

Sachverständiger Martin Dust

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

Gutachten

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

**Für eine
Doppelhaushälfte mit Teilkeller, Anbauten,
Balkon, Garage und Gartenhaus
Tegederstraße 9
48703 Stadtlohn**



Verkehrswert:

201.000,00 €

Auftraggeber:

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

48683 Ahaus

Dipl.-Ing. Architekt
Martin Dust

Mitglied der
Architektenkammer NW
A 26240

Mitglied im Bund
deutscher Baumeister

Buschgarten 1
D-48599 Gronau - Epe

Telefon:
+49 (0) 2565 9767-8

Telefax:
+49 (0) 2565 9767-7

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

Volksbank
Gronau-Ahaus e.G.

IBAN: DE52 4016
4024 0207 8709 01

BIC: GENODEM1GRN

Gutachtennummer
250680

Wertermittlungstichtag
28.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1 0 0	Adressen und Grundstücksbezeichnung	
1 1 0	Anlagenverzeichnis	
1 2 0	Auftrag, Ortstermin, Vollmacht und Verteiler	
1 3 0	Rechtsgrundlagen, Quellenverzeichnis und Abkürzungsverzeichnis	
1 4 0	Haftungsausschluss	
1 5 0	Verfahrenswahl	
2 0 0	Grundstücksbeschreibung	
2 1 0	Tatsächliche Eigenschaften	
2 2 0	Rechtliche Gegebenheiten	
3 0 0	Gebäudebeschreibung	
3 1 0	Lage und Nutzung	
3 2 0	Bewertung der Einzelbauteile	
3 3 0	Ermittlung der Kostenkennwerte	
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	
8 3 0	Grunddienstbarkeiten und beschränkte, persönl. Dienstbarkeiten	
8 4 0	Grundstücksbezogene Rechte und Pflichten	
9 0 0	Verkehrswert mit Schlusserklärung	

1 0 0 Adressen und Grundstücksbezeichnung

Auftraggeber:	Amtsgericht Ahaus Aktenzeichen 77 K 94/24 Sümmermannplatz 1 - 3 48683 Ahaus 02561/427-0
Eigentümer:	Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht benannt
Objektart:	Doppelhaushälfte mit Teilkeller, Anbauten, Balkon, Garage und Gartenhaus
Postleitzahl / Ort:	48703 Stadtlohn
Straße / Hausnummer:	Tegederstraße 9
Blatt:	5260
Gemarkung:	Stadtlohn
Flur:	52
Flurstück/e:	394
Größe [qm]:	450 m ²
Anteil:	100 %
Einzelgrößen:	450 m ²
Gesamtgröße:	450 m ²

1 1 0 Anlagenverzeichnis

In der vorliegenden Fassung sind nicht sämtliche Anlagen enthalten.

Auszug aus dem Stadtplan	1 Seite
Auszug der Liegenschaftskarte	1 Seite
Bauzeichnungen DHH (1927)	4 Seiten
Zeichnungen Umbau (1960)	3 Seiten
Zeichnungen Garage (1971)	1 Seite
Zeichnungen WDVS (2014)	2 Seiten
Baulastenverzeichnis	5 Seiten
40 Fotos	10 Seiten
Insgesamt:	27 Seiten

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

A. Gesetze

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

B. Internet

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

C. Fachliteratur

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

D. Abkürzungsverzeichnis

allgem = allgemein, Ant. = Anteil, Art. = Artikel, AWM = Alterswertminderung, bes. = besonderen, BGF = Bruttogrundfläche, BGB = Bürgerliches Gesetzbuch, B-Plan = Bebauungsplan, BRI = Bruttorauminhalt, BSH = Brettschichtholz, cbm = Kubikmeter, DIN = Deutsches Institut für Normung, DLZ = Distanzlaufzeit, einf. = einfach, einschl. = 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.

Die Haftung richtet sich nach §839a BGB.

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
--------------	--

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

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

Grundstücksbreite	Ca. 12 Meter (siehe Lageplan).
Grundstückstiefe	Ca. 37,5 Meter (siehe Lageplan).
Grundstücksform	Trapezförmig
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

2 2 0 Rechtliche Gegebenheiten

2 2 1 Aktuelle Grundbuchdaten

Grundbuch Abt. II	enthält keine für die Bewertung bedeutsame Eintragung.
Grundbuch Abt. III	wurde auftragsgemäß nicht bewertet.
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: Baulastenblatt-Nr. 356: Übernahme der auf dem Grundstück 48703 Stadtlohn, Gemarkung Stadtlohn, Flur 52, Flurstück 432 fehlenden Abstandflächen in Form zweier Dreiecksflächen mit den Seitenlängen von 0,43m und 0,91m sowie 2,32m und 4,95m und Übernahme der Verpflichtung, diese übertragene Fläche a) nicht mit in der Abstandfläche oder in der Abstandfläche anderer Gebäude unzulässigen baulichen Anlagen zu bebauen und b) auf die auf dem Grundstück Gemarkung Stadtlohn, Flur 52, Flurstück 394, erforderlichen Abstände und Abstandflächen nicht anzurechnen.

2 2 2 Planungs- und baurechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan:	Der Flächennutzungsplan weist Wohnbauflächen - W - aus.												
Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist aufgestellt. Name des B-Plans: Nr. 43 "Vredener Str. - Josefstr." Festsetzungen: <table><tr><td>Art der Nutzung</td><td>WA allgemeines Wohngebiet</td></tr><tr><td>Geschossigkeit</td><td>IID - 2. Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachgeschoss</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl</td><td>0,3</td></tr><tr><td>Geschossflächenzahl</td><td>0,5</td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>o (offen)</td></tr><tr><td></td><td>ED - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig</td></tr></table>	Art der Nutzung	WA allgemeines Wohngebiet	Geschossigkeit	IID - 2. Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachgeschoss	Grundflächenzahl	0,3	Geschossflächenzahl	0,5	Bauweise	o (offen)		ED - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Art der Nutzung	WA allgemeines Wohngebiet												
Geschossigkeit	IID - 2. Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachgeschoss												
Grundflächenzahl	0,3												
Geschossflächenzahl	0,5												
Bauweise	o (offen)												
	ED - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig												
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.												
Überschwemmungs- gebiet	Ist nicht zu vermuten, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.												

2 2 3 Privatrechtliche Vereinbarungen

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

2 2 4 Vermietungssituation

Vermietungszustand: Auskunft erteilt der ges. Vertreter am: 28.10.2025
Das Grundstück wird von einer Familie bewohnt.

2 2 5 Wohnungsbindung

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

3 0 0 Gebäudebeschreibung

3 1 0 Lage und Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist ein 450 m² großes, nach Süden ausgerichtetes Grundstück, welches mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte bebaut ist. Es liegt etwa 750 m westlich des Ortskerns von Stadtlohn sowie rd. 400 m südlich des Flusses Berkel.

Das Wohngebäude wurde ursprünglich im Jahr 1927 errichtet und ist als zweigeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss (baurechtlich zweites Vollgeschoss) sowie Teilunterkellerung ausgeführt. Die Bauweise ist massiv. Die Außenwände wurden ursprünglich verputzt und im Zuge späterer Modernisierungen mit einem Wärmedämmverbundsystem (ca. 80 mm Dämmung mit Putzoberfläche, ausgeführt um 2014/2015) versehen.

Das Satteldach des Hauptgebäudes weist zur Straßenseite einen Dachaufbau mit gewalmtm Dachabschluss auf, welcher sich mit der anderen Doppelhaushälfte geteilt wird, während zur Gartenseite eine Schleppgaube vorhanden ist.

An das Hauptgebäude schließt rückwärtig ein eingeschossiger Anbau an, der nicht erweitert oder aufgestockt wurde und funktional in die Wohnnutzung integriert ist. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück eine massiv errichtete Garage (Baujahr ca. 1972) sowie ein einfaches Gartenhaus.

Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss rd. 57 m² und im Dachgeschoss rd. 31 m², insgesamt rd. 88 m². Nutzflächen sind im Keller sowie in den Nebengebäuden vorhanden.

Für das Grundstück bestehen öffentlich-rechtliche Belastungen in Form von Abstandsflächenbaulasten, die sich auf Teilflächen des Grundstücks erstrecken. Die bauliche Nutzbarkeit wird hierdurch nur unwesentlich eingeschränkt.

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag mit 201.000 € ermittelt.

3 2 0 Bewertung der Einzelbauteile

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

Außenwände	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	Fenster und Außentüren	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Gute Holzkonstruktion	0,0	25	13%	0,00	Holz vor 1995	0,0	0	11%	0,00
Verschieferung	0,0	20	13%	0,00	Holz nach 1995	0,0	5	11%	0,00
Einsch. Mauerw. unverputzt	0,0	15	13%	0,00	Kunststoff vor 1995	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	0,0	70	13%	0,00	Aluminium vor 1995	0,0	30	11%	0,00
Zweisch. Mauerw. verputzt	1,0	60	13%	7,80	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	0,0	3	11%	0,00
Dämmung 1980 bis 1995	1,0	20	10%	2,00	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	0,0	60	10%	0,00	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			9,80	max. 5 Punkte	3,0			6,05

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	0,5	40	6%	1,20
BSH, Bogendach, sehr aufwendig	0,0	20	15%	0,00	Betondecken ohne Estrich	0,5	60	6%	1,80
Faserzementplatten	0,0	5	15%	0,00	Betondecken mit Estrich	0,0	80	6%	0,00
einfache Abklebung	0,0	10	15%	0,00	Sehr große Spannweiten > 6m	0,0	100	6%	0,00
Gute Dachabklebung	0,0	20	15%	0,00					
Betondachsteine, einf. Tonziegel	0,0	25	15%	0,00	Treppen				
Tonziegel	1,0	30	15%	4,50	Einfache Holztreppe	0,0	40	5%	0,00
Glasierte Tonziegel	0,0	35	15%	0,00	Betontreppe gefliest	0,5	60	5%	1,50
Zink, oder Kupferdach	0,0	40	15%	0,00	Stahl- und Holztreppe	0,5	80	5%	2,00
Aufwendige Glasdächer	0,0	40	15%	0,00	Aufwendige Treppen	0,0	100	5%	0,00
Keine Dämmung	1,0	0	15%	0,00	max. 2 Punkte	2,0			6,50
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 mehr als 20 cm	0,0	40	15%	0,00	Linoleum, PVC	0,0	40	5%	0,00
max. 3 Punkte	3,0			6,75	Nadelfilz, Laminat, Fliese	1,0	60	5%	3,00
Innenwände und -türen	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	Gehobene Fliese, Granit	0,0	80	5%	0,00
Gipskarton, Holz, etc.	0,0	20	11%	0,00	Marmor, Parkett, Naturstein	0,0	100	5%	0,00
Massiv errichtet	1,0	40	11%	4,40	max. 1 Punkt	1,0			3,00
Ohne oder mit schlechtem Putz	0,0	5	11%	0,00	Sanitär	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Einfach verputzt oder gestrichen	0,0	10	11%	0,00	Bad	1,0	20	9%	1,80
Sehr gut gestrichen oder tapeziert	1,0	20	11%	2,20	Bad mit Gäste WC	0,0	30	9%	0,00
Bordüren, Wandverkleidungen	0,0	30	11%	0,00	2 Bäder mit Gäste WC	0,0	40	9%	0,00
Einfache glatte alte Holztüren	0,0	10	11%	0,00	Überalterte Ausstattung	0,0	15	9%	0,00
Standardtüren mit Holzarge	1,0	20	11%	2,20	Einfache Ausstattung	1,0	30	9%	2,70
Raumhohe- oder Glas-, oder Stiltüren	0,0	25	11%	0,00	Gute Ausstattung	0,0	45	9%	0,00
Glasschiebetüren	0,0	30	11%	0,00	Gehobene Ausstattung	0,0	60	9%	0,00
max. 3 Punkte	3,0			8,80	max. 2 Punkte	2,0			4,50
Heizung	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.	Sonstige techn. Ausstattung	Ant.	Pkt.	Wäg.	Sum.
Einfach, Nachtspeicher, etc.	0,0	5	9%	0,00	Wenig Steckdosen, keine FI Sicher.	0,5	5	6%	0,15
Schwerkraftheizung	0,0	10	9%	0,00	Durchschnittliche Ausstattung	0,5	50	6%	1,50
Niedertemperatur, WW-Bereitung	1,0	40	9%	3,60	Gehobene Ausstattung	0,0	70	6%	0,00
Fußbodenheizung	0,0	10	9%	0,00	Teil- Klimatisierung	0,0	10	6%	0,00
Wärmepumpen, Pellets, Erdwärme	0,0	30	9%	0,00	Alarmanlage	0,0	5	6%	0,00
Solaranlage < 10qm	0,0	30	9%	0,00	Hi-Fi - Verkabelung	0,0	5	6%	0,00
Kontrollierte Be- Entlüftung	0,0	30	9%	0,00	I-Bus-System	0,0	10	6%	0,00
max. 4 Punkte	1,0			3,60	max. 5 Punkte	1,0			1,65

3 3 1 Ermittlung der Kostenkennwerte DHH, unterkellert

Standardstufen						1	2	3	4	5	
Außenwände	9,80	/	23%	=	42,6	0	0	1	0	0	
Dächer	6,75	/	15%	=	45,0	0	0	1	0	0	
Fenster	6,05	/	11%	=	55,0	0	0	1	0	0	
Innenwände	8,80	/	11%	=	80,0	0	0	0	0	1	
Decken u. Treppen	6,50	/	11%	=	59,1	0	0	1	0	0	
Fußböden	3,00	/	5%	=	60,0	0	0	0	1	0	
Sanitäreinrichtungen	4,50	/	9%	=	50,0	0	0	1	0	0	
Heizung	3,60	/	9%	=	40,0	0	0	1	0	0	
Sonst. Techn. Ausrüst.	1,65	/	6%	=	27,5	0	1	0	0	0	
Gebäudetyp	2.01										
Resultierende Standardstufe						0	1	6	1	1	3,22
Gesamtnutzungsdauer											80 Jahre
Kostenkennwert des Haustyps in €						615	685	785	945	1180	
Resultierender Kostenkennwert						0	41,1	612,3	47,25	129,8	830,45 €

3 3 2 Ermittlung der Kostenkennwerte DHH o. Keller

Gebäudetyp	2.21										
Resultierende Standardstufe						0	1	6	1	1	3,22
Gesamtnutzungsdauer											80 Jahre
Kostenkennwert des Haustyps in €						740	825	945	1140	1425	
Resultierender Kostenkennwert						0	49,5	737,1	57	156,75	1.000,35 €

3 3 3 Ermittlung der Kostenkennwerte Anbau Küche

Gebäudetyp	2.22										
Resultierende Standardstufe						0	1	6	1	1	3,22
Gesamtnutzungsdauer											80 Jahre
Kostenkennwert des Haustyps in €						550	610	700	845	1055	
Resultierender Kostenkennwert						0	36,6	546	42,25	116,05	740,90 €

3 3 4 Ermittlung der Kostenkennwerte Anbau Eingang

Gebäudetyp	2.23										
Resultierende Standardstufe						0	1	6	1	1	3,22
Gesamtnutzungsdauer											80 Jahre
Kostenkennwert des Haustyps in €						865	965	1105	1335	1670	
Resultierender Kostenkennwert						0	57,9	861,9	66,75	183,7	1.170,25 €

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

anrechenbar

Bereich a: Ja überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

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

Bereich c: Nein nicht überdeckt

Die nicht anrechenbaren Bauteile werden als Einzelbauteile gesondert erfasst.

DHH, unterkellert	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
KG	4,320 x	7,550 =	32,62
EG	4,270 x	7,500 =	32,03
DG	4,270 x	7,500 =	32,03
Summe Gebäude 1			96,67 qm
DHH o. Keller	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
EG	3,730 x	7,500 =	27,98
	4,870 x	2,900 =	14,12
DG	3,730 x	7,500 =	27,98
	4,870 x	2,900 =	14,12
Summe Gebäude 2			84,20 qm
Anbau Küche	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
EG	6,100 x	2,900 =	17,69
Spitzboden	6,100 x	2,900 =	17,69
Summe Gebäude 3			35,38 qm
Anbau Eingang	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
EG	5,300 x	1,600 =	8,48
Summe Gebäude 4			8,48 qm

3 4 2 Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen

WHG EG	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
Wohnen	3,780 x	4,750 =	17,96
Schlafzimmer	3,500 x	3,750 =	13,13
Zimmer	3,500 x	3,200 =	11,20
Küche (überschläglic)	3,750 x	2,590 =	9,71
Bad (überschläglic)	2,110 x	2,590 =	5,46
Summe			57,46 qm

DG	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [qm]
Schafzimmer	4,750 x	3,780 =	17,96
Kammer	3,750 x	3,000 =	11,25
./.. LRH abzgl. DA1	-1,500 x	2,250 =	-3,38
Kammer 2	3,200 x	3,000 =	9,60
./.. LRH DA2	-1,500 x	3,200 =	-4,80
Summe			30,63 qm

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

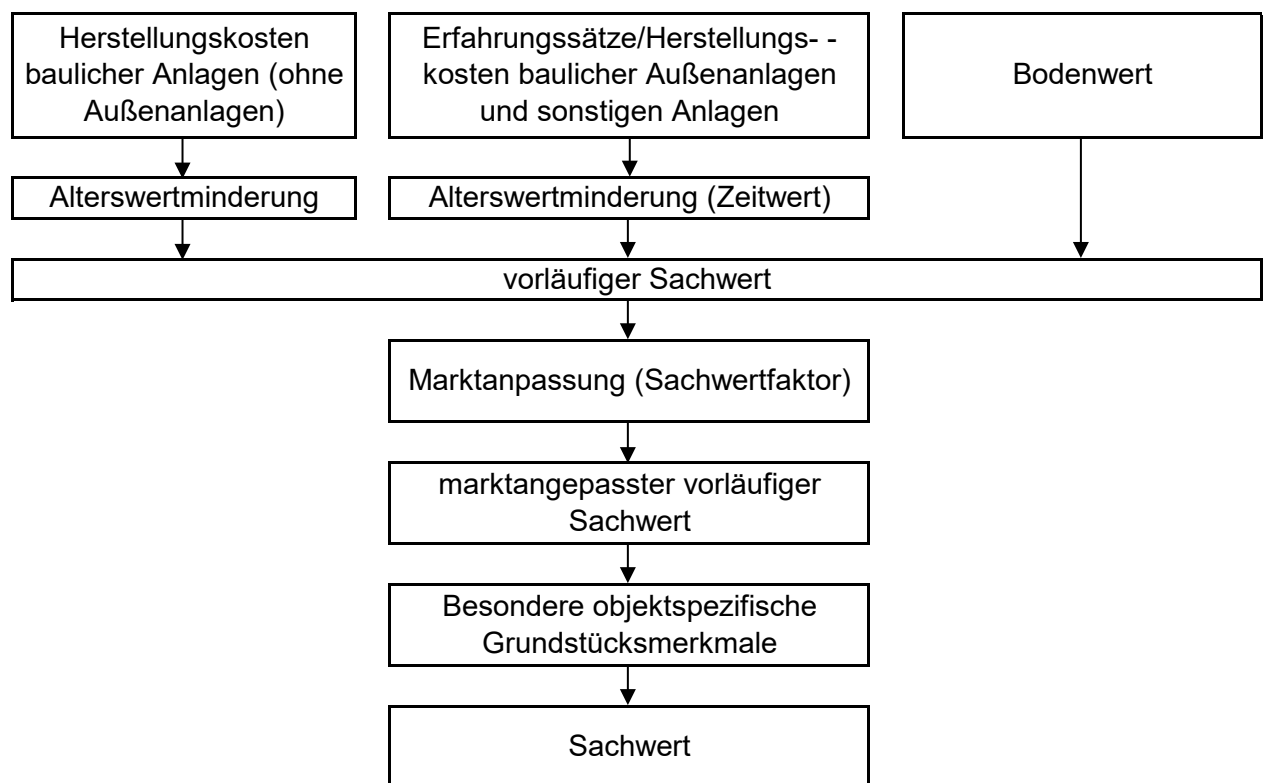
Bodenrichtwerte werden ermittelt aus den (notariellen) Kaufpreisen von **unbebauten** Grundstücken. Es wird ein **Mittelwert** gebildet für den Querschnitt der in der Zone liegenden Kaufpreise. Dabei werden Besonderheiten wie Nord- Südlage, Eck- oder Straßengrundstück, insbesondere die Nutzbarkeit nicht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

4 2 0 Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Bodenrichtwert zum Stichtag:		01.01.2025		195,00 €
Der Bodenrichtwert gilt für eine Vorderlandtiefe von: 35m				
Der Bodenrichtwert gilt für eine Geschossigkeit von: II				
Der Bodenrichtwert gilt für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.				
Der Bodenrichtwert gilt für kanalanschlußbeitragsfreie Grundstücke.				
Anpassungsfaktoren:				
Himmelsrichtung (reine Südausrichtung)	10% von	195,00 € =		19,50 €
Angepasster Bodenrichtwert		=		214,50 €
Grundstücksgröße [qm]				
Vorderland [qm]	435 qm x	100% von	214,50 € =	93.307,50 €
Hinterland 1 [qm]	15 qm x	50% von	214,50 € =	1.608,75 €
Summe	450 qm			94.916,25 €
Rundung				83,75 €
Unbelasteter Bodenwert				95.000,00 €

5 0 0 Sachwert

5 1 0 Ablaufschema



5 2 0 Indexierung der Herstellungskosten

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

Durchschnittlicher Baupreisindex:	1. Juli 2015	100,00%
Letzter veröffentlichter Baupreisindex zum:	15. November 2025	171,60%
Baupreisindex (Basis 2015) zum:	28. Oktober 2025	171,26%
Baupreisindex (Basis 2010) zum:	28. Oktober 2025	190,17%

5 3 0 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

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

Modernisierungsgrad: kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Bewertungsjahr	2025	2025	2025	2025
Ursprüngliches Baujahr	1927	1927	1927	1960
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80	80	80
Alter des Gebäudes	98	98	98	65
Rechnerische Restnutzungsdauer	-18	-18	-18	15
relatives Alter (GND/Alter)	123%	123%	123%	81%
Grenzwert relatives Alter	55%	55%	55%	55%
Modifizierung möglich?	ja	ja	ja	ja

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

Modifizierte RND = $0,9033 \times (98^2 / 80) - 1,9263 \times 98 + 1,2505 \times 80$

Ergebnis = 20 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer wird angewendet:	20	20	20	20	*
--	-----------	-----------	-----------	-----------	---

*) Bei dem Gebäude 4 handelt es sich um einen Anbau an das Hauptgebäude, weshalb die Restnutzungsdauer vom Anbau nicht höher sein kann. Die Restnutzungsdauer wurde an das Hauptgebäude angeglichen.

5 4 0 Berechnung der Herstellungskosten

DHH, unterkellert

Bruttogrundfläche	=	96,67 qm	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Kostenkennwert	=	830,45 €	Ursprungsbaupjahr	1927 Jahre	
Index	=	190,2%	Alter	98 Jahre	
Result. Standardstufe	=	3,22	Mod. Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Korrektur Grundrissart	=	1,00 (KoGR)	Alterswertminderung	75,00 %	
	BGF	KKW	Index	AWM (KoGR)	
Zeitwert	=	96,67 x	830,45 € x	1,902 x 25,00% x 1,00 =	38.164,76 €

DHH o. Keller

Bruttogrundfläche	=	84,20 qm	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Kostenkennwert	=	1.000,35 €	Ursprungsbaupjahr	1927 Jahre			
Index	=	190,2%	Alter	98 Jahre			
Result. Standardstufe	=	3,22	Mod. Restnutzungsdauer	20 Jahre			
Korrektur Grundrissart	=	1,00 (KoGR)	Alterswertminderung	75,00 %			
	BGF	KKW	Index	AWM (KoGR)			
Zeitwert	=	84,20 x	1.000,35 € x	1,902 x	25,00% x	1,00 =	40.042,27 €

Anbau Küche

Bruttogrundfläche	=	35,38 qm	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Kostenkennwert	=	740,90 €	Ursprungsbaupjahr	1927 Jahre			
Index	=	190,2%	Alter	98 Jahre			
Result. Standardstufe	=	3,22	Mod. Restnutzungsdauer	20 Jahre			
Korrektur Grundrissart	=	1,00 (KoGR)	Alterswertminderung	75,00 %			
	BGF	KKW	Index	AWM (KoGR)			
Zeitwert	=	35,38 x	740,90 € x	1,902 x	25,00% x	1,00 =	12.462,14 €

Anbau Eingang

Bruttogrundfläche	=	8,48 qm	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Kostenkennwert	=	1.170,25 €	Ursprungsbaupjahr	1960 Jahre			
Index	=	190,2%	Alter	65 Jahre			
Result. Standardstufe	=	3,22	Mod. Restnutzungsdauer	20 Jahre			
Korrektur Grundrissart	=	1,00 (KoGR)	Alterswertminderung	75,00 %			
	BGF	KKW	Index	AWM (KoGR)			
Zeitwert	=	8,48 x	1.170,25 € x	1,902 x	25,00% x	1,00 =	4.717,91 €

Summe der Herstellungskosten der Hauptgebäude

Herstellungskosten	DHH, unterkellert	38.164,76 €
Herstellungskosten	DHH o. Keller	40.042,27 €
Herstellungskosten	Anbau Küche	12.462,14 €
Herstellungskosten	Anbau Eingang	4.717,91 €
Zwischensumme		95.387,08 €
Rundung		-387,08
Summe Herstellungskosten		95.000,00 €

5 5 0 Bewertung von Nebengebäuden

5 5 1	Massives Garagengebäude	Kostenkennwert	450,00 €
		Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Bauteil 1	3,50 x 7,60 = 26,60 qm	Bewertungsjahr	2025
		Fiktives Baujahr	1972
		Alter	53
Bruttogrundfläche (BGF) =	26,60 qm	Restnutzungsdauer	7
BRI 26,60 x 2,50 =	66,50 cbm	Alterswertminderung	88,33 %
Konstruktion	Massiv errichtet und verblendet		
Dach / Eindeckung	Flachdach mit Abklebung		
Bodenbelag	Betoniert		
Zeitwert =	BGF 26,60 x KKW 450,00 € x Index 1,902 x AWM 11,67%	=	2.655,68 €

5 5 2	Gartenhaus	Kostenkennwert	300,00 €
		Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Bauteil 1	2,05 x 3,00 = 6,15 qm	Bewertungsjahr	2025
Bauteil 2	2,65 x 3,65 = 9,67 qm	Fiktives Baujahr	2000
		Alter	25
Bruttogrundfläche (BGF) =	15,82 qm	Restnutzungsdauer	25
		Alterswertminderung	50,00 %
Konstruktion	Massiv errichtet und verputzt		
Dach / Eindeckung	Schleppdach mit Pfanneneindeckung		
Zeitwert =	BGF 15,82 x KKW 300,00 € x Index 1,902 x AWM 50,00%	=	4.513,38 €

Summe der Herstellungskosten der Nebengebäude

Herstellungskosten	Massives Garagengebäude	2.655,68 €
Herstellungskosten	Gartenhaus	4.513,38 €
Zwischensumme		7.169,06 €
Rundung		-169,06 €
Summe Herstellungskosten		7.000,00 €

5 6 0 Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen

Gartenanlagen	4% der Herstellungskosten der Hauptgebäude	3.800,00
Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Telefon)		5.500,00
Zwischenwert		9.300,00
Rundung		-300,00
Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen		9.000,00

5 7 0 Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Schleppgaube	1 Stck. x	1.600,00 €	+	11 qm x	400,00 €	=	6.000,00 €
Satteldachgaube	1 Stck. x	1.800,00 €	+	4 qm x	400,00 €	=	3.400,00 €
Balkon	1 Stck. x	1.000,00 €	+	8 qm x	300,00 €	=	3.400,00 €
Schornstein	1 Stck. x	1.800,00 €				=	1.800,00 €
Zwischenwert							14.600,00 €
Rundung							400,00 €
Zeitwert der besonders. zu veranschl. Bauteile / Einrichtungen							15.000,00 €

5 8 0 Ergebnis Sachwert

Herstellungskosten Gebäude		95.000,00 €
Herstellungskosten Nebengebäude	+	7.000,00 €
Zeitwert der (baulichen) Außenanlagen	+	9.000,00 €
Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen	+	15.000,00 €
Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert	=	126.000,00 €
Bodenwert	+	95.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	221.000,00 €
Sachwertfaktor (veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Kreises Borken)	x	1,14
Zwischenwert	=	251.438,03 €
Rundung	±	-438,03 €
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	=	251.000,00 €
Besondere Wertminderungen	+	-49.500,00 €
Öffentlich rechtliche Belastungen	+	-500,00 €
Grunddienstbarkeiten und beschränkte, pers. Dienstbarkeiten	+	0,00 €
Sachwert	=	201.000,00 €

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	
-------	---	--

Keller:		
Rissbildung in der Kellersohle	= -	8.000,00 €
Setzrisse in den Kelleraußenwänden	= -	4.000,00 €
Feuchtigkeit und Putzabplatzungen im Bereich der Kellerfenster	= -	5.000,00 €
Teilweise überalterte Kellerfenster	= -	3.000,00 €
Technische Anlagen:		
Gasheizung (Viessmann "Vitogas 100" Bj. 01) nicht mehr zeitgemäß	= -	8.000,00 €
Die Heizkörper im Dachgeschoss funktionieren zur Zeit nicht	= -	2.000,00 €
Schornstein weist Versottungspuren auf	= -	1.500,00 €
Erdgeschoss:		
Leichte Setzrisse im Mauerwerk des Erdgeschosses	= -	1.750,00 €
Einige Fenster sind nicht dicht schließend	= -	1.000,00 €
Dachgeschoss:		
Ebenfalls leichte Setzrisse im Mauerwerk des Dachgeschosses	= -	1.000,00 €
nicht mehr zeitgemäße Vertäfelungen an Decken und Dachschrägen des Dachgeschosses	= -	4.000,00 €
Dach:		
Instandsetzung des Anschlussbereichs unterhalb des straßenseitigen Dachaufbaus	= -	2.000,00 €
Reinigung der Dachflächen von Haupthaus und Anbau	= -	1.750,00 €
Fassade:		
Reinigung / ggf. Anstrich des Außenputzes (WDVS)	= -	4.000,00 €
Sonstiges / rechtliche Situation:		
Nachträgliche baurechtliche Genehmigung des Gartenhauses (Aufmaß, Bauantrag, Gebühren)	= -	2.500,00 €
Summe der Wertminderung	= -	49.500,00 €

Summe der besonderen Wertminderungen	= -	49.500,00 €
---	------------	--------------------

8 2 0 Öffentlich rechtliche Belastungen

8 2 1 Abstandsflächenbaulast belastend
--

Zwei Abstandsflächen des Nachbargrundstücks liegen tlw. auf dem Bewertungsgrundstück				
Abstandsfläche 1	0,5 x	0,43 m	x	0,91 m = 0,2 qm
Abstandsfläche 2	0,5 x	2,32 m	x	4,95 m = 5,8 qm
Größe der betroffenen Fläche				= 6 qm
Grundstücksgröße				= 450 qm
Betroffene Fläche in %				= 1,33%
Bodenwert				= 214,50 € /qm

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen

Die Fläche liegt am Rand des Grundstücks	-10% =	-10,00%
Die Fläche ist bis zu 15% der Grundstücksgröße	-5% =	-5,00%
Die bauliche Nutzbarkeit wird unwesentlich eingeschränkt	-10% =	-10,00%
Es sind keine wesentlichen Emissionen zu erwarten	-10% =	-10,00%

Grad der Einschränkungen / Belastungen = -35,00%

Wert	6 qm x	214,50 € /qm x	-35,00% = -	450,45 €
Rundung			= -	49,55 €
Wert der belastenden Abstandsflächenbaulast			= -	500,00 €

Summe der öffentlich, rechtlichen Belastungen	-	500,00 €
--	----------	-----------------

9 0 0 Verkehrswert - Schlusserklärung des Sachverständigen
--

Sachwert	201.000,00 €	=	201.000,00 €
Verkehrswert		=	201.000,00 €

Der relative Verkehrswert / qm Wohn- bzw. Nutzfläche beträgt: 2.281,82 €

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

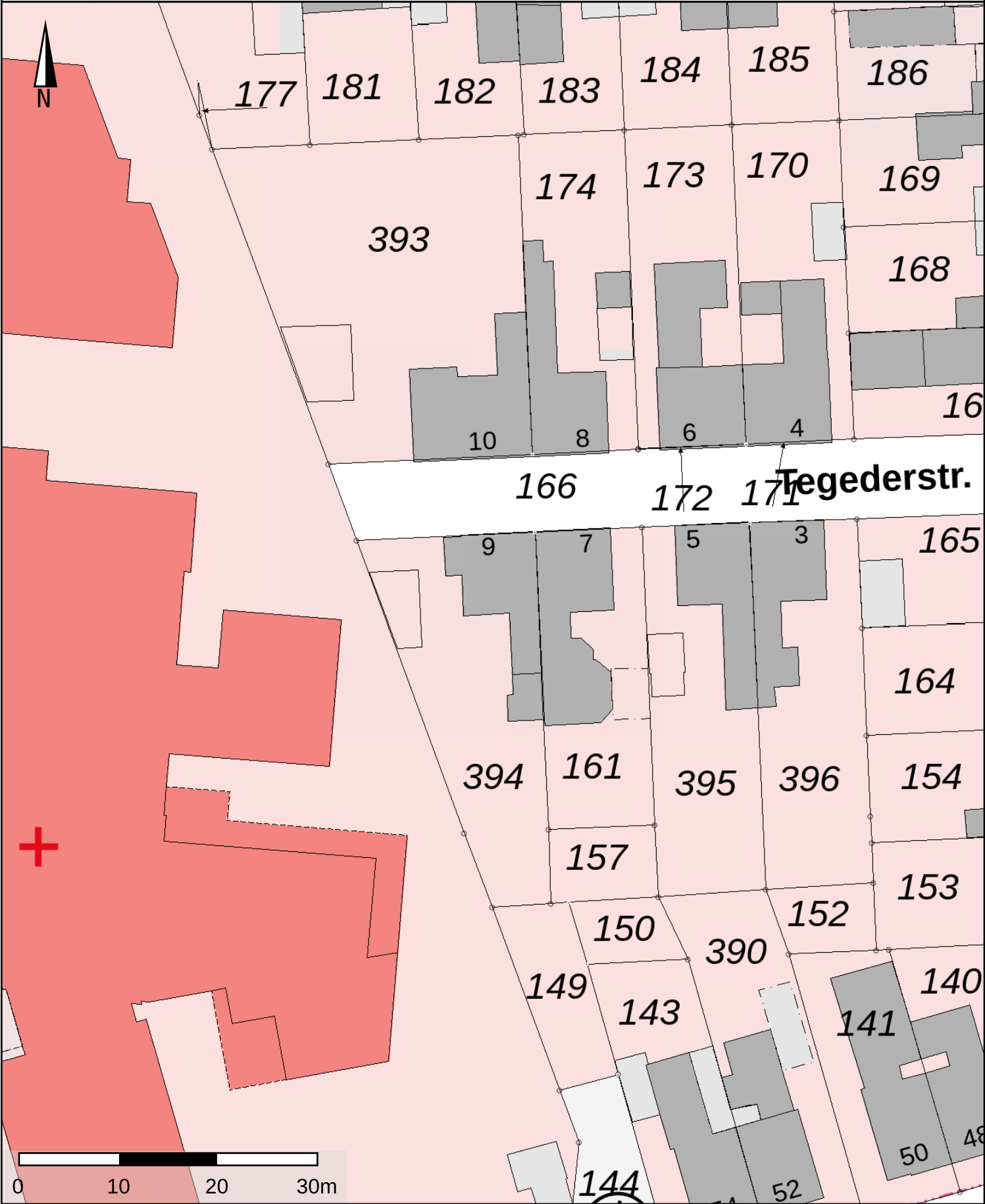
Gronau - Epe, den 24.03.2026

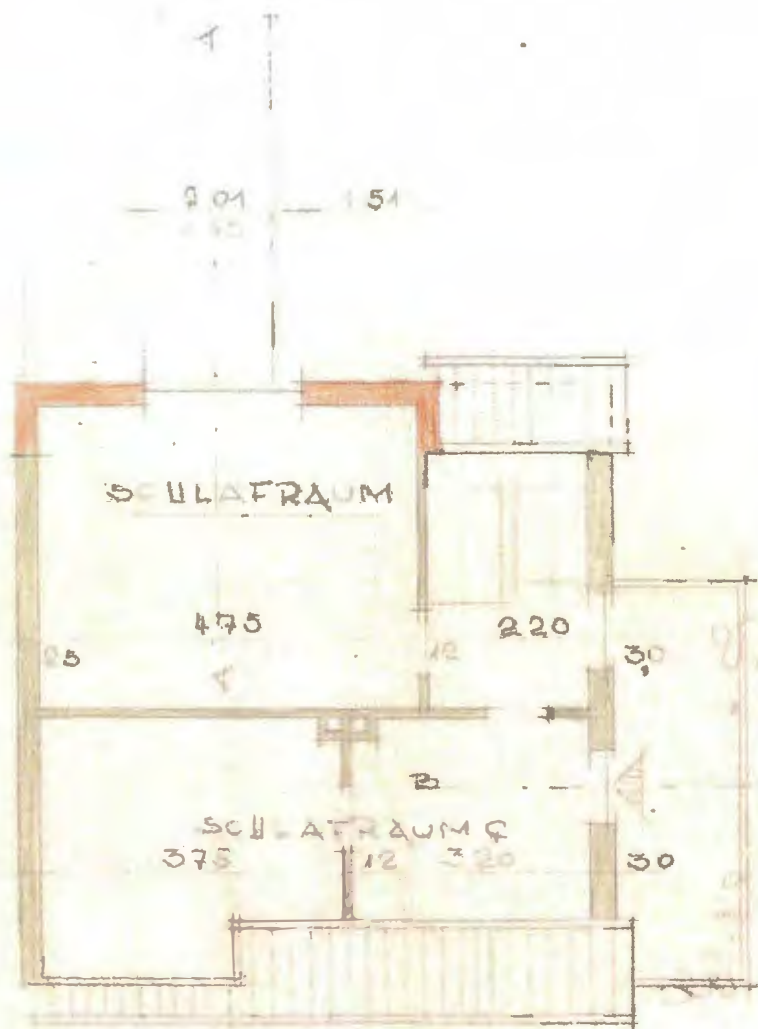


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 09.01.2026 um 12:48 Uhr erstellt.



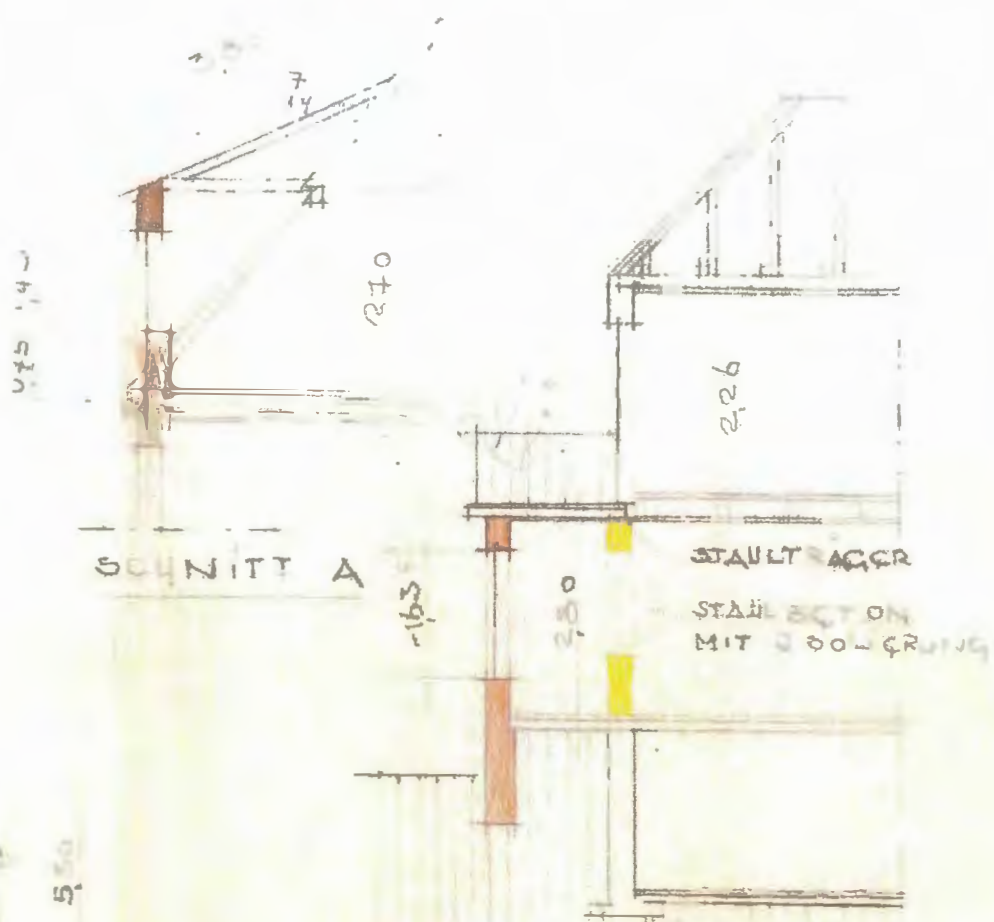
Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





DACHGESCHOSS

OLD 1111



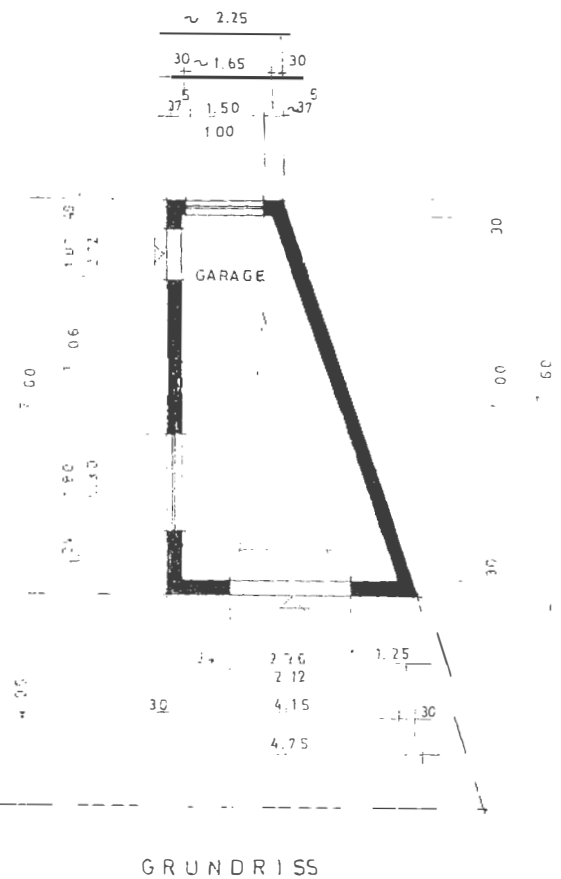
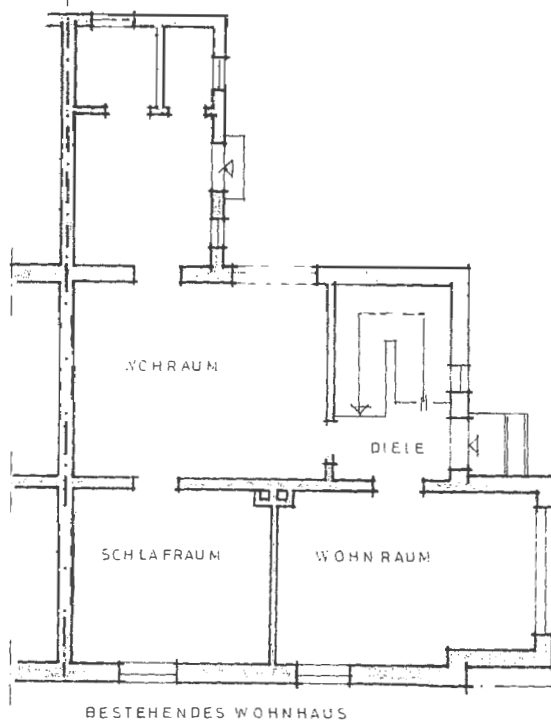
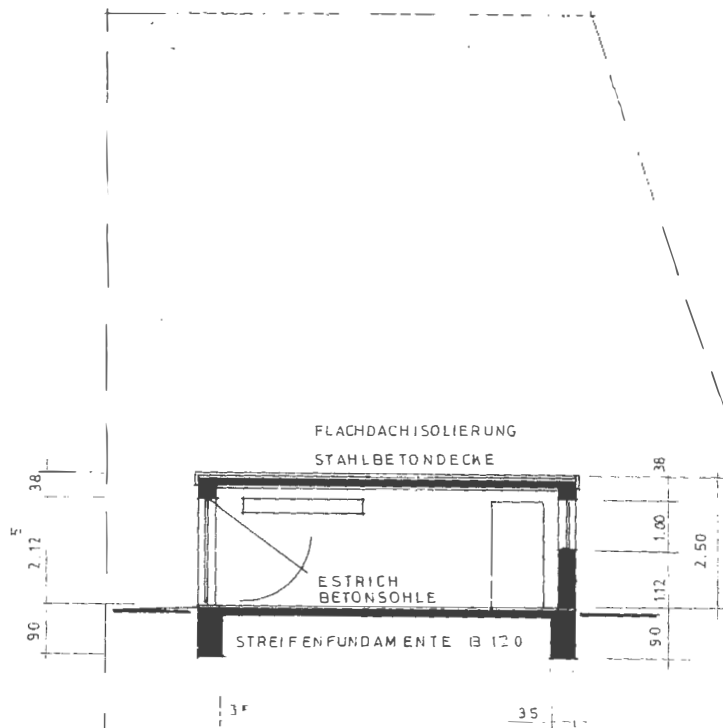
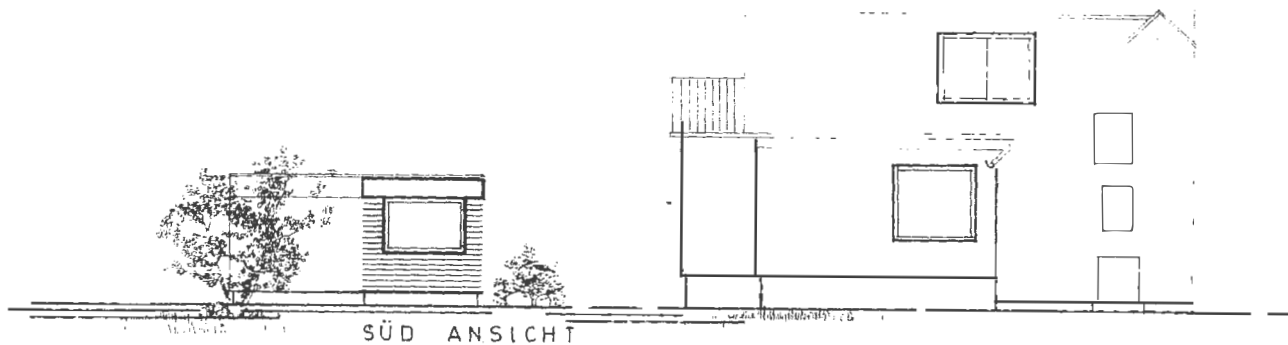
SCHNITT B

LANDKREIS AHAUS
KREISHOCHBAUAMT
BAUAUFSICHTLICH
GEPROFT UND GEMÜNT
Ahaus, d. - 2. JUNI 1960
KREISOBERSCHAFT

STADT LOUN IM APRIL 1960

DER BAUFÜHRER

DER ARCHITECT:



$$+ \frac{1}{2} \ln 2$$


Anlage zur Baugenehmigung
Nr. 56 1957 14

DA



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust



© Sachverständiger Martin Dust

