

BUSCH

IMMOBILIENBEWERTUNG

Amtsgericht: Borken
Geschäfts-Nr.: 004 K 018/25

Datum: 13.07.2026
Aktenzeichen: 1126-002-GG

GUTACHTEN

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über den Verkehrswert

des mit einem Zweifamilienhaus
zzgl. Nebengebäude
bebauten Grundstücks
Gemarkung Heiden, Flur 63, Flurstück 88

sowie

des unbebauten Grundstücks
Gemarkung Heiden, Flur 63, Flurstück 141

sowie

des mit einem
Nebengebäude
bebauten Grundstücks
Gemarkung Heiden, Flur 63, Flurstück 142

Bahnhofstraße 123, 46359 Heiden

Dieses Gutachten umfasst 51 Seiten zzgl. Anlagen inklusive Deckblatt

Urschrift Exemplar 2 Exemplar 3
Exemplar 4 Exemplar 5 Exemplar 6

Der **unbelastete** Verkehrswert der Bewertungsobjekte wird zum
Stichtag 20.04.2026 geschätzt.

Besonderheiten

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

Exposé

Allgemeine Daten

Flurstück 88

Grundstücksgröße:	1.351 m ²
Art der Nutzung:	Wohnen
Objekt:	Zweifamilienwohnhaus zzgl. Nebengebäude
Baujahr, ca.:	nicht bekannt
Umbaujahr, ca.:	2021
Wohnfläche:	rd. 261,50 m ²

Flurstück 141

Grundstücksgröße:	1.228 m ²
Art der Nutzung:	unbebaut/Grünland

Flurstück 142

Grundstücksgröße:	1.421 m ²
Art der Nutzung:	Nebengebäude/Grünland

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Flurstück 88

Sachwert:	713.000 EUR	<i>marktangepasst</i>
------------------	--------------------	-----------------------

Verkehrswert:	713.000 EUR	<i>unbelastet in Abt. II</i>
----------------------	--------------------	------------------------------

Flurstück 141

Bodenwert:	71.000 EUR	<i>marktangepasst</i>
-------------------	-------------------	-----------------------

Verkehrswert:	71.000 EUR	<i>unbelastet in Abt. II</i>
----------------------	-------------------	------------------------------

Flurstück 142

Sachwert:	34.000 EUR	<i>marktangepasst</i>
------------------	-------------------	-----------------------

Verkehrswert:	34.000 EUR	<i>unbelastet in Abt. II</i>
----------------------	-------------------	------------------------------

Gesamtobjekt/wirtschaftliche Einheit

Sachwert:	811.500 EUR	<i>marktangepasst</i>
------------------	--------------------	-----------------------

Verkehrswert:	811.500 EUR	<i>unbelastet in Abt. II</i>
----------------------	--------------------	------------------------------

Inhaltsverzeichnis

TITELBLATT	1
EXPOSÉ.....	2
INHALTSVERZEICHNIS.....	4
1. AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS.....	5
2. ALLGEMEINE ANGABEN	6
3. GRUNDBUCHBESCHREIBUNG	9
4. LAGEBESCHREIBUNG	12
5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	14
6. GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	21
7. GESAMTEINDRUCK.....	30
8. TECHNISCHE BERECHNUNGEN	31
9. BODENWERTERMITTLUNG.....	32
10. SACHWERTERMITTLUNG.....	35
11. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	48
ANLAGEN.....	52

Anlagen

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

1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Allgemeine Angaben

2.1 Zweck des Gutachtens

Zweck: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur Verwendung im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Beauftragung: Mit Schreiben vom 28.01.2026

Bewertungsstichtag: 20.04.2026

Datum der Ortsbesichtigung: erfolgte am 20.04.2026 durch die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Britt-Maren Busch in Anwesenheit einer Hilfskraft (Sachverständigenbüro), der Eigentümer sowie des Verfahrensbevollmächtigten des Antragstellers.

2.2 Hinweis

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

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

2.3 Eigentumsverhältnisse/Mietverhältnisse

Eigentümer
lt. Grundbuch: Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Mietverhältnisse: Beide Wohnungen sind eigengenutzt.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 17.02.2026
2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 18.02.2026
3. Auszug aus dem Grundbuch, unbeglaubigt, Stand 22.08.2025
4. Auskunft zur Baulastensituation vom 12.02.2026
5. Abgabenbescheinigung des Tiefbauamtes zur Erschließungsbeitragssituation vom 13.02.2026
6. Fördermittelauskunft vom 26.02.2026
7. Auskunft zum Denkmalschutz vom 13.02.2026
8. Auskunft zur Altlastensituation vom 18.02.2026
9. Auskünfte der Gemeinde Heiden zum Planungsrecht vom 13.02.2026
10. Auszüge aus dem Bauaktenarchiv der Gemeinde Heiden
11. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2026
12. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2026

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

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

2.5 Besonderheiten

Fotos

Eine Veröffentlichung der gefertigten Fotos (mit Ausnahme der Bilder aus dem Straßenraum) ist durch die Eigentümer nicht genehmigt worden.

Wirtschaftliche Einheit

Bei vorliegendem Bewertungsobjekt handelt es sich um drei eigenständige Grundstücke im Rechtssinn, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Vorliegende Bewertung erfolgt zunächst unter der Betrachtung als Gesamtgrundstück (zukünftig weiterhin ein Eigentümer), nachstehend Grundstück genannt. Aus verfahrenstechnischen Gründen erfolgt jedoch auch eine Einzelbewertung der Grundstücke.

Zugänglichkeit

Das Dachgeschoss im Nebengebäude zu 3). ist lediglich von der Treppe aus gesehen worden. Es wird ein dem übrigen Gebäude entsprechender Bauzustand unterstellt.

Inselgrundstück/Flurstück 142

Bei isolierter Betrachtung der Grundstücke handelt es sich bei dem Flurstück Nr. 142 um ein sogenanntes Inselgrundstück, d.h. es ist nicht mit einem öffentlichen Weg verbunden. Vorbehaltlich andersartiger rechtlicher Würdigung erfolgt die Bewertung unter der Annahme, dass das sog. Notwegerecht, das dem Bewertungsgrundstück die notwendige Verbindung zu öffentlicher Verkehrsfläche verschafft, greift.

Betonsohle/Pferdeunterstand

An das Nebengebäude zu 3). (Flurstück 142) wurden zu unbekannten Zeitpunkten eine Betonsohle sowie ein weiterer Pferdeunterstand angebaut. Unterlagen hierüber liegen innerhalb der Archivbauakte nicht vor. Vorbehaltlich einer andersartigen rechtlichen Würdigung wird vorliegende Bewertung unter der Annahme erstellt, dass die baulichen Anlagen nicht genehmigungsfähig sind. Nachfolgend wird das Risiko eines evtl. erforderlichen Rückbaus pauschal berücksichtigt.

Öltanks

Zum früheren Zeitpunkt war in dem Wohnhaus eine Ölheizung mit zugehörigen Öltanks verbaut. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass sämtliche Komponenten fachmännisch entfernt wurden.

3. Grundbuchbeschreibung

3.1 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Heiden
Flur:	63
Flurstück(e):	88, 141, 142
Größe der Flurstücke:	1.351 m ² , 1.228 m ² , 1.421 m ²
Gesamtgröße:	4.000 m²

3.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht:	Borken
Grundbuch von:	Heiden
Blatt:	1262
Lfd. Nr. des Bestandsver- zeichnisses:	3, 4, 5
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 123 Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Bahnhofstraße 123, Große Heide Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Bahnhofstraße 123, Große Heide

3.3 Abteilung II/III des Grundbuchs

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

betrifft Flurstück 88

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen

Grunddienstbarkeit – **Wegerecht** - zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Gemarkung Marbeck Flur 6 Nr. 322 – Marbeck Band 17 Blatt 844 – unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 19. April 1961 in Marbeck Band 9 Blatt 439 eingetragen am 11. Oktober 1971 und hierhin übertragen

am 14.11.1972

betrifft Flurstück 88

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen

Eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** zu Gunsten der Gemeinde Marbeck des Inhalts, Kanalrohre und Senkschächte zu verlegen und zu unterhalten, wozu auch die laufende Reinigung des Kanals und der Senkschächte gehört. Die Ausübung kann einem Dritten übertragen werden. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 13. November 1963 in Marbeck Band 9 Blatt 439 eingetragen am 28. November 1963 und hierhin übertragen

am 14.11.1972

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen

gelöscht

betrifft Flurstück 142

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen

Grunddienstbarkeit – **Wegerecht** - zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Gemarkung Heiden Flur 63 Nr. 89 – Heiden Blatt 2960 – unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 19. April 1961 in Borken Blatt 3184 eingetragen am 11. Oktober 1961 und mit dem belasteten Grundstück von Heiden Blatt 2862 hierher übertragen

am 30.12.2005

Lfd. Nr. 5/6/7 der Eintragungen

gelöscht

betrifft Flurstück 88/141/142

Lfd. Nr. 8 der Eintragungen

**Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft**

Eingetragen am 22.08.2025

Die zuvor genannten in Abteilung II eingetragenen Belastungen lfd. Nr.1/2/4 werden auftragsgemäß bei der Bewertung in diesem Gutachten nachfolgend berücksichtigt.

Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte/Eintragungen sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.

4. Lagebeschreibung

4.1 Ort

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Landeshauptstadt: Düsseldorf

Kreis: Borken

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

Ort: Gemeinde Heiden

Die Gemeinde Heiden als kreisangehörige Gemeinde des Kreises Borken umfasst ca. 8.000 Einwohner und ist im westlichen Münsterland gelegen. Sie verfügt über Grundversorgung im Bildungsbereich wie Kindergärten, Grundschule und Hauptschule. Vorhanden sind ebenso Kirchen unterschiedlicher Konfessionen, sowie verschiedene Kultureinrichtungen. Heiden verfügt neben den ortsansässigen Ärzten auch über verschiedenste Sozialeinrichtungen. Heiden ist als Grundzentrum einzustufen. Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Überörtliche Anbindung

Bundesstraßen:	B 67
Autobahn:	zur BAB A 31 (Bottrop – Emden), Auffahrt Reken/Heiden: ca. 5,5 km Entfernung
ÖPNV:	überörtliche Busverbindung
Bahnhof:	kein Schienenverkehrsanschluss, Bahnhof in Borken-Marbeck
Flughafen:	internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 75 km Entfernung Flughafen Münster/Osnabrück in ca. 80 km Entfernung

4.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb des eigentlichen Ortes Heiden innerhalb einer südwestlich gelegenen Splittersiedlung in unmittelbarer Grenze zum Stadtteil Marbeck der Stadt Borken. Die Entfernung zur Ortsmitte in Heiden mit allen zentralen Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Einrichtungen beträgt ca. 2,5 km.
Art der Bebauung und Nutzung:	In der näheren Umgebung sind überwiegend Wohngebäude der Splittersiedlung gelegen. In der weiteren Umgebung sind landwirtschaftliche Flächen sowie Wohngebiete des Stadtteils Marbeck der Stadt Borken gelegen. Die Bushaltestelle sowie der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.
Immissionen:	überdurchschnittlich aus Straßenverkehr, in Hörweite Schienenverkehr

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt/Beschaffenheit des Grundstückes

Flurstück 88

Fläche: 1.351 m²

Zuschnitt: leicht trapezförmig, noch regelmäßig

Topographie: Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist in etwa eben. Die Geländeoberfläche weist in dem straßenseitigen Bereich eine normale Höhe zur Straße auf.

Tatsächliche wirtschaftliche
Ausnutzung: Das Grundstück ist zentral mit dem Wohnhaus bebaut. Das Nebengebäude befindet sich an der südlichen/östlichen Grundstücksgrenze.

1). **Wohngebäude** (Zweifamilienhaus)

2-geschossig, unterkellert

Kellergeschoss,
Erdgeschoss,
Obergeschoss,
nicht ausgebautes Dachgeschoss

zzgl. Anbau

Erdgeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss

Nutzung zum Bewertungsstichtag:
2 x Wohnnutzung

2). **Nebengebäude** (Garagengebäude)

1-geschossig

Erdgeschoss,
Bodenraum

Nutzung zum Bewertungsstichtag:
Abstellzwecke/(priv.) Werkstatt

Entstehung, baurechtliche Merkmale:

zu 1). Angaben über die ursprüngliche Errichtung sowie die zu späteren Zeitpunkten erfolgten Umbauten sind in der Archivbauakte augenscheinlich nicht enthalten. Gemäß historischer Luftbilddauswertung wird das Baujahr mit dem Jahr 1959 angenommen. In jüngerer Zeit erfolgte im Rahmen einer Kernsanierung der Umbau zu einem Zweifamilienhaus. Lt. Angabe der Eigentümer sei die Wohnung EG Ende 2021 sowie die Wohnung OG etwas später bezugsfertig gewesen.

Achtung: Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl über den aufstehenden Gebäudebestand, die Haustechnik sowie die bautechnischen Erfordernisse des Wohnhauses zum Bewertungsstichtag augenscheinlich keine Angaben innerhalb der Archivbauakte vorliegen. Vorbehaltlich einer andersartigen rechtlichen Würdigung wird in vorliegender Bewertung Genehmigungsfähigkeit unterstellt. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass die baulichen Anlagen ganz oder in Teilen nicht genehmigungsfähig sind, hätte der hier ermittelte Verkehrswert keinen Bestand.

zu 2). Die Errichtung des Nebengebäudes erfolgte ab 1960 im Baugenehmigungsverfahren unter dem Genehmigungstenor „Errichtung eines Garagengebäudes mit Nebenräumen“. Die Bescheinigung über die erfolgte Schlussabnahme datiert auf den 05.10.1971. Für die Zwecke der Bewertung wird das Ursprungsbaujahr mit dem Jahr 1962 angenommen, da innerhalb der Archivbauakte ersichtlich ist, dass das Gebäude bereits zu diesem Zeitpunkt fertiggestellt war.

Flurstück 141

Fläche: 1.228 m²

Zuschnitt: spitz zulaufend, unregelmäßig

Topographie: Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist in etwa eben.

Tatsächliche wirtschaftliche
Ausnutzung: Das Grundstück ist vom Grundsatz her bis auf einen Teil der Einfriedung unbebaut.

Flurstück 142

Fläche: 1.421 m²

Zuschnitt: Es handelt sich um ein polygon zugeschnittenes Inselgrundstück, d. h. es ist nicht mit einer öffentlichen Straße verbunden.

Topographie: Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist in etwa eben.

Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung: Das Grundstück ist im nördlichen Bereich mit dem Nebengebäude bebaut.

3). **Nebengebäude** (Stallgebäude)

1-geschossig

Erdgeschoss,
Bodenraum

Nutzung zum Bewertungsstichtag:
teilw. Stallzwecke

Entstehung, baurechtliche Merkmale:

zu 3). Die Errichtung des Nebengebäudes erfolgte ab 1966 im Baugenehmigungsverfahren unter dem Genehmigungstenor „Neubau eines Stallgebäudes“. Die Bescheinigung über die erfolgte Schlussabnahme datiert auf den 05.10.1971. Für die Zwecke der Bewertung wird das Ursprungsbaujahr mit dem Jahr 1968 angenommen.

Erschließung: öffentliche Straße/öffentlicher Feldweg

Straßenausbau: Bahnhofstraße Feldweg
Fahrbahn asphaltiert,
beidseitig Gehwege,
Beleuchtung,
Entwässerung,
ausgewiesene Parkplätze

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:
(Annahme)

Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung,
Anschluss an die öffentliche Kanalisation nicht bekannt

Grenzverhältnisse,
nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Das Nebengebäude zu 2) ist in Grenzbauweise errichtet.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich
ersichtlich):

nicht untersucht, ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt.
*(In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche
Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und
Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.)*

5.2 Baulasten

Bei dem Kreis Borken wurde ein Auskunftersuchen bzgl. **Baulasten** gestellt. Es bestehen folgende Baulasten zu Lasten oder zu Gunsten der Bewertungsgrundstücke:

Zulasten des Bewertungsgrundstücks:

keine Baulast

Zugunsten des Bewertungsgrundstücks:

nicht bekannt

5.3 Erschließungsbeiträge

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

5.4 Öffentliche Förderung

Auf Anfrage teilte der Kreis Borken Folgendes mit:

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

5.5 Denkmalschutz

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

5.6 Altlasten

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

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

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

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

5.7 Wasserrecht, Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß Auskunft der Gemeinde Heiden liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten.

5.8 Hochwasserschutz

Gemäß der Kartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen zum Hochwasserrisiko liegt das Grundstück außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisiko- bzw. Hochwassergefahrengebieten.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

5.9 Planungsrechtliche Ausweisung

5.9.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Flurstück 88

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

Flurstück 141

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Heiden ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, das sowohl als „Fläche für die Landwirtschaft und Wald“ sowie in Verlängerung des Flurstücks Nr. 88 bis zur Gemeindegrenze als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

Flurstück 142

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Heiden ist das Bewertungsobjekt in einem Gebiet gelegen, das als „Fläche für die Landwirtschaft und Wald“ dargestellt ist.

5.9.2 Verbindliche Bauleitplanung

Flurstück 88 sowie Flurstück 141 in Verlängerung zu Flurstück 88 bis zur Gemeindegrenze

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

Flurstück 142 sowie Flurstück 141 in Verlängerung bis zur Gemeindegrenze

Planungsrechtlich ist das Gebiet zum Stichtag nach § 35 BauGB als „Außenbereich“ zu beurteilen.

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

6.2 Ausführung des Wohngebäudes

Fundamente:	nicht bekannt
Sohle:	Beton
Geschossaußenwände:	Mauerwerk
Außenwandflächen:	Verblendsteinfassade (Ziegel), Sockelbereich verputzt und im Anstrich
Tragende Innenwände:	Mauerwerk
Nicht tragende Innenwände:	Mauerwerk, teilw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Beton-Stahlträgerdecke (lt. Angabe Eigentümer)
Hauseingangstür:	Holzrahmenkonstruktion mit Glaseinsätzen (Doppelverglasung/echte Sprossenunterteilung)
Anbau:	Holzrahmenkonstruktion mit Glaseinsätzen (Doppelverglasung/echte Sprossenunterteilung/Fingerscanner)
Treppenkonstruktionen:	EG - DG: geschlossene Holztreppe/ Brüstungsgeländer in Holz KG - EG: offene Holztreppe/ Handlauf in Holz
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion als Walmdach
Anbau:	Holzkonstruktion als Satteldach
Dacheindeckung:	Betonstein/veredelt, Gesimskasten in Kunststoffpaneelen
Dachentwässerung:	Rinnen- und Fallrohre verzinkt
Schornstein:	2 x, verzinktes Blech

Balkon: aufgeständerter Balkon als Stahlkonstruktion mit Zugangstreppe, Geländer Glas/Edelstahl, Trittstufen in Lichtgitter

Besondere Bauteile: -

6.3 Wohnungsausstattung

Oberbodenausführungen: Wohnung EG
Die Oberböden sind überwiegend in Echtholzparkett (teilw. Fischgrätmuster) sowie in Fliesenbelägen ausgeführt.

Wohnung OG
Die Oberböden sind überwiegend in Massivholzparkett sowie teilw. in Fliesenbelag (Feinsteinzeug) ausgeführt.

Wandansichten: Wohnung EG
Die Wandflächen sind überwiegend verputzt und im Anstrich.

Wohnung OG
Die Wandflächen sind überwiegend verputzt und im Anstrich.

Deckenuntersichten: Wohnung EG
Putz im Anstrich, Zierleisten

Wohnung OG
Putz im Anstrich

Ausführung der Fenster: Die Fenster sind überwiegend in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Dreifachverglasung, teilw. als Fenstertüren, ausgeführt. Die Fensteröffnungen sind überwiegend mit Fensterbänken (innen Massivholz/außen Komposit auf Rollschicht) und Rollläden (mit elektrischem Antrieb und Fliegengitter lt. Angabe Eigentümer) ausgestattet. Im Dachgeschoss auch Dachflächenfenster (überwiegend als Panoramafenster mit Aufkeilrahmen angeordnet) in Kunststoffkonstruktion mit Doppelverglasung und Außenrollladen mit elektrischem Antrieb.

Ausführung der Türen: Wohnung EG
Die Innentüren sind überwiegend als Rahmen-Füllungstüren (weiß beschichtet/lackiert) in passenden Holzzargen ausgeführt.

Wohnung OG
Die Innentüren sind überwiegend als glatte, stumpf-einschlagende (6-fach lackiert lt. Angabe Eigentümer) Türblätter in passenden Holzzargen ausgeführt.

Ausführung der
Sanitärräume:

Wohnung EG

Die Sanitärausstattung im WC besteht aus einem Aufsatzhandwaschbecken mit Einhandmischarmatur auf Unterschrank sowie einem wandhängenden-WC-Topf mit Spülkasten in Vorwandinstallation. Boden sowie Vorwand sind gefliest (Mosaikdekor bunt/weiß glasiert). Zeitgemäße Ausstattung, Keramik Villeroy & Boch, Armaturen Hansgrohe.

Die Sanitärausstattung im Bad besteht aus einem bodengleichen Duschbereich, einem Aufsatzwaschbecken mit Einhandmischarmatur auf Unterschrank, einer Vorwand-Badewanne mit Schürze sowie einem WC-Bereich mit wandhängenden-WC-Topf und Spülkasten in Vorwandinstallation. Boden sowie Vorwand/Nassbereiche sind gefliest (Mosaikdekor bunt/weiß glasiert). Zeitgemäße Ausstattung, Keramik Villeroy & Boch, Armaturen Hansgrohe, elektrische und natürliche Lüftung.

Wohnung OG

Die Sanitärausstattung im Bad besteht aus einem bodengleichen Duschbereich mit Kabinenabtrennung in Glas, einem Doppelwaschtisch mit Unterschrank in Corian mit Einhandmischarmaturen, einer freistehenden Badewanne mit freistehender Einhandmischarmatur sowie einem wandhängenden-WC-Topf mit Spülkasten in Wandinstallation. Boden sowie Wände im Duschbereich sind gefliest (Feinsteinzeug). Zeitgemäße Ausstattung, Badewanne Victoria & Albert, Armaturen Vallone.

Besondere Ausstattung:

-

Ausbau Dachgeschoss:

Erschließung: feste Treppe, wie vor

Oberböden: Estrich

Wandansichten: div, HLZ, Plattenmaterial, Putz

Dachuntersicht: Dämmung, überwiegend
Dampfbremsfolie

Besondere
Ausstattung: Fußbodenheizung (lt. Angabe Eigentümer)

Ausbau Keller:	Decken:	überwiegend verputzt und im Anstrich
	Wände:	Mauerwerk im Anstrich/ Putzsockel, teilw. verputzt und im Anstrich
	Bodenbeläge:	Beton
	Fenster:	kellerüblich (Kunststoffrahmen)
	Türen:	Brettertüren
	Besondere Ausstattung:	-
Ausbau Treppenhaus:	Wände:	Putz, teilw. im Anstrich
	Bodenbeläge:	Mosaikfliesen/Estrich
	Decken:	Putz, teilw. im Anstrich

6.4 Haustechnik

Ausführung der Heizung:	Wärmepumpe (Flächenkollektoren), Fabrikat Buderus, Warmwasserspeicher, Fabrikat Buderus, Baujahr ca. 2021 (lt. Eigentümer), Wärmeabgabe überwiegend über Fußbodenheizung
Leitungs-System:	erneuert (lt. Angabe Eigentümer)
Warmwasserbereitung:	über Heizungsanlage
Ausführung der Elektroinstallation:	wohnungstypische Installationen, KNX System (Steuerung Rollladen/Licht/Heizung)
Besondere Ausstattung:	Wasserenthärtungsanlage, Fa. Grünbeck, Brunnenbohrung 27 m (lt. Angabe Eigentümer)

6.5 Ausführung Nebengebäude zu 2). (Garagengebäude)

Das Nebengebäude ist in Massivbauweise ausgeführt und mit einem Satteldach versehen.

Wände/Fassade:	Mauerwerk innen gespachtelt und gestrichen, außen Ziegelstein
Dach:	Betonstein/veredelt, Entwässerung verzinkt
Dachuntersicht:	Dämmung, Dampfbremsfolie
Boden:	Industrieestrich
Decke:	Stahlbeton (lt. Bauakte)
Treppe:	offene Holztreppe
Fenster/Türen/Zufahrtstor:	teilw. stallüblich/Eisen mit Einfachverglasung, teilw. Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung, Brettertüren/-tore
Besondere Ausstattung:	Waschbecken, WC-Topf, Sockelbereich gefliest

6.6 Ausführung Nebengebäude zu 3) (Stallgebäude)

Das Nebengebäude ist in Massivbauweise ausgeführt und mit einem Satteldach versehen.

Wände/Fassade:	HLZ, KS-Stein/Ziegelstein
Dach:	Betonstein/veredelt, Entwässerung verzinkt, Unterspannbahn
Boden:	Beton
Decke:	Remy-Decke
Fenster/Türen/Zufahrtstor:	stallüblich, Betonrahmen mit Einfachverglasung, teilw. verzinkt mit Gittereinsatz/ Brettertür, teilw. verzinkte Stalltüren/ 1 x Stahlschwinger/Holzschiebetor/Heuluke mit Brettertüren
Ausbau:	Vorderfronten und Trennwände für Pferdehaltung, verzinkt/Holzbohlen

Abgeschleppter Anbau: Betonsohle,
Vorderfront und Trennwand für Pferdehaltung,
verzinkt/Holzbohlen,
Dach und Außenwand als Holzkonstruktion mit
Blechverkleidung

6.7 Außenanlagen

Versorgung: Stromanschluss, Wasseranschluss
(lt. Angabe Eigentümer)

Entsorgung: nicht bekannt, Kanalanschluss wird angenommen

Einfriedungen: teilw. Doppelstabmatte mit kl. Tor,
teilw. Lebendhecke,
Sichtschutzelemente in Holz,
Weidezaun

Hof-, Wege-,
sonstige Befestigung: Zuwegungen in Waschbeton/Riemchen,
Stellplätze und Hoffläche gepflastert,
gr. Terrasse in Riemchen/Niveauausgleich 3 x Stufen in
Werkstein,
kl. Terrasse gekiest

Freiflächen/
Bepflanzungen: Rasenfläche,
Pflanzbeete,
Obstbäume,
Grünland

Besondere Bauteile: 1 x Hauseingangstreppe, 4 Stufen,
2 x Hauseingangstreppen, je 3 Stufen,
Vordach in Beton,
Sandpaddock mit Elektrozaun/Weidepaneele verzinkt

6.8 Wesentliche Modernisierungen/Instandhaltung

Alle Angaben beziehen sich auf Angaben der Eigentümer. Die Kernsanierung fand ab dem Jahr 2019 statt. Es erfolgten auch Änderungen im Grundriss.

Wohnhaus

Außenansicht:	Aufdopplung des Dachstuhls, Erneuerung der Deckung, Einbringung der Dämmung, Erneuerung der Entwässerung Sanierung der Verfugungen der Ziegelfassade, Sanierung des Putzsockels
Gebäudeausführung:	Austausch/Einbau der Fenster und Hauseingangstüren, Austausch/Einbau der Heizungsanlage, Austausch der Leitungssysteme
Gebäudeausstattung:	Modernisierung/Einbau von Bädern, Modernisierung des Innenausbaus, Estrich, Oberflächen Wand/Boden/Decke, Innentüren, Technik
Errichtung der Außenterrassen, Ergänzung der Einfriedungen	

Garagegebäude zu 2).

Außenansicht:	Erneuerung der Deckung, Einbringung der Dämmung, Erneuerung der Entwässerung, Sanierung des Fugenbildes
Gebäudeausführung/ Gebäudeausstattung:	teilw. Einbau/Anstrich der Fenster und Türen/Tore, Einbringung des Estrichs, Modernisierung der Innenwandansichten

Stallgebäude zu 3).

Außenansicht:	Erneuerung der Deckung, Erneuerung der Entwässerung, Sanierung des Fugenbildes
Gebäudeausführung/ Gebäudeausstattung:	Anstrich der Fenster und Türen/Tore

Errichtung des Sandpaddocks

6.9 Bauschäden sowie Reparaturstau

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

Wohngebäude

Außenansicht: Restfertigstellungsbedarf Balkonoberfläche/Fenstertür Austritt

Gebäudeausführung: *Kellergeschoss*
Farbabplatzungen/Ausblühungen den aufstehenden Wänden/Sohle sichtbar. Die Ursache und das weitere Ausmaß sind nicht bekannt. Für die Zwecke der Bewertung wird eine baujahresgemäße Abdichtung der Bauteile gegen Erdreich unterstellt. Vereinzelt Lochfraßspuren an der Holzterasse sichtbar.

Erdgeschoss/Obergeschoss

Partiell Rissbildungen in der Deckenuntersicht sichtbar, Restfertigstellungsbedarf im Treppenhaus (Geschosstreppe, Oberflächen Wand/Boden/Decke) sowie im DG (Dampfbremsschicht)

6.10 Weitere Untersuchungen

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

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

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

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

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

7. Gesamteindruck

Zum Stichtag wurde insgesamt folgende Situation angetroffen:

Die Wohnlage

- ist als mäßige Lage einzustufen.

Das Grundstück

- weist individuelle Eigenschaften auf.

Die Gebäude

Wohnhaus

- der Gebäudezustand ist überwiegend modernisiert.
- Der Ausstattungsstandard ist zeitgemäß und teilw. gehoben. Es besteht Restfertigstellungsbedarf.

Garagengebäude

- Der Gebäudezustand ist durchschnittlich, überwiegend modernisiert.

Stallgebäude

- Der Gebäudezustand ist durchschnittlich, teilw. modernisiert.

8. Technische Berechnungen

Die ermittelten Flächenangaben (BGF) orientieren sich an den Unterlagen der Archivbauakte (Bauzeichnungen). Für das Wohnhaus wurden sie grafisch aus der Flurkarte abgeleitet. Sie wurden örtlich nicht überprüft. Die Wohnflächenermittlung wurde anhand eines örtlichen Aufmaßes (Referenzmaße) erstellt. Das Ergebnis ist für vorliegende Bewertungszwecke hinreichend genau, es gilt nur für diese Wertermittlung.

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

Wohnhaus:

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **532,02 m².**

Nebengebäude zu 2) (Garagengebäude):

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **115,71 m².**

Nebengebäude zu 3) (Stallgebäude):

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **135,75 m².**

8.2 Ermittlung der Wohnfläche (Wfl.)

Die Wohnfläche der Wohnung EG beläuft sich auf rd.: **126,00 m².**

Die Wohnfläche der Wohnung OG beläuft sich auf rd.: **135,50 m².**
inkl. Balkon zu ¼ Anteil

zzgl. Nfl. im KG sowie Bodenraum im DG Hauptteil

8.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gebäude

Gebäude	Baujahr ca.	Alter Jahre	Gesamtnutzungs- dauer	Restnutzungs- fikt. dauer (mod.) Bauj.	
			Jahre	Jahre	Jahre
Wohnhaus	unbekannt	unbekannt	80	52	1998
Garagen- gebäude	1962	64	60	32	1998
Stall- gebäude	1968	58	40	12	1998

9. Bodenwertermittlung

Flurstück 88

Das Richtwertgrundstück mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken zum 01.01.2026 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) bei Erfüllung der Kriterien

(Richtwert Nr. 2462)
Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete,
ein- oder zweigeschossige Bebauung,
Grundstückstiefe: bis zu 40 m,
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

mit 135 EUR/m² definiert.

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

Nach Berücksichtigung wertbestimmender Faktoren wie Lage, Größe, Ausnutzung, Zuschnitt, erschließungsrechtlichem Zustand sowie der konjunkturellen Weiterentwicklung ergibt sich ein Baulandwert von rd. 142,00 EUR/m².

Bodenwert: 1.351,00 m² zu 142,00 EUR/m² rd. **191.842,00 EUR**

Flurstück 142

Der landwirtschaftliche Bodenrichtwert für das Richtwertgebiet Heiden wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken zum 01.01.2026 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit 13,90 EUR/m² abgeleitet. Der Wert bezieht sich auf 1 ha Ackerland ohne unmittelbaren Zusammenhang zur Wohnbebauung.

Nach sachverständigem Ermessen werden folgende Abweichungen berücksichtigt:

Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt), pauschal	+ 0%
räumlicher Bezug zur Wohnbebauung (Hofanschluss/Gartennutzung), pauschal	+ 30%
Nutzungsartenfaktor Grünland zu Ackerland:	- 27 %
ergibt, rd.:	+ 3 %
ergibt, rd.:	14,32 EUR/m ²

Bodenwert: 1.421,00 m² zu 14,32 EUR/m² rd. **20.348,72 EUR**

Notwegerente

Die Bemessung einer Notwegerente (s. Kap. 2.5) orientiert sich an dem Werteinfluss des entstehenden Nutzungsverlustes des dienenden Grundstücks.

Annahme

dienendes Grundstück:	Gemarkung Heiden, Flur 63, Flurstück 141
Länge Weg:	ca. 9,00 m
Breite Weg:	ca. 3,00 m
Belastete Fläche:	ca. 27,00 m ²
angenommener Bodenwert des dienenden Grundstücks:	ca. 14,32 €/m ²
Zeitbegrenzung:	100 Jahre

Es ergibt sich:

**1). Bodenwert der
Grundstücksfläche des Notwegs:** 27,00 m² zu 14,32 EUR/m² **386,64 EUR**

2). Notwegrente (jährlich)

(Bodenwert/jährl. vorsch. ewiger Rentenbarwertfaktor):	7,58 EUR
Rentenbarwertfaktor	51,00
Liegenschaftszinssatz	2,0

ges., rd.: 7,58 EUR

3). Wert des Notwegerechts als Barwert der Notwegerente: 333,22 EUR

Rentenbetrag	7,58 € p. a.
vorschüssiger Barwertfaktor RND 100	43,96

gerundet 333,00 EUR

Flurstück 141

Zum Zwecke der Wertermittlung wird das Grundstück fiktiv in zwei Teilflächen aufgeteilt:

Teilfläche 1: Wohnbauland: 170 m²
Teilfläche 2: Grünland: 1.058 m²

Teilfläche 1

Das Bewertungsgrundstück weist unterdurchschnittliche Eigenschaften auf. Es wird unterstellt, dass aufgrund der Größe und des Zuschnitts eine selbstständige Bebauung nicht möglich ist. Für das Verhältnis sog. Arrondierungsflächen (unselbstständige Teilflächen) zum BRW sind vom entsprechenden Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden. In entsprechender Fachliteratur sind Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen angegeben, die als Anhalt dienen können, wenn keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen:

Baulandteilflächen, die eine höhere oder sinnvolle bauliche Ausnutzung ermöglichen können in einer Preisspanne zwischen 40 % – 110 % vom BRW liegen, im Durchschnitt bei 75 %.

Nach kritischer Würdigung wird, angelehnt an den o. g. Faktoren, ein Abschlag von rd. 25 % des Wohnbaulandwertes angesetzt (Faktor 0,75).

Teilfläche 2

s. Flurstück 142

Teilfläche 1:	170,00 m ²	zu	107,00 EUR/m ² rd.	18.190,00 EUR
Teilfläche 2:	1.058,00 m ²	zu	14,32 EUR/m ² rd.	15.150,56 EUR

Bodenwert gesamt, rd.: 33.341 EUR

Gesamtobjekt/wirtschaftliche Einheit

Bodenwert gesamt, rd.: 245.532 EUR

10. Sachwertermittlung

10.1 Bauliche Anlagen

Kostenkennwerte

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

Kostenkennwert/m² BGF
im Basisjahr (2010) ca.:

Typ 1.1.2/Typ1.2.1 887,00 EUR/m²

Durchschnittliche Herstellungskosten

Herstellungswert Normgebäude
bei Brutto-Grundfläche 532,02 m²
ergibt sich somit

471.902 EUR

Zu- Abschläge
(entfällt):

0 EUR

besondere Bauteile

(*Balkon/Ausbau DG/Vordach, pauschal*):

16.400 EUR

Durchschnittliche Herstellungskosten 2010, rd.:

488.302 EUR

Baupreisindex BRD

- Basisjahr 2021	100,0
- 2010	70,8
- Feb 2026 (letzte Veröffentlichung)	137,0
- zum Stichtag angesetzt	137,0

Durchschnittliche Herstellungskosten zum Stichtag somit, rd.:

944.878 EUR

Regionalfaktor: 1,0

Wertminderung wegen Alters

übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
theoretisches Alter 28 Jahre
mod. Restnutzungsdauer rd. 52 Jahre

Alterswertminderung

rund 35,00 % von 944.878 EUR

- 330.707 EUR

ergibt, rd.

614.171 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, rd.

614.171 EUR

Garage

Kostenkennwert/m² BGF
im Basisjahr (2010) ca.:

Typ 14.1

630,00 EUR/m²

Durchschnittliche Herstellungskosten

Herstellungswert Normgebäude
bei Brutto-Grundfläche 115,71 m²
ergibt sich somit

72.897 EUR

Zu- Abschläge

(*entfällt*):

0 EUR

besondere Bauteile

(*entfällt*):

0 EUR

Durchschnittliche Herstellungskosten 2010, rd.:

72.897 EUR

Baupreisindex BRD

- Basisjahr 2021	100,0
- 2010	70,8
- Feb 2026 (letzte Veröffentlichung)	137,0
- zum Stichtag angesetzt	137,0

Durchschnittliche Herstellungskosten zum Stichtag somit, rd.:

141.058 EUR

Regionalfaktor: 1,0

Wertminderung wegen Alters

übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
theoretisches Alter	28 Jahre
mod. Restnutzungsdauer rd.	32 Jahre

Alterswertminderung

rund 46,67 % von 141.058 EUR - 65.832 EUR

ergibt, rd.

75.226 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, rd.

75.226 EUR

Nebengebäude zu 3).

Kostenkennwert/m² BGF im Basisjahr (2010) ca.:	Typ 18.1.2	624,00 EUR/m²
---	------------	---------------

Durchschnittliche Herstellungskosten

Herstellungswert Normgebäude
bei Brutto-Grundfläche 135,75 m²
ergibt sich somit

84.708 EUR

Zu- Abschläge	
(<i>entfällt</i>):	0 EUR
besondere Bauteile	
(<i>entfällt</i>):	0 EUR

Durchschnittliche Herstellungskosten 2010, rd.: 84.708 EUR

Baupreisindex BRD	
- Basisjahr 2021	100,0
- 2010	70,8
- Feb 2026 (letzte Veröffentlichung)	137,0
- zum Stichtag angesetzt	137,0

Durchschnittliche Herstellungskosten zum Stichtag somit, rd.: **163.912 EUR**

Regionalfaktor: 1,0

Wertminderung wegen Alters

übliche Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
theoretisches Alter	28 Jahre	
mod. Restnutzungsdauer rd.	12 Jahre	
Alterswertminderung		
rund	70,00 % von 163.912 EUR	- 114.738 EUR

ergibt, rd. 49.174 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, rd. 49.174 EUR

10.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Betrachtet werden jeweils die **Zeitwerte** von:

- Einfriedungen, Hof- Wege und sonstige
Befestigungen, Bepflanzungen und sonstige
bauliche Außenanlagen, pauschal 4%
vom Gebäudezeitwert Wohnhaus 24.567 EUR

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse 4.500 EUR

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
und sonstigen Anlagen, rd. 29.067 EUR**

10.3 Vorläufiger Sachwert

Flurstück 88

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

Wohngebäude	614.171 EUR
Nebengebäude zu 2).	75.226 EUR
Außenanlagen	29.067 EUR
Bodenwert	191.842 EUR
Summe	910.306 EUR
Der vorläufige Sachwert beträgt rd.	910.000 EUR

Kontrollwert zum Sachwert:

Bei einer Wohnfläche von rd. 261,50 m² ergeben sich rd. 3.480 EUR/m² Wohnfläche einschließlich Grund und Boden.

Flurstück 142

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

Nebengebäude zu 3).	49.174 EUR
Außenanlagen, pauschal 4 %	1.967 EUR
Bodenwert	20.349 EUR
Summe	71.490 EUR
Der vorläufige Sachwert beträgt rd.	71.500 EUR

Flurstück 141

Außenanlagen, pauschal	500 EUR
Bodenwert	33.341 EUR
Summe	33.841 EUR
Der vorläufige Bodenwert beträgt rd.	34.000 EUR

Gesamtobjekt/wirtschaftliche Einheit

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

Wohngebäude	614.171 EUR
Nebengebäude zu 2).	75.226 EUR
Außenanlagen	29.067 EUR
Nebengebäude zu 3).	49.174 EUR
Außenanlagen	1.967 EUR
Bodenwert Flurstücke Nr. 88/141	225.183 EUR
Bodenwert Flurstück Nr. 142	20.349 EUR
Summe	1.015.137 EUR
Der vorläufige Sachwert beträgt rd.	1.015.000 EUR

10.4 Markteinflüsse

Flurstück 88

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

Konjunkturelle Markteinflüsse auf dem Grundstücksteilmarkt:

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

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

Nach kritischer Würdigung wird für das Bewertungsobjekt am vorläufigen Sachwert ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von ca. 0,80 berücksichtigt.

Flurstück 142

Konjunkturelle Markteinflüsse auf dem Grundstücksteilmarkt:

Sowohl der Gutachterausschuss des Kreises Borken als auch die umliegenden Gutachterausschüsse führen keine Marktanpassungsfaktoren für bebaute Grundstücke im planerischen Außenbereich. Es erfolgt daher eine sachverständige Würdigung aller wertrelevanten Faktoren unter persönlicher und objektiver Einschätzung der Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes.

Wichtige Einflussgrößen sind demnach:

Höhe des Sachwertes:	Der vorläufig ermittelte Sachwert wird als durchschnittlich erachtet.
Lage:	Die räumliche Lage des Bewertungsobjektes wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt. Der Zuschnitt der Grünfläche ist unterdurchschnittlich.
Alter:	Stallgebäude ist ältere Gebäudejahresklasse, jedoch instand gehalten.
Nutzfläche:	durchschnittliches Nutzflächenangebot, das im Hobbybereich (Hobby/Freizeit) genutzt werden könnte, keine Belastung mit weiteren massiv errichteten Wirtschaftsgebäuden.
Konstruktion:	überwiegend baujahresgemäße Gebäudekonstruktion
Außenanlagen:	einfach

Nach kritischer Würdigung sowie der Einschätzung der allgemeinen Marktfähigkeit wird für das Bewertungsobjekt am Sachwert eine **Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen** geschätzt, deren Faktor sich auf ca. 1,0 beläuft.

Gesamtobjekt/wirtschaftliche Einheit

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

Konjunkturelle Markteinflüsse auf dem Grundstücksteilmarkt:

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

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

Nach kritischer Würdigung wird für das Bewertungsobjekt bereinigt um das Flurstück Nr. 142, am vorläufigen Sachwert ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von ca. 0,80 berücksichtigt.

10.5 Zusammenfassung der Markteinflüsse

Flurstück 88

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

Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt

- konjunktureller Einflüsse 182.000 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- vorläufiger Sachwert 910.000 EUR

- Anpassung - 182.000 EUR

somit 728.000 EUR

Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 728.000 EUR

Marktanpassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Grundstücks

- Abschlag wegen baulicher Schäden
sowie Restfertigstellung als Zeitwert
Werteinfluss pauschal - 15.000 EUR

- sonstige wertbeeinflussende Umstände
entfällt 0 EUR

somit rund - 15.000 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- m.v. Sachwert 728.000 EUR

- Anpassung - 15.000 EUR

somit 713.000 EUR

Sachwert rd. 713.000 EUR

Zur Kontrolle:

Wertansatz je m² Wohn-/Nutzfläche
einschließlich Grund und Boden rd. 2.727 EUR

Flurstück 142

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

Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt

- konjunktureller Einflüsse +/- 0 EUR

Marktanpassung der besonderen Grundstücksmerkmale des Grundstücks

- Abschlag wegen baulicher Mängel,
Schäden sowie Restfertigstellung
als Zeitwert
entfällt 0 EUR

- sonstige wertbeeinflussende Umstände
Barwert der Notwegerente - 333 EUR
*Risiko Rückbau Betonsohle/
Pferdeunterstand, pauschal* - 500 EUR

somit rund - 833 EUR

Insgesamt ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- Sachwert 71.500 EUR

- Anpassung - 833 EUR

somit 70.667 EUR

marktangepasster Sachwert rd. 71.000 EUR

Flurstück 141

Konjunkturelle Markteinflüsse auf dem Grundstücksteilmarkt:

Nach kritischer Würdigung sowie der Einschätzung der allgemeinen Marktfähigkeit wird für das Bewertungsobjekt am vorläufig ermittelten Bodenwert zzgl. Außenanlagen eine **Marktanpassung aus konjunkturellen Gründen** geschätzt, deren Faktor sich auf ca. 1,0 beläuft.

Insgesamt ergibt sich somit ein angepasster Bodenwert als

- vorl. Bodenwert zzgl. Außenanlagen	34.000 EUR
- Anpassung	+/- <u>0 EUR</u>
somit	34.000 EUR
marktangepasster Sachwert rd.	34.000 EUR

Gesamtobjekt/wirtschaftliche Einheit

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

Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt

- konjunktureller Einflüsse	188.729 EUR
Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als	
- vorläufiger Sachwert	943.647 EUR
- Anpassung	- <u>188.729 EUR</u>
somit	754.918 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	755.000 EUR

Marktanpassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Grundstücks

- Abschlag wegen baulicher Schäden sowie Restfertigstellung als Zeitwert <i>Werteinfluss pauschal</i>	- 15.000 EUR
- sonstige wertbeeinflussende Umstände <i>Flurstück Nr. 142</i>	71.490 EUR
somit rund	+ 56.490 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- m.v. Sachwert	755.000 EUR
- Anpassung	+ <u>56.490 EUR</u>
somit	811.490 EUR
Sachwert rd.	811.500 EUR

11. Verkehrswertermittlung

Flurstück 88

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

Flurstück 141

Der Verkehrswert leitet sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt aus dem Bodenwert ab.

Flurstück 142

Der Verkehrswert leitet sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt aus dem Sachwert ab.

Gesamtobjekt/wirtschaftliche Einheit

Der Verkehrswert leitet sich bei vorliegendem Bewertungsobjekt aus dem Sachwert ab.

11.1 Verkehrswert

Flurstück 88

Der Verkehrswert für das

mit einem Wohnhaus
zzgl. Nebengebäude
bebaute Grundstück
Gemarkung Heiden, Flur 63, Flurstück 88

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

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.04.2026, geschätzt mit

713.000,00 EUR

in Worten: **siebenhundertdreizehntausend Euro**

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 2.727 EUR/m² Wohnfläche incl. Grund und Boden.)

Flurstück 141

Der Verkehrswert für das

unbebaute Grundstück
Gemarkung Heiden, Flur 63, Flurstück 141

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

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.04.2016, geschätzt mit

34.000,00 EUR

in Worten: **vierunddreißigtausend Euro**

Flurstück 142

Der Verkehrswert für das

mit einem Nebengebäude
bebaute Grundstück
Gemarkung Heiden, Flur 63, Flurstück 142

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

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.04.2016, geschätzt mit

71.000,00 EUR

in Worten: **einundsiebzigtausend Euro**

Gesamtobjekt/wirtschaftliche Einheit

Der Verkehrswert für das

mit einem Wohnhaus
zzgl. Nebengebäuden
bebaute Grundstück
Gemarkung Heiden, Flur 63, Flurstücke 88, 141, 142

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

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 20.04.2026, geschätzt mit

811.500,00 EUR

in Worten: **achthundertelftausendfünfhundert Euro**

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 3.103 EUR/m² Wohnfläche incl. Grund und Boden.)

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

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

Borken, den 13.07.2026

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

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

Anlagen

1.1 Übersichtsplan

in Internetversion nicht enthalten

1.2. Stadtplan

in Internetversion nicht enthalten

1.3 Flurkarte

in Internetversion nicht enthalten

1.4 Bauzeichnungen aus der Hausakte/Skizzen der Eigentümer

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

1.4.1 Erdgeschoss

in Internetversion nicht enthalten

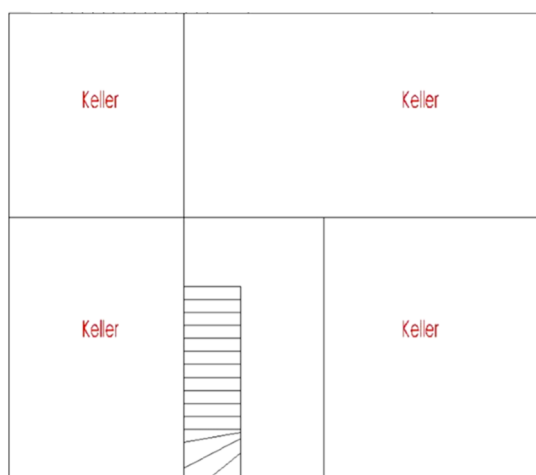
1.4.2 Obergeschoss/Dachgeschoss

in Internetversion nicht enthalten

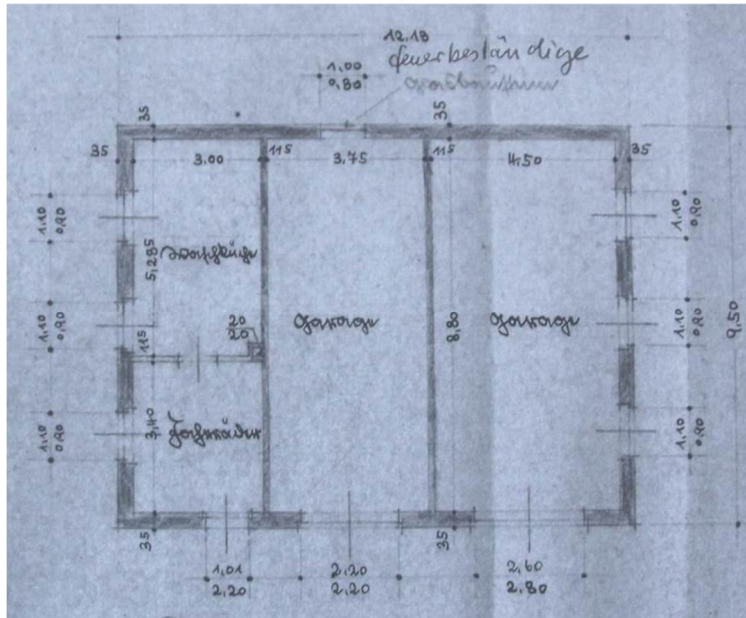
1.4.3 Dachgeschoss

in Internetversion nicht enthalten

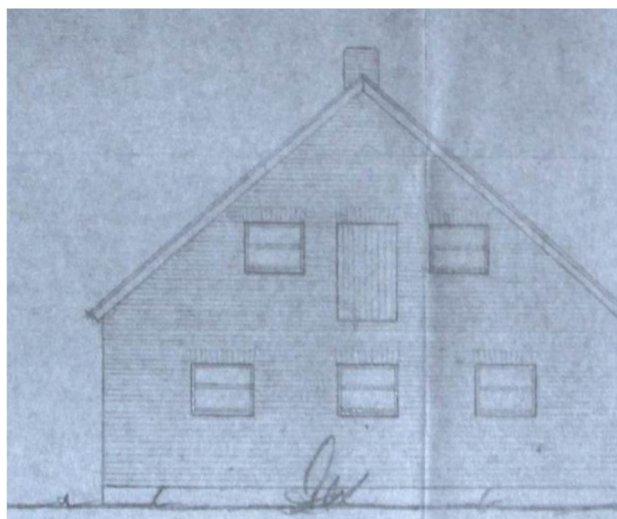
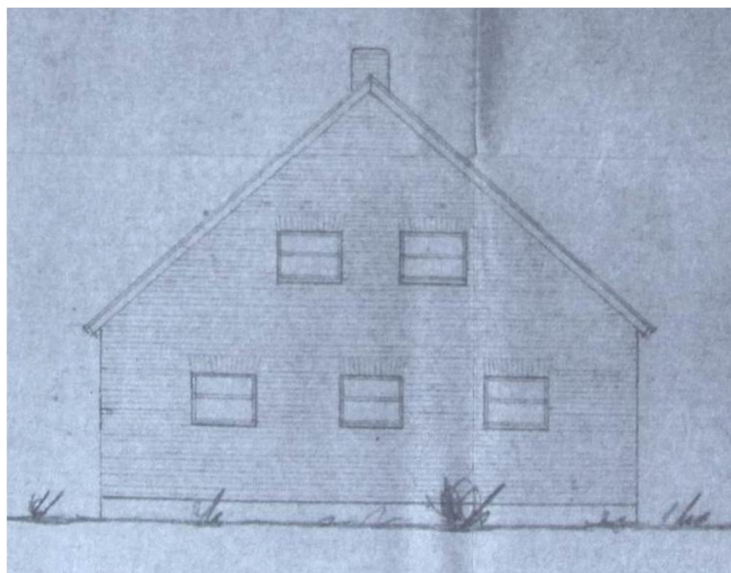
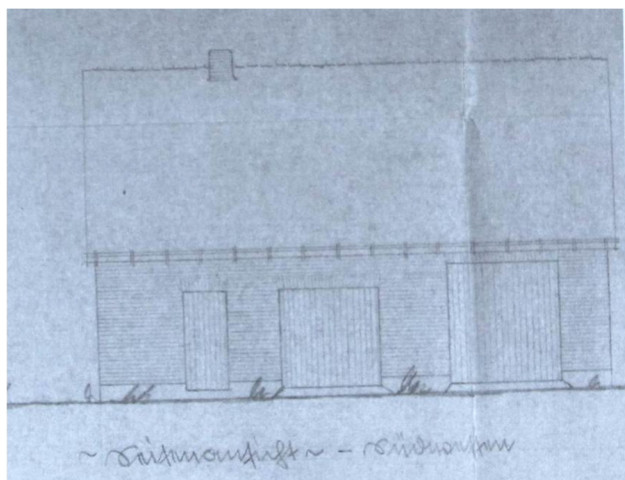
1.4.4 Kellergeschoss



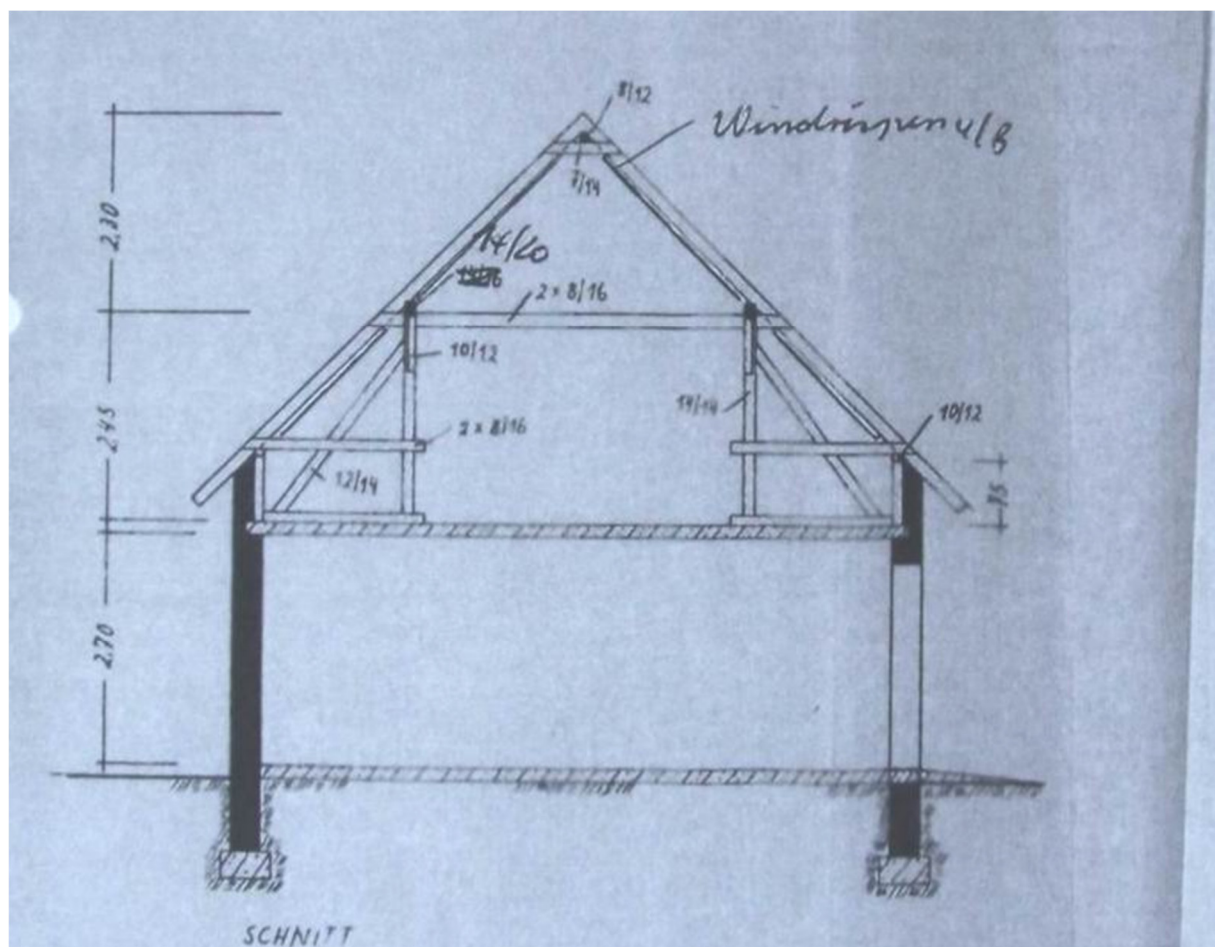
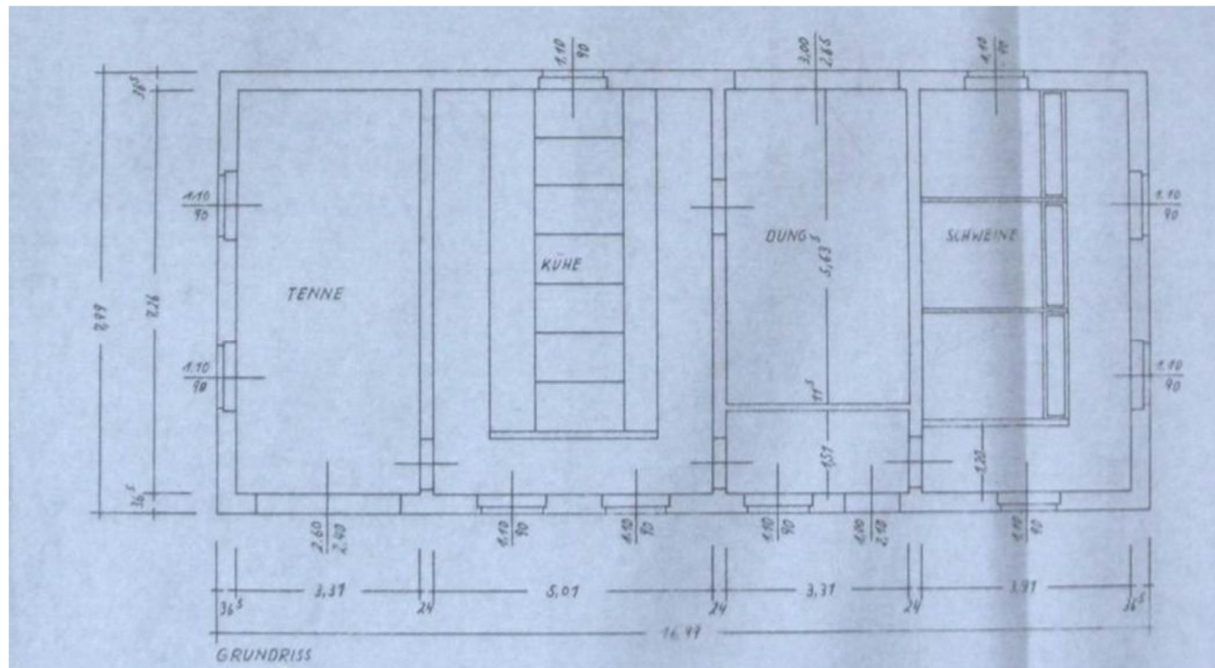
1.4.5 Nebengebäude zu 2). Garagengebäude: Grundriss/Schnitt



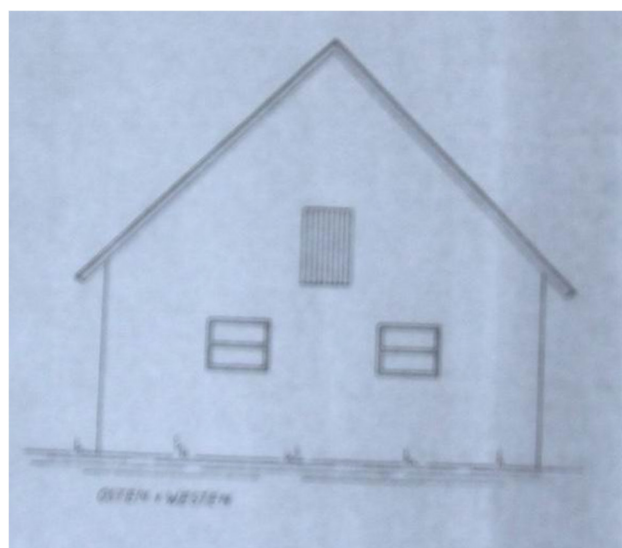
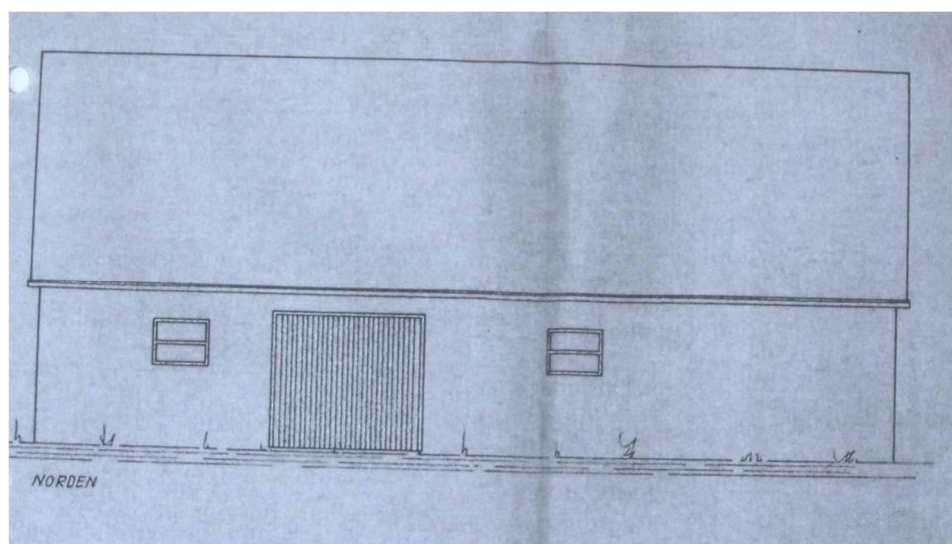
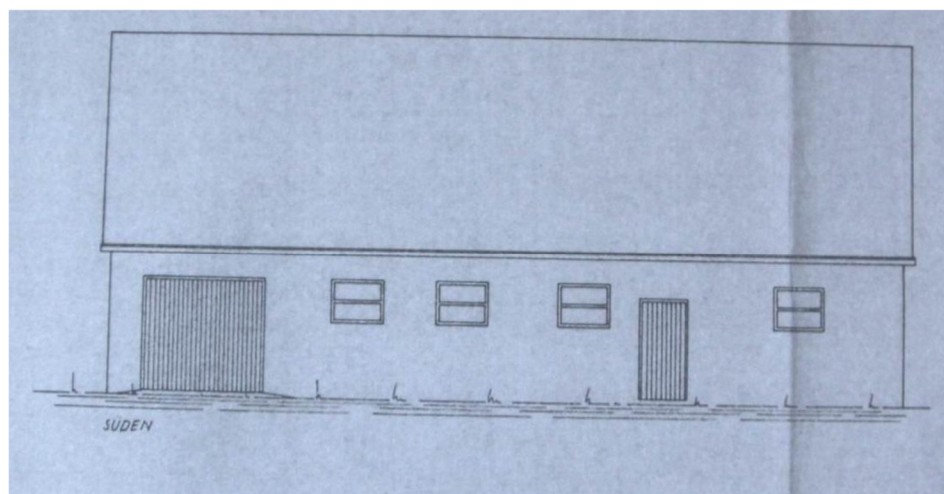
1.4.6 Nebengebäude zu 2). Garagengebäude: Ansichten



1.4.7 Nebengebäude zu 3). Stallgebäude: Grundriss/Schnitt



1.4.8 Nebengebäude zu 3). Stallgebäude: Ansichten



2.0 Fotodokumentation

Blick entlang der Bahnhofstraße

in Internetversion nicht enthalten



Straßenansichten



in Internetversion nicht enthalten

Straßenansichten

