



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

GERWINGHOOK 44
48683 AHAUS-Alstätte

Tel: 02567 - 233 1440

e-mail: info@banseberg-architektur.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Internetversion

48599 Gronau, Kaiserstiege 106

77 K 10/ 25



Es handelt sich hierbei um die Internetversion des Gutachtens.

Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02561 / 427 - 0) auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes Ahaus einsehen.

Da es bei elektronische Dokumenten trotz Schreibschutz keine absolute Sicherheit gibt,
kann für diese gewählte Form keine Haftung übernommen werden.



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Gutachten

48599 Gronau

Kaiserstiege 106

77 K 10/ 25

GUTACHTEN

ERMITTLUNG DES GRUNDSTÜCKSVERVERKEHRSWERTES

Der Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken hat aufgrund eigener

Ermittlungen und Bewertungen

den Verkehrswert des bebauten Grundstückes

Kaiserstiege 106

in

48599 Gronau

zum Wertermittlungstichtag

01.01.26 mit

1 4 2 . 0 0 0

Euro

in Worten:

(i.W. eins-vier-zwei-null-null-null Euro)

ermittelt.



Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	
1.	Zusammenstellung der Ergebnisse	2
2.	Grundlagen	4
3.	Allgemeine Angaben	5
3.1	Erläuterung der Durchführung	6
4.	Grundstücksbeschreibung	
4.1	Grund u. Boden; Micro- u. Makrolage	6
4.2	Erschließung	7
4.3	Erschließungsbeiträge	7
4.4	Wertbeeinflussende Lasten u. Rechte	7
4.4.1	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches	7
4.4.2	Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches	8
4.4.3	Eintragungen in das Baulastenverzeichnis	8
4.5	zulässige Nutzung	8
4.6	tatsächliche Nutzung	8
4.7	bebaute Fläche	8
4.8	Altlasten	8
4.9	Außenanlagen	9
5.	Bebauung	9
6.	Reparaturstau, Baumängel und Schäden	10
7.	Gesamtbeurteilung	10
8.	Bewertung	10
8.1	Bodenwertermittlung	
8.2	Ertragsverhältnisse	
8.2.1	Ertragswert	
8.3	Sachwert	
8.3.1	Gebäudewert	
8.3.2	Zusammenstellung Sachwert	
9.	Auswertung	14
 <u>Anlagen:</u>		
I	Gebäudebeschreibung	16
II	Übersichtsplan/ Stadtplan	20
III	Flurkarte	21
IV	Lichtbilder des Bewertungsobjektes	22
V	Luftbild	30

eine Veröffentlichung der Fotos wurde von Seiten des Eigentümers nicht zugestimmt!



2. GRUNDLAGEN

Verwendete Literatur

:

ImmoWertV 2022

Sachwertmodell AGVGA (NHK 2010)

F.W. Ross; R. Brachmann; P. Holzner

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswerts von Grundstücken; 27. Auflage Oppermann Verlag, Hannover

Theo Gerady - Rainer Möckel

Praxis der Grundstücksbewertung

Lose Blatt Sammlung des MI-Verlages Landsberg

Bröll / Dolker Jäde

Das neue Baugesetzbuch (amtl. Texte u. Kommentierungen)

Lose Blatt Sammlung; WEKA-Baufachverlage

Simon / Reinhold

Wertermittlung von Grundstücken

Kleiber-Simon-Weyer

Verkehrswertwertermittlung von Grundstücken

Frommhold/ Hasenjäger

Wohnungsbau-Normen

W. Jahn: Pflegewahrscheinlichkeit in Deutschland

Baunutzungsverordnung (BauNVO), neueste Fassung

Bauordnung NRW, neueste Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) neueste Fassung

Bewirtschaftungskosten gem. Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG)

Gebäudeenergiegesetz GEG, November 2020

Bodenrichtwertkarte

www.boris.nrw.de

Preisindizes

www.destatis.de

www.earth.google.de

www.lids.nrw.de

www.gronau.de

Sonstige Unterlagen

:

Bauakte bei der Stadt Gronau

Mietspiegel der Kommune

Flurkartenauszug

Bodenrichtwertkarte

Hinweise: Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und darf ausschließlich für den angegebenen

Zweck vom Auftraggeber verwendet werden. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts und deren Anlagen bedarf einer Genehmigung durch den Unterzeichner.

Die Beschaffenheit von verwendeten Materialien, sowie Untersuchungen auf tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

Ebenso Untersuchungen auf Boden- oder Kampfmittelbelastungen

Das Gutachten ist nicht als Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten anzusehen

Das Gutachten ist ohne Beeinflussung gefertigt worden.



1. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück in	:	48599 Gronau Kaiserstiege 106
Eigentümer	:	<i>in Internetversion keine Angaben</i>
Vertreten durch:		
postalische Anschrift:		48599 Gronau, Kaiserstiege 106
Grundbuch von	:	Gronau
Blatt	:	14402
Gemarkung :	:	Gronau
Flur	:	29
Lgb-Nr.	:	1305
Grundstücksgröße:	:	364 m ²
Flur	:	29
Lgb-Nr.	:	1341
Grundstücksgröße:	:	42 m ²
Bewertung erfolgt im Auftrag von	:	Amtsgericht Ahaus
Aktenzeichen	:	007K 003/23
Auftragsdatum	:	10.11.2025
Beschluss vom	:	10.11.2025
Ortsbesichtigung am	:	21.11.2025 02.01.2026
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	:	trotz schriftlicher Anmeldung war niemand anwesend auch bei einer weiteren, unangemeldeten Besichtigung war keiner anwesend
Vermietung	:	das Gebäude steht leer
Sonstiges	:	---
Zweck des Gutachtens	:	Objektive Wertfeststellung des bebauten Grundstückes in einem Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag	:	01.01.26



3.1 Erläuterung zur Durchführung

Die nachstehende Wertermittlung umfasst die Grundstücke, einschließlich ihrer Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Der Unterzeichner ist bei der Erstellung des Gutachtens auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer, Mieter und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit dieser Angaben besteht insofern ein gewisser Vorbehalt, da es im Rahmen der Ausarbeitung des Gutachtens nicht möglich ist, eine umfassende Prüfungen durchzuführen.

Das Gutachten dient nicht als Grundlage für versicherungstechnische Zwecke.

Desweiteren können keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtliche Ansprüche hergeleitet werden.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen basiert auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren bzw. den dem Unterzeichner bekannt gewordenen Zustand der Objekte.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Grund u. Boden; Micro- u. Makrolage

(Verkehrslage, Nachbarschaft, Lage zu den Himmelsrichtungen, Grundstücksform, Versorgungsleitungen, Straße, Baubeschränkungen)

Das zu bewertende Objekt liegt am Rande des Stadtkerns von Gronau.

Die Straße Kaiserstiege zieht sich durch eine gemischte städtische Umgebung mit:

Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebäuden

Nahversorgungs- und Handelsbetrieben

Tankstellen und Serviceeinrichtungen

kleineren Handwerks- und Industrieunternehmen in der Nähe

Zahlreiche Betriebe, Büros und lokale Dienstleister befinden sich entlang der Straße oder in direkter Umgebung.

Die Lage eignet sich sowohl für gewerbliche Nutzung als auch

für integrierte Dienstleistungs- oder Produktionsstandorte.

In der Nähe die Nahversorgung, Bäckerei/kleine Geschäfte sowie kommunale Einrichtungen befinden sich in Grona Ortskern. Dieser ist fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar.

Das Objekt liegt in einer verkehrsgünstigen, stadtnahen Lage von Gronau, in einer Straße mit verschiedenen gewerblichen und dienstleistungsbezogenen Nutzungen, nicht weit von wichtigen Verkehrsachsen der Stadt entfernt sowie in einer Stadt mit guter Infrastruktur und Grenz Nähe zu den Niederlanden

Der nächstgelegene Autobahnanschluß, die Auffahrt Ochtrup (A 31), kann nach etwa 10 km über die Bundesstraße B 54 erreicht werden.

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage.

Erschlossen wird das Objekt über eine stark befahrene, innerörtliche Verkehrsstraße.

Das Grundstück besitzt, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich, einen in etwa rechteckigen Charakter.

Grundstücksbreite im Mittel ca. 9,5 m, Grundstückslänge im Mittel ca. 39,5 m (Flurstück 1305)

zzgl. 9,5 m x 4,5 m für das gefangene Flurstück 1341



In unmittelbarer Nähe zum Objekt stehen Einzelhäuser ähnlicher Größe und Baujahr.
Der Erdgeschoßfußboden des in Rede stehenden Objektes befindet sich etwa 30 cm höher wie die Erschließungsstraße.

Die Straßenoberfläche der Zuwegung ist gepflastert und in einem guten Gebrauchszustand.

Eine etwaige Erweiterung ist nach Ansicht des Unterzeichners geringfügigst möglich, dies allerdings erst nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde.

Nähere Einzelheiten, insbesondere die Lage des Grundstückes ist der Anlage zu entnehmen.

Die Erschließungskosten sind nach Auskunft des Auftraggebers abgerechnet.

Von den üblichen Versorgungsleitungen sind Strom, Wasser und Telefon vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in die öffentliche Kläranlage.

4.2 Erschließung

Das Gelände ist voll erschlossen, die Vermessung durchgeführt.

Von den üblichen Versorgungsleitungen der örtlichen Versorger sind Gas, Wasser, Abwasser, Strom, und Telefon im Straßenkörper vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kläranlage.

4.3 Erschließungsbeiträge

Das Gelände ist voll erschlossen, die Vermessung durchgeführt.

Die Erschließungskosten sind lt. Aussage der Stadt Gronau vollständig abgerechnet.

4.4 Wertbeeinflussende Lasten u. Rechte

4.4.1 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

- das Grundbuch wurde zur Verfügung gestellt

Eintragung: *keine*

4.4.2 Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches

Schuldverhältnisse finden in dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung

4.4.3 Eintragungen in das Baulastenverzeichnis

- das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen

4.5 Zulässige Nutzung

Das Objekt befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Gronau

Das in Rede stehende Objekt befindet sich in einem Mischgebiet, eine zweigeschossige, offene Bauweise ist zulässig.

Nähere Auskünfte können bei der Stadt Gronau, Planungsamt, erfragt werden.



4.6 tatsächliche Nutzung

Es ist bebaut mit:

Einem als baurechtlich einzustufendem, eingeschossigem Wohngebäude, dessen Grundsubstanz aus dem Jahre 1952 datiert.

Es handelt sich dabei um den rechten Teil einer älteren Doppelhaushälfte deren Gebäudetrennwand parallel zu der östlichen Grundstücksgrenze verläuft.

Der Grenzverlauf verspringt innerhalb des Gebäudes etwas, auf Grund des verschachtelten Grundrisses, in Verbindung mit der Grenzbebauung. Nach Einsicht in die Bauakte muss davon ausgegangen werden, daß die Wohnungstrennwand wie damals üblich, nur aus einer 11,5 cm starken, gemauerten Wand, besteht.

Das Dachgeschoß wird nicht als Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne angesehen und ist zu Wohnzwecken komplett ausgebaut. Diese Nutzung ist baurechtlich genehmigt.

In den Jahren zwischen Erstellung und heute wurde es mehrfach umgebaut, später auch erweitert.

Unter anderem von einem Ladenlokal mit Wohneinheit zu nur einer Wohneinheit.

Ein Ladenlokal besteht nicht mehr.

Die rechnerische Restnutzungsdauer für dieses Gebäude wird vom Unterzeichner mit 64 Jahren angesetzt.

Die vorgefundene Örtlichkeit stimmt allerdings mit den genehmigten Plänen der Bauakte nicht überein.

Man muss davon ausgehen, daß ungenehmigte, bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, die im nachhinein noch zu legitimieren sind.

Auf der östlichen Grundstücksgrenze (zum Flurstück 1308) ist als Grenzbebauung ein kleines Nebengebäude errichtet worden. Der Zugang ist allerdings nur vom Flurstück 1308 aus zugänglich. Es muss davon ausgegangen werden, daß die Nutzung durch den Nachbar besteht, zumal auch ein Holzzaun den direkten Zugang verwehrt.

Da beim Ortstermin niemand anwesend war, so kann zu den rechtlichen Hintergründen/ Vereinbarungen keine Aussage getroffen.

Insofern geht der Unterzeichner davon aus, daß es sich um eine unrechtmässige Errichtung handelt..

4.7 bebaute Fläche

ca. 37 % der Grundstücksfläche (ohne befestigte Fläche)

4.8 Altlasten:

nicht bekannt

Hinweis:

Für eine verbindliche Beurteilung, ob Altlasten vorliegen und in welchem Umfang sie zu beseitigen sind (Maßnahmen und Kosten), ist der Unterzeichner nicht in der Lage.

Es wird bei der Beurteilung nicht davon ausgegangen, daß eine Bodenveränderung durch Schadstoffen besteht. Der Unterzeichner geht von einem "altlastenfreiem" Grundstück aus.



4.9. Außenanlagen

(Abwasserbeseitigung, Versorgungsleitungen, Einfriedigung, Wege- u. Platzbefestigung, gärtnerische u. sonstige Anlagen)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den öffentlichen Kanal im Mischsystem.

Das Gebäude ist durch Erdeleitungen an das öffentliche Strom- u. Telefonnetz angeschlossen

Der Zugang zu dem an der Westseite angeordnetem Hauseingang ist über die gepflasterte Zuwegung von der Erschließungsstraße aus möglich.

Die Zuwegung ist lediglich ca 2 m breit, was auch der Grenzabstand zu dem Nachbargrundstück ist. d.h., die augenscheinlich gepflasterte Fläche ist in etwa zu 50 % dem Nachbarn zuzuschreiben.

Allerdings ist ein Teil der Plasterung, parallel der Giebelwand, aufgenommen und seitlich gelagert worden.

Das rückwärtige Grundstück ist als Wildwiese belassen und nicht betretbar, bzw durch einen Holzzaun vom Nachbargrundstück getrennt.

Das ebenfalls zu bewertende Flurstück **1341** (42 m²) befindet sich in südlicher Richtung hinter dem Flurstück 1305 und ist als sg. "gefangenes Grundstück anzusehen.

Ein gefangenes Grundstück ist ein Grundstück, das keinen ausreichenden Zugang zu einer öffentlichen Straße besitzt und dadurch in seiner Nutzung erheblich eingeschränkt ist.

Anmerkung

Es ist bildlich gesprochen „eingeschlossen“ von anderen Grundstücken.

keine direkte Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche besteht

keine gesicherte Erschließung über Wegerechte vorhanden ist

der Eigentümer das Grundstück nicht ordnungsgemäß nutzen kann,

Rechtsgrundlage ist insbesondere § 917 BGB (Notwegerecht).

Das Bewertungsgrundstück ist als gefangenes Grundstück zu qualifizieren, da eine eigenständige und rechtlich gesicherte Anbindung an das öffentliche Straßennetz nicht besteht.

Die Nutzung ist nur über fremde Grundstücke möglich, wodurch eine erhebliche Einschränkung der Verwertbarkeit vorliegt.

Diese Grundstück ist durch einen Zaun vom Hauptgrundstück optisch getrennt und nur über das Nachbargrundstück direkt zu erreichen. Es hat den Anschein, als wenn der Nachbar dieses Grundstück mitnutzt.

Auch hier kann der Unterzeichner keine Auskünfte darüber erteilen, ob ein Miet-/ Pachtvertrag vorliegt.

5. Bebauung

(Bauzustand)

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein in massiver Bauweise errichtetes

Wohnhaus (aktuell genutzt als Einfamilienhaus), als rechter Teil einer Doppelhausbebauung, dessen Grundsatz aus dem Jahre 1952 besteht und später umgebaut und erweitert wurde.

Für das Gebäude liegt eine Baugenehmigung vor.

Der Sachverständige geht bei der Beurteilung des Grundstücks von normal tragfähigem Baugrund aus.

Es liegen keine Anzeichen für einen geringer tragfähigen Baugrund vor.

Die Einzelbeschreibung und Berechnung der Objekte ist den Anlagen zu entnehmen.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft.

Eine Funktionstüchtigkeit der technischen Einrichtung (Heizung, Sanitär, Elektro etc.)



ist nicht vorgenommen worden. Es besteht allerdings die Vermutung, daß die Heizungsanlage defekt ist.

6. Reparaturstau, Baumängel und Schäden (Gesamtbetrachtung)

(soweit ohne bauteilzerstörende Massnahmen sichtbar)

- bauliche Mängel/ Schäden sind sichtbar vorhanden

Ansonsten wird auf die Baubeschreibung

in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Einzelbetrachtungen sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen

Der bauliche Zustand ist als dem Alter und dem Baujahr entsprechend anzusehen.

Die Bauunterhaltung ist in den letzten Jahren vernachlässigt worden

Anlässlich des Ortstermines konnte sich der Unterzeichner davon überzeugen, daß im inneren des Gebäudes, vornehmlich im Erdgeschoss, ein Umbau/ eine Sanierung stattfindet.

7. Gesamtbeurteilung

Das Gebäude wird augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt.

Aktuell findet eine Umbauphase im Inneren statt.

Das Objekt befindet sich im Ortskern der Stadt Gronau, an einer doch recht stark befahrenen Straße.

Die Zufahrtsstraße ist gepflastert und vollständig befestigt, allerdings beträgt der Grenzabstand lediglich ca 2 m.

Eine Erweiterung ist nach Ansicht des Unterzeichners geringfügig noch möglich.

Meßtechnische, bzw. abrechnungstechnische Einrichtungen sind vorhanden.

Etwaige sichtbare Mängel sind der beiliegenden Anlage zu entnehmen.

Die Grundrissaufteilung kann ebenfalls den beigefügten Anlagen entnommen werden.

8. BEWERTUNG

8.1 Bodenwertermittlung

Bodenwert lt. Bodenrichtwertkarte Stand:

01.01.2025

235 €

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel erschließungsbeitragsfrei angegeben. Sie sind abgeleitet aus einem Richtwertgrundstück.

Der vom Gutachterausschuss des Kreises Borken ermittelte Wert ist als Richtwert anzusehen und unterliegt dem Gesetz des Marktes. Hierbei handelt es sich um einen Mittelwert der dem in Rede stehendem Grundstück angepaßt wird.

Anpassung wg Abweichungen

Faktor

- baureifes Land	1,0
- Wohngebiet	1,0
- Geschößzahl: I-II	1,0
- Tiefe: 40 m	1,0
- baureifes Land	1,0
- Mischgebiet	1,0

**Dieter Banseberg**

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Gutachten

48599 Gronau
Kaiserstiege 106
77 K 10/ 25

- Geschößzahl: II	1,0
- Tiefe: 65 m	1,0

<u>Anpassung wg wertbeeinflussender Umstände</u>	<u>Faktor</u>
--	---------------

konjunkturelle Weiterentwicklung:	1,30
Lage/ Ausrichtung	1,0
Größe	1,0
Ausnutzung:	1,0
Zuschnitt:	1,0

Anpassungsfaktor/ Multiplikator	1,0231
--	---------------

angepaßter Bodenrichtwert (gerundet)	240,00 €
---	-----------------

Kanalanschlussbeiträge, § 7 KAG, sofern noch offen	abgerechnet
---	-------------

Erschließungsbeiträge, § 127 BauGB, sofern noch offen	erschlossen
--	-------------

Bodenrichtwert	240,00 €
-----------------------	-----------------

Das Grundstück weist keine überdurchschnittliche Größe gegenüber dem Richtwertgrundstück auf, die in Verbindung mit der aufstehenden Bebauung wertabweichend zu berücksichtigen wäre.

Ermittlung des Grundstückswertes**Flurstück: 1305**

Grundstücksgröße:	364	m ²					
baureifes Land:	364	1,00	x	240,00 €	=	87.360,00 €	
Hinterland:		0,50			=		

Grundstückswert Erschließungsbeitragsfrei gerundet:	87.360,00 €
--	--------------------

Flurstück: 1305

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichung zum Richtwertgrundstück	ca.	240	€/m ² im Mittel
--	-----	------------	----------------------------

Flurstück: 1341

Grundstücksgröße:	42	m ²					
baureifes Land:	42	0,50	x	240,00 €	=	5.040,00 €	



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Gutachten

48599 Gronau
Kaiserstiege 106
77 K 10/ 25

kein gesicherter Zugang, Notwegerecht erforderlich, jederzeit konfliktträchtig, Bebauung stark eingeschränkt)
wird bewertet vom Unterzeichner als: Hinterland

=

Grundstückswert Erschließungsbeitragsfrei gerundet:

5.040,00 €

Flurstück: 1341

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichung
zum Richtwertgrundstück

ca. 120 €/m² im Mittel

Ertragswertermittlung

8.2. Ertragsverhältnisse

(rein informativ, da Sachwert maßgebend)

Das Ertragswertverfahren eignet sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von (bebauten) Grundstücken, die üblicherweise zur nachhaltigen Ertragserzielung dienen. Da es sich bei dem in Rede stehenden Objekt aber eher um ein Objekt für die Eigennutzung handelt, kommt das Ertragswertverfahren als zum Wert findendes Verfahren in diesem Fall nicht zur Anwendung

* es wird ein vergleichbarer, ortsüblicher Mietwert eingesetzt

** es wird der tatsächliche Netto-Mietwert eingesetzt

Gebäude	Fläche in m ²	€/ m ²	Summe	Monate	Gesamt
Wohnfläche *	100	7,75	775,00	12,00	9.300 €
incl. Garagen, (sofern vorhanden)					
			775,00		
Jahresrohmiete gesamt					9.300 €

8.2.1 Ertragswert

(informativ, da Sachwert maßgebend)

Jahresrohmiete					9.300 €
abzüglich	22,00%	Bewirtschaftungskosten wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Sach- u. Haftpflichtversicherung etc.)			-2.046 €
Abschlag wegen					
Reinertragsanteil					7.254 €
abzüglich Bodenertragsanteil		87.360	x	3,00%	-2.621 €
Gebäudeertrag					4.633 €
- Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes			16,00 Jahre		



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Gutachten

48599 Gronau
Kaiserstiege 106
77 K 10/ 25

- angesetzter Liegenschaftszins	3,00%			
- Verfielfältiger einschl. Abschreibung	12,56			
Gebäudeertragswert	4.633 €	x	12,56	58.192,99 €
(Reinertragsanteil der Gebäude x Verfielfältiger)				
+ Bodenertrag				87.360,00 €
Ausgangswert				145.552,99 €
Abschlag	Begründung:			---
Ertragswert				145.552,99 €
Ertragswert gerundet				146.000 €
(Der Ertragswert entspricht ca. 1.460 € pro m² Wohnfläche)				

Sachwertermittlung

Bei selbstgenutzen Ein- und Zweifamilienhäusern (ggfs. aber auch bei Doppel-, Reihenhäuser, sowie Eigentumswohnungen in kleineren Einheiten) ist entsprechend der Anwendung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Hier kommt es üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen. Die Gebäude sind zur Eigennutzung bestimmt.

8.3 Sachwert

§§ 17 bis 20 ImmoWertV

8.3.1 Gebäudewert

Vorbemerkung:

Im nachfolgenden ist eine Kurzbeschreibung der aufgeteilten Gebäudeteile mit den wertrelevanten Kenngrößen des Objektes zu finden. Detaillierte Einzelheiten sind den entsprechenden Anlagen zu entnehmen.

Vorrangig wird der Herstellungswert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Grundsätzlich können als Grundlage die Normalherstellungskosten, die in dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der nun gültigen, erweiterten und aktualisierten Ausgabe veröffentlicht wurden, genommen werden. Da dem Unterzeichner eine umfassende Baudatenbank über die gewöhnlichen Herstellungskosten des örtlichen Grundstücksmarktes zur Verfügung steht, wird diese ggfs. in Abweichung zu den NHK 2010 zur Ermittlung des Sachwertes herangezogen.

rechter Teil einer Doppelhaushälfte	Gebäude A	sh. Anlage	56.800 €
Gebäudeherstellwert Gesamt			56.800,00

8.3.2 Zusammenstellung Sachwert

Gebäudewert	56.800 €
Wert der (unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, nach Vorkalkulation)	8.000 €
- Hausanschlusskosten	



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW
48683 Ahaus - Gerwinghook 44
Tel: 02567 / 233 1440

Gutachten

48599 Gronau
Kaiserstiege 106
77 K 10/ 25

- gärtnerischen Anlagen
- Pflasterungen

Wert der besonderen Betriebseinrichtungen u. Geräte

Baunebenkosten sofern nicht enthalten

Bodenwert 87.360 €

Abschlag - / Zuschlag + Sachmängel Wohnhaus und Garage, die über die normale Alterswertminderung hinaus gehen nach Vorkalkulation -10.000 €

Sachwert 142.160 €

am Bewertungsstichtag

Sachwert gerundet 142.000 €

(Der Sachwert entspricht ca. 1.420 € pro m² Wohnfläche)

9. AUSWERTUNG

Das Bewertungsobjekt dient in seiner Nutzung dem Wohnzweck, da eigen genutzt.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des **SACHWERTES** ermittelt
Der **Sachwert** beträgt 142.000 €

Wertanpassungsabschlag/ - zuschlag des Gebäudewertes ca.
Begründung:

Sonstiges ---

verbleiben 142.000 €

Sonstiger Abschlag wegen:

Endwert 142.000 €

bereinigter Endwert 142.000 €

hierin enthalten der Wert des Flurstückes 1341 mit 5.040 €

Nach den Bestimmungen ist der Verkehrswert auf der Grundlage der Wertermittlungsrichtlinien durch Untersuchungen des Sachwertes und des Ertragswertes unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren, technischer und wirtschaftlicher Art festzustellen.

Unter Würdigung aller technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten, sowie der derzeitigen Marktlage wird der Verkehrswert festgestellt auf

VERKEHRSWERT	142.000 €
---------------------	------------------

(i.W. eins-vier-zwei-null-null-null Euro)



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Gutachten

48599 Gronau

Kaiserstiege 106

77 K 10/ 25

Bemerkungen :

Ahaus, den

15.01.26

Dipl. Ing. Architekt



Gebäude : eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden

(Baubeschreibung)

Vorbemerkung:

Im nachfolgenden ist eine Kurzbeschreibung der aufgeteilten Gebäudeteile mit den wertrelevanten Kenngrößen des Objektes zu finden. Detaillierte Einzelheiten sind den entsprechenden Anlagen zu entnehmen.

Vorrangig wird der Herstellungswert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Grundsätzlich können als Grundlage die Normalherstellungskosten, die in dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in der nun gültigen, erweiterten und aktualisierten Ausgabe veröffentlicht wurden, genommen werden. Da dem Unterzeichner eine umfassende Baudatenbank über die gewöhnlichen Herstellungskosten des örtlichen Grundstücksmarktes zur Verfügung steht,

Nutzung rechter Teil einer Doppelhaushälfte

Gebäudeart Verblendstein, frostsicher mit Verfugung
Luftschicht u. Verblendfassade
- Gesamtstärke ca. 30 cm
- Gebäudefassade aus rotem Verblendmauerwerk

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des angegebenen Baujahres vom Unterzeichner geschätzt auf:

Jahr des Stichtages	1952	
Baujahr des Grundgebäudes	1952	Bauschein Nr.
rechnerisches Baujahr des Grundgebäudes	1952	
Umbau/ Erweiterung/ Aufstockung	1957	Einbau eines Ladenlokales
	1957	Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss
Sanierungen	eine Dachsanierung (neue Ziegel) ist durchgeführt worden das Jahr der Durchführung ist nicht bekannt	
Ausstattungsstandard	einfach	
Gebäudebaujahrsklasse	1957	
Restnutzungsdauer	16	Jahre
Lebensdauer gem. GA-Ausschuss	80	Jahre
Grad der Modernisierung	5	Jahre
angepasste Restnutzungsdauer	21	Jahre
ergibt somit ein fiktives Alter von		
Alter	64	Jahren



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage I: Gebäudebeschreibung

48599 Gronau

Kaiserstiege 106

77 K 10/ 25

Index der Herstellkosten	(bezogen auf den Stichtag 2010 = 100)					190,70
Haustyp						2.01
Ausstattungsstandard						einfach
Normalherstellungskosten (NKH 20110)						685 €
incl. Nebenkosten						
Zu +/- Ab- schlag					ZS:	<u>685 €</u>
Bruttogrundrissfläche	(sh. Berechnungen)					148,00 m ²
Normalherstellungskosten	148	m ²	x	685 €	=	101.380 €
zusätzliche, nicht erfasste Bauteile			Gaube			5.000,00 €
Summe Herstellkosten Basis 2010						<u>106.380 €</u>
Herstellkosten zum <u>Stichtag</u>	106.380 €		x	190,70	=	202.867 €
Wertminderung wegen Alters (nach Ross/ Brachmann)				72,00%	=	<u>-146.064 €</u>
Gebäudesachwert	rechter Teil einer Doppelhaushälfte					56.800 €
					gerundet	56.800 €

Baubeschreibung

Die Gebäudeteile sind in den zur Bauzeit üblichen Materialien erstellt. Die Arbeiten, soweit ohne bauteilzerstörende Maßnahmen sichtbar, im allgemeinen handwerksgerecht ausgeführt.

Unterkellerung	- eine Unterkellerung ist lediglich im Bereich der Treppe vorhanden hiervon konnte sich der Unterzeichner anlässlich der Ortsbegehung überzeugen
Dachausbau	zu Wohnzwecken ausgebaut
Umfassungen	- zweischalige Mauerwerk - Verblendmauerwerk mit frostwiderstandsfähigem Verblender, Oberfläche des Verblenders ist glatt und gefugt
Keller	nicht vorhanden
Dachkonstruktion	Pfettendach
Dachneigung	ca 45 °
Dachdeckung	Tonziegel (Farbe rot) mit Trockenfirst



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage I: Gebäudebeschreibung

48599 Gronau

Kaiserstiege 106

77 K 10/ 25

Dachrinnen u. Fallrohre	Kupferblech
Dachüberstand	Unterseite der Sparren in weiss verkleidet
Sohle	Beton
Decke über KG	Stahlbetondecke (Sohle)
Decke über EG	vermutlich eine Stahlbetondecke
Decke über OG	Holzbalkenlage der Dachkonstruktion
Böden	Estrich mit Oberbelag
Fenster	PVC-Fenster mit Isolierverglasung, weiss
Rolladen	vorhanden in PVC-Lamellen
Innenwände	massiv mit Wandputz und/ oder Tapezierung
Eingangstüren	Haustüranlage mit Lichtausschnitt u. fest verglastem Seitenteil
Bodenbeläge	Fliesen bzw. Teppichbodenbelag
Wandbehandlung	Raufasertapezierung bzw. Vlies mit Anstrich, Fliesen in den Nassräumen Putz mit Anstrich
Decken	Raufasertapezierung mit Anstrich
Treppen	Treppe zum DG Treppe zum KG Holztreppe Tritt- u. Setzstufen mit Teppichboden belegt einfachste Holztreppe mit Trittstufen
Innentüren	aus Holz mit Futter und Bekleidung, lackiert
Sanitärinstallation	für einfache Wohnnutzung
Elektroinstallation	für einfache Wohnnutzung
Heizungsinstallation	Gas-Wandgerät
Ver- und Entsorgung	Wasserzu- und ableitung im Trennsystem
Be- und Entlüftung	über Fensteranlagen
zusätzl. Ausstattung	Dachausbau und Dachgaube
Funktion/ Grundriß	- Raumaufteilungen der Wohnräume dem Alter entsprechend
Schall- u. Wärmeschutz	- energetische Maßnahmen sind, soweit sichtbar, <u>nicht vorhanden</u>
Sonstiges	die aktuelle EnEV wird nicht eingehalten

Mängel am Gebäude

- optische Schäden an der Fassade
- Aufteilung wird den heutigen Anforderungen nicht gerecht



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage I: Gebäudebeschreibung

48599 Gronau

Kaiserstiege 106

77 K 10/ 25

- Bauunterhaltungsaufstauungen im Inneren
anlässlich der Besichtigung hatte es den Anschein, als wenn eine innere Sanierung durchgeführt wird
- defekte Heiztherme
- fehlende Glasscheibe am Badfenster
- Schäden an der Dachgaube

Zubehör als Gebäudebestandteil

Wasserzu- u. ableitungen, Elektroinstallation, Radiatoren, Rolläden, Dachgaube
Sanitäre Einrichtungsgegenstände, Dachflächenfenster, Gasheizung, Heizkörper

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundrissfläche (BGF)

Flächen beruhen zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Kellergeschoss	3,000	x	3,000	=	9,00 m ²
Erdgeschoss	7,100		4,250	=	30,18 m ²
	6,600		6,600	=	43,56 m ²
	4,500		4,200	=	18,90 m ²
Dachgeschoss	7,100	x	6,500	=	46,15 m ²
Spitzboden		x		=	m ²
Summe BGF insgesamt:					147,79 m²
gerundet:					148,00 m²

Wohnfläche

Flächen beruhen zum Teil auf Angaben aus der Bauakte und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen

Wohnfläche im Erdgeschoss	ca.	70,00 m ²
Wohnfläche im Dachgeschoss	ca.	30,00 m ²
Wohnfläche gesamt	ca.	100,00 m²



Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage III: Übersicht

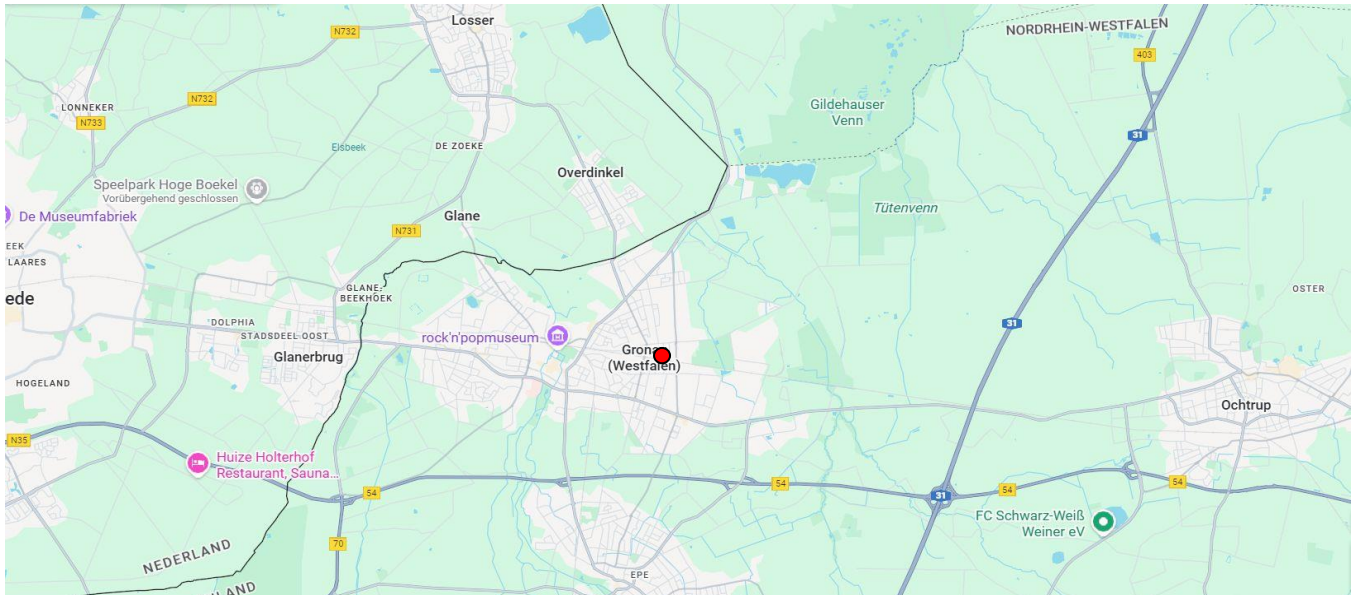
48599 Gronau

Kaiserstiege 106

77 K 10/ 25

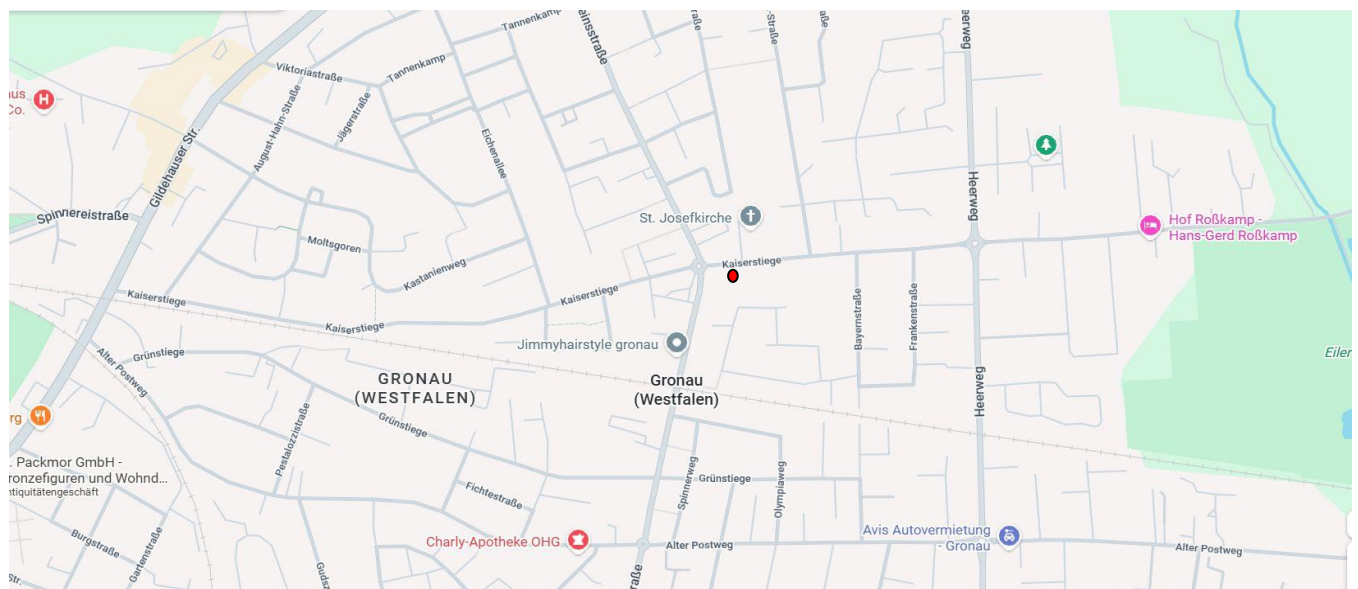
Übersichtsplan

ohne Masstab



Stadtplan

ohne Masstab





Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage IV : Flurkarte

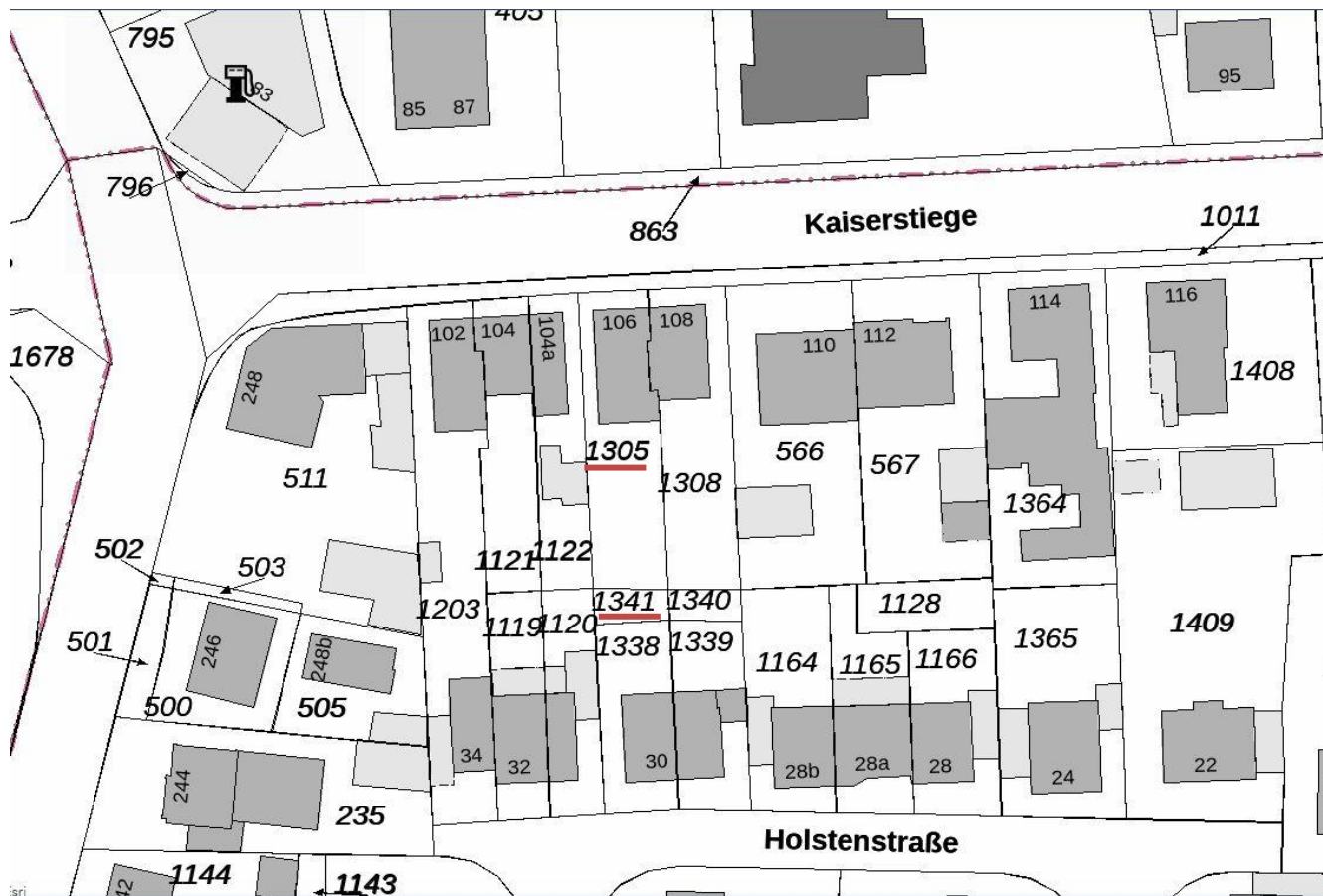
48599 Gronau

Kaiserstiege 106

77 K 10/ 25

Flurkarte

ohne Masstab





Dieter Banseberg

Dipl. Ing. - Architekt AK NW

48683 Ahaus - Gerwinghook 44

Tel: 02567 / 233 1440

Anlage V : Luftbild

48599 Gronau

Kaiserstiege 106

77 K 10/ 25

