

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

im Sinne des § 194 BauGB

Bewertungsobjekt

Genauere Bezeichnung des Objektes	
19,63/1000 Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit einem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 1.OG mit Balkon	
Straße, Hausnummer	
Klosterstraße 18	
PLZ, Ort	
48703 Stadflohn	
ggfls. Name, Vorname Eigentümer	
aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt	
ggfls. Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Eigentümer	
siehe Punkt 1.2 des Gutachtens	
Aktenzeichen (bitte stets angeben)	Wertermittlungstichtag
007 K 026/25	27.02.2026



Objektfoto

Auftraggeber

Name, Vorname, Bezeichnung
Amtsgericht Ahaus
Straße, Hausnummer
Sümmermannplatz 1-3, 5
PLZ, Ort
48683 Ahaus
Zusätze
AZ 007 K 026/25

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag

in Ziffern	260.175,00 €
in Worten	zweihundertsechzigtausendeinhundertfünfundsiebzig Euro

Reinhard Horst

Dipl.-Ing. Architekt
AKNW 36698

Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Kreuzkamp 82
48683 Ahaus

Telefon (0 25 61) 4 11 67
Mobil 0170-9467981

reinhard.horst@gmx.de

Sparkasse Westmünsterland
BLZ 401 545 30
Konto 40 652 067

Steuer-Nr. 301/5062/0323

Gutachten-Nr. 007 K 26/25

ONLINEVERSION

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 4

1.1. Grundlagen 4

1.2. Eigentümer lt. Grundbuch 4

1.3. Grundstück..... 4

 1.3.1. Katasterdaten..... 4

 1.3.2. Grundbuchdaten..... 4

1.4. Gebäude 5

1.5. Besonderheiten 5

1.6. Arbeitsunterlagen 6

 1.6.1. Allgemein 6

 1.6.2. Objektbezogen 6

 1.6.3. Hinweis 6

1.7. Wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien..... 6

1.8. Hinweise 7

2. Beschreibung des Objektes 8

2.1. Grundstück..... 8

 2.1.1. Ort, Umgebung, Infrastruktur..... 8

 2.1.2. Form, Beschaffenheit 9

 2.1.3. Rechte und Lasten 9

2.2. Gebäude 10

 2.2.1. Vorbemerkungen 10

 2.2.2. Allgemein 10

 2.2.3. Ausführung Eigentumswohnung..... 11

 2.2.4. Ausstattung 12

 2.2.5. Haustechnik (gem. Baubeschreibung)..... 12

2.3. Nebengebäude 12

2.4. Außenanlagen 13

2.5. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungstau 13

3. Gesamteindruck..... 14

4. Bewertung 15

4.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung) 15

 4.2.1. Vorbemerkungen 15

 4.2.2. Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)..... 15

 4.2.3. Ertragswertverfahren (§ 17-20 ImmoWertV) 15

 4.2.4. Sachwertverfahren (§ 21-23 ImmoWertV) 16

 4.2.5. Verfahrenswahl mit Begründung..... 16

4.3. Ermittlung des Bodenwertes 17

 4.3.1. Vorbemerkungen 17

 4.3.2. Ermittlung des Bodenwertes..... 17

4.4. Ermittlung des Sachwertes 19

 4.4.1. Grundlagen..... 19

 4.4.1.1. Berechnung der Bruttogrundfläche..... 19

 4.4.1.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer..... 19

 4.4.1.3. Ermittlung des durchschnittlichen Wohnflächenpreises..... 19

 4.4.2. Gebäudesachwert 20

 4.4.3. Nebengebäude 21

 4.4.4. Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen..... 21

 4.4.5. Außenanlagen..... 21

 4.4.6. Vorläufiger Sachwert 22

 4.4.7. Marktanpassung..... 22

 4.4.8. Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale . 22

 4.4.9. Sachwert 22

 4.5.0. Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag..... 23

5. Verkehrswert24

5.1. Verkehrswert (unbelastet) 24

5.2. Werteinfluss aus Rechten und Belastungen 24

 5.2.1. Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuches) 24

 5.2.2. Baulasten, Rechte 24

5.3. Verkehrswert (ggfls. belastet) 24

Anlagen (allgemein)

Nummer	Seite/n	Inhalt
1	5	Lokale Lage
2	3	Planunterlagen
3	10	Fotografische Dokumentation
4	1	Berechnung Wohnfläche

Anlagen (Internetversion)

Nummer	Seite/n	Inhalt
1	5	Lokale Lage
2	3	Planunterlagen
3	10	Fotografische Dokumentation
4	1	Berechnung Wohnfläche

Verteiler

Exemplare	Empfänger
2	Amtsgericht Ahaus
1	Verbleib beim Ersteller

1. Allgemeine Angaben

1.1. Grundlagen

Auftraggeber	Amtsgericht Ahaus, Sümmermannplatz 1-3, 5, 48683 Ahaus	
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung	
Wertermittlungstichtag	27.02.2026	
Qualitätstichtag	27.02.2026	
Ortsbesichtigung	Daten 27.02.2026, 14.00 – 15.00 Uhr	Teilnehmer Herr Reinhard Horst (Sachverständiger), Herr Vertreter der Gläubigerin

1.2. Eigentümer lt. Grundbuch

- aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt

1.3. Grundstück

1.3.1. Katasterdaten

Stadt/Gemeinde:	Stadtlohn	Flur:	49
Ortsteil:	Stadtlohn	Flurstück(e):	940
Gemarkung:	Stadtlohn	amtliche Größe:	4.408 m²

1.3.2. Grundbuchdaten

Amtsgericht:	Ahaus	lfd. Nr. Bestandsverzeichnis:	Nr. 1
Grundbuch von:	Stadtlohn	Nutzung und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Klosterstraße 18
Blatt:	5071	Nutzung nicht abweichend lt. Kataster:	Gebäude- und Freiflächen, Klosterstraße 18

1.4. Gebäude

Bewertungsobjekt:	19,63/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1039 und 1041, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung im 1. OG des Hauses nebst Balkon	Wohnfläche:	ca. 91,34 m ²
Anzahl Wohneinheiten:	1	Nutzfläche:	ca. 0,0 m ²
ermitteltes Baujahr:	2007	Brutto-Grundfläche:	ca. 120,58 m ²

1.5. Besonderheiten

Ortstermin	Bei dem Ortstermin am 27.02.2026 waren sowohl das Gebäude, die Wohnung als auch die Außenanlagen nur von außen zu besichtigen. Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die Wohnung wird augenscheinlich vom Eigentümer selbst bewohnt.
Grundstück	Das Grundstück liegt zentral im Stadtlohrer Stadtgebiet unweit der Innenstadt. Es grenzt sowohl links als auch rechts an weitere Gewerbe- und Bürogrundstücke an.
Gebäude	Das vollunterkellerte Haus verfügt über eine als Tiefgarage genutztes Untergeschoss. Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 befindet sich im 1. Obergeschoss der Wohnanlage. Insgesamt verfügt die Wohnanlage über 22 barrierefreie Wohneinheiten, 6 barrierefreie Penthauswohnungen, Laden- und Bistroräume im EG, Büro- und Verwaltungsräume im I. und II. Obergeschoss.
Sonstiges	<p>Die Außenanlagen machen einen guten Eindruck. Sie bestehen vorwiegend aus Pflaster- sowie Rasen- und Gartenflächen.</p> <p>Die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß Aufteilungsplan wurde vom Kreis Borken am 18.09.2007 unter dem Aktenzeichen 63-56 1882 2005 erteilt.</p> <p>Die gesamte Anlage ist zu Wohn-, Verkaufs-, Gastronomie-, Büro-, Praxis-, Dienstleistungs-, Geschäfts- und Schulungszwecken bestimmt. Die einzelnen Wohnungen dürfen gemäß Teilungserklärung auch als Büros oder freiberufliche Praxis verwendet werden, wenn hierdurch keine negativen Wirkungen auf die anderen Wohnungen entstehen und ggfls. die Auflagen des Verwalters erfüllen.</p> <p>Das monatliche Hausgeld für die zu bewertende Wohnung Nr. 7 beträgt aktuell 319,94 € zzgl. 38,06 € Instandhaltungsrücklage, zusammen also 358,00 €. Das Hausgeld beinhaltet auch die Heizkosten der Wohnung.</p> <p>Der Anteil der Wohnung Nr.7 zur Instandhaltungsrücklage betrug per 31.12.2024 : 2.921,18 €, der Anteil an dem Guthaben auf dem Girokonto der Eigentümergemeinschaft per 31.12.2024: 952,26 €.</p> <p>Die Hausverwaltung hat die Hausverwaltung W. Hamann, Eschstraße 34, 48703 Stadtlohn übernommen.</p>

1.6. Arbeitsunterlagen

1.6.1. Allgemein

- Bodenrichtwertkarte NRW (www.boris.nrw.de)
- Preisindizes (www.destatis.de)
- Luftbilder (www.google-earth.de)
- Fachliteratur

1.6.2. Objektbezogen

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kreis Borken, 2025
- Sachwertmodell AGVGA NRW (NHK 2010)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen AGVGA NRW, Stand 07/2013
- Leitfaden zur Ableitung von Vergleichswerten AGVGA NRW, Stand 24.06.2014
- Bauakten Stadt Stadtlohn
- Notizen und Fotos der Ortsbesichtigung am 27.02.2026
- Flurkartenauszug
- Angaben zum Grundbuchauszug AG Ahaus, Grundbuch von Ahaus, Blatt 5071 vom 19. Dezember 2025

1.6.3. Hinweis

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, sonstige Unterlagen usw., sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungstichtag volle Gültigkeit und Richtigkeit angenommen.

1.7. Wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB), aktueller Stand
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), aktueller Stand
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Stand 14.07.2021
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Stand 01.03.2006
- Sachwertrichtlinie (SW-RL), Stand 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG), Stand 01.07.2022
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV), aktueller Stand
- Gebäudeenergiegesetz GEG November 2020
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) aktueller Stand

1.8. Hinweise

Besonderes

Das vorliegende Gutachten berücksichtigt unter Umständen die Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens und kann hinsichtlich der Werthöhe gegebenenfalls vom Verkehrswert nach § 194 BauGB abweichen.

Die Verwendung des Gutachtens außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens bedarf deshalb der schriftlichen Rückfrage beim Gutachtenersteller.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt wurde und im Rahmen dessen eine Veröffentlichung im Internet durch den Auftraggeber vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen personenbezogene Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Die Anlagen mit personenbezogenen Angaben werden dem Auftraggeber in einem nicht zur Veröffentlichung bestimmten Annex übergeben.

Der aus Urheberrechtsgründen nicht zur Veröffentlichung bestimmte Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zum Privatgebrauch im Internet (unter www.geoserver.nrw.de) einsehbar.

Verwendung des Gutachtens

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

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. bei freihändiger Veräußerung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung usw.) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Zudem wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart und der Tragfähigkeit des Grund und Bodens, sowie des Grundwasserflurabstands durchgeführt. Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen wurde nicht vorgenommen.

Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurde nicht untersucht. Es wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (z.B. in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen oder der Boden nach evtl. vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten o.ä.) untersucht. Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

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

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden, soweit nachfolgend nichts Gegenteiliges angegeben ist, keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es werden ohne Nachweis ungestörte und belastungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Ein Energieausweis, der bei Veräußerung oder Neuvermietung vorzulegen ist, ist bisher nicht ausgestellt worden bzw. wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgelegt.

Das Gutachten dient nicht als Grundlage für versicherungstechnische Zwecke.

Des Weiteren können keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Haftung

Die Haftung richtet sich nach § 839a BGB.

Das vorliegende Gutachten ist frei von jeglicher Beeinflussung gefertigt worden.

2. Beschreibung des Objektes

2.1. Grundstück

2.1.1. Ort, Umgebung, Infrastruktur

Ort	Das zu bewertende Objekt liegt in etwa in der Mitte des Kreises Borken in der Stadt Stadtlohn. Die Stadt Stadtlohn liegt im westlichen Münsterland im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Die Einwohnerzahl beträgt etwa 20.000 Einwohner.
Ortsteil, Viertel	Stadtlohn, Innenstadt
Straße	Die Straße „Klosterstraße“ ist eine gepflasterte, verkehrsberuhigte Anliegerstraße im Stadtzentrum der Stadt Stadtlohn .
engere Nachbarschaft	In der engeren Nachbarschaft stehen sowohl weitere Wohn- und Geschäftshäuser aus den 60er und 70er Jahren, die etwa gleichen Alters und Struktur sind, als auch neuere Wohn- und Geschäftshäuser wie z.B. das zu bewertende Objekt.
weitere Nachbarschaft	In der weiteren Nachbarschaft befinden sich: - Westlich : weitere Wohn- und Geschäftshäuser, Eschstraße Richtung Südlohn - Nördlich : Innenstadt Stadt Stadtlohn - Südlich : Wohnhäuser kleinerer Nachbarschaften - Östlich : weitere Wohn- und Geschäftshäuser, alter Friedhof
Einkaufsmöglichkeiten	Läden zur Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Stadtmitte von Stadtlohn
öffentliche Verkehrsmittel	Haltestellen v.a. entlang der Straße nach Südlohn und Gescher mit Busverbindungen Richtung Ahaus, Steinfurt, Legden, Vreden, Gronau-Bahnhof - von dort aus weitere überregionale (Zug-)Verbindungen
Verkehrslage	Die Straße „Klosterstraße“ ist eine gepflasterte,verkehrsberuhigte Anliegerstrasse mit direkter Anbindung an die vielbefahrene zweispurige Hauptverkehrsstraße von Stadtlohn nach Südlohn (Grabenstraße, Eschstraße). Die nächste Anbindung zur Autobahn 31 befindet sich über die B70 in ca. 8 km Entfernung nord-östlich. Die Anbindung an das niederländische Autobahnennetz verläuft über die B70 in westlicher Richtung.
Wohnlage	- in der Nachbarschaft: durchschnittlich - in dem Ort: zentral - regional: gut - Verkehrslage: Anbindung gut

2.1.2. **Form, Beschaffenheit**

Form:	rechteckig
Ausmaße (b/t):	Breite: ca. 66,00 m, Tiefe: ca. 61,50 m
Topographie:	das Grundstück liegt eben
Erschließung:	Die Straße „Klosterstraße“ ist als gepflasterte Anliegerstraße voll erschlossen, übliche Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Telefon) sind vorhanden
Entwässerung:	öffentliche Kanalisation, System nicht bekannt, vermutlich Trennsystem

2.1.3. **Rechte und Lasten**

	Einträge	Auskunftsdatum	Auskunft erteilt (Behörde, Mitarbeiter, Kontakt)
Grundbuch, Abt. II:	<ul style="list-style-type: none"> - Wegerecht für die Stadt Stadtlohn - Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Stadt Stadtlohn - Leitungsrecht telekommunikations-Anlagen für die Deutsche Telekom in Bonn - 10 KV-Station nebst Strom-, Gas-, und Wasserleitungsrecht für die SVS-Versorgungsbetriebe GmbH Stadtlohn - Anordnung der Zwangsversteigerung vom 24.11.2025 	19.12.2025	Amtsgericht Ahaus
Grundbuch, Abt. III:	keine wertbeeinflussenden Einträge	19.12.2025	Amtsgericht Ahaus
Baulasten/Rechte:	nicht bekannt		
Entwicklungsstufe:	Mischnutzung, Kerngebiet		
Umlegungsverfahren:	keine Anhaltspunkte		
Sanierungsverfahren:	keine Anhaltspunkte		
Denkmalschutz:	keine Anhaltspunkte		
Flurbereinigung:	keine Anhaltspunkte		
Überschwemmung:	keine Anhaltspunkte		
Altlasten:	keine Anhaltspunkte		
Flächennutzungsplan:	wurde nicht eingesehen		
Bebauungsplan:	für das Grundstück "Klosterstraße" liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist daher nach §34 BauGB zu beurteilen.		Stadt Stadtlohn Fachbereich Bauen
Baugenehmigung:	Neubau eines Wohn-, Büro und Geschäftshauses mit Tiefgarage und PKW-Stellplätzen Akz. 63-56 1882 2005 vom 13.03.2007	04.02.2026	Stadt Stadtlohn Fachbereich Bauen

2.2. Gebäude

2.2.1. Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf wesentliche wertbestimmende Gebäudemerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Grundlage der Beschreibung können Aufnahmen der Ortsbesichtigung, Angaben aus den Bauantragsunterlagen, sowie Auskünfte aus dem Ortstermin sein. Eine Öffnung von Bauteilen oder 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. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die notwendigen disponiblen und indisponiblen Maßnahmen zur Behebung von Mängeln und Schäden, sowie der Umfang des Instandsetzungs- oder Restfertigstellungsbedarfs werden als Abschlag in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung des dem Alter des Gebäudes gemäßen Zustandes ohne weitreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Die Wertansätze (ebenso für Modernisierungsmaßnahmen und sonstige zu verändernde Bauausführungen) sind also nicht als Investitionsrechnung zu sehen. Diese kann nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sein, da hierzu eine weitaus differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung notwendig wäre.

Der Ansatz der disponiblen Maßnahmen ist unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen. Der Ansatz indisponibler Maßnahmen orientiert sich grob an überschlägig geschätzten Kosten.

Ist eine Behebung nicht oder nur mit erheblichem Aufwand möglich, wird eine entsprechende Wertminderung in Ansatz gebracht.

2.2.2. Allgemein

Bei der Immobilie handelt es sich um eine zur Zeit bewohnte Eigentumswohnung mit einem Balkon..

Der bauliche Zustand und die sonstigen Ausstattungsmerkmale des Gebäudes können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beschrieben und beurteilt werden.

Äußerlich macht das Gebäude einen dem Alter entsprechenden guten Eindruck.

Die Grundrissgestaltung kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.

Die Außenanlagen bestehen aus Pflasterung der Zuwege und der Stellplätze, Pflasterflächen sowie Rasen- und Pflanzflächen im Gartenbereich und können als gut bezeichnet werden.

Zu der Eigentumswohnung gehört kein Tiefgaragenstellplatz oder Stellplatz.

Wird ein Stellplatz gewünscht, kann dieser evtl. zusätzlich angemietet werden.

2.2.3. Ausführung Eigentumswohnung

Geschossigkeit:	1. Obergeschoss
Bauweise:	Massivbau
Fundamente/Kellersohle:	Betonsohle
Kellerwände:	Betonwände
Außenwände:	gem. Bauantrag ca. 36,5 cm starker Aufbau als Klinkerfassade, bzw. Wärmedämmverbundsystem
Innenwände (tragend):	massive Innenwände
Innenwände (nicht „tragend“):	massive Innenwände
Geschossdecken:	Massivdecken aus Stahlbeton
Geschosstreppen:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
Fenster/Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Dach Konstruktion/Eindeckung:	Gedämmtes Flachdach vermutlich Betondecke
Dach Entwässerung:	Rinne, Fallrohre: Zink
Dachaufbauten:	keine
Schornstein:	nicht bekannt
Sonstiges:	

2.2.4. Ausstattung

Fußböden Wohnräume:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Fußböden Nassräume:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Fußböden Schlafräume:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Wandbekleidungen:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Deckenuntersichten:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Innentüren:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Sanitärausstattung:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
sonstige bes. Merkmale:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt

2.2.5. Haustechnik

Elektro:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Sanitär:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Heizung:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Lüftung:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
sonstige bes. Merkmale:	

2.3. Nebengebäude

Bezeichnung			
Baujahr	Konstruktion	Dach/Eindeckung	Bodenbelag
Berechnung Bgepflastertruttogrundrissfläche			

2.4. Außenanlagen

Folgende wesentliche Außenanlagen wurden zum Wertermittlungsstichtag vorgefunden:

- Pflasterung Zuwege, gepflasterte Stellplatzanlage
- Pflasterflächen, Gartenfläche bestehend aus Rasenflächen und Pflanzflächen

Die Außenanlagen werden in dem Zustand zum Wertermittlungsstichtag als gut gepflegt angesehen.

2.5. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Gebäude (u.a.):	keine
Wohnung/Ausstattung:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
Außenanlagen:	gepflegt
Sonstiges:	

Schäden, die ohne Bauteilöffnungen nicht erkennbar sind, können keinesfalls ausgeschlossen werden.

3. Gesamteindruck
zum Wertermittlungstichtag

Wohnlage:	<ul style="list-style-type: none"> - die regionale Wohnlage in der Stadt Stadtlohn ist innerhalb des Kreises Borken als gut bis durchschnittlich zu beurteilen, - die lokale Wohnlage in der Klosterstraße ist grundsätzlich als gut zu beurteilen (Innenstadtlage)
Erreichbarkeit Nahversorgung:	<ul style="list-style-type: none"> - die Erreichbarkeit der Nahversorgung (Innenstadt, Lebensmittelläden) ist als sehr gut zu beurteilen
Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none"> - die Verkehrslage ist insgesamt als gut zu beurteilen - die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls gut.

Gebäude:	<ul style="list-style-type: none"> - der bauliche Zustand entspricht augenscheinlich dem Alter des Objektes - die Qualität der Bauweise ist insgesamt als gut bis sehr gut zu bezeichnen
Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> - die Ausstattung ist auf Grundlage der fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt

Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - die Außenanlagen sind als gepflegt und gut zu bezeichnen
---------------	--

Sonstiges:	
------------	--

4. Bewertung

4.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung)

4.2.1. Vorbemerkungen

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. §194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung können zur Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Verfahren herangezogen werden: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, sowie die zur Verfügung stehenden Daten oder sonstige Umstände zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) bemessen.

4.2.2. Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus möglichst stichtagnahen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abzuleiten.

Bei einer genügend großen Anzahl von Vergleichspreisen, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen (Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad, Ausstattung, Wohn-/Geschäftslage, Grundstücksgröße, etc.) mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, ist der Vergleichswert das Produkt aus dem Mittelwert der Vergleichspreise (i.d.R. €/m² Wohn-/Nutzfläche) und der Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjektes.

Abweichungen in den wesentlichen Bewertungsmerkmalen der Vergleichskauffälle vom Bewertungsobjekt werden vor der Mittelbildung durch marktorientierte Umrechnungsfaktoren angepasst und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel, Schäden, Instandhaltungstau) durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.2.3. Ertragswertverfahren (§27-34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren dient der Ermittlung des Wertes von Renditeobjekten durch Kapitalisierung der Netto-Erträge, die mit diesen Objekten voraussichtlich erwirtschaftet werden. Unter Beachtung der konjunkturellen Lage auf dem Markt von gleichartig genutzten Grundstücken wird zum Wertermittlungsstichtag der jährliche Rohertrag einer marktüblichen, nachhaltig erzielbaren monatlichen Miete angesetzt.

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Verzinsung des Bodenwertes geminderte Rohertrag wird über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Anwendung des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert.

Die Summe aus dem hieraus abgeleiteten Gebäudeertragswert (Barwert der Reinerträge) und dem Bodenwert ergibt den *vorläufigen Ertragswert*.

Zur Ableitung des *Ertragswertes* werden - falls vorhanden - schließlich besonders zu berücksichtigende konjunkturelle Einflüsse auf dem Immobilienmarkt, sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel, Schäden, Under-, Overrent) wertmäßig in Ansatz gebracht.

4.2.4. Sachwertverfahren (§35-39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen Anlagen einschließlich baulicher Außenanlagen und ggfls. besondere Einrichtungen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen basiert auf stichtagbezogenen Kostenkennwerten pro m² Bruttogrundfläche, die für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage modellhaft anzusetzen wären. Er berücksichtigt, objektspezifisch modifiziert, die vorgefundene Ausführung und Ausstattung. Der daraus abgeleitete Modellwert der baulichen Anlagen wird um die Alterswertminderung unter Zugrundelegung von Gesamtnutzungsdauer, Baujahr und Restnutzungsdauer linear reduziert zum vorläufigen Sachwert. Zur Ableitung des Sachwertes werden schließlich die Marktanpassung (über sogenannte Sachwertfaktoren), sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau) wertmäßig in Ansatz gebracht.

4.2.5. Verfahrenswahl mit Begründung

Auswahl	Bezeichnung	Begründung
wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren	Bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern (u.a. auch Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen in kleinen Hauseinheiten) ist entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mithilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zum Erzielen von Erträgen, sondern zur Eigennutzung bestimmt sind. Der mögliche Erwerb zur Eigennutzung im Rahmen der Zwangsversteigerung wird durch die sachverständige Würdigung des Sachwertes berücksichtigt. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Objekt zum Eigennutz handelt, erscheint in diesem Fall dieses Verfahren sachverständig als das Geeigneste.
nicht geeignetes Verfahren:	Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren eignet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von (bebauten) Grundstücken, die üblicherweise zur nachhaltigen Ertragserzielung dienen. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt aber eher um ein Objekt zum Eigennutz handelt, kommt das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren in diesem Fall nicht zur Anwendung.
Besonderes:		Die Grundlagen werden gemäß dem Modell des Gutachterausschuss des Kreises Borken und des AGVGA NRW ermittelt.

Aus dem Ergebnis des wertbestimmenden Verfahrens wird unter Berücksichtigung der „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)“ und der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“, sowie unter Würdigung der Aussagefähigkeit der sonstigen herangezogenen Verfahren der (gerundete) Verkehrswert bestimmt.

4.3. Ermittlung des Bodenwertes

4.3.1. Vorbemerkungen

Der Bodenwert wird ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig aus Vergleichsdaten abgeleitet. Bei - gem. Auskunft des Gutachterausschusses - nicht ausreichender Zahl von Vergleichsfällen kann die Bodenwertermittlung auch auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Die Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie enthalten in der Regel wertanteilig Erschließungs- und Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den wertbestimmenden Eigenschaften des Bodenrichtwertes werden mithilfe entsprechender Zu- oder Abschläge (absolut und/oder prozentual) berücksichtigt.

4.3.2. Ermittlung des Bodenwertes

I. Bodenwert laut Bodenrichtwertkarte mit Stand: 01.01.2025			275,00 €/m²
in Bodenrichtwert enthaltene Beiträge o.ä.:	0,00		+ 0,00 €/m ²
II. Bodenrichtwert eb-frei:			275,00 €/m²
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen:			
- baureifes Land	baureifes Land:	Faktor	1,00
- Wohngebiet	Wohngebiet: WA	Faktor	1,00
- Geschosszahl: 2	Geschosszahl : 3	Faktor	1,00
- Tiefe: 40 m	Tiefe 61,50 m:	Faktor	1,00
IV. Anpassungen wegen spezifischer wertbeeinflussender Umstände:			
konjunkturelle Weiterentwicklung:		Faktor	1,10
Lage:	Ausrichtung	Faktor	1,00
Größe:		Faktor	1,00
Ausnutzung:		Faktor	1,00
Zuschnitt:		Faktor	1,00
angepasster eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):			300,00 €/m²
Kanalanschlussbeiträge § 7 KAG:	erledigt		- 0,00 €/m ²
Erschließungsbeiträge § 127 BauGB:	erschlossen		- 0,00 €/m ²
relativer eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):			300,00 €/m²

V. Ermittlung des Grundstückswertes:				
Grundstücksgröße Gesamt:				4.408,00 m ²
a) baureifes Land (Fläche x Faktor x Bodenwert):	4.408,00 m ²	1,00	300,00 €/m ²	1.322.400,00 €
b) anteilige Fläche (Fläche x Faktor x Bodenwert):	4.408,00 m ²	19,63/1000	300,00 €/m ²	25.960,00 €
Grundstückwert gesamt				25.960,00 €
zur Rundung:				+/- 40,00 €
Grundstückwert gesamt (gerundet):				26.000,00 €

4.4. Ermittlung des Sachwertes

4.4.1. Grundlagen

4.4.1.1. Berechnung der Bruttogrundfläche

Bauteil	Berechnung	Fläche
KG	gem. Berechnung	ca. 0,00 m ²
1. OG	gem. Berechnung	ca. 120,58 m ²
Gesamt:		ca. 120,58 m²

4.4.1.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer (RND) wird aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (Differenz aus Jahr des Wertermittlungsstichtages und dem Baujahr) ermittelt.

Bei Modernisierungen kann i.d.R. von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer werden ggf. durchgeführte Modernisierungen anhand des Modernisierungsgrades gem. Gutachterausschuss berücksichtigt.

I. Gebäudealter		
aktuelles Jahr:		2026
ermitteltes Baujahr:		2007
Gebäudealter:	2026 - 2007 =	19 Jahre
II. (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer		
Gesamtnutzungsdauer (gem. Gutachterausschuss):		80 Jahre
Restnutzungsdauer:	80-19 =	61 Jahre
III. modifizierte (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer		
Grad der Modernisierung (gem. Gutachterausschuss):	Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung : 0 von 20 Punkten	+ 0 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:		61 Jahre

4.4.1.3. Ermittlung des durchschnittlichen Wohnflächenpreises für Wohnungseigentum in Stadtlohn (lt. Gutachterausschuss, Grundstücksmarktbericht Kreis Borken 2025)

Wohnflächenpreis Stadtlohn 2025:	Immobilienrichtwert zum 01.01.2025	2.590,00 € m ²
Umrechnungskoeffizient Lage + Ausstattung	2.590 1,028 x 1,084	2.890,00 € m ²
ermittelter Wohnflächenpreis am Stichtag:	27.02.2026	2.890,00 € m²

4.4.2. Gebäudesachwert

bewertetes Gebäude:	Eigentumswohnung	
Wohnfläche:	91,34 qm	
Ausstattungsstandard:	Mittel	
Normalherstellungskosten 2024:	inkl. Nebenkosten + Bodenwert	2.590,00 €/m²
a) ggfls. Abschlag/Zuschlag	Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Anzahl WE	300,00 €/m²
Zwischenwert:		2.890,00 €/m²
Wohnfläche:		91,34 m²
Zwischenwert Normalherstellungskosten:	91,34 m² x 2.890,00 €/m² =	264.000,00 €
in der BGF nicht erfasste Bauteile:	a) b) c)	0,00 € 0,00 € 0,00 €
Zwischenwert Herstellungskosten:	bezogen auf das Basisjahr 2025	264.000,00 €
Indexierung auf den Stichtag:	Baupreisindex	103,20 %
Zwischenwert indexierte Herstellungskosten:	264.000,00 € x 103,20 % =	272.500,00 €
Abzgl. Bodenwert:		- 26.000,00 €
Gebäudesachwert:		246.500,00 €
zur Rundung:		+/- 0,00 €
Gebäudesachwert (gerundet):		246.500,00 €

4.4.3. Nebenräume

Bauteil	Bruttogrundrissfläche x €/m ²	
	€/m ²	0,00 €
		0,00 €
		0,00 €
Zeitwert Nebengebäude:		0,00 €

4.4.4. Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen

Bauteil - im Gebäudesachwert enthalten	0,00 €
	€
	€
	€
	€
Zeitwert besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen:	0,00 €

4.4.5. Außenanlagen

Bauteil - im Gebäudesachwert enthalten	0,00 €
	€
	€
	€
	€
Zeitwert Außenanlagen:	0,00 €

4.4.6. Vorläufiger Sachwert

anteiliger Grundstückswert :	26.000,00 €
Gebäudesachwert:	246.500,00 €
Kellerraum:	0,00 €
Bauteile, Einrichtungen:	0,00 €
Außenanlagen:	0,00 €
vorläufiger Sachwert:	272.500,00 €

4.4.7. Marktanpassung

Marktanpassung:	Sachwertfaktor gem. Gutachterausschuss: +/- 0,00 % (Verkäufe 2022-2024)	+/- 0,00 €
objektspezifische marktbedingte Werteeinflüsse:	Begründung	Zu-/Abschlag 0,00 %
Summe marktbedingte Einflüsse:		+/- 0,00 €

4.4.8. Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- a) Bauzustandsbedingte Einflüsse, wie z.B. Baumängel, Instandhaltungsrückstau, sofern vom altersgerechten Zustand abweichend
- b) Strukturelle Einflüsse, wie z.B. marktrelevante wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittliche Instandhaltung
- c) Wirtschaftliche Einflüsse, wie z.B. erheblich abweichende Mieterträge

Bauteil		
a)		0,00 €
b)		0,00 €
c)		0,00 €
Summe Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		0,00 €

4.4.9. Sachwert

Zwischenwert:	272.500,00 €
zur Rundung:	- 0,00 €
Sachwert (gerundet):	272.500,00 €

4.5.0. **Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag**

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung, als auch über den 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 des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden.

Für den kalkulatorischen Sicherheitsabschlag wird der Sachwert der baulichen Anlagen zu Grunde gelegt:

- Sachwert der baulichen Anlagen : **246.500,00 €**

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichung bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer
- Abweichungen bei der Ermittlung der nachhaltig erzielbaren möglichen Miete
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen könnten.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher vor dem Hintergrund der äußerlichen Anmutung des Gebäudes eine frei geschätzte Minderung angenommen in Höhe von

- 5% des Sachwertes der baulichen Anlagen

Somit ergibt sich ein Verkehrswert in Höhe von :

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag: 246.500,00 € * 0,05	12.325,00 €
Sachwert nach Sicherheitsabschlag (gerundet):	260.175,00 €

5. Verkehrswert

5.2. Verkehrswert (unbelastet)

Der unbelastete Verkehrswert wird unter Würdigung der Aussagefähigkeit der herangezogenen Verfahren ermittelt mit

ermittelter Verkehrswert (unbelastet):	260.175,00 €
---	---------------------

5.3. Werteinfluss aus Rechten und Belastungen

5.3.1. Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuches)

Der Zuzahlungsbetrag der im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1, 2, 3 und 4 wird nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG in einem Begleitschreiben zum Gutachten bewertet und bestimmt.

5.3.2. Baulasten

Evtl. Baulasten sind nicht bekannt und auch in den Bauakten nicht erwähnt.

5.4. Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt

Genauere Bezeichnung des Objektes
19,63/1000 Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit einem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 1. Obergeschoss mit Balkon
Straße, Hausnummer
Klosterstraße 18
PLZ, Ort
48703 Stadflohn
Gemarkung, Flur, Flurstück
Gemarkung Stadflohn, Flur 49, Flurstück 940

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt im vorgefundenen Zustand zum Wertermittlungstichtag, dem **27.02.2026** festgestellt mit

ermittelter Verkehrswert :	260.175,00 €
-----------------------------------	---------------------

Hiermit versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und das Gutachten frei von jeglicher Beeinflussung angefertigt wurde.

Ort, Datum	Unterschrift/Stempel Verfasser
Ahaus, den 10.03.2026	im Original vom Sachverständigen unterschrieben