

GUTACHTEN
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über den Verkehrswert
des mit einem Einfamilienhaus
zzgl. Garage
bebauten Grundstücks
Gemarkung Oeding, Flur 5, Flurstück 394

An de Baecke 16, 46354 Südlohn

Dieses Gutachten umfasst 38 Seiten zzgl. Anlagen inklusive Deckblatt

Urschrift Exemplar 2 Exemplar 3



Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 25.09.2025 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

<u>Grundstücksgröße:</u>	708 m ²
<u>Art der Nutzung:</u>	Wohnen
<u>Objekt:</u>	Einfamilienhaus
Baujahr, ca.:	1983 (Annahme)
Umbaujahr, ca.:	-
<u>Brutto-Grundfläche:</u>	rd.: 377,04 m ²
<u>Wohnfläche:</u>	rd.: 142,00 m ²
<u>sowie:</u>	Garage

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Sachwert:	327.000 EUR	<i>marktangepasst</i>
Ertragswert:	312.000 EUR	
Verkehrswert:	327.000 EUR	<i>unbelastet in Abt. II</i>

Inhaltsverzeichnis

TITELBLATT.....	1
EXPOSÉ.....	2
INHALTSVERZEICHNIS.....	3
1. AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS.....	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
3. GRUNDBUCHBESCHREIBUNG	8
4. LAGEBESCHREIBUNG	10
5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
6. GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	16
7. GESAMTEINDRUCK.....	24
8. TECHNISCHE BERECHNUNGEN	25
9. BODENWERTERMITTLUNG.....	26
10. SACHWERTERMITTLUNG.....	28
11. ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	33
12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	37
ANLAGEN.....	39

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. Das Ertragswertverfahren wird in vorliegendem Fall nicht durchgeführt, da das Gebäude zum Stichtag nicht bewohnbar ist.

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 30.05.2025

Bewertungsstichtag: 25.09.2025

Datum der Ortsbesichtigung: erfolgte am 25.09.2025 durch die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Britt-Maren Busch in Anwesenheit der Eigentümer sowie des Verfahrensbevollmächtigten des Eigentümers zu a), sowie der zuständigen Rechtspflegerin des Amtsgerichts Borken.

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: Das Wohnhaus ist durch die Eigentümerin zu b). eigengenutzt.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 30.06.2025
2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 30.06.2025
3. Auszug aus dem Grundbuch, unbeglaubigt
4. Auskunft zur Baulastensituation vom 04.07.2025
5. Abgabenbescheinigung des Tiefbauamtes zur Erschließungsbeitragssituation vom 11.07.2025
6. Fördermittelauskunft vom 04.07.2025
7. Auskunft zum Denkmalschutz vom 03.07.2025
8. Auskunft zur Altlastensituation vom 03.07.2025
9. Auskünfte der Gemeinde Südlohn zum Planungsrecht vom 03.07.2025
10. Auszüge aus dem Bauaktenarchiv der Gemeinde Südlohn, Stand 24.06.2025
11. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2025
12. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Borken 2025

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 Eigentümerin nicht genehmigt worden.

Zugänglichkeit

Der konstruktiv verbliebene Spitzboden ist lediglich von der Treppe aus gesehen worden. Es wird ein dem übrigen Gebäude entsprechender Bauzustand unterstellt.

3. Grundbuchbeschreibung

3.1 Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Oeding
Flur:	5
Flurstück(e):	394
Größe des Flurstücks:	708 m ²
Gesamtgröße:	708 m²

3.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht:	Borken
Grundbuch von:	Südlohn
Blatt:	1904
Lfd. Nr. des Bestandsver- zeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, An de Baecke 16

3.3 Abteilung II/III des Grundbuchs

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

Lfd. Nr. 1-3

gelöscht

Lfd. Nr. 4

Zwangsversteigerungsvermerk

Eingetragen am 28.02.2025

Schuldverhältnisse, die in der **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

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 Südlohn

Die Gemeinde Südlohn mit den Ortsteilen Südlohn und Oeding ist eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Borken. Sie liegt im westlichen Münsterland und grenzt z. T. direkt an die Niederlande. Die Gemeinde umfasst etwa 9.250 Einwohner. Sie verfügt über Grundversorgung im Bildungsbereich wie Kindergärten, Grundschulen und Hauptschule. Vorhanden sind ebenso Kirchen unterschiedlicher Konfessionen sowie Versammlungsmöglichkeiten, die für Veranstaltungen genutzt werden können. Südlohn ist als Grundzentrum einzuordnen.

Überörtliche Anbindung Südlohn:

Bundesstraßen:	B 70, B 525
Autobahn:	rd. 15 km zur BAB A 31 (Bottrop – Emden)
ÖPNV:	Busverbindungen nach Stadtlohn, Winterswijk (NL)
Bahnhof:	Borken
Flughafen:	internationaler Flughafen Düsseldorf in ca. 100 km Entfernung Flughafen Münster/Osnabrück in ca. 80 km Entfernung Verkehrslandeplatz Stadtlohn in ca. 10 km Entfernung

4.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem südöstlich des Ortskerns gelegenen Wohngebiet im Ortsteil Oeding. Der Allgemeinheit dienende öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten, sowie alle zentralen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Die Entfernung zur Ortsmitte in Oeding beträgt ca. 1 km, zur Ortsmitte in Südlohn ca. 5 km.

Art der Bebauung und Nutzung:

In der nächsten Umgebung herrscht überwiegend eingeschossige Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern unterschiedlicher Baujahresklassen in offener Bauweise vor. Es besteht ein einheitliches städtebauliches Bild.

In der weiteren Umgebung sind neben Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie ein großes Gewerbegebiet gelegen.

ÖPNV durchschnittlich für regionalen Wirtschaftsraum.

Immissionen:

noch durchschnittlich,
Straßenlärm zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leicht wahrnehmbar aus Richtung L 572

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Zuschnitt/Beschaffenheit des Grundstückes

Mittlerer Breite:	ca. 22,75 m
Mittlere Tiefe:	ca. 30,50 m
Größe:	708 m ²
Zuschnitt:	Das Grundstück ist gleichmäßig, nahezu rechteckig geschnitten.
Topographie:	Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist in etwa eben. Sie weist eine normale Höhe zur Straße auf.
Tatsächliche wirtschaftliche Ausnutzung:	Das Grundstück ist auf der nördlichen Grundstückshälfte zentral mit dem Wohnhaus überbaut. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze schließt sich an das Wohnhaus die Garage an. Gartenfläche befindet sich im südlichen sowie Vorgartenfläche befindet sich im nördlichen Bereich.

Einfamilienhaus

1-geschossig, unterkellert

Kellergeschoss,
Erdgeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss,
konstruktiv verbliebener Spitzboden

augenscheinliche Nutzung zum Bewertungsstichtag:
Wohnnutzung

Entstehung, baurechtliche Merkmale:

Ursprüngliche Errichtung mit Zustimmung zur Bauanzeige ab dem Jahr 1981 unter dem Tenor „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“. Lt. Angabe innerhalb der Archivbauakte sei die Fertigstellung in dem Jahr 1983 erfolgt, sodass für die Zwecke der Bewertung das Baujahr mit dem Jahr 1983 angenommen wird.

Die Errichtung der Terrassenüberdachung erfolgte im Jahr 2015 innerhalb eines Freistellungsverfahrens nach § 67 BauGB.

Erschließung:	öffentliche Verkehrsfläche
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung, Entwässerung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (Annahme/ lt. Angabe Eigentümer)	Wasser, Strom, Gas aus öffentlicher Versorgung, Abwasseranschluss an den öffentlichen Kanal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Garage ist in einseitiger Grenzbauweise errichtet.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	nicht untersucht, ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt. <i>(In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.)</i>

5.2 Baulasten

Eine **Baulastenanfrage** wurde beim Kreis Borken gestellt. Es bestehen folgende Baulasten zu Lasten des Bewertungsgrundstückes:

keine Baulasten

Zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes:

nicht bekannt

5.3 Erschließungsbeiträge

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

5.4 Öffentliche Förderung

Auf Anfrage teilte der Kreis Borken, Fachbereich Wohnungswesen, Folgendes mit:

„das Objekt unterlag bis zum 04.07.2025 keiner Zweckbindung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW – ehemals Wohnungsbindungsgesetz/WoBindG).“

5.5 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Gemeinde Südlohn 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 unbekanntem 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 Planungsrechtliche Ausweisung

5.7.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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

5.7.2 Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Planungsamtes der Gemeinde Südlohn besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16, Burloer Str. Ost“. Der Bebauungsplan ist seit dem 07.10.1977 rechtsverbindlich.

Festsetzungen im Bebauungsplan
(lt. Bauakte):

WA	= allgemeines Wohngebiet
GFZ	= 0,5
GRZ	= 0,4

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmal 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:	Streifenfundamente Bn 150 (lt. Bauakte)
Kellerwände:	KSV, 36,5 cm (lt. Bauakte)
Geschossaußenwände:	KLB, 24,0 cm (lt. Bauakte)
Außenwandflächen:	Isolierung 4 cm, Luftschicht 4 cm, Verblendstein 11,5 cm (lt. Bauakte)
Tragende Innenwände:	Bimsstein, 24,0 cm (lt. Bauakte)
Nicht tragende Innenwände:	Bimsstein, 11,5 cm (lt. Bauakte)
Decken:	Sohle: Beton (lt. Bauakte) KG-Decke: Beton (lt. Bauakte) EG-Decke: Beton (lt. Bauakte) DG-Decke: Holzbalkendecke (lt. Bauakte)
Hauseingangstür:	Aluminiumrahmenkonstruktion mit dekorativer Einsatzfüllung und nebenstehendem Fensterelement (Doppelverglasung)
Kelleraußentür:	Mehrzwecktür
Treppenkonstruktionen:	Geschosstreppe als offene Bolzentreppe/Trittstufen in Naturstein/schmiedeeisernes Brüstungsgeländer, Kellertreppe in Beton/Tritt- und Setzstufen in Naturstein/schmiedeeiserner Handlauf
Dachkonstruktion:	Pfettendach in traufständiger Satteldachkonstruktion, Dachneigung 35° (lt. Bauzeichnung)
Dacheindeckung:	beschichtete Tonziegel, Dachuntersicht in Profilholz
Dachentwässerung:	Rinnen- und Fallrohre in Kupfer
Kaminkopf:	1 x, Verblendstein

Balkon: -

Besondere Bauteile: Hauseingangstreppe: 1 x Stufe,
Kelleraußentreppe in Beton/Beschichtung

6.3 Wohnungsausstattung

Oberbodenausführungen: Die Oberböden sind in div. Belägen ausgeführt, wie z. B.: div. Fliesen, Echtholzparkett, Vinylboden, Laminat

Wandansichten: Die Wandflächen sind überwiegend tapeziert.

Deckenuntersichten: Tapete oder Putz im Anstrich, im Dachgeschoss überwiegend Profilholzverkleidung

Ausführung der Fenster: Die Fenster sind in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Doppelverglasung ausgeführt. Die Fensteröffnungen sind überwiegend mit Fensterbänken (innen Naturstein/außen Basalt) und Rollläden (teilw. mit elektrischem Antrieb) ausgestattet. Im Dachgeschoss auch Dachflächenfenster in Holzkonstruktion mit Doppelverglasung.

Ausführung der Türen: Die Innentüren sind überwiegend als Rahmen-Füllungstüren (weiß beschichtet) in Stahlzargen ausgeführt.

Ausführung der Sanitärräume: Die Sanitärausstattung im WC (EG) besteht aus einem Waschbecken sowie einem Stand-WC-Topf mit Spülkasten. Der Boden sowie die Wände sind beige/raumhoch gefliest. Baujahresgemäße Schlichtausstattung.

Die Sanitärausstattung im Bad (DG) besteht aus einer Duschtasse mit Kabinenabtrennung in Glas, einem Einsatzwaschbecken, einer Eckbadewanne sowie einem wandhängenden-WC-Topf mit Spülkasten in Vorwandinstallation. Der Boden sowie die Wände sind gefliest (anthrazit/weiß/raumhoch). Die Decke ist mit Profilholz verkleidet, Badmöbel in weiß/schwarz, Ausstattung der 1990er Jahre.

Besondere Ausstattung: Ofen im Wohnzimmer (Zubehör)

Ausbau Keller:	Kellerwände: Oberboden: Deckenuntersicht: Fenster: Türen:	Tapete/div. Putz im Anstrich div. Fliesenbeläge Beton, schalungsrau im Anstrich/ Putz im Anstrich kellerübliche Metallfenster glatt abgesperrt (Holzfurnier)/Stahlzargen
	Besondere Ausstattung:	<u>WC-Raum</u> Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Duschtasse mit Trennwand in Glasbaustein, Waschmaschinenanschluss, beheizt, Boden und Wände verputzt ohne Anstrich ein weiterer Raum ist beheizt, Aufstellsauna (Zubehör)
Ausbau Spitzboden:	Erschließung: Giebelwände: Oberboden: Deckenuntersicht:	Bodeneinschubtreppe KSV/KLB Rauspund teilw. Deltafolie

6.4 Haustechnik

Ausführung der Heizung:	zentrale Gasheizung, Fabrikat Brenner Weishaupt Baujahr ca. 2011 (lt. Eigentümer), Wärmeabgabe überwiegend über Flachheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad Fußbodenheizung über Heizungsrücklauf
Leitungs-System:	baujahresgemäß
Warmwasserbereitung:	über Heizungsanlage
Ausführung der Elektroinstallation:	wohnungstypische Installationen
Besondere Ausstattung:	5 x Solarelemente (Heizung/Warmwasser)/ Warmwasserspeicher, Fabrikat Solarcept PAW

6.5 Ausführung Garage

Die an das Wohnhaus angebaute Garage (1 Stellplatz) ist in Massivbauweise mit Flachdach ausgeführt und beinhaltet den Treppenabgang in das Kellergeschoss.

Wände:	KSV im Anstrich, Fassade in Verblendstein
Dach:	Stahlbeton, Unterseite schalungsrau im Anstrich
Boden:	Beton/beschichtet
Tor:	1 x Stahlsickentor
Tür:	1 x Stahlsickentür
Fenster:	Kunststoffrahmenkonstruktion/Doppelverglasung
Besondere Ausstattung:	-

6.6 Außenanlagen

Versorgung:	(Eigentümerangabe) Strom-, Gas- und Wasseranschluss aus öffentlicher Versorgung
Entsorgung:	(Eigentümerangabe) Anschluss an öffentlichen Kanal
Einfriedungen:	seitlich niedrige Vorgartenmauer, Sichtschutz in Holzlamelle, Sichtschutzzaun in Betonpfosten/Elemente in Holz (gemeinsam mit Nachbarn), Lebendhecke/Umgebungsbebauung vom Nachbarn
Hof-, Wege-, sonstige Befestigung:	Zuwegung/Fläche vor Garage in Betonsteinpflasterung, Wege in Betonstein, teilw. gekiest, Terrasse in Werkstein, Hoffläche in Betonsteinpflasterung, Randkantensteine
Freiflächen/ Bepflanzungen:	Beete/Kiesbeete, Zierpflanzen/Sträucher/Laubbäume, Rasenflächen

Besondere Anlagen/

Bauteile: Terrassenüberdachung in pulverbeschichtetem Aluminium/Glasdeckung/beleuchtet/in Kombination mit Markise,
Gartenhäuschen in Holz,
Unterstand in Holz,
Pergola in Holz,
Pergola in Metall/Lichtplatten/Podest in Werkstein,
Jacuzzi/Aufstellpool (Zubehör)

6.7 Wesentliche Modernisierungen/Instandhaltung

Alle Angaben beziehen sich auf Angaben der Eigentümer.

Außenansicht: augenscheinlich keine

Gebäudeausführung: Modernisierung des Bades im Dachgeschoss zu unbekanntem Zeitpunkt, vermutlich 1990 er Jahre,
Erneuerung der Fenstertür im Wohnzimmer zu unbekanntem, jüngeren Zeitpunkt

2011: Austausch der Heizungsanlage sowie Einbau der Solaranlage inklusive Warmwasserspeicher

Gebäudeausstattung: 2011: Austausch der Türblätter,
sukzessive Erneuerung einiger Oberböden

Sukzessive Ergänzung der Gartengestaltung.

6.8 Bauschäden sowie Reparaturstau

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

Außenansicht: Bauteile altersgerecht,
teilw. Ausblühungen am Verblendstein/partiell auch Rissbildungen sichtbar,
Materialabbruch an einer Fensterbank,
partiell Fraßspuren (vermutlich Nagetier) an Dachuntersicht sichtbar,
Deltafolie an Dachuntersicht im Übergangsbereich der Profilholzverkleidung zur Dachrinne sichtbar,
Laut Angabe der Eigentümerin bestünde eine Verformung der Dachrinne, dies kann an dieser Stelle nicht überprüft werden.

Gebäudeausführung/
Wohnungsausstattung:

Kellergeschoss

Rissbildungen in der Außenwand sichtbar,
Partiell Tapetenablösung sowie dunkle Verfärbungen im
Fugenbild sichtbar. Die Ursache, das weitere Ausmaß sowie
zukünftig zu erwartende Einwirkungen sind nicht bekannt. Lt.
Angabe der Eigentümerin sei es in der Vergangenheit bei einem
Starkregenereignis zu Wassereinbruch gekommen.

Dachgeschoss

Feuchtigkeitsspuren auf dem Fertigparkett, an der
Wandoberfläche im Bereich der Trennwand zum Bad, sowie an
entsprechender Stelle Verfärbungen im Fugenbild der Dusche
sichtbar. Die Ursache, das weitere Ausmaß sowie zukünftig zu
erwartende Einwirkungen sind nicht bekannt. Lt. Angabe der
Eigentümer sei ein in 1996 aufgetretener Rohrbruch
fachmännisch geheilt worden. Es kann an dieser Stelle nicht
geklärt werden, ob es sich bei den sichtbaren Verfärbungen um
verbliebene optische Schäden aus dieser Zeit handelt, oder ob
ein erneuter Wasserschaden vorliegt. Hierzu liegen
unterschiedliche Auffassungen vor, lt. Angabe der
Eigentümerin sei die Dichtungsfuge der Duschtasse gerade
erneuert worden.

altersgerechte Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren,

Dachflächenfenster verbraucht,

Laut Angabe der Eigentümerin bestünde an einer Leitung im
Zusammenhang mit der Solaranlage eine Undichtigkeit, dies
kann an dieser Stelle nicht überprüft werden.

6.9 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 örtlich als mittel einzustufen.
- die Verkehrslage ist als durchschnittlich zu bewerten.

Das Grundstück

- weist durchschnittliche Eigenschaften auf. Die Ausrichtung zum Sonnenverlauf ist überdurchschnittlich.

Das Gebäude

- weist einen überwiegend altersgerechten Gebäudezustand auf. Die Errichtung fand teilw. in Eigenleistung statt.
- Der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich.

8. Technische Berechnungen

Die ermittelten Flächenangaben orientieren sich an den Unterlagen der Archivbauakte (Bauzeichnungen/Flächenberechnungen). 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

Wohngebäude:

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **377,04 m².**

Garage:

Die Gesamt Bruttogrundfläche beläuft sich auf rd.: **44,36 m².**

8.2 Ermittlung der Wohnfläche (Wfl.)

Die Wohnfläche beläuft sich auf rd.: **142,00 m².**

8.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer der Gebäude

Gebäude	Baujahr ca.	Alter Jahre	Gesamtnutzungs- dauer Jahre	Restnutzungs- dauer (mod.) Jahre
Wohnhaus	1983	42	80	39
Garage	1983	42	60	18

9. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in aller Regel durch Preisvergleiche solcher Grundstücke zu ermitteln, die in den wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Für das Bewertungsobjekt wurde die Bodenwertermittlung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Das Richtwertgrundstück mit vergleichbaren Lagemerkmale wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Borken zum 01.01.2025 bei Erfüllung der Kriterien

(Richtwert Nr. 2578)

Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen,
ein- oder zweigeschossige Bebauung,
Grundstücktiefe: bis zu 35 m
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

mit 140 EUR/m² definiert.

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

Lage: Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist durchschnittlich zu sehen.

Die Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks zum Sonnenverlauf ist überdurchschnittlich zu sehen. Pauschaler Zuschlag 8 %.

Tiefe: Das Bewertungsgrundstück weist durchschnittliche Eigenschaften auf.

erschließungsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück weist durchschnittliche Eigenschaften auf.

Der Bodenwert leitet sich daher – auch unter Berücksichtigung der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung seit dem Ermittlungstichtag für den Bodenwert – wie folgt ab:

Grundstücksgröße:	708,00 m ²		
Bodenrichtwert: (erschließungsbeitragsfrei)			140,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0 %		0,00 EUR/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert), rd.			<u>140,00 EUR/m²</u>
Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert:			
▪ Wertanpassung für Lage	+8 %	+	11,20 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für Tiefe	0 %		0,00 EUR/m ²
▪ Wertanpassung für Erschließung	0 %		0,00 EUR/m ²
Baulandwert somit: gerundet:			151,20 EUR/m ² 151,00 EUR/m ²
Bodenwert des Gesamtgrundstücks:	708,00 m ²	zu	151,00 EUR/m ² rd. 106.908,00 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/m ² BGF im Basisjahr (2010) ca.:	Typ 1.01	852,00 EUR/m ²
---------------------------------------------------------------	----------	---------------------------

Durchschnittliche Herstellungskosten

Herstellungswert Normgebäude bei Brutto-Grundfläche 377,04 m ² ergibt sich somit		321.238 EUR
Zu- Abschläge (<i>Drempelhöhe, pauschal</i>): besondere Bauteile (<i>Kelleraußentreppe/Ausbau KG, pauschal</i>):	-	6.410 EUR 18.000 EUR

Durchschnittliche Herstellungskosten 2010, rd.: 332.828 EUR

Baupreisindex BRD	
- Basisjahr 2021	100,0
- 2010	70,8
- Mai 2025 (letzte Veröffentlichung)	133,6
- zum Stichtag angesetzt	133,6

Durchschnittliche Herstellungskosten zum Stichtag somit, rd.: **628.048 EUR**

Regionalfaktor: 1,0

Wertminderung wegen Alters

übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
theoretisches Alter	42 Jahre	
mod. Restnutzungsdauer rd.	39 Jahre	
Alterswertminderung rund	51,25 % von 628.048 EUR	- <u>321.875 EUR</u>

ergibt, rd. 306.173 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, rd. 306.173 EUR

Garage

Kostenkennwert/m² BGF
im Basisjahr (2010) ca.: Typ 14.1 365,00 EUR/m²

Durchschnittliche Herstellungskosten

Herstellungswert Normgebäude
bei Brutto-Grundfläche 44,36 m²
ergibt sich somit 16.191 EUR

Zu- Abschläge
(*entfällt*): 0 EUR
besondere Bauteile
(*entfällt*): 0 EUR

Durchschnittliche Herstellungskosten 2010, rd.: 16.191 EUR

Baupreisindex BRD
- Basisjahr 2021 100,0
- 2010 70,8
- Mai 2025 (letzte Veröffentlichung) 133,6
- zum Stichtag angesetzt 133,6

Durchschnittliche Herstellungskosten zum Stichtag somit, rd.: **30.553 EUR**

Regionalfaktor: 1,0

Wertminderung wegen Alters

übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre
theoretisches Alter 42 Jahre
mod. Restnutzungsdauer rd. 18 Jahre
Alterswertminderung
rund 70,00 % von 30.553 EUR - 21.387 EUR

ergibt, rd. 9.166 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, rd. 9.166 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 7% 22.071 EUR

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse 4.900 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, rd. 26.971 EUR

10.3 Vorläufiger Sachwert

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

Wohngebäude	306.137 EUR
Garage	9.166 EUR
Außenanlagen/sonst. Anlagen	26.971 EUR
Bodenwert	106.908 EUR
Summe	449.182 EUR
Der vorläufige Sachwert beträgt rd.	449.000 EUR

Kontrollwert zum vorläufigen Sachwert:

Bei einer Wohnfläche von rd. 142,00 m² ergeben sich rd. 3.162 EUR/m² Wohnfläche einschließlich Grund und Boden.

10.4 Markteinflüsse

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 der Stadt Bocholt entnommen.

Nach kritischer Würdigung wird für das Bewertungsobjekt am vorläufigen Sachwert ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von ca. 0,75 berücksichtigt.

10.5 Zusammenfassung der Markteinflüsse

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 112.250 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- vorläufiger Sachwert 449.000 EUR

- Anpassung - 112.250 EUR

somit 336.750 EUR

Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 337.000 EUR

Marktanpassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Grundstücks

- Abschlag wegen baulicher Schäden sowie Restfertigstellung als Zeitwert <i>Werteinfluss pauschal</i>	- 10.000 EUR
- sonstige wertbeeinflussende Umstände <i>entfällt</i>	0 EUR
somit rund	- 10.000 EUR

Es ergibt sich somit ein angepasster Sachwert als

- m.v. Sachwert	337.000 EUR
- Anpassung	- <u>10.000 EUR</u>
somit	327.000 EUR
Sachwert rd.	327.000 EUR

Zur Kontrolle:

Wertansatz je m ² Wohn-/Nutzfläche einschließlich Grund und Boden rd.	2.303 EUR
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------

11. Ertragswertermittlung

11.1 Tatsächliche Erträge

Die Wohnung ist zum Stichtag leerstehend, tatsächliche Erträge fallen nicht an.

11.2 Ertragswert

Marktübliche Mieten, nettokalt

Bezeichnung	Wohn/Nutz- Fläche / St.	tats. gezahlte Miete (ca.)	marktübl. Miete (ca.)	Ertrag
Wohnhaus	142,00 m ²	-	7,30 €/m ²	1.036,60 EUR
Garage	1 Stück	-	50,00 €/Stück	50,00 EUR
monatlicher Rohertrag				1.086,60 EUR
jährlicher Rohertrag				13.039,20 EUR

Bewirtschaftungskosten

- Instandhaltung

142,00 m ²	*	14,00 EUR/m ²	1.988,00 EUR
1 x Garage	*	106,00 EUR/m ²	106,00 EUR

- Verwaltung

1 Einheit	*	359 EUR/Einheit	359,00 EUR
1 Einheit	*	47 EUR/Einheit	47,00 EUR

- Mietausfallwagnis

13.039,20 EUR	*	2 %	<u>260,78 EUR</u>
---------------	---	-----	-------------------

insgesamt ca. 21,17 % 2.760,78 EUR

Bewirtschaftungskosten - 2.760,78 EUR

jährlicher Reinertrag, rd. 10.278,42 EUR

Bodenverzinsungsbetrag

2,0 % von 106.908 EUR - 2.138,16 EUR

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

8.140,26 EUR

bei einer Restnutzungsdauer von 39 Jahren
bei einem Zinssatz von 1,4 %
beträgt der Vervielfältiger: 26,90

7.814,65 € x 26,90 210.214,09 EUR

bei einer Restnutzungsdauer von 18 Jahren
bei einem Zinssatz von 1,4 %
beträgt der Vervielfältiger: 14,99

325,61 € x 14,99 4.880,89 EUR

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen rd.

215.095 EUR

zzgl. Bodenwert

106.908 EUR

vorl. Ertragswert

322.003 EUR

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

hier kein weiterer Werteeinfluss - 0,00 EUR

verbleibt 322.003 EUR

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Berücksichtigung baulicher Schäden sowie Restfertigstellung als Zeitwert

s. Sachwert - 10.000 EUR

verbleibt 312.003 EUR

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

entfällt 0 EUR

verbleibt 312.003 EUR

Der Ertragswert beträgt rd.

312.000 EUR

11.3 Erläuterung zu den Wertansätzen

Rohertrag

Erfahrungsgemäß orientieren sich marktübliche Mieten am aktuellen Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Bocholt (Stand 01.01.2024) sowie an der Mietwertrahmentabelle, die im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht ist.

Bezogen auf die Gemeinde Südlohn sind für die Objektgruppe „Ein- und Zweifamilienhäuser“ der Baujahresgruppe 1975 – 1994 für die verschiedenen Ausstattungsklassen/Wohnwertkriterien Mietwertspannen angegeben:

einfach: 4,35 €/m² Wfl. – 6,75 €/m² Wfl.
mittel: 4,95 €/m² Wfl. – 7,35 €/m² Wfl.
gehoben: 5,60 €/m² Wfl. – 8,00 €/m² Wfl.

Angelehnt an den Mietspiegel lassen sich die angesetzten Orientierungswerte ableiten.

Baualterklasse 1977 - 1988

Mietpreisspanne 5,30 – 6,87 €/m² (Mittelwert 6,12 €/m²)

- Ausgangswert		6,12 €/m ²
- Abschlag Wohnungsgröße	-	0,72 €/m ²
- Abschlag Übergröße 4 %	-	0,24 €/m ²
- Zuschlag Terrasse mit Garten	+	0,56 €/m ²
- Zuschlag Bodenbelag	+	0,11 €/m ²
- Zuschlag Solar	+	0,42 €/m ²
- Zuschlag teilw. elektrische Rolll.	+	0,10 €/m ²
Zwischenwert, rd.		6,35 €/m ²
zzgl. Zuschlag EFH 15 %	+	0,92 €/m ²
Mietwert		7,27 €/m ²
gerundet		7,30 €/m ²

Bewirtschaftungskosten

Bei Bewirtschaftungskosten handelt es sich um Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Bei vorliegenden Wohnflächen werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an das vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Modell angesetzt. Die im Ertragswertverfahren (unmittelbar) heranzuziehenden Bewirtschaftungskosten umfassen die Kostengruppen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird) wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Borken für freistehende Einfamilienhäuser aufgrund der Auswertung der letzten drei Geschäftsjahre mit einem Mittelwert von 1,4 % (Standardabweichung 0,83 %) angegeben.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren wie Objektgröße, Mietansatz, Restnutzungsdauer und Investitionsrisiko wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 2,0 % als marktkonform erachtet.

12. Verkehrswertermittlung

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

12.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das

mit einem Einfamilienhaus
zzgl. Garage
bebaute Grundstück
Gemarkung Oeding, Flur 5, Flurstück 394

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Einfamilienhäuser, freistehend

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 25.09.2025, geschätzt mit

327.000,00 EUR

in Worten:

dreihundertsiebenundzwanzigtausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 2.303 EUR/m² Wohnfläche incl. Bodenwert)

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 09.12.2025

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

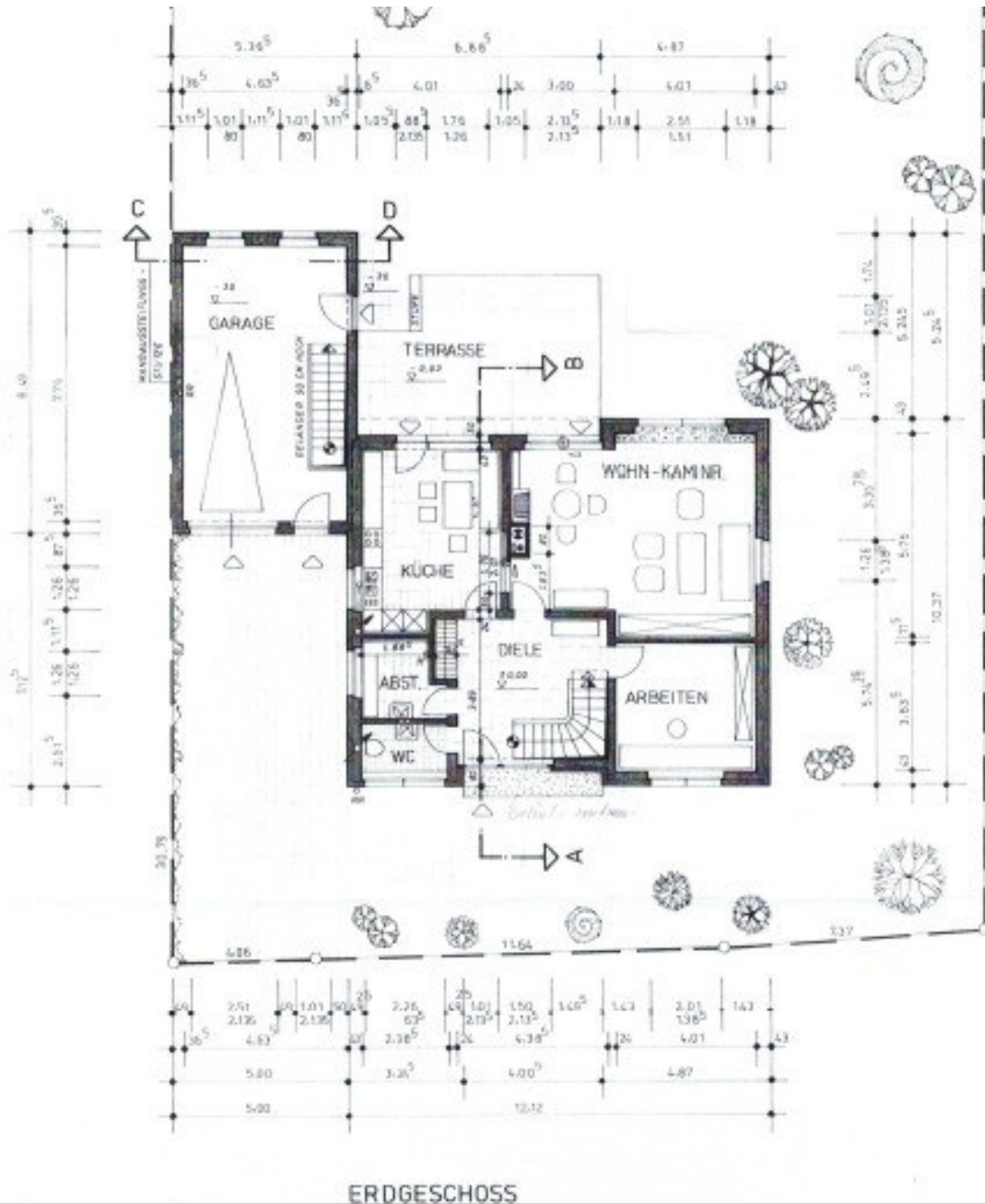
1.3 Flurkarte

in Internetversion nicht enthalten

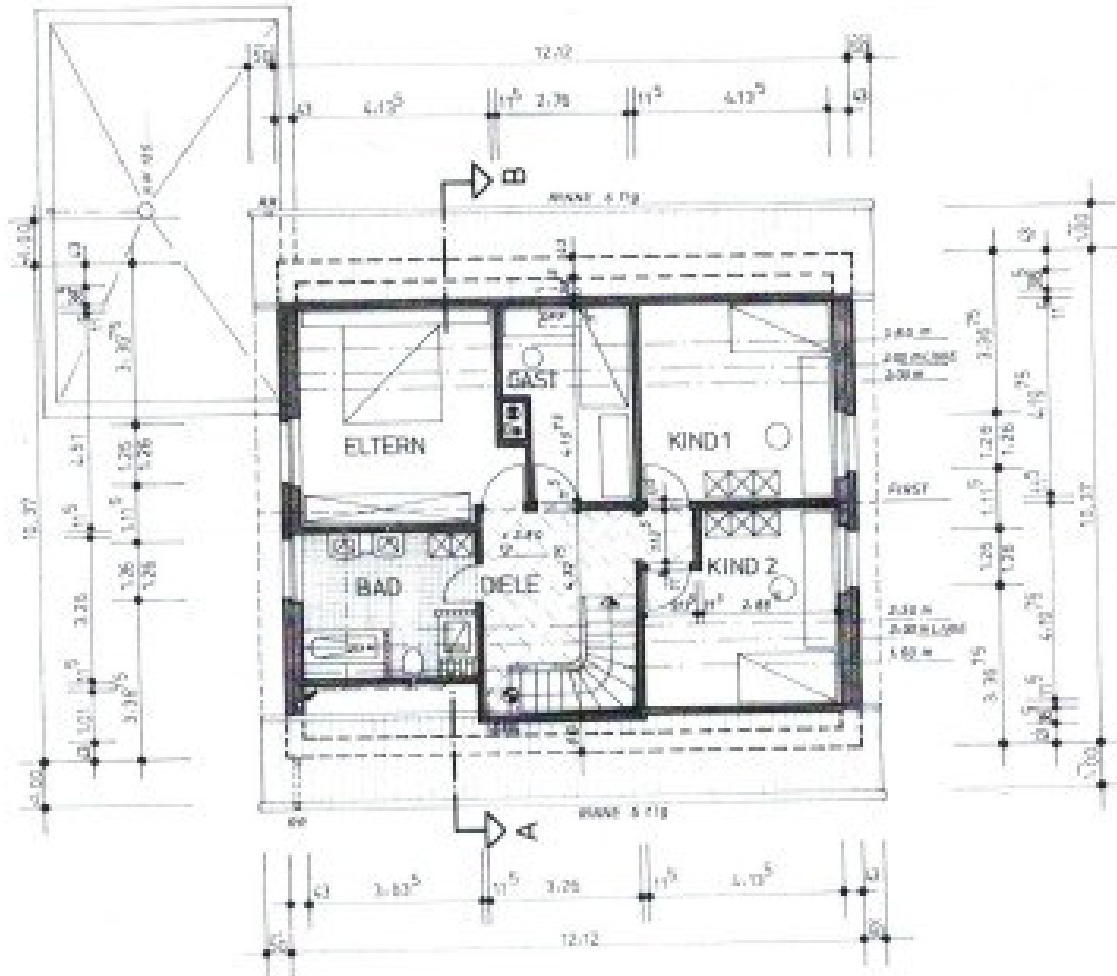
1.4 Bauzeichnungen aus der Hausakte

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



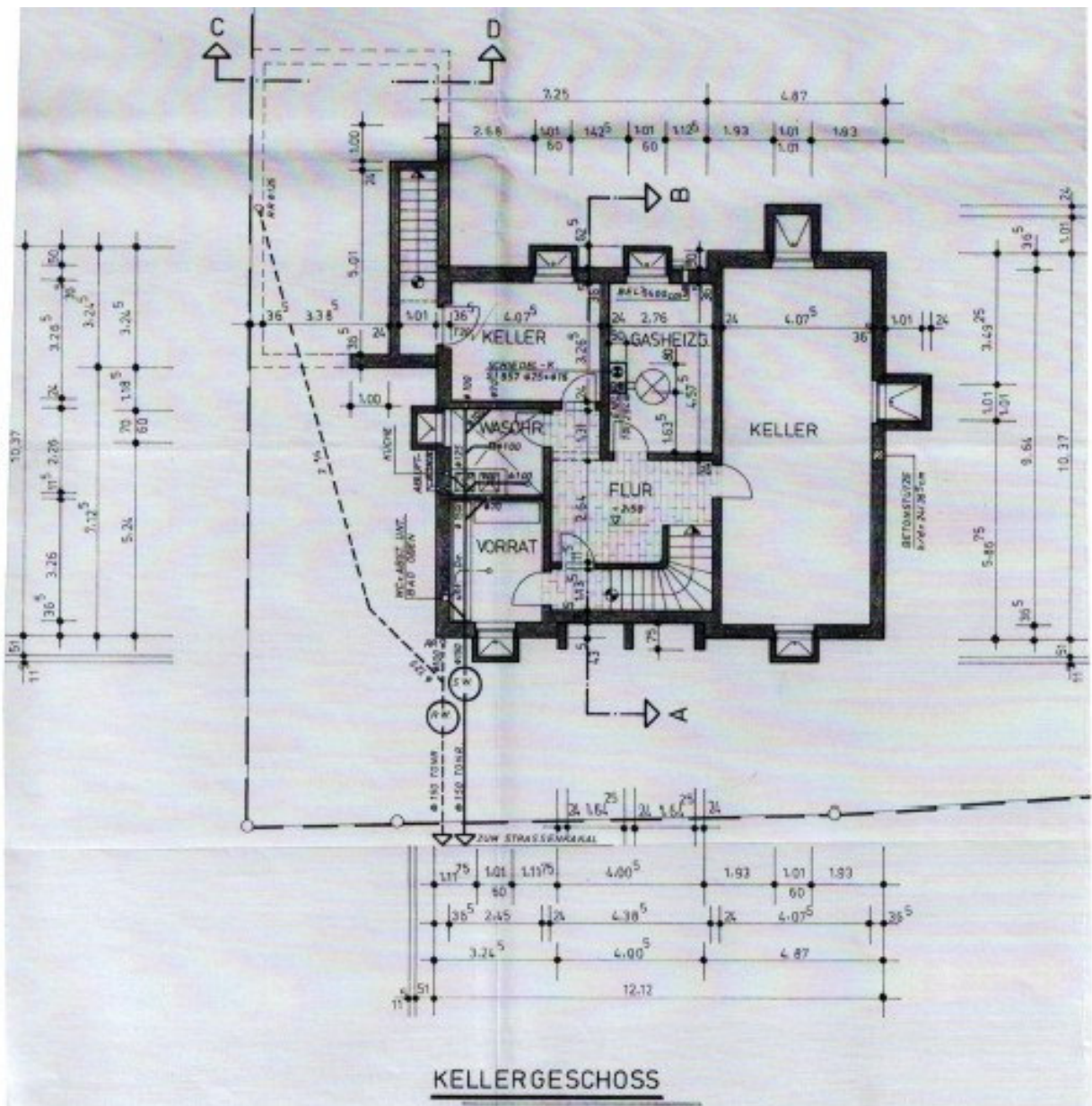
1.4.2 Dachgeschoss



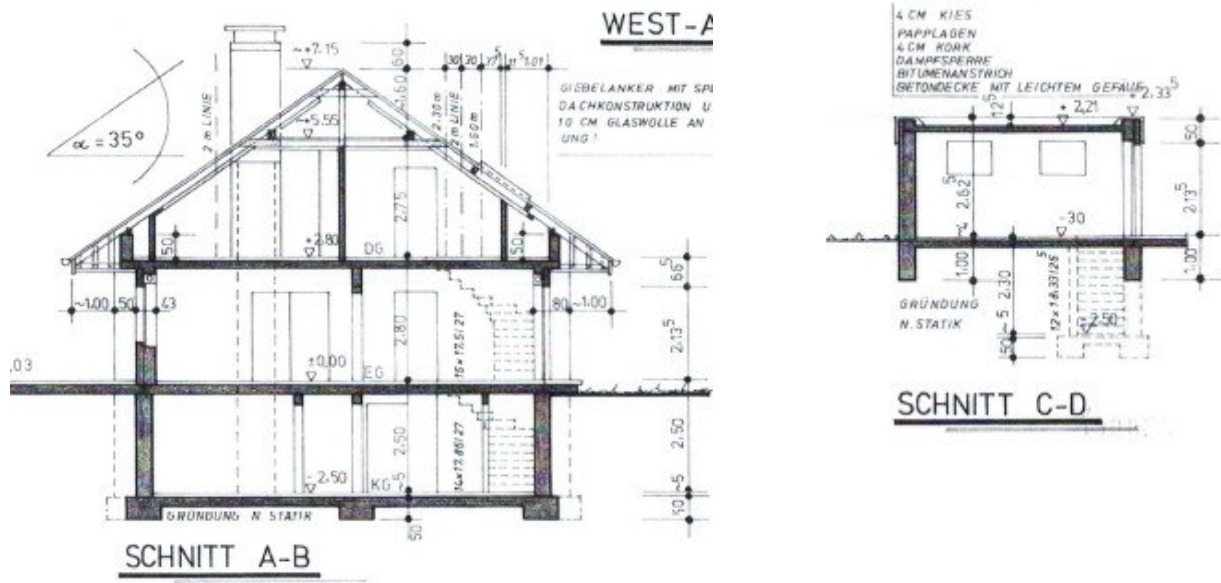
FENSTERABSTÜTZUNGEN IM DACHGESCHOSS SIND ÜBER DER FENSTERKORBEN
ANZUFÜHREN (TÜRABSTÜTZUNGEN BIS ZUR ABKANTE FENSTERKORB)

DACHGESCHOSS

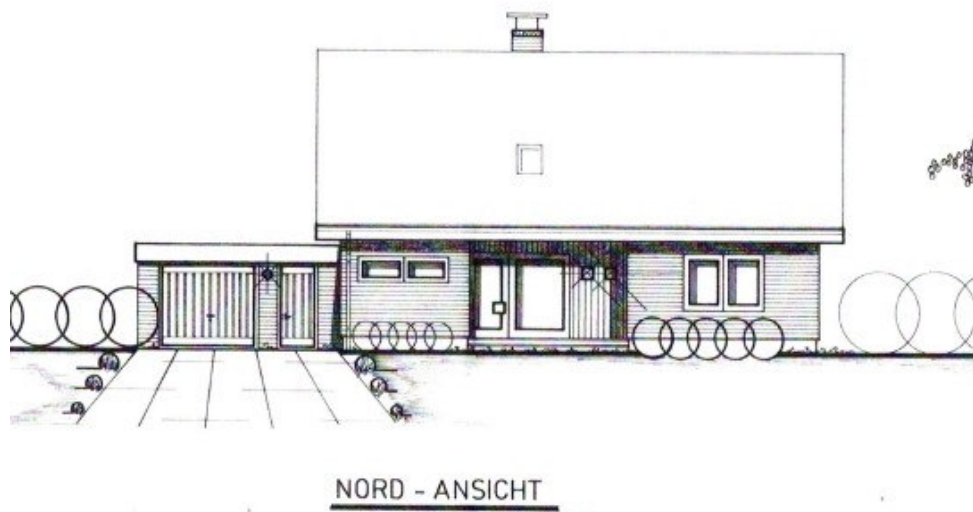
1.4.3 Kellergeschoss



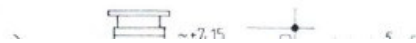
1.4.4 Schnitt



1.4.5 Nordansicht

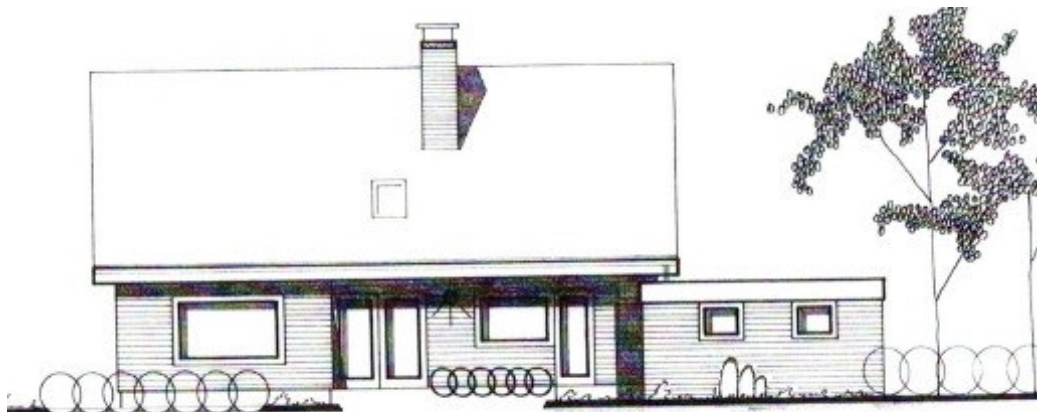


1.4.6 Westansicht



WEST-ANSICHT

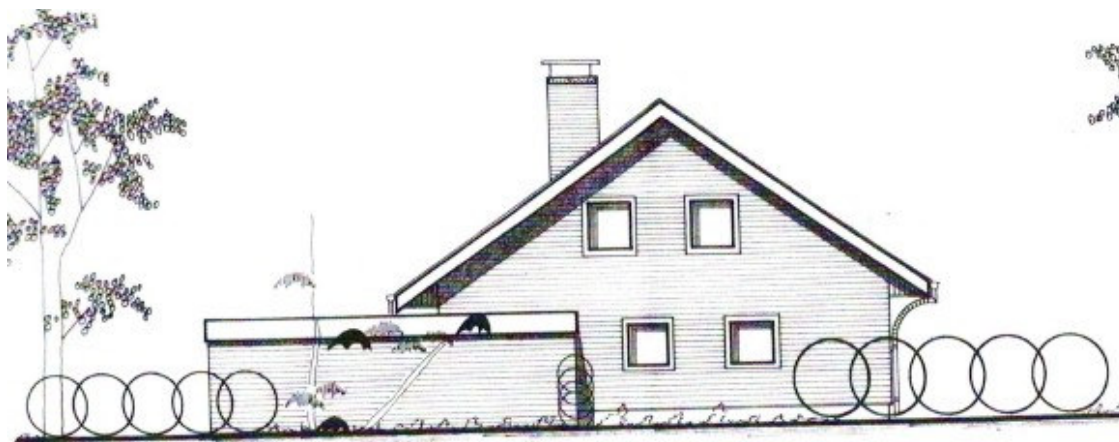
1.4.7 Südansicht



SÜD - ANSICHT



1.4.7 Ostansicht



OST - ANSICHT

2.0 Fotodokumentation

Blick entlang der Straße „An de Baecke“

in Internetversion nicht enthalten



Straßenansichten



in Internetversion nicht enthalten