

**GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT**

im Sinne des §194 BauGB

**Bewertungsobjekt**

Genaue Bezeichnung des Objektes	
<b>298/1000 Anteil an einem Erbbaurecht eines Bürogebäudes</b>	
Straße, Hausnummer	
<b>Borgwardstraße 2</b>	
PLZ, Ort	
<b>48599 Gronau</b>	
ggfls. Name, Vorname Eigentümer	
<b>aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt</b>	
ggfls. Straße, Hausnummer, PLZ, Ort Eigentümer	
<b>siehe Punkt 1.2 des Gutachtens</b>	
Aktenzeichen (bitte stets angeben)	Wertermittlungsstichtag
<b>77 K 01/25</b>	<b>14.04.2025</b>

**Objektfoto****Auftraggeber**

Name, Vorname, Bezeichnung <b>Amtsgericht Ahaus</b>
Straße, Hausnummer <b>Sümmermannplatz 1-3, 5</b>
PLZ, Ort <b>48683 Ahaus</b>

**Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag**

in Ziffern	<b>768.500,00 €</b>
in Worten	<b>Siebenhundertachtundsechzigtausendfünfhundert Euro</b>

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 1/25

**ONLINEVERSION**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2. Beschreibung des Objektes.....</b>	<b>8</b>
2.1. Grundstück.....	8
2.1.1.       Ort, Umgebung, Infrastruktur.....	8
2.1.2.       Form, Beschaffenheit .....	8
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 Eigentumswohnung.....	11
2.2.4.       Ausstattung .....	12
2.2.5.       Haustechnik (gem. Baubeschreibung).....	12
2.3. Außenanlagen .....	12
2.4. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau .....	12
<b>3. Gesamteindruck.....</b>	<b>13</b>
<b>4. Bewertung .....</b>	<b>14</b>
4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung) .....	14
4.1.1.       Vorbemerkungen .....	14
4.1.2.       Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV).....	14
4.1.3.       Ertragswertverfahren (§17-20 ImmoWertV).....	14
4.1.4.       Sachwertverfahren (§21-23 ImmoWertV).....	15
4.1.5.       Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2. Ermittlung des Bodenwertes .....	16
4.2.1.       Vorbemerkungen .....	16
4.2.2.       Ermittlung des Bodenwertes.....	17
4.3. Ermittlung des Ertragswertes .....	18
4.3.1.       Restnutzungsdauer.....	18
4.3.2.       Mieten.....	19
4.3.3.       Liegenschaftszins .....	20
4.3.4.       Jahresrohertrag .....	20
4.3.5.       Bewirtungskosten.....	21
4.3.6.       Jahresreinertrag.....	21
4.3.7.       Bodenertragsanteil.....	21
4.3.8.       Jahresreinertrag der baulichen Anlage .....	22
4.3.9.       Barwertfaktor.....	22
4.3.10.       Ertragswert der baulichen Anlage .....	22
4.3.11.       Wert des Zinsvorteiles des Erbbauberechtigten .....	22
4.3.12.       Vorläufiger Ertragswert .....	23

<b>5. Ermittlung des Sachwertes.....</b>	<b>23</b>
5.1. Ermittlung des Sachwertes .....	23
5.2. Berechnung der Bruttogrundfläche.....	23
5.2.1. Ermittlung der Restnutzungsdauer.....	23
5.2.2. Ermittlung der Indexierung.....	24
5.2.3. Gebäudesachwert.....	24
5.2.4. Besondere Bauteile.....	25
5.2.5. Aussenanlagen.....	25
5.2.6. Vorläufiger Sachwert.....	25
5.2.7. Marktanpassung.....	25
5.2.8. Baumängel etc.....	25
5.2.9. Sachwert.....	26
5.2.10. Würdigung des mittleren Sachwertes.....	26
<b>6. Ermittlung des Sachwertes.....</b>	<b>27</b>
6.1. Verkehrswert (unbelastet) .....	27
6.2. Werteinfluss aus Rechten und Belastungen.....	27
6.2.1. Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs) .....	27
6.2.2. Baulisten, Rechte .....	27
6.3. Verkehrswert (ggfls. belastet) .....	27

### Anlagen (allgemein)

Nummer	Seite/n	Inhalt
1	5	Lokale Lage
2	7	Fotografische Dokumentation
3	7	Planunterlagen
4	2	Berechnungen

### Anlagen (Internetversion)

Nummer	Seite/n	Inhalt
1	5	Lokale Lage
2	7	Fotografische Dokumentation
3	7	Planunterlagen
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	Zwangsvorsteigerung	
Wertermittlungsstichtag	<b>14.04.2025</b>	
Qualitätsstichtag	<b>14.04.2025</b>	
Ortsbesichtigung	Daten 14.04.2025, 12.30 – 13.30 Uhr	Teilnehmer Reinhard Horst (Sachverständiger), der Erbbauberechtigter

### 1.2. Eigentümer lt. Grundbuch

- aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt

### 1.3. Grundstück

#### 1.3.1. Katasterdaten

Stadt/Gemeinde:	Gronau	Flur:	48
Ortsteil:	Epe	Flurstück(e):	466
Gemarkung:	Epe	amtliche Größe:	3.300 m <sup>2</sup>

#### 1.3.2. Grundbuchdaten (Teilerbbaugrundbuch)

Amtsgericht:	Gronau	Ifd. Nr. Bestandsverzeichni s:	Nr. 1
Grundbuch von:	Epe	Nutzung und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Borgwardstraße 2
Blatt:	8154	Nutzung nicht abweichend lt. Kataster:	Gebäude- und Freiflächen, Borgwardstraße 2

#### 1.4. Gebäude

Bewertungsobjekt:	298/1000 Anteil an einem Erbbaurecht eines Büroteils	Wohnfläche:	ca. 0,00 m <sup>2</sup>
Anzahl Nutzeinheiten:	2	Nutzfläche:	ca. 334,47 m <sup>2</sup>
ermitteltes Baujahr:	2011	Brutto-Grundfläche:	ca. 502,54 m <sup>2</sup>

#### 1.5. Besonderheiten

Ortstermin	Bei dem Ortstermin am <b>14.04.2025</b> waren das Gebäude von innen teilweise und von außen als auch die Außenanlagen uneingeschränkt zu besichtigen. Der vermietete Büroteil im Obergeschoss konnte leider <b>nicht</b> besichtigt werden.
Grundstück	Das Grundstück liegt ortsausgangs im Gronauer Stadtteil Epe Richtung Gronau. Es liegt eben und grenzt sowohl links als auch rechts an weitere Gewerbegrundstücke an.
Gebäude	Das teilunterkellerte Gebäude verfügt über ein Erd- und ein Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich Büro- und Nebenräume sowie ein Ausstellungsbereich für gewerbliche Zwecke (aktuell Ausstellung von Zaunanlagen).
Außenanlagen	Die Außenanlagen machen einen guten Eindruck. Sie bestehen vorwiegend aus gepflasteren Flächen, die vorwiegend als Stellplätze genutzt werden.
Sonstiges	Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden und zwar wie folgt:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- an den Außenflächen Nr. 1 des Aufteilungsplanes</li> <li>- ein zugeordnetes Sondernutzungsrecht an der Dachfläche des Teilerbbaurechts Nr. 2 für den Betrieb einer Photovoltaikanlage wurde mit Bewilligung vom 27.04.2022 wieder aufgehoben</li> </ul>

## 1.6. Arbeitsunterlagen

### 1.6.1. Allgemein

- Bodenrichtwertkarte NRW ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- Preisindizes ([www.destatis.de](http://www.destatis.de))
- Luftbilder ([www.google-earth.de](http://www.google-earth.de))
- Fachliteratur

### 1.6.2. Objektbezogen

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kreis Borken, 2025
- 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 14.04.2025
- Flurkartenauszug
- Angaben zum Grundbuchauszug AG Ahaus, Grundbuch von Epe, Blatt 8154 vom 28.01.2025

### 1.6.3. Hinweis

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, sonstige Unterlagen usw., sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Wertermittlungsstichtag volle Gültigkeit und Richtigkeit angenommen.

## 1.7. Wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB), aktueller Stand
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), aktueller Stand
- Landesbauordnung NRW,(BauONRW), aktueller Stand
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Stand 14.07.2021
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Stand 01.03.2006
- Sachwertrichtlinie (SW-RL), aktueller Stand
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG), Stand 01.07.2022
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV), aktueller Stand
- Gebäudeenergiegesetz GEG, aktueller Stand
- 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 Gutachtersteller.

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](http://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 verschärzte 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	<p>Das zu bewertende Objekt liegt im Norden des Kreises Borken im äußeren Bereich des Stadtteiles Epe der Stadt Gronau in Richtung nach Gronau.</p> <p>Die Stadt Gronau liegt im westlichen Münsterland im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen.</p> <p>Die Einwohnerzahl beträgt etwa 46.000 Einwohner.</p>
Ortsteil, Viertel	Gronau
Straße	Die Straße „Borgwardstraße“ ist eine asphaltierte Seitenstraße ortsausgangs von Epe in Richtung Gronau.
engere Nachbarschaft	In der engeren Nachbarschaft stehen weitere Gewerbeimmobilien ähnlicher Art und Struktur, allerdings unterschiedlichen Alters.
weitere Nachbarschaft	<p>In der weiteren Nachbarschaft befinden sich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Westlich : Industriegebiet und Wohngebiete Richtung Gronau</li> <li>- Nördlich : Industriegebiet Gronau Ost</li> <li>- Südlich : Industriegebiet sowie landwirtschaftl. Flächen</li> <li>- Östlich : Industriegebiet sowie landwirtschaftliche Flächen</li> </ul>
Einkaufsmöglichkeiten	Läden zur Nahversorgung befinden sich in etwa 3 km Entfernung in der Stadtmitte von Gronau
öffentliche Verkehrsmittel	Haltestellen v.a. entlang der Straße nach Ochtrup mit Busverbindungen Richtung Ahaus, Enschede, Steinfurt, Gronau-Bahnhof - von dort aus weitere überregionale (Zug-)Verbindungen
Verkehrslage	Die Straße „Borgwardstraße“ ist eine asphaltierte Seitenstraße mit direkter Anbindung an die vielbefahrene zweispurige Hauptverkehrsstraße von Epe nach Gronau (Steinfurter Straße). Die nächste Anbindung zur Autobahn 31 befindet sich über die Steinfurter Straße in ca. 500 km Entfernung südlich. Die Anbindung an das niederländische Autobahnennetz verläuft über die B54 ebenfalls in südlicher Richtung.
Wohnlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in der Nachbarschaft: durchschnittlich</li> <li>- in dem Ort: Ortsrand</li> <li>- regional: mittelmäßig</li> <li>- Verkehrslage: Anbindung mittelmäßig</li> </ul>

#### 2.1.2. Form, Beschaffenheit

Form:	rechteckig
Ausmaße (b/t):	Breite: ca. 55,00 m, Tiefe: ca. 60,00 m
Topographie:	das Grundstück liegt eben
Erschließung:	Die „Borgwardstraße“ ist als asphaltierte Erschließungsstraße voll erschlossen, übliche Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Telefon) sind vorhanden.
Entwässerung:	öffentliche Sammelkanalisation, System: lt. Bauakte Trennsystem, Regenwasser und Schmutzwasser werden über einen separaten Entwässerungskanal entsorgt.

### 2.1.3. Rechte und Lasten

Grundbuch, Abt. II:	Einträge Nr. 1 Höhe des Erbbauzinses 552,67 € Nr. 2 Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eintragung der Erhöhung des Erbbauzinses Nr. 3 Weiterer Erbbauzins in Höhe von 106,21 € Nr. 4 – 7 gelöscht Nr. 8 Vorkaufsrecht für die Stadt Gronau Nr. 9 Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Teilerbaurechtes Nr. 10 Persönliche Dienstbarkeit zum Betrieb einer Photovoltaikanlage Nr. 11 Eintragung Zwangsversteigerung am 28.01.2025	Auskunftsdatum 18.02.2025	Auskunft erteilt (Behörde, Mitarbeiter, Kontakt) Amtsgericht Ahaus
Grundbuch, Abt. III:	keine wertbeeinflussenden Einträge	18.02.2025	Amtsgericht Ahaus
Baulasten/Rechte:	keinerlei Hinweise in der Bauakte	24.03.2025	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 „Borgwardstraße 2“ existiert der Bebauungsplan Nr. 238-I „Industrie- und Gewerbepark an der Steinfurter Straße“ der Stadt Gronau mit den Festsetzungen GI, , Vollgeschosse III, GRZ 0,8, GFZ 2,0 . <b>Art der Nutzung:</b> Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten. Der Bebauungsplan wurde am 25.4.2003 rechtskräftig.	24.03.2025	Stadt Gronau Stadtplanung
Baugenehmigung:	<b>Baugenehmigung Nr. 2010-247</b> vom 20.05.2010 - Errichtung eines Betriebsgebäudes ( EG: Lager,Ausstellung, Elektroinstallation-Großhandel, Büro - OG: Büoräume.Mietbüro <b>Baugenehmigung Nr. 2003-646</b> – Aufstellung eines Hinweisschildes (Industriegebiete)	24.03.2025	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

Bei der Immobilie handelt es sich um eine Büroimmobilie in einem Industriegebiet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Ausstellungsfäche für Zaunanlagen mit Nebenräumen, sowie einem Treppenaufgang zu den Büroräumen im Obergeschoss, dort im Obergeschoss eine WC-Anlage getrennt für Damen und Herren sowie Büroflächen.

Weiterhin befindet sich im Obergeschoss ein über ein rückwärtiges Treppenhaus zugänglicher vermieteter separater Büroteil.

Das zweigeschossige, teilunterkellerte Bürogebäude verfügt über ein Keller- (1 Kellerabstellraum), Erd- und einem Obergeschoss und hat ein Flachdach. Der bauliche Zustand und die sonstigen Ausstattungsmerkmale des Gebäudes entsprechen augenscheinlich dem entsprechenden Baujahr. Äußerlich macht das Gebäude einen dem Alter entsprechenden guten Eindruck.

Die Grundrissgestaltung kann den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden.

Die Außenanlagen bestehen aus Pflasterung der Zuwege und Pflasterflächen sowie gepflasterte Stellplätze aus Rasengittersteinen und können als gut bezeichnet werden.

Im Jahre 2019 wurde Teileigentum (Teileigentum 1 + 2) gebildet.

### 2.2.3. Ausführung Büroteil

Geschossigkeit:	Erdgeschoss, Obergeschoss
Bauweise:	Massivbau
Fundamente:	lt. Baubeschreibung Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	Betonwände
Außenwände:	gem. Bauantrag ca. 70 cm starker Aufbau als Klinkerfassade in Normalformat mit der Farbe schwarz-Anthrazit Stahlhalle aus Thermoblech in der Farbe silber
Innenwände (tragend):	massive Innenwände
Innenwände (nicht „tragend“):	massive Innenwände bzw. Wände in Trockenbauweise
Geschossdecken:	über KG und EG Massivdecke aus Stahlbeton, nach statischen Erfordernissen mit einer Deckenstärke von etwa 25 cm
Geschosstreppen:	massive einläufige geschwungene Treppe in Stahlbetonbauweise mit Granitbelag vom EG Ausstellung zum OG Büroteil, sowie eine einläufige Betontreppe mit Holzstufenbelag vom EG zum KG (Kellerabstellraum).  Massivtreppe mit vermutlich Fliesen- bzw Granitbelag im separaten Treppenhaus zum vermieteten Büroteil im Obergeschoss
Fenster/Außentüren:	- aus Aluminium in der Farbe Grau
Dach Konstruktion/Eindeckung:	Gedämmtes Flachdach (ca. 20 cm) auf Stahlträger und Trapezblechen Konstruktion: Stahlträger, Trapezblech, Dachaufbau incl. Dämmung
Dach Entwässerung:	innenliegende Entwässerung
Dachaufbauten:	keine
Schornstein:	nicht bekannt
Sonstiges:	

#### **2.2.4. Ausstattung**

Fußböden Büro- und Ausstellungsräume:	Fliesenbelag in gehobener Qualität
Fußböden Nassräume:	Fliesenbelag in guter Qualität
Wandbekleidungen:	Kalkputz weiß gestrichen
Deckenuntersichten:	abgehängte Decken, weiß gestrichen
Innentüren:	Blätter: Holzwerkstoff , Zargen: Holzwerkstoff, Farbe weiß Ausstattungsgrad: gute Qualität
Sanitärausstattung:	OG – Ausstellungsteil Gäste-WC Damen bzw. Herren mit Waschbecken, und jeweils 1 WC OG – Mietbüro Gäste-WC Damen bzw. Herren mit Waschbecken, und jeweils 1 WC Ausstattungsgrad: gute Qualität
sonstige bes. Merkmale:	Einbauküchen, Einbauschränke sowie die Ausstellungsgegenstände sind nicht Gegenstand der Wertermittlung und bleiben daher beim Verkehrswert unberücksichtigt

#### **2.2.5. Haustechnik**

Elektro:	Elektroausstattung entspricht einer guten Qualität
Sanitär:	Sanitärausstattung entspricht einer guten sowie zweckmäßigen Qualität
Heizung:	Gasbrennwertheizung Baujahr 2011
Lüftung:	Fensterlüftung
sonstige bes. Merkmale:	

#### **2.3. Außenanlagen**

Folgende wesentliche Außenanlagen wurden zum Wertermittlungsstichtag vorgefunden:

- Pflasterung Zuwege aus Betonpflaster grau
- Pflasterflächen Stellplätze aus Rasenkammersteine Farbe anthrazit

Die Außenanlagen werden in dem Zustand zum Wertermittlungsstichtag als gepflegt angesehen.

#### **2.4. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau**

Gebäude (u.a.):	Feuchtigkeitsspuren an einigen Kellerwänden
Ausstattung:	gute Qualität
Sonstiges:	

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

**3. Gesamteindruck**

zum Wertermittlungsstichtag

Wohnlage:	- die regionale Wohnlage in der Stadt Gronau ist innerhalb des Kreises Borken als mittelmäßig zu beurteilen, - die lokale Lage im „Borgwardstraße 2“ ist grundsätzlich als mittelmäßig zu beurteilen
Erreichbarkeit Nahversorgung:	- die Erreichbarkeit der Nahversorgung (Innenstadt, Lebensmittelläden) ist als weniger 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 und kann als gut bezeichnet werden  - die Qualität der Bauweise ist insgesamt als gut bis gehoben zu bezeichnen
Ausstattung:	- die Ausstattung ist auf Grundlage der Besichtigung als gut zu bezeichnen
Außenanlagen:	- die Außenanlagen sind als gepflegt zu bezeichnen
Sonstiges:	

## 4. Bewertung

### 4.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahren (mit Begründung)

#### 4.2.1. 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 Gegebenheiten 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.

#### 4.2.2. Vergleichswertverfahren (§24-26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert aus möglichst stichtagnahmen 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. €/m<sup>2</sup> 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, Instandhaltungsstau) durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

#### 4.2.3. 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 Wertermittlungsstichtag 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.

#### 4.2.4. 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 ggf. besondere Einrichtungen ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen basiert auf stichtagbezogenen Kostenkennwerten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, die für die Neuerichtung 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 Marktangepasstung (über sogenannte Sachwertfaktoren), sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau) wertmäßig in Ansatz gebracht.

#### 4.2.5. Verfahrenswahl mit Begründung

Auswahl	Bezeichnung	Begründung
nicht geeignetes Verfahren:	Sachwertverfahren	Bei <b>selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern</b> (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.
<b>wertbestimmendes Verfahren:</b>	<b>Ertragswertverfahren</b>	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 eher um ein Objekt zum Ertragserzielung handelt, kommt das Ertragswertverfahren als <b>wertbestimmendes Verfahren in diesem Fall zur Anwendung</b> . Das Sachwertverfahren wird lediglich zur Plausibilisierung des Ergebnisses genutzt.
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.

#### 4.3. Ermittlung des Bodenwertes

##### 4.3.1. 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.

##### 4.3.2. Ermittlung des Bodenwertes

<b>I. Bodenwert laut Bodenrichtwertkarte mit Stand:</b>	01.01.2025	<b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>
in Bodenrichtwert enthaltene Beiträge o.ä.:	0,00	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>II. Bodenrichtwert eb-frei:</b>		<b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen:</b>		
- baureifes Land	baureifes Land:	Faktor 1,00
- Gewerbegebiet	Gewerbegebiet: GR 1076	Faktor 1,00
- Geschosszahl: 2	Geschosszahl : 3	Faktor 1,00
- Tiefe: 40 m	Tiefe 60,00 m:	Faktor 1,00
<b>IV. Anpassungen wegen spezifischer wertbeeinflussender Umstände:</b>		
konjunkturelle Weiterentwicklung:		Faktor 1,00
Lage:	Ausrichtung	Faktor 1,00
Größe:		Faktor 1,00
Ausnutzung:		Faktor 1,00
Zuschnitt:		Faktor 1,00
<b>angepasster eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):</b>		<b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>
Kanalanschlussbeiträge § 7 KAG:	erledigt	- 0,00 €/m <sup>2</sup>
Erschließungsbeiträge § 127 BauGB:	erschlossen	- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer eb-freier Bodenrichtwert (gerundet):</b>		<b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>V. Ermittlung des Grundstückswertes:</b>				
Grundstücksgröße Gesamt:				3.300,00 m <sup>2</sup>
a) baureifes Land (Fläche x Faktor x Bodenwert):	3.300,00 m <sup>2</sup>	1,00	30,00 €/m <sup>2</sup>	99.000,00 €
b) anteilige Fläche (Fläche x Faktor x Bodenwert):	3.300,00 m <sup>2</sup>	298/1000	30,00 €/m <sup>2</sup>	29.502,00 €
<b>Grundstückwert gesamt</b>			<b>29.502,00 €</b>	
zur Rundung:				+/- 2,00 €
<b>Grundstückswert gesamt (gerundet):</b>				<b>29.500,00 €</b>

#### 4.4. Ermittlung des Ertragswertes

Nutzungseinheit	Berechnung	Wohn-/Nutzfläche
Ausstellung und Nebenräume EG	Nutzfläche gem. Berechnung	ca. 189,64 m <sup>2</sup>
Büroräume OG	Nutzfläche gem. Berechnung	ca. 75,55 m <sup>2</sup>
Mietbüro	Nutzfläche gem. Berechnung	ca. 69,28 m <sup>2</sup>
Anteilige Freifläche	gem. Berechnung	ca. 418,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze		5 Stellplätze
<b>Gesamte Nutzfläche</b>		ca. 334,47 m <sup>2</sup>

##### 4.4.1. 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.

<b>I. Gebäudealter</b>		
aktueller Jahr ( Wertermittlungsstichtag ):		2025
ermitteltes Baujahr:	2011	2011
Gebäudealter:	2025 - 2011 =	14 Jahre
<b>II. (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer</b>		
Gesamtnutzungsdauer (gem. Gutachterausschuss):		60 Jahre
Restnutzungsdauer:	60 - 14 =	46 Jahre
<b>III. modifizierte (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer</b>		
Grad der Modernisierung (gem. Gutachterausschuss):	im gemitteltem Baujahr berücksichtigt	+ 0 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:		46 Jahre

#### 4.4.2. Mieten

Für die Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Mieten werden die vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsmieten für Büro- und Handelflächen, sowie der Mietwertrahmen des Gutachterausschusses des Kreises Borken herangezogen und entsprechend gutachterlich gewertet (pro Monat, nettokalt, lt. Gutachterausschuss für Gewerbehallen, Handel- und Büroflächen, Baujahr 2010-2020 mit gehobener Qualität ).

Für das Mietbüro im Obergeschoß wurde die tatsächlich erzielte Kaltmiete angesetzt.

<b>nachhaltig erzielbare ortsübliche Mieten (nettokalt pro Monat)</b> Mietansatz sachverständig				
<b>Nutzungseinheit</b>	<b>Nutzfläche [m<sup>2</sup>]/Einheit</b>	<b>Miete/m<sup>2</sup></b>	<b>Anmerkung</b>	<b>Miete nettokalt [€]</b>
Ausstellungsfläche EG	ca. 189,64 m <sup>2</sup>	9,50 €		1.800,00 €
Büroräume OG	ca. 75,55 m <sup>2</sup>	9,50 €		715,00 €
Mietbüro	ca. 69,28 m <sup>2</sup>	11,50 €		795,00 €
Stellplätze	5 Stellplätze	10,00 €		50,00 €
Freifläche (Verkehrsfläche)	ca. 418,00 m <sup>2</sup>	0,25 €		105,00 €
Zwischensumme:				3.465,00 €
Die erzielbare monatliche Nettokaltmiete wird in Hinblick auf das zu bewertende Objekt angesetzt mit :				
<b>Gesamt monatlich :</b>				<b>3.450,00 €</b>

#### **4.4.3. Liegenschaftzinssatz (p)**

Die Liegenschaftzinssätze sind Zinssätze, die auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgeleitet werden. Die Höhe ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, der Lage und insbesondere von den Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt gleichartiger Grundstücke.

Mit dem ermittelten Liegenschaftzinssatz werden die Jahresreinerträge im Ertragswertverfahren kapitalisiert.

regionaler Liegenschaftzinssatz 2025:	gem. Gutachterausschuss - für Bürogebäude Auswertung zum 01.01.2025:	3,80 %
objektspezifische Besonderheiten:	- durchschnittliche Lage regional - gut durchschnittliche Lage lokal - gehobene Ausstattung - kein aktueller Investitionsbedarf	
angesetzter Liegenschaftzinssatz:	unter Berücksichtigung der Charakteristiken des Objektes und der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Liegenschaftzinssatz sachverständig mit dem Mittelsatz des Gutachterausschusses angehalten	3,80 %

#### **4.4.4. Jahresrohertrag**

Der Jahresrohertrag des bebauten Grundstückes ist der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag der Nettokaltmiete.

Nutzungseinheit	Berechnung (erzielbare Miete nettokalt x 12 Monate)	
Büro, Ausstellungsfläche, Nebenräume, Stellplätze und Freiflächen	3.450,00 * 12	<b>41.400,00 €</b>

#### **4.3.5. Bewirtschaftungskosten (jährlich)**

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht umlagefähig oder durch Kostenübernahmen gedeckt sind.

Ansätze gem. § 12 Abs. 5 ImmoWertV2021 bzw. Anlage 23 zum BewG.

a) Verwaltungskosten:	3,0 % des Jahresrohertrags	1.314,00 €
b) Instandhaltungskosten:	Bezugsfertigkeit vor mehr als 10 Jahre 13,80 € je qm Nutzfläche	4.620,00 €
c) Mietausfallwagnis:	4,0 % des Jahresrohertrags	1.752,00 €
<b>Gesamt:</b>	ca. 19,1 % des Jahresrohertrages	<b>7.686,00 €</b>

#### **4.3.6. Jahresreinertrag des Grundstücks**

Der Jahresreinertrag des Bodens und der baulichen Anlagen (Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten).

Jahresrohertrag:		41.400,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:		- 7.686,00 €
<b>Jahresreinertrag:</b>		<b>33.714,00 €</b>

#### **4.3.7. Bodenertragsanteil**

Bodenwert mit dem Liegenschaftszinssatz (unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer) abgezinst.

Bodenwert, eb-frei, gerundet:	Grundstücksanteil Gewerbeteil	29.500,00 €
Liegenschaftszinssatz p:		3,80 %

Bodenertragsanteil = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz

<b>Bodenertragsanteil:</b>	29.500,00 € * 3,80 %	<b>1.121,00 €</b>
----------------------------	----------------------	-------------------

#### 4.3.8. Jahresreinertrag der baulichen Anlagen

Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen ist der Anteil des Jahresreinertrages, der allein den baulichen Anlagen zugerechnet wird. (Jahresreinertrag abzgl. Bodenertragsanteil).

Jahresreinertrag:		33.714,00 €
abzgl. Bodenertragsanteil:		- 1.121,00 €
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen (gerundet):</b>		<b>32.593,00 €</b>

#### 4.3.9. Barwertfaktor/Vervielfältiger

Barwertfaktoren sind Multiplikatoren auf Grundlage des Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, mit deren Hilfe aus den Jahresreinerträgen die Ertragswerte aller bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer anfallenden Reinerträge kapitalisiert werden.

q:	1 + (p/100)	1,038
n (Restnutzungsdauer):		46 Jahre
<b>Barwertfaktor V1:</b>	$(q^n - 1) / (q^n(q - 1))$	<b>21,58</b>

#### 4.3.10. Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der mit dem Barwertfaktor kapitalisierte Jahresreinertrag.

<b>Ertragswert der baul. Anlagen:</b>	32.593,00 € * 21,58	<b>703.360,00 €</b>
---------------------------------------	---------------------	---------------------

#### 4.3.11. Ermittlung des Wertes des Zinsvorteiles des Erbbauberechtigten

	Berechnung	Ergebnis
Anteiliger Erbbauzins	552,67 € + 106,21 €	658,88 €
Restlaufzeit	2097 - 2025	72 Jahre
Liegenschaftszins		3,8 %
Bodenwert		29.500,00 €
Restnutzungsdauer Gebäude		46 Jahre
Differenzlaufzeit		26 Jahre
Bodenwertverzinsung	29.500,00 € * 3,8%	1.121,00 €
Zinsvorteil des Erbbauberechtigten	1.121,00 € - 658,88 €	462,12 €
<b>Rentenbarwert Zinsvorteil :</b>		<b>11.332,00 €</b>

#### 4.3.12. Vorläufiger Ertragswert des Gewerbeteiles

Ertragswert der baulichen Anlagen:	677.460,00 €
Rentenbaranteil Zinsvorteil Erbbaurecht:	11.332,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert:</b>	<b>688.792,00 €</b>

### 5. Ermittlung des Sachwertes ( zur Kontrolle des Ergebnisses der Ertragswertermittlung )

#### 5.2. Ermittlung des Sachwertes des Bürogebäudes

#### 5.3. Berechnung der Bruttogrundfläche

Bauteil KG	Berechnung gem. Berechnung	Fläche ca. 30,00 m <sup>2</sup>
EG	gem. Berechnung	ca. 236,27 m <sup>2</sup>
OG	gem. Berechnung	ca. 236,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>		<b>ca. 502,54 m<sup>2</sup></b>

#### 5.3.1. 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.

<b>I. Gebäudealter</b>		
aktueller Jahr:		2025
ermitteltes mittleres Baujahr:		1972
Gebäudealter:	2025 – 2011 =	14 Jahre
<b>II. (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer</b>		
Gesamtnutzungsdauer (gem. Gutachterausschuss):		60 Jahre
Restnutzungsdauer:	60-14 =	46 Jahre
<b>III. modifizierte (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer</b>		
Grad der Modernisierung (gem. Gutachterausschuss):	Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung : 0 von 20 Punkten	+ 0 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:		46 Jahre

**5.3.2. Indexierung der Herstellungskosten**  
vom Bezugsjahr 2010 auf den Stichtag

Index zum Bezugsstichtag 2010:	Jahresdurchschnitt	100,00
Letzter Index der Indexreihe:	März 2025	191,60
<b>ermittelter Index am Stichtag:</b>	<b>14.04.2025</b>	<b>191,60</b>

**5.3.3. Gebäudesachwert**

bewertetes Gebäude:	2 - geschossiges Bürogebäude	
Haustyp:	Bürogebäude in Massivbauweise	
Ausstattungsstandard:	gut	
<b>Normalherstellungskosten 2010:</b>	inkl. Nebenkosten	<b>1.685,00 €/m<sup>2</sup></b>
a) evtl. Ab- bzw. Zuschlag		0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Zwischenwert:</b>		<b>1.685,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bruttogrundfläche:		502,54 m <sup>2</sup>
<b>Zwischenwert Normalherstellungskosten:</b>	502,54 m <sup>2</sup> x 1.685,00 €/m <sup>2</sup> =	<b>846.780,00 €</b>
in der BGF nicht erfasste Bauteile: a) b) c)		0,00 € 0,00 € 0,00 €
<b>Zwischenwert Herstellungskosten:</b>	bezogen auf das Basisjahr 2010	<b>846.780,00 €</b>
Indexierung auf den Stichtag:	Baupreisindex	191,6 %
<b>Zwischenwert indexierte Herstellungskosten:</b>	846.780,00 € x 191,6 % =	<b>1.622.430,00 €</b>
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre	
(modifizierte) Restnutzungsdauer:	46 Jahre	
Wertminderung wegen Alter (linear):	$1 - 46/60 \text{ Jahre} = 0,23 \times 1.622.430,00 \text{ €} =$	- 373.160,00 €
<b>Gebäudesachwert:</b>		<b>1.249.270,00 €</b>
zur Rundung:	+/-	30,00 €
<b>Gebäudesachwert (gerundet):</b>		<b>1.249.300,00 €</b>

### 5.3.4. Besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen

Bauteil	
Hausanschlüsse	5.000,00 €
	€
	€
<b>Zeitwert besonders zu berücksichtigende Bauteile und Einrichtungen:</b>	<b>5.000,00 €</b>

### 5.3.5. Außenanlagen

Bauteil	
Pflaster, Stellplätze	15.000,00 €
	€
	€
<b>Zeitwert Außenanlagen:</b>	<b>15.000,00 €</b>

### 5.3.6. Vorläufiger Sachwert

Zinsvorteil Erbbaurecht :	11.332,00 €
Gebäudesachwert Bürogebäude :	1.249.300,00 €
Bauteile, Einrichtungen:	5.000,00 €
Außenanlagen:	15.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert:</b>	<b>1.280.632,00 €</b>

### 5.3.7. Marktanpassung

Marktanpassung:	Sachwertfaktor gem. Gutachterausschuss: - 25,0 %	- 321.632,00 €	
objektspezifische marktbedingte Werteinflüsse:	Begründung	Zu-/Abschlag +/- 0 %	+/- €
		%	0,00 €
		%	0,00 €
<b>Summe marktbedingte Einflüsse:</b>		<b>- 321.632,00 €</b>	

### 5.3.8. 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) Feuchteschaden Kellerraum		- 5.000,00 €
b)		€
c)		€
d)		€
<b>Summe Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		<b>- 5.000,00 €</b>

### 5.3.9. Sachwert

Zwischenwert:	<b>954.000,00 €</b>
zur Rundung:	+/- 0,00 €
<b>Sachwert (gerundet):</b>	<b>954.000,00 €</b>

### 5.3.10. Würdigung des ermittelten Sachwertes

Der ermittelte Sachwert liegt höher als der ermittelte Ertragswertes. Daher wird der Verkehrswert aus beiden Wertermittlungen berechnet.

Der ertragswert geht dabei mit 70 % in die Bewertung und der Sachwert mit 30 % ein.

#### Ermittlung des Verkehrswertes

Verkehrswert nach Ertragswertermittlung:		688.792,00 €
Verkehrswert nach Sachwertermittlung:		954.000,00 €
Anteil Ertragswert:	70,00 % x 688.792,00 €	482.155,00 €
Anteil Sachwert:	30,00 % x 954.000,00 €	286.200,00 €

## 6. Verkehrswert

### 6.2. Verkehrswert (unbelastet)

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

**ermittelter Verkehrswert (unbelastet):**

**768.355,00 €**

### 6.3. Werteinfluss aus Rechten und Belastungen

#### 6.3.1. Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs)

#### 6.3.2. Baulisten, Rechte

- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Gronau.
- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des in Epe Blatt 8155 eingetragenen Teilerbaurechts
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ( Recht zum Betrieb einer Photovoltaikanlage )
- Eintragung der Zwangsversteigerung am 28.01.2025

Der Wert dieser Eintragungen wird sachverständig mit „0“ bewertet. Ob für das Recht zum Betrieb einer Photovoltaikanlage eine Ausgleichszahlung erfolgt, konnte nicht rechtssicher geklärt werden und wird daher ebenfalls mit „0“ bewertet.

## 6.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt

Genaue Bezeichnung des Objektes <b>298/1000 Anteil an einem Erbbaurecht eines Bürogebäudes</b>
Straße, Hausnummer <b>Borgwardstraße 2</b>
PLZ, Ort <b>48599 GRONAU</b>
Gemarkung, Flur, Flurstück <b>Gemarkung Epe, Flur 48, Flurstück 466</b>

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt im vorgefundenen Zustand zum Wertermittlungstichtag, dem **14.04.2025** festgestellt mit

**ermittelter Verkehrswert :**

**768.500,00 €**

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 <b>Ahaus, den 08.06.2025</b>	Unterschrift/Stempel Verfasser <b>im Original vom Sachverständigen unterschrieben</b>
--	--