



Internetversion des Verkehrswertgutachtens

(im Sinne des § 194 BauGB)

Dietmar Weiper

Dipl.-Ing. · Architekt AK NW

Dipl.-Sachverständiger (DIA)*
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Staatl. anerk. Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz

Bewertungsobjekt(e):

Ein mit einem Wohnhaus mit PKW-Garage und
weiteren Nebenanlagen bebautes Grundstück:

48691 Vreden, Lindenplatz 9

Zum Bewertungsstichtag wird das Gebäude als
Wohnhaus mit drei Wohneinheiten genutzt.

Wohnfläche gemäß Aktenlage:

rd. 172,0 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss
des Hauses, einschl. der Terrasse (zu 25%) und zzgl.
der Nutzflächen am Kellergeschoss, am Spitzboden,
an der Garage und den weiteren Nebenanlagen

Datum

30.03.2026

Aktenzeichen
(bitte stets angeben)

251824

Exemplar

Internetversion

Namen und Anschriften:

Aus Datenschutzgründen wird das Gutachten in
anonymisierter Form erstellt. D. h., dass hier keine
Namen oder Anschriften der Beteiligten angeführt
werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Ahaus, AZ 77 K 22/25

Wertermittlungszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

08.01.2026

Qualitätsstichtag:

= Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert:

Gemäß der nachfolgend im Gutachten ermittelten
Feststellungen und Ergebnisse wird der Verkehrswert
an dem bebauten Grundstück zum Wertermittlungs-
stichtag vom Unterzeichner festgestellt mit:

295.500,00 €

(i. W.: Zweihundertfünfundneunzigtausendfünfhundert Euro)

Kontakt

48683 Ahaus
Am Kalkbruch 17

Tel.: 0 25 61 / 86 67 15

info@weiper-architektur.de

Die Internetversion des Gutachtens umfasst 27 Seiten.

In dieser Internetversion des Gutachtens finden Sie keine Anlagen (Fotos, Lageplan, Bauzeichnungen etc.). Sollte es keine weitere Datei dazu geben, so können Sie die Originalversion des Gutachtens mit den Anlagen nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 0 25 61 / 4 27 – 0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Ahaus einsehen.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Dokuments in elektronischer Form, sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.



Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	3
1.1	<u>Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse</u>	3
1.2	<u>Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag</u>	3
1.3	<u>Auftrag und Katasterangabe</u>	4
1.4	<u>Objektbesichtigung</u>	4
2.	<u>Bewertungsgrundlagen</u>	5
3.	<u>Rechte und Belastungen am Grundstück</u>	6
3.1	<u>Grundbuchliche Eintragungen</u>	6
3.2	<u>Baulasten</u>	6
3.3	<u>Altlasten</u>	6
3.4	<u>Denkmalschutz</u>	7
3.5	<u>Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen</u>	7
4.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	8
4.1	<u>Ort (Makrolage)</u>	8
4.2	<u>Grundstück (Mikrolage)</u>	9
5.	<u>Baubeschreibung</u>	10
5.1	<u>Allgemein</u>	10
5.2	<u>Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)</u>	13
5.3	<u>Ausführungs- und Unterhaltungszustand</u>	16
6.	<u>Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen</u>	16
7.	<u>Angenommene Werte</u>	17
8.	<u>Wertermittlung</u>	18
8.1	<u>Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV</u>	18
8.2	<u>Allgemeine Wertverhältnisse</u>	18
8.2.1	<u>Auswahl des Verfahrens</u>	19
8.2.2	<u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	19
8.2.3	<u>Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß §§35 bis 39 ImmoWertV</u>	20
8.2.4	<u>Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts</u>	23
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	24
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	25
9.	<u>Verkehrswert</u>	26
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	26
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	26
10.	<u>Erklärung</u>	27
11.	<u>Anlagen</u> (nicht Bestandteil dieser Internetversion)	27



1. Allgemeine Angaben

1.1 Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwert	98.500,00 €
• Sachwert	294.000,00 €
• Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB	294.000,00 €

1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet im südlichen Randbereich der Stadt Vreden. Bezogen auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück eine mittlere Wohnlage auf. Eine direkte Geschäftslage ist nicht gegeben.
- Zum Bewertungsstichtag wird kein **Gewerbebetrieb** auf dem Grundstück geführt. Das Gebäude wurde als Einfamilienhaus zu Wohnzwecken konzipiert. Zum Bewertungsstichtag wird das Gebäude als Wohnhaus mit drei Wohneinheiten genutzt.
- **Zubehör**, welches einen Wert darstellt, und auch **sonstige Zubehörstücke**, die von mir nicht mit geschätzt sind, wurde nicht festgestellt.
- **Baulicher Zustand:** Das Gebäude befindet sich weitestgehend in einem baualtersgemäßen Normalzustand. (siehe hierzu Punkt 5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).
- **Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen** sind augenscheinlich nicht vorhanden.
- Im **Baulastenverzeichnis** der Stadt Vreden sind keine Eintragungen für das zu bewertende Grundstück verzeichnet.
- Gemäß Vortrag der Stadt Vreden ist die Straße "Lindenplatz" bereits endgültig ausgebaut. **Erschließungsbeiträge** nach BauGB und **Kanalanschlussbeiträge** nach KAG werden nicht mehr erhoben.
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt.
- Verdacht auf **Asbest, Schimmelbildungen, sonstige gravierende Verunreinigungen oder auf Hausschwamm / Hausbock** besteht nicht.
- **Altlasten und Wohnungsbindungen** sind nicht bekannt.
- **Mietkaution:** Nicht bekannt
- Die **Namen und Anschriften** der Beteiligten werden gesondert mitgeteilt.
- **Außenaufnahmen** aus dem öffentlichen Raum sind dem Gutachten beigelegt. **Außen- und Innenaufnahmen** durften nur für den Zweck der Gutachtenerstellung genutzt werden, einer weiteren Veröffentlichung wurde nicht zugestimmt.



1.3 Auftrag und Katasterangabe

Im Verfahren zur Zwangsversteigerung wurde der Unterzeichner mit Beschluss vom 13.11.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des folgenden Grundstücks zu erstellen:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Vreden
Flur:	120
Flurstück(e):	4
postalische Adresse:	48691 Vreden, Lindenplatz 9

Hinweis:

*Diese Verkehrswertermittlung ist ausschließlich für den angegebenen **Wertermittlungszweck** zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Unterzeichners.*

1.4 Objektbesichtigung

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen. Zerstörende Prüfungen oder Funktionsprüfungen der Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die Objektbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am Donnerstag, 08.01.2026 in der Zeit von 15:00 Uhr bis 15:45 Uhr.

Teilnehmer:

hier keine Angaben

2. Bewertungsgrundlagen

Amtsgericht Ahaus:

- Kopien des Grundbuchs

Stadt Vreden:

- Kopien der Bauakte
- Angaben zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu den Erschließungskosten

Kreis Borken:

- Katasteramt, Flurkartenauszug
- Angaben zu Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Rechtsvorschriften + Literatur:

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen

- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**, aktueller Stand
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, aktuelle Stand
- **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**, vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**, vom 01.03.2006, unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) und der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung – II. BV**), aktueller Stand
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, aktueller Stand
- **Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**, aktueller Stand
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)**, aktueller Stand

Literatur

- **Titel: Marktwertermittlung nach ImmoWertV** – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 10. Auflage 2025
- **Titel: Verkehrswertermittlung von Grundstücken** – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten, sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 10. Auflage 2023
- **Grundstücksmarktbericht 2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

Internet:

- Bodenrichtwerte unter www.boris.nrw.de
- Preisindizes unter www.destatis.de
- Allgemeine Informationen unter www.it.nrw.de
- Allgemeine Informationen unter www.vreden.de
- Allgemeine Informationen unter www.kreis-borken.de

3. Rechte und Belastungen am Grundstück

3.1 Grundbuchliche Eintragungen

Auszug aus dem Grundbuch von Vreden, Blatt 7936

Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke und der mit Eigentum verbundenen Rechte:

lfd. Nr. 1

Gemarkung Vreden

Flur 120

Flurstück 4 Gebäude- und Freifläche, Lindenplatz 9 Größe 876 m²

Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:

hier keine Angaben

Grundbuch Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:

Die Abt. II des Grundbuchs enthält keine Eintragungen.

Grundbuch Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die in der Abt. III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Hinweis:

Dem Unterzeichner hat eine Kopie des Grundbuchs vorgelegen.

3.2 Baulasten

Nach Auskunft der Kreisverwaltung Borken sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis verzeichnet.

3.3 Altlasten

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster verzeichnet sind und dass auch keine Altlasten vorhanden sind.

Einsicht in das Altlastenkataster wurde nicht genommen. Des Weiteren wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Ablagerungen durchgeführt. Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes – BbodSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl.I, 502) in Kraft getreten – sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage

- *eventuelle Altlasten festzustellen*
- *eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen*
- *anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln*

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

3.4 Denkmalschutz

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass für das zu bewertende Grundstück kein Denkmalschutz besteht.

3.5 Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen

Dem Unterzeichner sind keine weiteren, das Grundstück betreffende Vereinbarungen bekannt, die in der nachstehenden Bewertung Berücksichtigung finden müssen.

4. Beschreibung des Grundstücks

4.1 Ort (Makrolage)

Lage:	Das zu bewertende Objekt liegt in Vreden. Die Stadt Vreden liegt im westlichen Münsterland, im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Vreden ist eine kleine, kreisangehörige Mittelstadt des Kreises Borken, im Regierungsbezirk Münster. Der Kreis Borken ist einer von vier Kreisen im Münsterland.
Fläche:	Die Stadt Vreden hat eine Flächenausdehnung von rd. 13.583 ha, davon rd. 1.257 ha Siedlungsfläche (674 ha für Wohnbaufläche, Industrie- und Gewerbefläche, 105 ha für Sport-, Freizeit und Erholungsfläche, 474 Flächen anderer Nutzung (gemischte Nutzung und besondere funktionale Prägung), rd. 4 ha Abbauland (Bergbaubetrieb, Tagebau, Grube, Steinbruch) und Halde), sowie rd. 677 ha für Verkehrsflächen, rd. 8.967 ha für Landwirtschaftsfläche, rd. 2.188 ha für Wald, rd. 315 ha für Moor, Heide und Sumpf und rd. 178 ha für Gewässer. IT.NRW (Stand 31.12.2024)
Geographische Daten:	Vreden liegt 52°02'22' nördliche Breite, 6°49'22' östliche Länge Die Höhenlage liegt zwischen 27 und 57 m ü NN. Stadt Vreden (Stand 31.12.2025)
Einwohnerzahl:	Zum 01.01.2026 hat die Stadt Vreden insgesamt 24.083 Einwohner und Einwohnerinnen gemeldet, dabei 23.668 Personen mit Haupt- oder alleiniger Wohnung für Vreden und 415 Personen mit einer Nebenwohnung. Stadt Vreden (Stand 13.01.2026)
Struktur:	Die Stadt Vreden, die neben der Kernstadt noch aus den fünf Kirchdörfern Ammeloe, Ellewick-Croswick, Lünten, Wennewick-Oldenkott und Zwillbrock, sowie aus den fünf Bauernschaften Doemern, Gaxel, Großemast, Kleinemast und Köckelwick besteht, weist insgesamt eine Fläche von rd. 163 ha an Gewerbe- und Industriegebiete auf. Für die Schüler stehen drei Grundschulen, eine Sekundarschule, ein Gymnasium, sowie eine Förderschule zur Verfügung. Für die Kleinkinder bietet Vreden insgesamt 13 Kindergärten und Kindertagesstätten in verschiedenen Trägerschaften. Mit einem vielfältigem Vereinsspektrum, weiteren kulturellen und kirchlichen Einrichtungen, einem Zentrum mit verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten, sowie mit Allgemein- und Fachärzten bietet Vreden alle wichtigsten

Einrichtungen. Die Akut-stationäre Versorgung im St. Marien-Hospital am Standort Vreden wurde zum Jahresende 2025 in einen modernen Neubau trakt am St. Marien-Krankenhaus nach Ahaus verlagert. Ebenso wurden die drei letzten Fachbereiche (Innere Medizin, Geriatrie und Rheumatologie) zu diesem Zeitpunkt nach Ahaus verlegt. Das St. Marien-Krankenhaus in Ahaus ist so modernisiert ausgebaut, dass auch die Vredener Bevölkerung eine zeitgemäße stationäre Versorgung nach höchsten Anforderungen bekommt. Der Standort Vreden wandelt sich zukünftig zu einem ambulanten Zentrum mit medizinischen Praxen.

Verkehrsanbindung: Regional ist die Stadt Vreden gut ins Straßennetz eingebunden, eine unmittelbare Anbindung an das überregionale Straßennetz besteht nicht. Die Entfernung zur nächsten Autobahn-Anschlussstelle beträgt rd. 22 km. In das Schienennetz der Deutschen Bahn ist Vreden nicht eingebunden. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof in Ahaus beträgt rd. 18 km. Über den ursprünglich als Sportstätte für Segel- und Motorflieger ins Leben gerufenen Flugplatz Wenningfeld, zwischen Vreden und Stadtlohn gelegen, ist Vreden direkt an den regional wichtigsten Flugplatz angeschlossen, der auch für den anschließenden niederländischen Raum von Bedeutung ist. Der nächste Verkehrsflughafen von überregionaler Bedeutung ist der Flughafen Münster-Osnabrück (FMO), der rd. 1,5 Autostunden entfernt liegt.

Städte in der Umgebung: Ahaus (ca. 18 km), Bocholt (ca. 32 km), Münster-Zentrum (ca. 70 km)
(Entfernung)

4.2 Grundstück (Mikrolage)

Lage: Das zu bewertende Flurstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet im südlichen Randbereich von Vreden. In Bezug auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück eine mittlere Wohnlage auf. Eine direkte Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Entfernung zum Zentrum von Vreden beträgt fußläufig rd. 1,9 km. Das Grundstück wird über die öffentlichen Verkehrsfläche "Lindenplatz" von der nördlichen Grundstücksseite aus erschlossen. Das Grundstück liegt unmittelbar an einem Wendehammer einer Sackgasse.

Unmittelb. Verkehrsanbindung: Die Straße "Lindenplatz" ist im Bereich des zu bewertenden Flurstückes als asphaltierte Wohnstraße (Sackgasse), mit einer bepflanzten und mit Parkplätzen ausgestatteten Mittelinsel im endgültigen Zustand ausgebaut.

Zuschnitt / Topografie:	Das Grundstück weist einen leicht trapezförmigen Zuschnitt auf. Die Straßenfront beträgt rd. 15,0 m, bei einer Grundstückstiefe im Mittel von rd. 55,0 m. Der Höhenverlauf des Grundstückes ist eben, die Grundstückshöhe entspricht in etwa der Straßenhöhe.
Nachbarbebauung:	Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. In einer Entfernung von ca. 2,5 km befindet sich die deutsch-niederländische Grenze.
Ver- und Entsorgung:	Öffentliches / privates Netz: Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Vreden ist die Straße "Lindenplatz" im endgültigen Zustand ausgebaut. Für das Grundstück Gemarkung Vreden, Flur 120, Flurstück 4, gelegen Lindenplatz 9 werden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG für das Land Nordrhein-Westfalen nicht mehr erhoben. Das Grundstück ist somit erschließungsbeitragsfrei nach BauBG und KAG.
Bauplanungsrecht:	Der Flächennutzungsplan stellt für die in Rede stehende Fläche "Wohnbauflächen" dar. Das in Rede stehende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es zählt demnach zu den Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gemäß § 34 Bau GB).

5. Baubeschreibung

5.1 Allgemein

Bemerkung:	Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Wärme-, Schall- und Brandschutzes wurden nicht durchgeführt. Evtl. Anforderungen an Bestandsgebäuden bzw. an deren Anlagen durch die zum Bewertungsstichtag gültige Energieeinsparverordnung werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung <u>nicht</u> untersucht. Untersuchungen auf den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Rohrfraß in Leitungen wurden nicht durchgeführt. Das zu bewertende Objekt wurde auch nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe z.B. Asbest, Formaldehyd oder der Boden auf Verunreinigungen überprüft. Diese
------------	---

Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden. Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen) wurden nicht durchgeführt, so dass eine verbindliche Beurteilung für diese Gewerke nicht erfolgen kann. Es werden normale Verhältnisse unterstellt. Sichtbare Bauschäden und Baumängel werden jedoch in diesem Gutachten wertmäßig berücksichtigt. Die Angaben beziehen sich auf die sichtbare, dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen sind möglich und werden hier nicht gesondert aufgeführt. Angaben bezüglich nicht sichtbarer Teile, wie z.B. Wand- oder Dachaufbau, beziehen sich auf Angaben und Aussagen der Bauakten.

zum Objekt:

Das zu bewertende Grundstück ist zum Bewertungsstichtag mit einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten mit grenzständig errichteter PKW-Garage und zwei weiteren Nebenanlagen (Schuppen) bebaut.

Das ursprüngliche Wohnhaus weist einen Vollkeller, ein Erdgeschoss, ein Dachgeschoss sowie einen nicht ausgebauten Spitzboden auf. Im Folgenden wurde das Gebäude dann um einen ebenso unterkellerten, eingeschossigen Anbau erweitert. Hierbei wurde im Erdgeschoss eine Vergrößerung des Wohnraumes sowie ein Badezimmer geschaffen. Später wurde dieser Anbau aufgestockt, um zwei der bestehenden Schlafzimmer zu vergrößern und um einen Balkon zu errichten.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde mit einer roten Verblendfassade ausgestattet und mit einem Satteldach als Pfettendach mit einer Dachneigung von rd. 55° giebelständig zur Straße gerichtet. Die Dachflächen wurden dabei mit roten Dachziegeln eingedeckt. Zur Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss wurde auf der östlichen Dachfläche eine Schleppgaube als Dachausbau erstellt.

Der Anbau und die Aufstockung wurden in Teilbereichen mit einer roten Verblendfassade bzw. mit einer dunklen Schieferfassade im Giebeldreieck ausgestattet. Als Dachkonstruktion wurde ein Holz-Pfettendach gerichtet, welches unterschiedliche Dachneigungen aufweist (rd. 55° dem Hauptdach angepasst bzw. rd. 52°).

Zuletzt wurde das Wohnhaus um eine Terrassenüberdachung als Holzkonstruktion mit Glasdach erweitert.

Die Entwässerung erfolgt insgesamt über vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Zum Bewertungsstichtag wird das Wohnhaus als Gebäude mit drei Wohneinheiten genutzt. Dabei befindet sich eine Wohnung im Erdgeschoss.

Diese weist vier Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein WC, einen Flur und eine überdachte Terrasse auf. Über einen abgetrennten Treppenhausbereich gelangt man ins Dachgeschoss, in dem sich eine weitere Wohnung als Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon, sowie eine dritte Einheit als Einzimmerwohnung mit Küche und Bad befindet.

Neben dem Wohnhaus und an die westliche Grundstücksgrenze heran wurde, zusammen mit dem Anbau am Wohnhaus, eine eingeschossige Garage errichtet, die mit einem Flachdach ausgestattet wurde. Die Fassade der Garage entspricht der des Anbaus.

Im weiteren Verlauf der Garage, ebenso grenzständig, wurden Nebenanlagen in Form von Gartenschuppen (Werkstatt, Abstellraum) errichtet.

Baurechtl. Situation / Baujahr: **Bauschein Nr. 621/1952** vom **16.01.1952** zur "Errichtung von 27 Stellen Typ 9",
(gemäß Aktenlagen) **Neubau von 27 Kleinsiedlungen in Großemast (Gaxel)**

Zählkarte über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung zur abschließenden **Fertigstellung** vom **31.12.1959**

Rohbauabnahmeschein zu Bauschein Nr. 621/52 vom **29.11.1956**

Es wurden Abweichungen/Beanstandungen festgestellt, mit denen aber keine weitere Wertbeeinflussung verbunden ist.

Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 621/52 vom **12.01.1960**

Es wurden Abweichungen/Beanstandungen festgestellt, mit denen aber keine weitere Wertbeeinflussung verbunden ist.

Bauschein Nr. 373/1953 vom **31.07.1953** zur "Errichtung eines 23 Ställe - Nebengebäudes"

Zählkarte über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung zur abschließenden **Fertigstellung** vom **31.12.1959**

Bauschein Nr. B 420/1970 und **Baukontrollbuch Nr. 180** vom **08.04.1970** zur "Erweiterung des Wohnhauses und Neubau einer Garage"

Bauschein- und Baugenehmigung Nr. 15 1493 0 und **Baukontrollbuch Nr. 1034/80** vom **01.10.1980** zum "Ausbau eines Wohnhauses" (Aufstockung der Erweiterung von 1971)

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses (Einfamilienhaus) wird mit dem Jahr 1960 festgestellt.

Das Baujahr der Garage wird mit dem Jahr 1970 festgestellt.

Ist auf den folgenden Seiten nichts anderes erwähnt, wird für den weiteren Berechnungsweg eine formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der ausgeübten Nutzung unterstellt.

Funktion / Grundriss: Gemäß den vorliegenden Unterlagen, weist das Wohnhaus einen funktionellen Grundriss auf.

Schall- und Wärmeschutz: Dem Baujahr entsprechend, heutigen Ansprüchen nicht gerecht.

5.2 Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)

Gründung / Sohle: Wohnhaus einschl. Anbau / Garage:
Baujahrestypische Gründung mit einer Fundamentierung aus Kiesbeton/Beton. Bodenplatten aus Beton.

Außenwände: Wohnhaus einschl. Anbau:
Kellergeschoss: Mauerwerkswände aus Kalksandstein, innenseitig im Rohzustand bzw. geputzt und gestrichen bzw. gestrichen
Regelgeschosse: Zweischaliges Mauerwerk mit einer Hinterwand aus Bimssteinen und einer Vorsatzschale aus Verblendsteinen, innenseitig verputzt und tlw. gestrichen, tlw. mit Tapeten-/Rauhfaserbekleidung bzw. tlw. mit Fliesenbelag in den Sanitärräumen
Garage:
Zweischaliges Mauerwerk mit einer Hinterwand aus Kalksandstein und einer Vorsatzschale aus Verblendsteinen, innenseitig gestrichen

Dach: Wohnhaus:
Satteldach als Pfettendach in Nadel-Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von rd. 55° und mit einer Eindeckung aus roten Dachsteinen. Dachausbau als Schleppgaube auf der östlichen Dachfläche. Die Entwässerung erfolgt über vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.
Anbau:
Satteldach als Pfettendach mit unterschiedlichen Dachneigungen von rd. 55° bzw. rd. 52° und mit einer Eindeckung aus roten Dachsteinen. Die Entwässerung erfolgt über vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.
Garage:
Flachdach mit Abklebung und innenliegender Entwässerung, leicht auskragender Dachrand mit Blechattika

Deckenkonstruktion, Treppen: Wohnhaus einschl. Anbau:
Stahlbetondecken über Keller- und Erdgeschoss mit Estrichauflage, unterseitig geputzt und tlw. gestrichen, tlw. mit Rauhfaserbekleidung, tlw. mit Paneelbekleidung

	Kehlbalkenlage über Dachgeschoss, oberseitig verschalt und unterseitig bekleidet und tlw. gestrichen, tlw. mit Rohfaserbekleidung Geschlossene Treppenkonstruktion mit Kunststeinauflage (ohne Handlauf) Garage: Stahlbetondecken über Erdgeschoss
Fenster und Türen:	Wohnhaus einschl. Anbau: Kellergeschoss: Stahlgitterfenster, einfache Holztür zur Kelleraußentreppe Regelgeschosse: Weiße Kunststoffrahmenfenster verschiedener Baujahre mit Rollläden (Gurtwicklerbetrieb), Dachflächenfenster, Haustür als einteilige, weiße Füllungstür mit Glasausschnitt Garage: Stahlschwingtor, Nebeneingangstür, Fensterelement
Innenwände und -türen:	Wohnhaus einschl. Anbau: Innenwände als leichte Mauerwerkswände (wahrscheinlich Bims) oder evtl. als Trockenbauwände, jeweils verputzt bzw. bekleidet und tlw. gestrichen, tlw. mit Tapeten-/Rohfaserbekleidung bzw. tlw. mit Fliesenbelag in den Sanitärräumen. Innentüren als Füllungstüren mit Stahlzargen in Normalhöhe, Kunststofftür als Wohnungseingangstür
Fußböden:	Wohnhaus einschl. Anbau: Oberböden als tlw. Fliesenbelag, tlw. Laminat, tlw. Holzdiele bzw. tlw. ohne Oberboden (Kellergeschoss) Garage: ohne Oberboden
Sanitäreinrichtungen:	Wohnhaus einschl. Anbau: Kellergeschoss: Waschmaschinenanschluss, Pumpensumpf Erdgeschoss (Whg. 1): Bad mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Möbelwaschtisch ca. 80 cm breit, Duschkabine, Badewanne (Sanitärfarbe weiß); Gäste-WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Waschbecken ca. 50 cm breit (Sanitärfarbe weiß) Dachgeschoss (Whg. 2): Bad mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Waschtisch ca. 65 cm breit, Duschtasse mit Vorhang und Waschmaschinenanschluss (Sanitärfarbe weiß) Dachgeschoss (Whg. 3): Bad mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Waschtisch ca. 55 cm breit, Viertelkreisduschtasse mit Duschtür und Waschmaschinenanschluss (Sanitärfarbe weiß)



Heizung: Die Wärme- und Warmwassererzeugung erfolgt für alle Wohnungen über eine Zentralheizung als Gas-Brennwertgerät mit integriertem Speicher, die im Kellergeschoss des Hauses installiert wurde.
Die Wärmeverteilung innerhalb der Räume erfolgt über regelbare Radiatoren oder Plattenheizkörper.

Elektro: Baujahrestypische Installation mit wenigen Schaltern, Steckdosen, Lichtauslässen und Sicherungen. Schalter und Steckdosen mit weißen Abdeckungen.

Außenanlagen: Die Zufahrt und Zuwegung zum Haus wurden mit Betonpflaster befestigt und die Terrasse wurde mit einem Fliesenbelag ausgestattet. Die Eingangsstufen zum Haus wurden aus Polygonalplatten erstellt. Die weiteren Freiflächen vor und hinter dem Wohnhaus wurden als eingefriedeter Ziergarten angelegt.

Besondere Bauteile: Terrassenüberdachung, Balkon, Dachgaube, Kelleraußentreppe

Gebäudestandard:

Wohnhaus	Außenwand (Wägungsanteil 23%)	Standardstufe 2,5
	Dach (Wägungsanteil 15%)	Standardstufe 2,0
	Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)	Standardstufe 2,5
	Innenwände und Türen (Wägungsanteil 11%)	Standardstufe 2,5
	Decken und Treppen (Wägungsanteil 11%)	Standardstufe 3,0
	Fußböden (Wägungsanteil 5%)	Standardstufe 3,0
	Sanitär (Wägungsanteil 9%)	Standardstufe 3,0
	Heizung (Wägungsanteil 9%)	Standardstufe 3,0
	Sonstige techn. Ausstattung (Wägungsanteil 6%)	Standardstufe 2,0
Garage	PKW-Garage in massiver Ausführung	Standardstufe 3,5

Standardstufe, gemäß NHK 2010: **Wohnhaus rd. 2,57**
 Garage rd. 3,50

5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand

- Wohnhaus einschl. Anbau / Garage: Augenscheinlich wurden die Arbeiten **Außen** und **Innen** dem Baujahr/den Anbaujahren entsprechend ordnungsgemäß ausgeführt und weitestgehend unterhalten. Zum Bewertungsstichtag zeigt sich das Objekt in den Ausstattungsmerkmalen des Rohbaus weitestgehend im Zustand der Baujahre. In einigen Ausstattungsmerkmalen des Ausbaus wurden über die Jahre Modernisierungen durchgeführt (Heizung, Sanitär, Haustür). Insgesamt weist das Objekt kleinere Bauschäden (Feuchteschäden im Kellergeschoss, Estrichabplatzungen im Kellergeschoss, abgängiges Dachflächenfenster) und Restfertigstellungen (tlw. Räume im Dachgeschoss, tlw. Elektroinstallation) auf. Kurz- bis mittelfristig sind des Weiteren insgesamt Unterhaltungsarbeiten im Rahmen der normalen Instandhaltung durchzuführen.

6. Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen

Aufstellung der Brutto-Grundflächen (BGF), gemäß Aktenlage

Wohnhaus

Kellergeschoss	rd.	113,63 m ²
Erdgeschoss	rd.	113,63 m ²
Dachgeschoss	rd.	<u>113,63 m²</u>
Summe	rd.	340,89 m ²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:	somit rd.	<u>341,0 m²</u>

Garage

Erdgeschoss	rd.	<u>27,97 m²</u>
Summe	rd.	27,97 m ²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:	somit rd.	<u>28,0 m²</u>

Aufstellung der Wohnflächen (gemäß Aktenlage)

Erdgeschoss	rd.	84,7 m ²
Terrasse (mit 25% der Grundfläche)	rd.	8,1 m ²
Dachgeschoss	rd.	<u>79,3 m²</u>
Summe	rd.	172,1 m ²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:	somit rd.	<u>172,0 m²</u>

Hinweis:

*Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen teils überschlägig, aber mit der für den Bewertungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Dabei wurden sie stichprobenhaft kontrolliert. **Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.***

7. Angenommene Werte

Als angenommene Werte werden hier die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Gebäudes bezeichnet.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Man spricht daher auch von der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Diese ist objektspezifisch und kann daher aufgrund der Gebäudenutzung stark variieren. Bei der Ermittlung des Werts baulicher Anlagen ist allein die an der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit orientierte **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** und nicht die technische Lebensdauer von Bedeutung.

Die **Restnutzungsdauer** ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. In der Regel ermittelt man die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können. Des Weiteren ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen.

Wohnhaus:

Das Gebäude wurde als Kleinsiedlungshaus (Einfamilienhaus) zu Wohnzwecken konzipiert. Zum Bewertungsstichtag wird es als Wohnhaus mit drei Wohneinheiten genutzt. Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von "freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern", aber auch von Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1960 fertiggestellt und im Jahre 1970 bzw. 1980 erweitert.

Gemäß dem bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes wurden am Objekt im Laufe der Zeit Modernisierungen durchgeführt, mit denen insgesamt dann, gemäß Anlage 2 ImmoWertV, ein "mittlerer Modernisierungsgrad" verbunden war. In Anwendung der Anlage 2 der ImmoWertV ergibt sich mit solch einem Modernisierungsgrad und unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baualters eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 29,685 Jahr (gerundet 30 Jahre). Somit stellt der Unterzeichner das Jahr als 1976 als fiktives, wirtschaftliches Baujahr fest.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Fiktives, wirtschaftliches Baujahr:	1976
Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter:	50 Jahre
Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	30 Jahre

Garage:

Als Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer gibt die allgemeine Literatur für Einzelgaragen folgenden Wert vor:

Einzelgarage: 60 Jahre (± 10 Jahre)

Aufgrund seiner Bauart und des festgestellten Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes unterstellt der Unterzeichner abweichend die gleichen Werte wie für das Wohnhaus.

Somit ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Fiktives, wirtschaftliches Baujahr:	1976
Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter:	50 Jahre
Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	30 Jahre

8. Wertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV

Gemäß §6 (1) ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragsverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

In der Regel sind nach §6 (2) ImmoWertV die vorher genannten Wertermittlungsverfahren in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Allgemeine Wertverhältnisse
2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.2 Allgemeine Wertverhältnisse

- **Vergleichswertverfahren** §§24 und 26 ImmoWertV

Im Vergleichswertverfahren wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des §25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des §26 (1) und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des §26 (2) herangezogen werden.

- **Ertragswertverfahren** §§27 bis 34 ImmoWertV
Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Dabei wird dieser auf der Grundlage des nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des §4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des §33 errechnet.
- **Sachwertverfahren** §§35 bis 39 ImmoWertV
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des §36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des §37 und dem nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

8.2.1 Auswahl des Verfahrens

Das Haus mit Garage wurde ursprünglich als Einfamilienhaus geplant, gebaut und eigengenutzt und erst später zu einem Wohnhaus mit drei Einheiten umgebaut. Für individuell gestaltete und eigengenutzte bebaute Grundstücke eignet sich als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Regel das Sachwertverfahren, weil bei diesen Gebäuden, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nicht die aus dem Gebäude erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen, sondern die Herstellungskosten für die Preisbildung maßgebend sind. **Aus diesem Grund dient der Sachwert als Verfahrenswert, um zum Verkehrswert zu gelangen.**

8.2.2 Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 der ImmoWertV zu ermitteln. Gemäß §40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch nach Maßgabe des §26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Für die folgende Ermittlung werden Angaben aus dem Marktbericht, sowie Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken herangezogen.

Der jeweilige Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und der Zahl der Geschosse. Die Bodenrichtwerte sind im Regelfall erschließungsbeitragsfrei angegeben, sie gelten, in diesem Falle, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Werten:

Gemeinde / Stadt:	Vreden	Beitragszustand:	ebfrei nach BauGB und KAG
Ortsteil:	Vreden	Nutzungsart:	W (Wohnbauflächen)
Gemarkung:	Vreden	Geschossigkeit:	II
Bodenrichtwert:	140,00 €/m ²	Tiefe:	40 m
Stichtag:	01.01.2026		

Der Bodenwert für das zu bewertende Objekt beträgt gemäß der Richtwertkarte:

140,00 € / m²

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach KAG für Wohnbauflächen. Die Beiträge für das Grundstück sind zum Bewertungsstichtag vollständig abgelöst bzw. fallen nicht an.

Bei diesem Bodenwert - bezogen auf den m² - handelt es sich um einen Mittelwert, welcher seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken ermittelt wurde. Da es sich um einen Mittelwert handelt wird dieser dem in Rede stehenden Grundstück angepasst. Denn der angegebene Wert ist lediglich Richtwert und unterliegt daher dem Gesetz des Marktes.

Wertanpassung:

- für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt) ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschlüsse, da die Prognosen eher auf eine Stabilisierung bzw. auf eine Seitwärtsbewegung der Preise deuten, statt auf einen flächendeckenden, stärkeren Anstieg, wie in den vorangegangenen Jahren..

- für abgabenrechtlichen Zustand ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschlüsse, da Zustand des Grundstücks erschließungsbeitragsfrei.

- für Lage (Ausrichtung und Besonderheiten) ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschlüsse, da die Lage dem Richtwert entspricht

- für Ausnutzung ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschlüsse, da der Ausnutzungsgrad dem Richtwert entspricht.

- für Größe - 20%

Hier Abschlag, aufgrund der Übertiefe gegenüber den Kennzahlen des Richtwertes. Der Abschlag entspricht einer Bewertung der übertiefen Fläche mit rd. 50 v.H. des Bodenwertes

- für Zuschnitt ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschlüsse, aufgrund des regelmäßigen Zuschnitts.

Der auf den Bewertungsstichtag aktualisierte Bodenwert wird vom Unterzeichner mit rd. **112,00 € / m²** festgestellt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück: 4

Gesamtfläche: 876 m²

Bodenwert: 112,00 € / m²

$$\Rightarrow 876 \text{ m}^2 * 112,00 \text{ € / m}^2 = 98.112,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert beträgt somit rd. 98.500,00 €

8.2.3 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts gemäß §§35 bis 39 ImmoWertV

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird als vorläufiger Sachwert der Ersatzbeschaffungswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen mit dem Bodenwert ermittelt (Bodenwert + Bauwert = vorläufiger Sachwert). Der Ersatzbeschaffungswert wird dabei regelmäßig nach gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) bezogen auf eine geeignete Flächen- oder Raumeinheit bzw. nach

Einzelgewerken ermittelt. Der auf der Grundlage von Herstellungskosten und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren ermittelte vorläufige Sachwert bedarf einer Marktanpassung.

Der Herstellungswert der Gebäude wird hier aus der Brutto-Grundfläche (BGF) oder des Brutto-Rauminhaltes (BRI) multipliziert mit den der Bauart und Bauweise durchschnittlichen Normalherstellungskosten, bezogen auf 2010 = 100, ermittelt.

In Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) und unter Berücksichtigung der Ausführung, Ausstattung, Bebauung und sonstiger eingreifender Faktoren, sowie der Indizierung der Werte auf den Bewertungsstichtag wird wie folgt ermittelt:

Aufgrund seiner vorhandenen Bebauung ist das zu bewertende Objekt vergleichbar mit:

Wohnhaus

Typ 1.01 Einfamilienhaus freistehend, voll unterkellert, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss, einschl. Zuschlag ZFH

Angenommene Werte:

• Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
• Fiktives, wirtschaftliches Baujahr:	1976
• Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter:	50 Jahre
• Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	30 Jahre
• Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten)	rd. 827,00 € / m ²
• Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 341,0 m ²

Anpassung des Kostenkennwertes:

Baupreisindex

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Kostenkennwert ist auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlage ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex mit dem entsprechenden Basisjahr zu Grunde zu legen.

Index bezogen auf 2010 = 100% am Bewertungsstichtag (IV/2025): 1,906

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungsstichtag: **rd. 1.576,00 € / m²**

Regionalfaktor

In Absprache mit dem Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken wird der Regionalfaktor an dieser Stelle festgestellt mit:

1,0

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Regionalfaktors am Bewertungsstichtag: **rd. 1.576,00 € / m²**

Ermittlung des Bauwertes:

341,0 m² * 1.576,00 € / m² = rd. 537.500,00 €

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV):

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

Alterswertminderung in % = (Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer) / Gesamtnutzungsdauer * 100

$$Y = (80 - 30) / 80 * 100$$

$$= 62,5\%$$

Die Wertminderung beträgt rd. 63% = rd. - 338.572,00 €

Garage

Typ 14.1 Einzelgaragen, Mehrfachgaragen

Angenommene Werte:

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Fiktives, wirtschaftliches Baujahr: 1976
- Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter: 50 Jahre
- Fiktive, wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 30 Jahre
- Kostenkennwert (Typenbezogene Normalherstellungskosten, incl. Baunebenkosten) rd. 365,00 € / m²
- Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 28,0 m²

Anpassung des Kostenkennwertes:

Baupreisindex

Der aus den Normalherstellungskosten ermittelte Kostenkennwert ist auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Bei der Ermittlung des Werts der baulichen Anlage ist der letzte vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte, für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex mit dem entsprechenden Basisjahr zu Grunde zu legen.

Index bezogen auf 2010 = 100% am Bewertungstichtag (IV/2025): 1,906

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Baupreisindex am Bewertungstichtag: rd. **696,50 € / m²**

Regionalfaktor

In Absprache mit dem Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken wird der Regionalfaktor an dieser Stelle festgestellt mit:

1,0

Objektbezogener Normalherstellungswert unter

Berücksichtigung des Regionalfaktors am Bewertungstichtag: rd. **924,50 € / m²**

Ermittlung des Bauwertes:

28,0 m² * 696,00 € / m² = rd. 19.488,00 €

Alterswertminderung (§38 ImmoWertV):

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

Alterswertminderung in % = (Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer) / Gesamtnutzungsdauer * 100

$$\begin{aligned} Y &= (80 - 30) / 80 * 100 \\ &= 62,5\% \end{aligned}$$

Die Wertminderung beträgt rd. 63% = rd. - 12.277,00 €

Wert der sonstigen Anlagen:

Zeitwert sonstiger Anlagen (Nebenanlagen (Schuppen), Außenanlagen, Besondere Bauteile, Hausanschlusskosten etc.):

• PAUSCHAL	=	rd.	<u>22.000,00 €</u>
Bauwert:	=	rd.	228.139,00 €
Somit rd. 228.000,00 €			

Daraus folgt:

Bodenwert	=	rd.	98.500,00 €
Bauwert	=	rd.	<u>228.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	=	rd.	326.500,00 €

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 326.500,00 €.

8.2.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

Im Sachwertverfahren muss zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Hierzu ist der vorläufige Verfahrenswert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten ermittelt wird (§39 ImmoWertV).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Bauausführung und unter Berücksichtigung des Marktes, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken hält der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 0,975 für angemessen.

Somit ergibt sich folgende weitere Berechnung (vorläufiger Sachwert * Sachwertfaktor)

$$326.500,00 € * 0,975 = \text{rd. } 318.500,00 €$$

Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 318.500,00 €.

8.3 Besondere objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Dies können u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel bzw. Bauschäden, Freilegungskosten sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein.

In der hier in Rede stehenden Bewertung liegen folgende besondere objektspezifische Merkmale vor:

1. Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau, Restfertigstellungskosten

Der Abschlag für Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten kann hier nicht rechnerisch ermittelt werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass nicht auszuschließen ist, dass sich erst bei der Behebung von Baumängeln / Bauschäden und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensbilder zeigen können. Da das zu erstellende Verkehrswertgutachten kein Substanzgutachten darstellt, ist die technische Beschaffenheit im Detail ggf. durch einen Sondersachverständigen zu prüfen. Der Abschlag wird in der Höhe angesetzt, die der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne Modernisierung entspricht. Die Alterswertminderung des Gebäudes wird bei dem geschätzten Abschlag berücksichtigt und er ist nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichzusetzen. Wenn die Behebung des Mangels, Reparaturstau etc. nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung in Ansatz gebracht. Demnach ist der Abschlag nicht zwingend gleichzusetzen mit möglichen Investitionskosten, hierzu wären genauere Untersuchungen und Kostenermittlungen erforderlich.

Die über die normale Altersminderung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten werden geschätzt auf: - **15.000,00 €**

Dies im Einzelnen für:

- Behebung der Bauschäden
- Unterhaltungsarbeiten im Rahmen der normalen Instandhaltung Innen und Außen

2. Baurechtlicher Zustand

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und im Vergleich mit den bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen, wurde das Wohnhaus augenscheinlich ohne die erforderlichen, baurechtlichen Genehmigungen von einem Einfamilienhaus zu einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten umgebaut und umgenutzt. Ob für diese Baumaßnahme in jetziger Form eine nachträgliche Baugenehmigung ausgesprochen werden kann, kann im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht abschließend beantwortet werden. Für einen solchen "Mangel" bzw. für eine solche Unsicherheit würde ein verständiger Erwerber einen Abschlag vornehmen. Unter Berücksichtigung dessen, hält der Unterzeichner eine Wertminderung von - **6.000,00 €** für ein evtl. Baugenehmigungsverfahren bzw. für evtl. Rückbaukosten für angemessen.



Des Weiteren wurden die Nebenanlagen in Verlängerung der Garage augenscheinlich ohne die erforderlichen, baurechtlichen Genehmigungen errichtet. Aus Sicht des Unterzeichners ist durch diese weitere Grenzbebauung die maximal zulässige Baukörperlänge entlang einer Grundstücksgrenze überschritten. Ob für diese Baumaßnahme in jetziger Form eine nachträgliche Baugenehmigung ausgesprochen werden kann, kann im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht abschließend beantwortet werden. Für einen solchen "Mangel" bzw. für eine solche Unsicherheit würde ein verständiger Erwerber einen Abschlag vornehmen. Unter Berücksichtigung dessen, hält der Unterzeichner eine Wertminderung von – **2.000,00 €** für ein evtl. Baugenehmigungsverfahren bzw. für evtl. Rückbaukosten für angemessen.

Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale beträgt somit rd. - 23.000,00 €

8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	=	rd.	318.500,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd.	- 23.000,00 €
Sachwert:	=	rd.	295.500,00 €

9. Verkehrswert

9.1 Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung 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.

Nach §6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

9.2 Feststellung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert für das Grundstück:

Gemarkung: Vreden Flur: 120 Flurstück(e): 4

wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des ermittelten Sachwerts per Bewertungsstichtag festgestellt mit:

295.500,00 €

(i. W.: Zweihundertfünfundneunzigtausendfünfhundert Euro)

Dies entspricht rd. 1.718,00 € / m² Wohnfläche

Begründung:

Der Verkehrswert wurde auf der Grundlage des Sachwerts unter Berücksichtigung des Ausführungs- und Unterhaltungszustands, sowie weiterer wertrelevanter Bemessungsgrößen festgestellt und ist somit zum Bewertungsstichtag unmittelbar marktangepasst.



10. Erklärung

Der Unterzeichner:

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

Haftungsausschuss:

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grobe fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Ahaus, 30.03.2026

Dietmar Weiper

- Dipl.-Sachverständiger (DIA) -