNG	24
11. ERTRAGSWERTERMITTLUNG	30
12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	35
ANLAGEN	37

Anlagen

- 1.1 Übersichtsplan
- 1.2 Stadtplan
- 1.3 Auszug aus der Flurkarte
- 1.4 Bauzeichnungen aus der Archivbauakte
- 1.5 Fotos

1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei gleichrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

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

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind jedoch insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Objekte der vorliegenden Art mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil Ein- und Zweifamilienwohngebäude vorwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet werden und nicht die Ertragswirtschaft im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren wird in vorliegendem Fall nicht durchgeführt, da das Gebäude zum Stichtag nicht bewohnbar ist.

Die *Bodenwertermittlung* im Rahmen des Sach- und Ertragswertverfahrens wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften werden durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Das *Sachwertverfahren* basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der vorläufige Sachwert wird als Summe von Bodenwert und durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sowie der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (soweit vorhanden) ermittelt. Die Bemessung des Herstellungswertes ist in Anlehnung an die Ansätze für die „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)“ gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV gewählt. Die Kostenkennwerte beziehen sich dabei auf einen Quadratmeter (m²) Brutto-Grundfläche (BGF) und berücksichtigen die vorgefundene Bauausführung und die Bauausstattung.

Der daraus abzuleitende durchschnittliche Herstellungswert der baulichen Anlagen ist mittels eines Regionalfaktors sowie eines Alterswertminderungsfaktors anzupassen. Die Alterswertminderung erfolgt unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer, wobei die Restnutzungsdauer von maßgeblicher Bedeutung ist. Die Alterswertminderung ergibt sich im Allgemeinen in Anlehnung an den theoretisch abgeleiteten Wertminderungsverlauf, dabei sind jedoch objektspezifische Abweichungen zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird die Wertminderung aufgrund vorgefundener Bauschäden sowie Reparaturstau und gegebenenfalls Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert angesetzt.

Zudem erfolgt die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung, die sich insbesondere auf nicht mehr zeitgemäße Grundrisse bezieht, sowie gefangene Räume und Räume ohne heutige Größenanforderungen, unzeitgemäße Baukonstruktion, nicht getrennte Giebelwände (u. a. Schallschutz) und mangelnde Wärmedämmung, soweit dies nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten ist.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Zweck des Gutachtens

Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur Verwendung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren.
Beauftragung:	Mit Schreiben vom 16.09.2025
Bewertungsstichtag:	23.01.2026
Datum der Ortsbesichtigung:	erfolgte am 23.01.2026 (lediglich aus dem Straßenraum) durch die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Britt-Maren Busch.

2.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei der Unterzeichnerin. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

2.3 Eigentumsverhältnisse/Mietverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch:	Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.
Mietverhältnisse:	nicht bekannt

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 14.10.2025
2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 14.10.2025
3. Auszug aus dem Grundbuch vom 24.06.2025
4. Auskunft zur Baulastensituation vom 17.10.2025
5. Abgabenbescheinigung des Tiefbauamtes zur Erschließungsbeitragssituation vom 16.10.2025
6. Fördermittelauskunft vom 30.10.2025
7. Auskunft zum Denkmalschutz vom 15.10.2025
8. Auskunft zur Altlastensituation vom 20.10.2025
9. Auskünfte der Gemeinde Heiden zum Planungsrecht vom 15.10.2025
10. Auszüge aus dem Bauaktenarchiv der Gemeinde Heiden, Stand 14.10.2025
11. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2025
12. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2025

Für die vorliegende Wertermittlung wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit der o.a. Arbeitsunterlagen angenommen.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird auf eine Anfrage auf Bergschadenminderungsverzicht sowie auf vorhandene Kampfmittel verzichtet.

2.5 Besonderheiten

Zugang

Das bewertungsgegenständliche Gebäude sowie das Grundstück waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind der Unterzeichnerin daher **nicht bekannt**. Die Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit **deutlichem Risiko** behaftet.

Gebäudeart

Das bewertungsgegenständliche Gebäude ist auf den Bauvorlagen als Einfamilienhaus inklusive Einliegerwohnung betitelt. Aufgrund der zeichnerischen Darstellung innerhalb der Bauvorlagen wird im Rahmen vorliegender Bewertung davon ausgegangen, dass es sich um ein Zweifamilienhaus handelt.

Abweichungen

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sind zu unbekanntem Zeitpunkt ein Garagengebäude sowie ein weiteres Nebengebäude errichtet worden, die vermutlich zu späterem Zeitpunkt gemeinsam überdacht/ingehaust wurden. Des Weiteren ist auf dem Flachdach sowie auf der überdachten Terrasse eine Dachterrasse errichtet worden. Angaben hierüber sind innerhalb der Archivbauakte augenscheinlich nicht enthalten. Vorbehaltlich andersartiger rechtlicher Würdigung wird für die Garage, das weitere Nebengebäude sowie die Dachterrasse Genehmigungsfähigkeit angenommen. Die Überdachung/Einhausung der Garage sowie des Nebengebäudes wird als nicht genehmigungsfähig angenommen. Nachfolgend wird ein pauschaler Abschlag wertmindernd angesetzt, der die Kosten und Mühen eventuell zu erfolgreicher Nachgenehmigungen bzw. Rückbauten berücksichtigt.

3. Grundbuchbeschreibung

3.1 Katasterbezeichnung

Gemarkung: Heiden

Flur: 4

Flurstück(e): 727

Größe des Flurstücks: 1.324 m²

Gesamtgröße: 1.324 m²

3.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Borken

Grundbuch von: Heiden

Blatt: 2899

Lfd. Nr. des
Bestandsver-
zeichnisses: 1

Wirtschaftsart
und Lage
lt. Grundbuch: Gebäude- und Freifläche,
Mozartstraße 43

3.3 Abteilung II/III des Grundbuchs

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen betreffend das Bewertungsgrundstück in **Abteilung II** des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 1-2

gelöscht

Lfd. Nr. 5

Zwangsversteigerungsvermerk

eingetragen am 24.06.2025

Die zuvor genannten in **Abteilung II** eingetragenen Belastungen wurden auftragsgemäß bei der Bewertung in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die in der **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

4. Lagebeschreibung

4.1 Ort

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Landeshauptstadt: Düsseldorf

Kreis: Borken

Der Kreis Borken besteht aus dem Zusammenschluss der Städte und Gemeinden Ahaus, Bocholt, Borken, Gescher, Gronau, Heek, Heiden, Isselburg, Legden, Raesfeld, Reken, Rhede, Schöppingen, Stadtlohn, Südlohn, Velen und Vreden. Das Kreisgebiet umfasst 1.418 km² Fläche und zählt rd. 368.000 Einwohner. Die Wirtschaftsstruktur weist einen hohen Dienstleistungssektor (57,4%) aus und besitzt darüber hinaus einen gesunden Industriesektor (v. a. Maschinenbau, Textilindustrie, Metallverarbeitung, Holzverarbeitung). Die Arbeitslosenquote ist vergleichsweise gering.

Ort: Gemeinde Heiden

Die kreisangehörige Gemeinde liegt nahe der Kreisstadt Borken im Westmünsterland. Heiden ist als Grundzentrum einzustufen, im Gemeindegebiet leben rund 8.200 Einwohner. Die Gemeinde verfügt mit mehreren Kindergärten und einer Grundschule über eine Grundversorgung im Bildungsbereich, weiterführende Schulen sind im Umkreis von ca. 8 km in Borken, Reken und Velen erreichbar.

Im Ort gibt es Kirchen der katholischen und evangelischen Kirchengemeinden sowie verschiedene soziale Einrichtungen wie Seniorenheime, Begegnungsstätten, Beratungsstellen und einen Jugendtreff. Die medizinische Grundversorgung wird über die verschiedenen ortsansässigen Arztpraxen, Apotheken sowie sonstige medizinische Einrichtungen gewährleistet.

Weiterhin bestehen in der Gemeinde sowie im unmittelbaren Umland diverse Sport-, Kultur-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, verschiedene Dienstleistungsangebote und öffentliche Einrichtungen finden sich im Ortskern.

Überörtliche Anbindung Heiden:

Bundesstraßen:	B 67, B 70
Autobahn:	BAB A 31 (Bottrop - Emden)
ÖPNV:	Busverbindungen nach Borken und Reken im Stundentakt, Schnellbus nach Münster und Bocholt, Schulbus- und innerörtliche Verbindungen
Bahnhof:	Borken, auch RE-Haltepunkt Marbeck-Heiden
Flughafen:	internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 80 km Entfernung Flughafen Münster/Osnabrück in ca. 80 km Entfernung Verkehrslandeplatz Stadtlohn in ca. 30 km Entfernung

4.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Das Bewertungsobjekt ist in einem Wohngebiet nordwestlich des Ortskerns von Heiden gelegen. Die Entfernung zur Ortsmitte Heiden mit innerörtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomien, Gemeindeverwaltung, katholischer Kirche St. Georg sowie medizinischen und sozialen Einrichtungen beträgt ca. 500 m.

In ca. 2,5 km Entfernung ist die Bundesstraße B67 erreichbar, die Anschlussstelle Reken/Heiden der Bundesautobahn A 31 (Bottrop-Emden) ist rund 6,5 km entfernt.

ÖPNV Anbindung durchschnittlich, Bushaltestelle fußläufig erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzung:

In der näheren Umgebung herrscht eine überwiegend eingeschossige Bebauung mit Wohnhäusern ähnlicher Baujahresklasse in offener Bauweise vor.

In weiterem Umkreis von rund 300 m erstreckt sich das bebaute Gemeindegebiet, am südöstlichen Ortsrand schließt ein Gewerbegebiet an. Außerhalb der Ringstraßen, die das Gemeinde-Kerngebiet umfassen, erstreckt sich die typische münsterländische Felder- und Wiesenlandschaft mit landwirtschaftlichen Betrieben und kleineren Ansiedlungen.

ÖPNV Anbindung durchschnittlich, Bushaltestelle fußläufig erreichbar.

Immissionen: durchschnittlich

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt/Beschaffenheit des Grundstückes

Mittlerer Breite: ca. 24,40 m

Mittlere Tiefe: ca. 53,50 m

Größe: 1.324 m²

Zuschnitt: Das Grundstück ist in etwa rautenförmig geschnitten.

Topographie: Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist nicht bekannt. Sie weist eine normale Höhe zur Straße auf.

Tatsächliche wirtschaftliche
Ausnutzung:

Das Grundstück ist im südöstlichen Bereich zentral mit dem Wohnhaus überbaut. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Garagengebäude. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde angrenzend an das Wohnhaus eine weitere Garage errichtet (s. Kap. 2.5).

1). **Zweifamilienhaus**

1-geschossig, unterkellert

Kellergeschoss,
Erdgeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss

augenscheinliche Nutzung zum Bewertungsstichtag:
Wohnnutzung

zu 2). **Garagengebäude**

zu 3/4). **Garagengebäude/weiteres Nebengebäude**

Entstehung, baurechtliche
Merkmale:

zu 1/2). Ursprüngliche Errichtung im Baugenehmigungsverfahren ab dem Jahr 1972 unter dem Tenor „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“. Eine Bescheinigung über erfolgte Schlussabnahme ist innerhalb der mitgeteilten Auszüge aus der Archivbauakte augenscheinlich nicht enthalten. Für die Zwecke der Bewertung wird das Baujahr mit dem Jahr 1973 angenommen.

zu 3/4).	Angaben über die Errichtung liegen innerhalb der Archivbauakte augenscheinlich nicht vor.
Erschließung:	öffentliche Verkehrsfläche
Straßenausbau:	<u>Mozartstraße</u> Fahrbahn asphaltiert, verkehrsberuhigt, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung, Entwässerung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (Annahme/ lt. Angabe Eigentümer)	nicht bekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Nebengebäude sind in einseitiger Grenzbauweise errichtet.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	nicht untersucht, ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt. <i>(In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.)</i>

5.2 Baulasten

Eine **Baulastenanfrage** wurde beim Kreis Borken gestellt. Es bestehen keine Baulasten zu Lasten des Bewertungsgrundstückes.

Eintragungen zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes sind nicht bekannt.

5.3 Erschließungsbeiträge

Auf Anfrage bei der Gemeindeverwaltung Heiden ist das Grundstück bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

5.4 Öffentliche Förderung

Auf Anfrage teilte der Kreis Borken, Fachbereich Bauen, Wohnen und Immissionsschutz, Folgendes mit:

*„... das ... Objekt **nicht** der gesetzlichen Zweckbindung (Wohnungsbindung) nach den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) unterlag...“*

5.5 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Gemeinde Heiden liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Denkmals.

5.6 Altlasten

Auf Anfrage teilte die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Borken Folgendes mit:

„Auf vorgenanntem Grundstück sind dem Kreis Borken keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sowie Bodenverunreinigungen bekannt. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet.“

Ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass dem Kreis Borken keine flächendeckende Erhebung über altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen vorliegt. Es ist daher nicht vollständig auszuschließen, dass es hier zu bislang unbekanntem Ablagerungen oder Bodenverunreinigungen gekommen ist.“

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht.

5.7 Planungsrechtliche Ausweisung

5.7.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Heiden ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, das als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

5.7.2 Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Planungsamtes der Gemeinde Heiden besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt kein qualifizierter Bebauungsplan.

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung (Allgemeines Wohngebiet) einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder und bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind Aufnahmen der Ortsbesichtigung aus dem Straßenraum sowie Inhalte aus den Archivbauunterlagen. Eine Öffnung von Bauteilen (z. B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion/Materialien fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine Funktionsprüfung von technischen Einrichtungen (z. B. Heizung, Elektroanlagen) ist nicht vorgenommen worden. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Anschlüsse an die Entwässerungsleitungen gem. der DIN-Norm ausgeführt sind.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandhaltungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers).

Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wäre eine noch weitaus differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

6.2 Ausführung des Wohngebäudes

Fundamente:	Stampfbeton (lt. Bauakte)
Kellerwände:	Kalksandstein (lt. Bauakte)
Geschossaußenwände:	Gitterziegel (lt. Bauakte)
Außenwandflächen:	Verblendstein, hell
Tragende Innenwände:	Gitterziegel (lt. Bauakte)
Nicht tragende Innenwände:	nicht bekannt
Decken:	Vollbeton nach Statik (lt. Bauakte)
Hauseingangstür:	augenscheinlich Kunststoffrahmenkonstruktion mit Ganzglasfüllung
Treppenkonstruktionen:	Vollbeton mit Naturstein (lt. Bauakte)
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion in giebelständiger Satteldachkonstruktion (lt. Bauzeichnung)
Dacheindeckung:	Betonstein, Traufblech und Ortgang in Kupfer
Dachentwässerung:	Rinnen- und Fallrohre überwiegend in Kupfer, Fallrohre teilw. div. Metall
Kaminkopf:	1 x/Verkleidung in Kupferblech
Balkon:	1 x straßenseitig/Kragplatte in Beton/Brüstungsgeländer in Metall/weitere Details nicht bekannt, 1 x gartenseitig/weitere Details nicht bekannt, 1 x Dachterrasse/Brüstungsgeländer in Metall/weitere Details nicht bekannt

Besondere Bauteile: Hauseingangstreppe: 1 x Stufen in Naturstein,
Kelleraußentreppe

6.3 Wohnungsausstattung

Die Ausstattungsmerkmale sind nicht bekannt.

6.4 Haustechnik

Die Ausstattungsmerkmale sind nicht bekannt.

6.5 Ausführung Nebengebäude

Die Garage zu 2). (1 Stellplatz zzgl. Geräteraum) ist in Massivbauweise errichtet.

Fassade: Verblendstein, hell

Dach: Flachdach, Attika in Kupferblech

Zufahrtstor: 1 × Sektionaltor

Die Bauweisen der Garage zu 3) sowie des Nebengebäudes zu 4). sind nicht bekannt.
Augenscheinlich Metallverkleidung, straßenseitig Sektionaltor.

6.6 Außenanlagen

Versorgung: nicht bekannt

Entsorgung: nicht bekannt

Einfriedungen: nicht bekannt

Hof-, Wege-,
sonstige Befestigung: Zuwegung/Fläche vor den Garagen in Betonsteinpflasterung,
weitere nicht bekannt

Freiflächen/
Bepflanzungen: Zierpflanzen/Sträucher,
Rasenflächen,
weitere nicht bekannt

Besondere Anlagen/
Bauteile: nicht bekannt

6.7 Wesentliche Modernisierungen/Instandhaltung

Außenansicht:	nicht bekannt
Gebäudeausführung:	nicht bekannt
Gebäudeausstattung:	nicht bekannt

6.8 Bauschäden sowie Reparaturstau

Zum Stichtag wurden insbesondere folgende Schäden sowie folgender Restfertigstellungsbedarf stichpunktartig erfasst. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Außenansicht:	nicht bekannt
Gebäudeausführung/ Wohnungsausstattung:	nicht bekannt

6.9 Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele verschärfte Anforderungen an die energetische Qualität auch bei bestehenden Gebäuden, die in Verantwortung der Eigentümer unter Einhaltung gesetzlicher Fristen insbesondere bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Im Rahmen der Grundstückswertermittlung können diese nicht im Detail überprüft werden. Vorliegende Bauteile und Beschaffenheiten werden i.d.R. im Rahmen der Herstellungskosten und der Alterswertminderung sowie der Miete und der Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Ein Energieausweis lag nicht vor und wurde von der Unterzeichnerin im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht beauftragt.

7. Gesamteindruck

Zum Stichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Die Wohnlage

- ist als gut einzustufen.
- die Verkehrslage ist als durchschnittlich zu bewerten.

Das Grundstück

- weist individuelle Eigenschaften auf.

Das Gebäude

- der Gebäudezustand ist nicht bekannt. Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird angenommen, dass kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung stattgefunden haben.
- der Ausstattungsstandard ist nicht bekannt

8. Technische Berechnungen

Die ermittelten Flächenangaben orientieren sich an den Unterlagen der Archivbauakte (Bauzeichnungen/Flächenberechnungen) sowie wurden für die Garage zu 3/4). aus der Flurkarte grafisch abgegriffen. Das Ergebnis ist für vorliegende Bewertungszwecke hinreichend genau, es gilt nur für diese Wertermittlung.

8.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

Wohngebäude zu 1):

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **510,48 m².**

Garage zu 2):

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **62,02 m².**

Garage zu 3):

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **18,00 m².**

Nebengebäude zu 4):

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **14,00 m².**

8.2 Ermittlung der Wohnfläche (Wfl.)

Die Wohnfläche der Wohnung EG beläuft sich auf rd.: **153,00 m².**

Die Wohnfläche der Einliegerwohnung DG beläuft sich auf rd.: **92,00 m².**
inkl. Loggia/Balkon/Dachterrasse zu ¼ Anteil

Die Wohnfläche gesamt beläuft sich auf rd.: **245,00 m².**

8.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gebäude

Gebäude	Baujahr ca.	Alter Jahre	Gesamtnutzungs- dauer Jahre	Restnutzungs- dauer Jahre
Wohnhaus	1973	53	80	30
Garage zu 2).	1973	53	60	11
Garage/NG zu 3/4).	2006	20	60	40

9. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in aller Regel durch Preisvergleiche solcher Grundstücke zu ermitteln, die in den wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Für das Bewertungsobjekt wurde die Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Das Richtwertgrundstück mit vergleichbaren Lagemerkmale wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Borken zum 01.01.2025 bei Erfüllung der Kriterien

(Richtwert Nr. 2453)

Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen,
ein- oder zweigeschossige Bebauung,
Grundstücktiefe: bis zu 35 m
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

mit 225 EUR/m² definiert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Zum Zwecke der Wertermittlung wird das Flurstück aufgrund seiner Übertiefe fiktiv in zwei Teilflächen aufgeteilt:

Teilfläche 1: 970 m²

Teilfläche 2: 354 m²

Teilfläche 1

Lage: Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist als durchschnittlich zu sehen.

Die Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks zum Sonnenverlauf ist als unterdurchschnittlich zu sehen. Pauschaler Abschlag 3 %.

Tiefe: Das Bewertungsgrundstück weist durchschnittliche Eigenschaften auf.

erschließungsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück weist durchschnittliche Eigenschaften auf.

Teilfläche 2: Gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses sind derartige Hinterlandflächen mit einem Abschlag von rd. 50 % des Vorderlandwertes zu berücksichtigen.

Der Bodenwert leitet sich daher – auch unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung seit dem Ermittlungstichtag für den Bodenwert – wie folgt ab:

Teilfläche 1

Grundstücksgröße:	970,00 m ²	
Bodenrichtwert: (erschließungsbeitragsfrei)		225,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0 %	0,00 EUR/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert), rd.		<u>225,00 EUR/m²</u>
Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert:		
▪ Wertanpassung für Lage	-3 %	6,75 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für Tiefe	0 %	0,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für Erschließung	0 %	0,00 EUR/m ²
Baulandwert somit: gerundet:		218,25 EUR/m ² 218,00 EUR/m ²
Bodenwert:	970,00 m ² zu 218,00 EUR/m ² rd.	211.460,00 EUR
<u>Teilfläche 2</u>		
Bodenwert:	354,00 m ² zu 109,00 EUR/m ² rd.	38.586,00 EUR
Gesamt, rd.:		250.046,00 EUR

10. Sachwertermittlung

10.1 Bauliche Anlagen

Kostenkennwerte

Die objektbezogenen Kostenkennwerte (einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer) werden ermittelt nach Gebäudeart, Ausstattungsstandard sowie Korrekturfaktoren und bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Kostenkennwert/m ² BGF im Basisjahr (2010) ca.:	Typ 1.01/1.03/1.23	864,00 EUR/m ²
---	--------------------	---------------------------

Durchschnittliche Herstellungskosten

Herstellungswert Normgebäude bei Brutto-Grundfläche 510,48 m ² ergibt sich somit		441.055 EUR
---	--	-------------

Zu- Abschläge (<i>Drempelhöhe, pauschal</i>):	-	6.400 EUR
besondere Bauteile (<i>Balkone/Dachterrasse/ Kelleraußentreppe, pauschal</i>):		27.000 EUR

Durchschnittliche Herstellungskosten 2010, rd.:	461.655 EUR
--	--------------------

Baupreisindex BRD	
- Basisjahr 2021	100,0
- 2010	70,8
- Aug 2025 (letzte Veröffentlichung)	135,0
- zum Stichtag angesetzt	135,0

Durchschnittliche Herstellungskosten zum Stichtag somit, rd.:	880.274 EUR
---	--------------------

Regionalfaktor: 1,0

Wertminderung wegen Alters

übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
theoretisches Alter	50 Jahre	
mod. Restnutzungsdauer rd.	30 Jahre	
Alterswertminderung rund	63,00 % von 880.274 EUR	- 554.573 EUR

ergibt, rd.	325.701 EUR
-------------	-------------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, rd. 325.701 EUR

Nebengebäude zu 2).

Kostenkennwert/m² BGF
im Basisjahr (2010) ca.: Typ 14.1 365,00 EUR/m²

Durchschnittliche Herstellungskosten

Herstellungswert Normgebäude
bei Brutto-Grundfläche 62,02 m²
ergibt sich somit 22.637 EUR

Zu- Abschläge
(*entfällt*): 0 EUR
besondere Bauteile
(*entfällt*): 0 EUR

Durchschnittliche Herstellungskosten 2010, rd.: 22.637 EUR

Baupreisindex BRD
- Basisjahr 2021 100,0
- 2010 70,8
- Aug 2025 (letzte Veröffentlichung) 135,0
- zum Stichtag angesetzt 135,0

Durchschnittliche Herstellungskosten zum Stichtag somit, rd.: **43.164 EUR**

Regionalfaktor: 1,0

Wertminderung wegen Alters

übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre
theoretisches Alter 53 Jahre
mod. Restnutzungsdauer rd. 11 Jahre
Alterswertminderung
rund 82,00 % von 43.164 EUR - 35.394 EUR

ergibt, rd. 7.770 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, rd. 7.770 EUR

Nebengebäude zu 3/4).

Kostenkennwert/m² BGF
im Basisjahr (2010) ca.: Typ 14.1 365,00 EUR/m²

Durchschnittliche Herstellungskosten

Herstellungswert Normgebäude
bei Brutto-Grundfläche 32,00 m²
ergibt sich somit 11.680 EUR

Zu- Abschläge
(*entfällt*): 0 EUR

besondere Bauteile
(*entfällt*): 0 EUR

Durchschnittliche Herstellungskosten 2010, rd.: 11.680 EUR

Baupreisindex BRD
- Basisjahr 2021 100,0
- 2010 70,8
- Aug 2025 (letzte Veröffentlichung) 135,0
- zum Stichtag angesetzt 135,0

Durchschnittliche Herstellungskosten zum Stichtag somit, rd.: **22.271 EUR**

Regionalfaktor: 1,0

Wertminderung wegen Alters

übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre
theoretisches Alter 20 Jahre
mod. Restnutzungsdauer rd. 40 Jahre
Alterswertminderung
rund 33,00 % von 22.271 EUR - 7.349 EUR

ergibt, rd. 14.922 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, rd. 14.922 EUR

10.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Betrachtet werden jeweils die **Zeitwerte** von:

- Einfriedungen, Hof- Wege und sonstige Befestigungen, Bepflanzungen und sonstige bauliche Außenanlagen, pauschal 8% 27.871 EUR

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse 3.700 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, rd. 31.571 EUR

10.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird als Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen, vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie Bodenwert ermittelt.

Wohngebäude	325.701 EUR
Garage	7.770 EUR
Nebengebäude zu 3./4.)	14.922 EUR
Außenanlagen/sonst. Anlagen	31.571 EUR
Bodenwert	250.046 EUR
Summe	630.010 EUR
Der vorläufige Sachwert beträgt rd.	630.000 EUR

Kontrollwert zum vorläufigen Sachwert:

Bei einer Wohnfläche von rd. 245,00 m² ergeben sich rd. 2.571 EUR/m² Wohnfläche einschließlich Grund und Boden.

10.4 Markteinflüsse

Der Verkehrswert ist zu einem Zeitpunkt zu beurteilen, zu dem – mit ganz wenigen Ausnahmen auf anderen Grundstücksteilmärkten – die Sachwerte selbst nicht unmittelbar den Verkehrswert repräsentieren. Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe primär von den Faktoren der Lage, der Ausstattung und der absoluten Sachwerthöhe abhängig ist.

Konjunkturelle Markteinflüsse auf dem Grundstücksteilmarkt:

Im Allgemeinen steigt die Abschlagsnotwendigkeit mit Zunahme des Sachwertes, das heißt je höher der Sachwert, desto höher auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger der Sachwert, desto höher der Zuschlag.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wurde der Orts- und zeitbezogene Marktanpassungsfaktor dem entsprechenden Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Bocholt entnommen.

Nach kritischer Würdigung wird für das Bewertungsobjekt am vorläufigen Sachwert ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von ca. 0,82 berücksichtigt.

10.5 Zusammenfassung der Markteinflüsse

Aus der Summe der wertbeeinflussenden Kriterien, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, verbleibt somit insgesamt eine Anpassung zum Sachwert aufgrund

Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt

- konjunktureller Einflüsse 113.400 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- vorläufiger Sachwert 630.000 EUR

- Anpassung - 113.400 EUR

somit 516.600 EUR

Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 517.000 EUR

Marktanpassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Grundstücks

- Abschlag wegen baulicher Schäden sowie Restfertigstellung als Zeitwert <i>entfällt</i>	0 EUR
- sonstige wertbeeinflussende Umstände <i>entfällt</i>	0 EUR
somit rund	0 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- m.v. Sachwert	517.000 EUR
- Anpassung	<u>0 EUR</u>
somit	517.000 EUR
Sachwert rd.	517.000 EUR

Zur Kontrolle:

Wertansatz je m ² Wohn-/Nutzfläche einschließlich Grund und Boden rd.	2.110 EUR
---	-----------

11. Ertragswertermittlung

11.1 Tatsächliche Erträge

Angaben über tatsächliche Erträge liegen nicht vor.

11.2 Ertragswert

Marktübliche Mieten, nettokalt

Bezeichnung	Wohn/Nutz- Fläche / St.	tats. gezahlte Miete (ca.)	marktübl. Miete (ca.)	Ertrag
Wohnung EG	153,00 m ²	-	5,95 €/m ²	910,35 EUR
Wohnung DG	92,00 m ²	-	6,50 €/m ²	598,00 EUR
Garage	2 Stück	-	50,00 €/Stück	100,00 EUR
monatlicher Rohertrag				1.608,35 EUR
jährlicher Rohertrag				19.300,20 EUR

Bewirtschaftungskosten

- Instandhaltung

245,00 m ²	*	14,00 EUR/m ²	3.430,00 EUR
2 x Garage	*	106,00 EUR/m ²	212,00 EUR

- Verwaltung

2 Einheiten	*	359 EUR/Einheit	718,00 EUR
2 Einheiten	*	47 EUR/Einheit	94,00 EUR

- Mietausfallwagnis

19.300,20 EUR	*	2 %	<u>386,00 EUR</u>
---------------	---	-----	-------------------

insgesamt ca. 25,08 % 4.840,00 EUR

Bewirtschaftungskosten - 4.840,00 EUR

jährlicher Reinertrag, rd. 14.460,20 EUR

Bodenverzinsungsbetrag

1,6 % von 250.046 EUR - 4.000,74 EUR

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

10.459,46 EUR

bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren
bei einem Zinssatz von 1,6 %
beträgt der Vervielfältiger: 23,68

9.831,90 € x 23,68 232.819,39 EUR

bei einer Restnutzungsdauer von 11 Jahren
bei einem Zinssatz von 1,6 %
beträgt der Vervielfältiger: 10,01

313,78 € x 10,01 3.140,94 EUR

bei einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren
bei einem Zinssatz von 1,6 %
beträgt der Vervielfältiger: 29,38

313,78 € x 29,38 9.218,86 EUR

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen rd. 245.179 EUR

zzgl. Bodenwert 250.046 EUR

vorl. Ertragswert 495.225 EUR

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

hier kein weiterer Werteeinfluss - 0,00 EUR

verbleibt 495.225 EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Berücksichtigung baulicher Schäden sowie Restfertigstellung als Zeitwert

s. Sachwert 0 EUR

verbleibt 495.225 EUR

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

entfällt 0 EUR

verbleibt

495.225 EUR

Der Ertragswert beträgt rd.

495.000 EUR

11.3 Erläuterung zu den Wertansätzen

Rohhertrag

Erfahrungsgemäß orientieren sich marktübliche Mieten am aktuellen Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Bocholt (Stand 01.01.2026).

Angelehnt an den Mietspiegel lassen sich die angesetzten Orientierungswerte ableiten.

Baualtersklasse 1900 - 1979

Mietpreisspanne 5,51 – 7,34 €/m² (Mittelwert 6,44 €/m²)

Wohnung EG

- Ausgangswert		7,34 €/m ²
- Abschlag Wohnungsgröße	-	1,43 €/m ²
- Zuschlag Garten	+	0,23 €/m ²
- Zuschlag sep. Dusche, Annahme	+	0,14 €/m ²
- Zuschlag offene Küche, Annahme	+	0,13 €/m ²
- Zuschlag Bodenbelag, Annahme	+	0,20 €/m ²
Zwischenwert, rd.		6,61 €/m ²
ortsüblicher Abschlag 10 %	-	0,66 €/m ²
Mietwert		5,95 €/m ²
gerundet		5,95 €/m ²

Wohnung DG

- Ausgangswert		7,34 €/m ²
- Abschlag Dachgeschosswohnung	-	0,10 €/m ²
- Abschlag Wohnungsgröße	-	0,23 €/m ²
- Zuschlag Bodenbelag, Annahme	+	0,20 €/m ²

<i>Zwischenwert, rd.</i>		<i>7,21 €/m²</i>
<i>ortsüblicher Abschlag 10 %</i>	-	<i>0,72 €/m²</i>
<i>Mietwert</i>		<i>6,49 €/m²</i>
<i>gerundet</i>		<i>6,50 €/m²</i>

Bewirtschaftungskosten

Bei Bewirtschaftungskosten handelt es sich um Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Bei vorliegenden Wohnflächen werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an das vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Modell angesetzt. Die im Ertragswertverfahren (unmittelbar) heranzuziehenden Bewirtschaftungskosten umfassen die Kostengruppen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird) wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Borken für Zweifamilienhäuser aufgrund der Auswertung der letzten drei Geschäftsjahre mit einem Mittelwert von 1,6 % (Standardabweichung 0,95 %) angegeben.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren wie Objektgröße, Mietansatz, Restnutzungsdauer und Investitionsrisiko wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 1,6 % als marktkonform erachtet.

12. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert leitet sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt aus dem Sachwert ab (s. Kapitel 1).

12.1 Sicherheitsabschlag

Da das Objekt sowie das Grundstück zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich waren und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den baulichen Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen durch Schäden/Restfertigstellungsbedarf/sonstige Abweichungen.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen.

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag, rd. 69.680 EUR
(rd. 20 % des vorläufigen Sachwertes
der Gebäude, rd. 348.393 €)

Insgesamt ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- Sachwert, rd.	517.000 EUR
- kalkulatorischer Sicherheitsabschlag, rd.	- <u>69.680 EUR</u>
somit	447.320 EUR
angepasster Sachwert, rd.	447.000 EUR

12.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das

des mit einem Zweifamilienhaus
zzgl. Nebengebäuden
bebauten Grundstücks
Gemarkung Heiden, Flur 4, Flurstück 727

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Zweifamilienhäuser

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 23.01.2026, geschätzt mit

447.000,00 EUR

in Worten:

vierhundertsevenundvierzigtausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 1.824 EUR/m² Wohnfläche incl. Bodenwert)

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und ich das Gutachten nach aktuellem Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Im Gutachten wird ausschließlich Kartenmaterial verwendet, das rechtmäßig erworben wurde und im Gutachten verwendet werden darf.

Borken, den 27.01.2026

Dipl.-Ing. (FH) Britt-Maren Busch
Architektin

Von der Architektenkammer Nordrhein-
Westfalen öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Anlagen

1.1 Übersichtsplan

in Internetversion nicht enthalten

1.2. Stadtplan

in Internetversion nicht enthalten

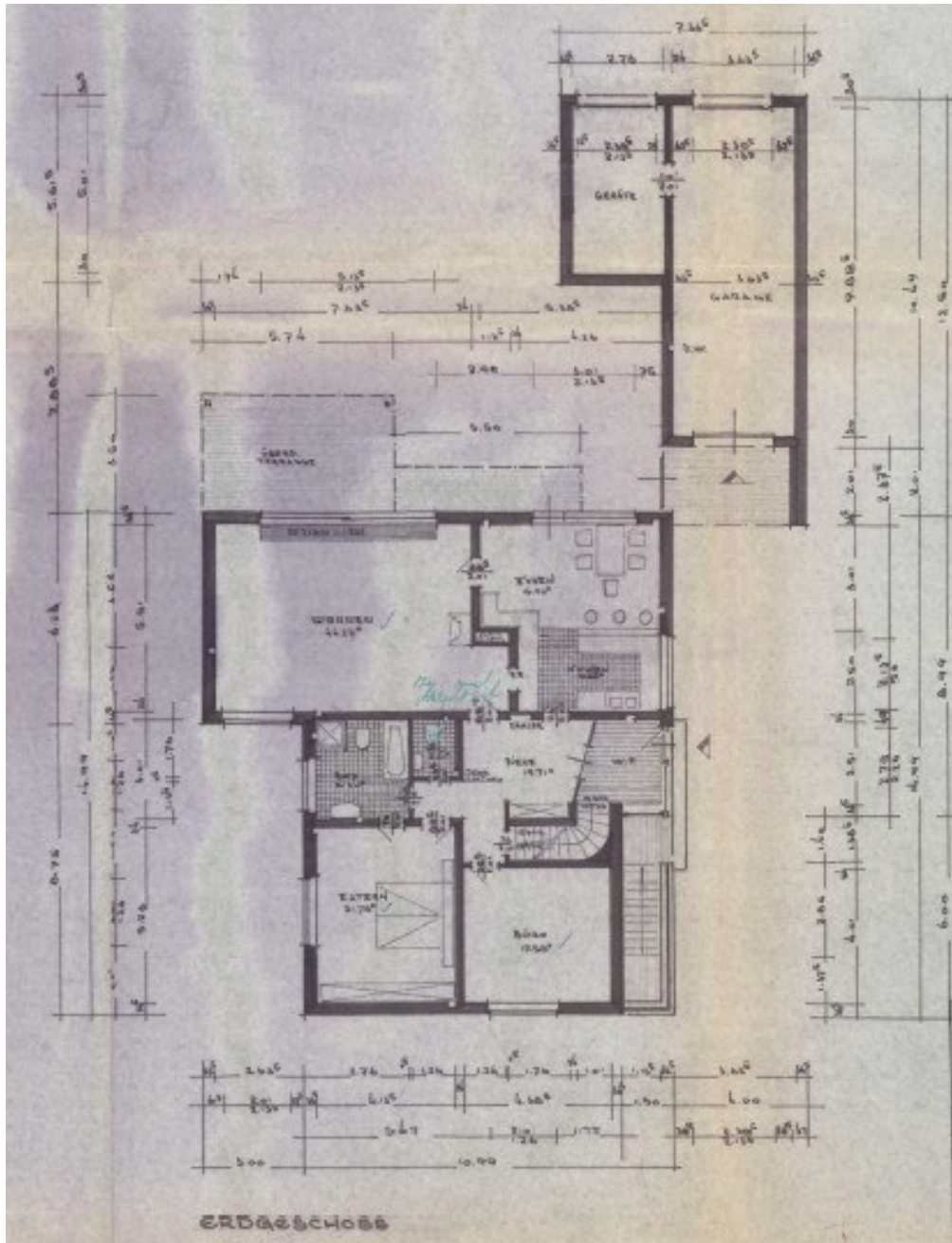
1.3 Flurkarte

in Internetversion nicht enthalten

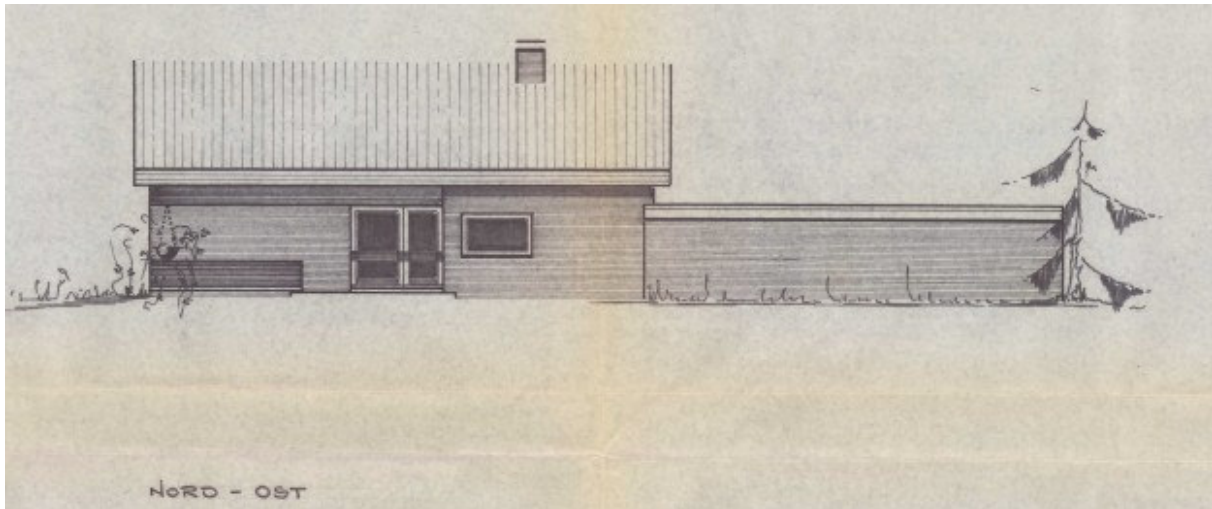
1.4 Bauzeichnungen aus der Hausakte

Die Bauzeichnungen/Skizzen sind unmaßstäblich abgebildet und stimmen nicht zwingend in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein. Sie sollen dem Bietinteressenten lediglich einen groben räumlichen Überblick verschaffen.

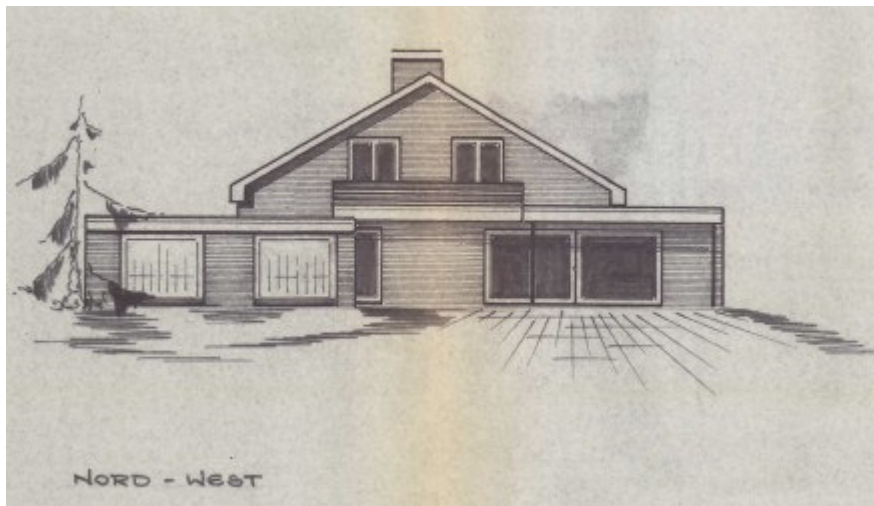
1.4.1 Erdgeschoss



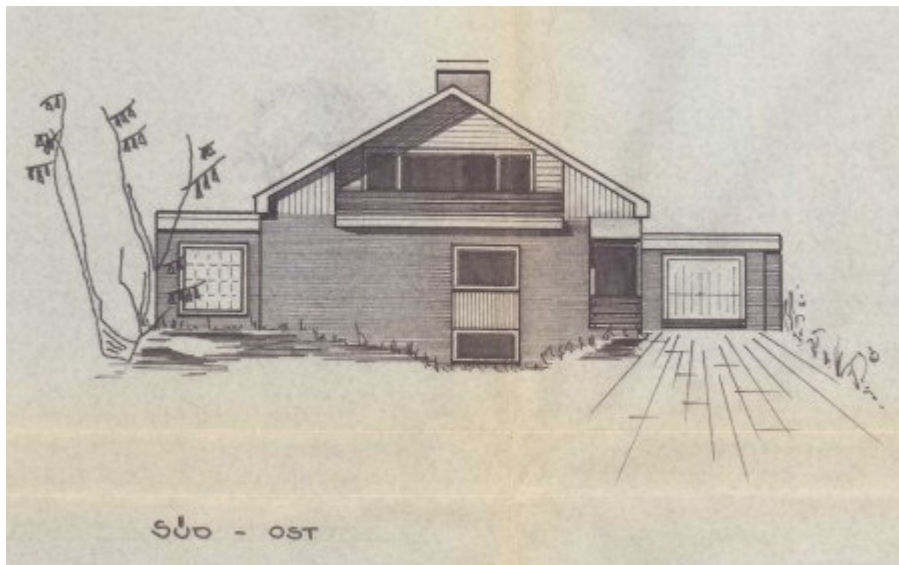
1.4.5 Nordostansicht



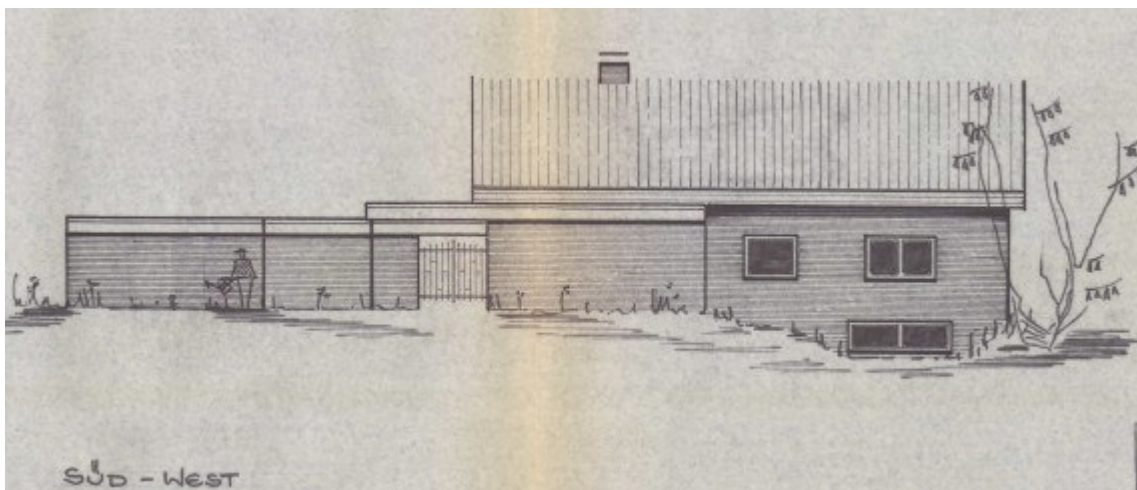
1.4.6 Nordwestansicht



1.4.7 Südostansicht



1.4.8 Südwestansicht



2.0 Fotodokumentation

Blick entlang der „Mozartstraße“



in Internetversion nicht enthalten

Straßenansicht/Garage zu 3/4).

Straßenansicht



Straßenansicht

Straßenansicht/Garage zu 2).

in Internetversion nicht enthalten

in Internetversion nicht enthalten