

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

im Sinne des § 194 BauGB

Bewertungsobjekt

Genaue Bezeichnung des Objektes	
Einfamilienhaus mit Abstellraum auf einem Eigentumsgrundstück	
Straße, Hausnummer	
Königstraße 67	
PLZ, Ort	
48599 Gronau	
ggfls. Name, Vorname Eigentümer	
aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt	
- 1/2 Miteigentumsanteil	
ggfls. Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Eigentümer	
siehe Punkt 1.2 des Gutachtens	
Aktenzeichen (bitte stets angeben)	Wertermittlungstichtag
77 K 85/24	16.01.2025

**Objektfoto****Auftraggeber**

Name, Vorname, Bezeichnung
Amtsgericht Ahaus
Straße, Hausnummer
Sümmermannplatz 1-3, 5
PLZ, Ort
48683 Ahaus
Zusätze
AZ 77 K 85/24

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag

in Ziffern
135.500,00 €
in Worten
Einhundertfünfunddreizigtausendfünfhundert Euro

Reinhard Horst

Dipl.-Ing. Architekt
AKNW 36698Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten
und unbebauten
GrundstückenKreuzkamp 82
48683 AhausTelefon (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. 77 K 85/24

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 Einfamilienhaus	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, Instandhaltungsschau	13
3. Gesamteindruck.....	14
4. Bewertung	15
4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung)	15
4.1.1. Vorbemerkungen	15
4.1.2. Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV).....	15
4.1.3. Ertragswertverfahren (§17-20 ImmoWertV).....	15
4.1.4. Sachwertverfahren (§21-23 ImmoWertV)	16
4.1.5. Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2. Ermittlung des Bodenwertes	17
4.2.1. Vorbemerkungen	17
4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes.....	17
4.3. Ermittlung des Sachwertes	19
4.3.1. Grundlagen.....	19
4.3.1.1. Berechnung der Bruttogrundfläche.....	19
4.3.1.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer.....	19
4.3.1.3. Indexierung der Herstellungskosten	19
4.3.2. Gebäudesachwert	20
4.3.3. Nebengebäude	21
4.3.4. Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen.....	21
4.3.5. Außenanlagen.....	21
4.3.6. Vorläufiger Sachwert	22
4.3.7. Marktanpassung.....	22
4.3.8. Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
4.3.9. Sachwert	22

5. Verkehrswert	23
5.1. Verkehrswert (unbelastet)	23
5.2. Werteinfluss aus Rechten und Belastungen	23
5.2.1. Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuches)	23
5.2.2. Baulasten, Rechte	23
5.3. Verkehrswert (ggfls. belastet)	23

Anlagen (allgemein)

Nummer	Seite/n	Inhalt
1	5	Lokale Lage
2	8	Planunterlagen
3	4	Fotografische Dokumentation
4	2	Berechnungen

Anlagen (Internetversion)

Nummer	Seite/n	Inhalt
1	5	Lokale Lage
2	8	Planunterlagen
3	4	Fotografische Dokumentation
4	2	Berechnungen

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	16.01.2025	
Qualitätsstichtag	16.01.2025	
Ortsbesichtigung	Daten 16.01.2025, 15.30 – 16.30 Uhr	Teilnehmer Herr Reinhard Horst (Sachverständiger),

1.2. Eigentümer lt. Grundbuch

- aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt zu ½ Miteigentumsanteil

1.3. Grundstück**1.3.1. Katasterdaten**

Stadt/Gemeinde:	Gronau	Flur:	3
Ortsteil:	Gronau	Flurstück(e):	542
Gemarkung:	Gronau	amtliche Größe:	320 m ²

1.3.2. Grundbuchdaten

Amtsgericht:	Gronau	lfd. Nr. Bestandsverzeichnis:	Nr. 1
Grundbuch von:	Gronau	Nutzung und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Königstraße 67
Blatt:	11256	Nutzung nicht abweichend lt. Kataster:	Gebäude- und Freiflächen, Königstraße 67

1.4. Gebäude

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mit Carport	Wohnfläche:	ca. 98,35 m ²
Anzahl Wohneinheiten:	1	Nutzfläche:	ca. 0,00 m ²
ermitteltes Baujahr:	2005	Brutto-Grundfläche:	ca. 154,40 m ²

1.5. Besonderheiten

Ortstermin	Bei dem Ortstermin am 16.01.2025 waren sowohl das Gebäude von innen als auch die Gartenanlagen, soweit nicht von außen einsehbar, nicht zu besichtigen.
Grundstück	Das Grundstück liegt ortsausgangs im Gronauer Stadtgebiet in einer Sackgasse. Es liegt eben und grenzt sowohl links als auch rechts an weitere Wohngrundstücke an.
Gebäude	Das nicht unterkellerte Haus verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Zu dem Haus gehört weiterhin ein überdachter Stellplatz sowie ein Abstellraum.
Sonstiges	Die Außenanlagen, soweit einsehbar, machen einen mittelmäßigen Eindruck. Sie bestehen vorwiegend aus Rasen- und Gartenflächen.

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, 2023
- 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 Gronau
- Notizen und Fotos der Ortsbesichtigung am 16.01.2025
- Flurkartenauszug
- Angaben zum Grundbuchauszug AG Ahaus, Grundbuch von Gronau, Blatt 11256 vom 22.08.2025

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 im Norden des Kreises Borken im äußeren Bereich der Stadt Gronau in Richtung nach Enschede. Die Stadt Gronau liegt im westlichen Münsterland im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Die Einwohnerzahl beträgt etwa 46.000 Einwohner.
Ortsteil, Viertel	Gronau
Straße	Die Straße „Königstraße“ ist eine asphaltierte Seitenstraße ortsausgangs in Richtung Enschede . das zu bewertende Objekt liegt in einer Sackgasse.
engere Nachbarschaft	In der engeren Nachbarschaft stehen weitere Wohnhäuser ähnlicher Art und Struktur.
weitere Nachbarschaft	In der weiteren Nachbarschaft befinden sich: - Westlich : weitere Wohngebiete - Nördlich : weitere Wohngebiete - Südlich : weitere Wohngrundstücke - Östlich : Einkaufszentrum sowie die Innenstadt von Gronau
Einkaufsmöglichkeiten	Läden zur Nahversorgung befinden sich in etwa 2 km Entfernung in der Stadtmitte von Gronau
öffentliche Verkehrsmittel	Haltestellen v.a. entlang der Straße nach Enschede mit Busverbindungen Richtung Ahaus, Enschede,Steinfurt, Gronau-Bahnhof - von dort aus weitere überregionale (Zug-)Verbindungen
Verkehrslage	Die Straße „Königstraße“ ist eine asphaltierte Seitenstraße mit indirekter Anbindung an die vielbefahrene zweispurige Hauptverkehrsstraße von Gronau nach Enschede (Enscheder Straße, L 510). Die nächste Anbindung zur Autobahn 31 befindet sich über die L 510 in ca. 5 km Entfernung östlich. Die Anbindung an das niederländische Autobahnnetz verläuft über die L 572 in südlicher Richtung.
Wohnlage	- in der Nachbarschaft: durchschnittlich - in dem Ort: Ortsrand - regional: mittelmäßig - Verkehrslage: Anbindung mittelmäßig

2.1.2. Form, Beschaffenheit

Form:	nahezu rechteckig
Ausmaße (b/t):	Breite: ca. 19,00 m, Tiefe: ca. 18,00 m
Topographie:	das Grundstück liegt eben
Erschließung:	Die „Königstraße “ ist als asphaltierte Erschließungsstraße voll erschlossen, übliche Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Telefon) sind vorhanden.
Entwässerung:	öffentliche Sammelkanalisation, System: Trennsystem, Regenwasser und Schmutzwasser werden über separate Entwässerungskanäle entsorgt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nicht notwendig.

2.1.3. Rechte und Lasten

	Einträge	Auskunftsdatum	Auskunft erteilt (Behörde, Mitarbeiter, Kontakt)
Grundbuch, Abt. II:	keine für die Bewertung bedeutende Eintragung	06.12.2024	Amtsgericht Ahaus
Grundbuch, Abt. III:	keine wertbeeinflussenden Einträge, Eintragung	06.12.2024	Amtsgericht Ahaus
Baulasten/Rechte:	keine Anhaltspunkte	12.11.2025	Stadt Gronau
Entwicklungsstufe:	baureifes Land		
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 „Königstraße 67“ existiert der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Gronau mit den Festsetzungen WA, offene Bauweise, I, II	12.11.2025	Stadt Gronau Stadtplanung
Baugenehmigung:	Bauschein Nr. 2002-133 vom 20.06.2003- Errichtung eines Wohnhauses mit Fertigarage Bauschein Nr. 2004-564 vom 16.07.2004 – Errichtung eines Abstellgebäudes (Fahrräder, Geräte)	12.11.2025	Stadt Gronau, Bauaufsicht

Im Rahmen der Wertermittlung wurde das Grundstück nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiellen Gefährdungen durch Altlasten als Folge vorangegangener oder derzeitiger Nutzungen untersucht.

Die Altlastenproblematik bleibt in der weiteren Bewertung außer Acht und geht somit nicht in den Verkehrswert ein.

Sollten dennoch entsprechende Gefährdungen vorhanden sein, so wäre der ermittelte Verkehrswert diesbezüglich zu modifizieren.

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

1. Bei der Immobilie handelt es sich um ein bewohntes, vermietet Einfamilienhaus mit einem Abstellraum und einem überdachten Stellplatz.

Das eingeschossige Haus besteht aus einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Haus ist nicht unterkellert.

2. Der bauliche Zustand und die sonstigen Ausstattungsmerkmale des Gebäudes entsprechen augenscheinlich dem entsprechenden Baujahr. Äußerlich macht das Gebäude einen dem Alter entsprechenden mittelmäßigen Eindruck.
3. Die Grundrissgestaltung kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.
4. Die Außenanlagen bestehen aus Pflasterung der Zuwege und Pflasterflächen sowie Rasen- und Pflanzflächen im Gartenbereich und können als mittelmäßig bezeichnet werden.

2.2.3. Ausführung Einfamilienhaus

Geschossigkeit:	Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbau
Fundamente/Kellersohle:	lt. Baubeschreibung Streifenfundamente B 160
Kellerwände:	lt. Baubeschreibung Außenwände d = ca. 36,5 cm
Außenwände:	gem. Bauantrag ca. 36,5 cm starker Aufbau als Klinkerfassade mit rotem Klinker an den Giebelwänden dunkle Holzverschalung
Innenwände (tragend):	massive Innenwände
Innenwände (nicht „tragend“):	massive Innenwände
Geschossdecken:	über EG Massivdecke aus Stahlbeton , mit einer Deckenstärke von etwa 20 cm über dem DG Holzbalkendecke nach statischen Erfordernissen
Geschosstreppen:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
Fenster/Außentüren:	- Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung, Farbe weiß, K-Wert unbekannt - einflügelige Haustür aus Holz mit einbruchhemmender Dreifachverriegelung und mittlerem Glaseinsatz
Dach Konstruktion/Eindeckung:	Gedämmtes Satteldach Konstruktion: Holzsparren, Dachaufbau incl. Dämmung
Dach Entwässerung:	Rinne, Fallrohre: Zink
Dachaufbauten:	keine
Schornstein:	nicht bekannt, vermutlich Schornstein-Formsteine
Sonstiges:	

2.2.4. Ausstattung

Fußböden Wohnräume:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
Fußböden Nassräume:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
Fußböden Schlafräume:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
Wandbekleidungen:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
Deckenuntersichten:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
Innentüren:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
Sanitärausstattung:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
sonstige bes. Merkmale:	- Einbauküchen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung und bleiben daher beim Verkehrswert unberücksichtigt

2.2.5. Haustechnik

Elektro:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
Sanitär:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
Heizung:	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
Lüftung:	Fensterlüftung
sonstige bes. Merkmale:	

2.3. Nebengebäude

Bezeichnung Abstellraum			
Baujahr 2005	Konstruktion Holzbauweise	Dach/Eindeckung Satteldach	Bodenbelag gepflastert
Berechnung Bgepflastertruttogrunderisfläche ca. 4,00 m x 3,00 m = 12,00 m ²			

2.3.1 Nebengebäude

Bezeichnung Überdachung			
Baujahr 2005	Konstruktion Holzbauweise	Dach/Eindeckung Pultdach	Bodenbelag gepflastert
Berechnung Bgepflastertruttogrunderisfläche ca. 3,00 m x 5,00 m = 15,00 m ²			

2.4. Außenanlagen

Folgende wesentliche Außenanlagen wurden zum Wertermittlungstichtag vorgefunden:

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

Die Außenanlagen werden in dem Zustand zum Wertermittlungstichtag als mittelmäßig gepflegt angesehen.

2.5. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Gebäude (u.a.):	aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt
Wohnung/Ausstattung:	augenscheinlich mittlere Qualität
Außenanlagen:	mittelmäßig gepflegt
Sonstiges:	Für die Genehmigung des Abstell- und Geräteraumes war für die fehlende Abstandsfläche gem. § 6 BauONRW zur Ostseite eine Abweichung nach § 73 Abs. 2 BauONRW notwendig. Die Genehmigung der Abweichung wurde dementsprechend erteilt.

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

3. Gesamteindruck

zum Wertermittlungstichtag

Wohnlage:	- die regionale Wohnlage in der Stadt Gronau ist innerhalb des Kreises Borken als mittelmäßig zu beurteilen, - die lokale Wohnlage in der „Königstraße“ ist grundsätzlich als mittelmäßig zu beurteilen
Erreichbarkeit Nahversorgung:	- die Erreichbarkeit der Nahversorgung (Innenstadt, Lebensmittelläden) ist als gut zu beurteilen
Verkehrslage:	- die Verkehrslage ist insgesamt als weniger gut zu beurteilen - die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mittelmäßig

Gebäude:	- der bauliche Zustand entspricht augenscheinlich dem Alter des Objektes - die Qualität der Bauweise ist augenscheinlich insgesamt als mittelmäßig zu bezeichnen
Ausstattung:	- aufgrund fehlender Innenbesichtigung unbekannt

Außenanlagen:	- die einsehbaren Außenanlagen sind als mittelmäßig zu bezeichnen
---------------	---

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

4. Bewertung

4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (mit Begründung)

4.1.1. 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.

4.1.2. 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.

4.1.3. 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 Wertermittlungstichtag 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.

4.1.4. 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, Instandhaltungszustand) wertmäßig in Ansatz gebracht.

4.1.5. 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.

4.2. Ermittlung des Bodenwertes

4.2.1. 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.

4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

I. Bodenwert laut Bodenrichtwertkarte mit Stand: 01.01.2025			205,00 €/m²
in Bodenrichtwert enthaltene Beiträge o.ä.:	0,00		+ 0,00 €/m²
II. Bodenrichtwert eb-frei:			205,00 €/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 : 1	Faktor	1,00
- Tiefe: 40 m	Tiefe 19,00 m:	Faktor	1,00
IV. Anpassungen wegen spezifischer wertbeeinflussender Umstände:			
konjunkturelle Weiterentwicklung:		Faktor	1,00
Lage:	Ausrichtung	Faktor	1,00
Größe:		Faktor	1,00
Ausnutzung:		Faktor	1,00
Zuschnitt:		Faktor	1,00
angepasster eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):			205,00 €/m²
Kanalanschlussbeiträge § 7 KAG:	erledigt		- 0,00 €/m²
Erschließungsbeiträge § 127 BauGB:	erschlossen		- 0,00 €/m²
relativer eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):			205,00 €/m²

V. Ermittlung des Grundstückswertes:				
Grundstücksgröße Gesamt:				320,00 m²
a) baureifes Land (Fläche x Faktor x Bodenwert):	320,00 m²	1,00	205,00 €/m²	65.600,00 €
b) Übertiefe/Hinterland (Fläche x Faktor x Bodenwert):	0,00 m²	0,50	205,00 €/m²	0,00 €
Grundstückwert gesamt				65.600,00 €
zur Rundung:				+ 0,00 €
Grundstückswert gesamt (gerundet):				65.600,00 €

4.3. Ermittlung des Sachwertes**4.3.1. Grundlagen****4.3.1.1. Berechnung der Bruttogrundfläche**

Bauteil	Berechnung	Fläche
EG	gem. Berechnung	ca. 77,20 m ²
DG	gem. Berechnung	ca. 77,20 m ²
Gesamt:		ca. 154,40 m²

4.3.1.2. 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:		2025
ermitteltes Baujahr:		2005
Gebäudealter:	2025 - 2005 =	20 Jahre
II. (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer		
Gesamtnutzungsdauer (gem. Gutachterausschuss):		80 Jahre
Restnutzungsdauer:	80-20 =	60 Jahre
III. modifizierte (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer		
Grad der Modernisierung (gem. Gutachterausschuss):	Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung : 0 von 20 Punkten	+/- 0 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:		60 Jahre

4.3.1.3. Indexierung der Herstellungskosten

vom Bezugsjahr 2010 auf den Stichtag

Index zum Bezugsstichtag 2010:	Jahresdurchschnitt	100,00
Letzter Index der Indexreihe:	November 2024	185,10
ermittelter Index am Stichtag:	16.01.2025	186,00

4.3.2. Gebäudesachwert

bewertetes Gebäude:	Einfamilienhaus	
Haustyp:	1.21	
Ausstattungsstandard:	Mittel 3,0	
Normalherstellungskosten 2010:	inkl. Nebenkosten	1.005,00 €/m²
a) ggfls. Abschlag/Zuschlag		0,00 €/m²
Zwischenwert:		1.005,00 €/m²
Bruttogrundfläche:		154,40 m²
Zwischenwert Normalherstellungskosten:	$154,40 \text{ m}^2 \times 1.005,00 \text{ €/m}^2 =$	155.172,00 €
in der BGF nicht erfasste Bauteile:	a) b) c)	0,00 € 0,00 € 0,00 €
Zwischenwert Herstellungskosten:	bezogen auf das Basisjahr 2010	155.172,00 €
Indexierung auf den Stichtag:	Baupreisindex	186,00 %
Zwischenwert indexierte Herstellungskosten:	$155.172,00 \text{ €} \times 186,00 \% =$	288.620,00 €
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
(modifizierte) Restnutzungsdauer:	60 Jahre	
Wertminderung wegen Alter (linear):	$1 - 60/80 \text{ Jahre} = 0,25 \times 288.620,00 \text{ €} =$	- 72.155,00 €
Gebäudesachwert:		216.465,00 €
zur Rundung:	+/-	35,00 €
Gebäudesachwert (gerundet):		216.500,00 €

4.3.3. Nebengebäude

Bauteil	Bruttogrundrissfläche x €/m²	
Abstellraum	pauschal	1.500,00 €
Überdachung	pauschal	1.000,00 €
		0,00 €
Zeitwert Nebengebäude:		2.500,00 €

4.3.4. Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen

Bauteil		
Hausanschluss		5.000,00 €
		€
		€
		€
		€
Zeitwert besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen:		5.000,00 €

4.3.5. Außenanlagen

Bauteil		
Pflasterfläche, Zuwege , Gartenfläche		3.500,00 €
		€
		€
		€
		€
Zeitwert Außenanlagen:		3.500,00 €

4.3.6. Vorläufiger Sachwert

Grundstückswert	63.600,00 €
Gebäudesachwert:	216.500,00 €
Nebengebäude:	2.500,00 €
Bauteile, Einrichtungen:	5.000,00 €
Außenanlagen:	3.500,00 €
vorläufiger Sachwert:	291.100,00 €

4.3.7. Marktanpassung

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

4.3.8. 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) fehlende Innenbesichtigung		20.100,00 €
b)		0,00 €
c)		0,00 €
Summe Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		20.100,00 €

4.3.9. Sachwert

Zwischenwert:	271.000,00 €
zur Rundung:	- 0,00 €
Sachwert (gerundet):	271.000,00 €

5. Verkehrswert**5.1. Verkehrswert (unbelastet)**

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

ermittelter Verkehrswert (unbelastet):

271.000,00 €

5.2. Werteinfluss aus Rechten und Belastungen**5.2.1. Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuches)****5.2.2. Baulasten, Rechte**

Keine eingetragenen Baulasten bekannt.

5.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt

Genauere Bezeichnung des Objektes
Einfamilienhaus mit Abstellraum auf einem Eigentumsgrundstück - 1/2 Miteigentumsanteil
Straße, Hausnummer
Königstraße 67
PLZ, Ort
48599 GRONAU
Gemarkung, Flur, Flurstück
Gemarkung Gronau, Flur 3, Flurstück 542

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt im vorgefundenen Zustand zum Wertermittlungstichtag, dem **16.01.2025** festgestellt mit

ermittelter Verkehrswert :

135.500,00 €

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 02.12.2025	im Original vom Sachverständigen unterschrieben