

Wertgutachten

Verkehrswert in Anlehnung an § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 22-000154

Einfamilienhaus (einseitig angebaut)

PLZ, Ort	59394 Nordkirchen
Straße	Wersebreite 20
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Zweck	Erbauseinandersetzung
Gutachter/in	Marcel Köhler ö.b.u.v.S.
Objektbesichtigungstag	15.06.2022
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	15.06.2022



Verkehrswert

in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch

224.000 EUR

Verwendungszweck

Allgemeine Grundlagen zur Grundstücks- und Gebäudewertermittlung

BauGB Baugesetzbuch i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021

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

ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken i.d.F. vom 23.01.1990

Allgemeine Hinweise

- ▶ Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Die Beschreibung der Gebäude und der Freiflächen beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Zustand am Bewertungsstichtag.
- ▶ Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass nicht zugängliche, bzw. in nur durch unzumutbaren Aufwand zugänglich zu machende Bereiche/ Räumlichkeiten des Bewertungsobjektes keine Merkmale aufweisen, die sich negativ auf die Wertfindung auswirken würden.
- ▶ Es wird unterstellt, dass die zu bewertenden baulichen Anlagen legal errichtet und deren tatsächliche Nutzung bauaufsichtlich genehmigt wurde.
- ▶ Untersuchungen auf Standsicherheit, Schall-/ Wärme-/ Brandschutz, Rohrfraß (in Kupferleitungen), Kanaldichtheit und Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz und Mauerwerk) wurden nicht vorgenommen. Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich, wodurch der übliche Umfang einer Wertermittlung erheblich gesprengt würde.
- ▶ Untersuchungen des Bauwerks auf schadstoffbelastete Baustoffe (u.a. Asbest, Formaldehyd, PCP, PCB) und des Bodens nach Verunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten) wurden ebenfalls nicht durchgeführt; auch hierzu bedarf es spezieller Untersuchungen von Sonderfachleuten.

Verwendungszweck/ Haftung

- ▶ Das beauftragte Wertgutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers. Der Auftragnehmer haftet grundsätzlich nur gegenüber dem Auftraggeber, nicht jedoch gegenüber Dritten.
- ▶ Der Auftragnehmer haftet für Schäden – gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüber hinaus gehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen.
- ▶ Für den Fall der Haftung wegen grob fahrlässiger Pflichtverletzung wird die Haftung der Höhe nach auf die Höhe der Berufshaftpflichtversicherung für Vermögensschäden des Auftragnehmers begrenzt.

Fazit

Der Verkehrswert wurde unter Würdigung aller bekannten wertrelevanten Einflüsse in Anlehnung an § 194 BauGB auf Grundlage des ermittelten Sachwertes zum Stichtag ermittelt.

Das Bewertungsobjekt stellt ein I-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und angeschlossenen Nebengebäude dar. Das Gebäude wurde Jahr 1921 errichtet und liegt in einem etablierten Wohngebiet in nördlicher Randlage von Südkirchen. Die Grundrisskonzeption, hinsichtlich der Raumproportionen und der Raumanordnung, entspricht nicht mehr aktuellen Anforderungen. Die Ausstattungsqualität zum Stichtag ist als eher einfach zu beurteilen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich zum Stichtag in einem veredelten Rohbauzustand, da begonnene Modernisierungs- & Umbaumaßnahmen nicht abschließend fertiggestellt wurden. Demnach sind augenscheinlich folgende Restfertigstellungsmaßnahmen für eine nachhaltige Nutzbarkeit noch erforderlich (ohne Gewähr auf Vollständigkeit):

- Abschließende Maler- & Bodenbelagsarbeiten
- Einbau eines neuen Badezimmers
- Einbau einer neuen Heizungsanlage
- Einbau von zwei neuen Haustüren
- Behebung des Gegengefälles der Dachentwässerung und der Dacheindeckung
- Gestaltung der Aussenanlagen

Die Ableitung eines Wertabschlages für die Restfertigstellungsmaßnahmen zählt nicht zu dem Bestelungsgebiet des Sachverständigen und ist in diesem Rahmen und den verfügbaren Informationen nur begrenzt möglich. Hierzu bedarf es spezieller Untersuchungen von Sonderfachleuten mit dem Bestelungsgebiet Bauschäden an Gebäuden. Auftragsgemäß soll dennoch ein grob überschlägiger Abzugsbetrag im Rahmen der Bewertung berücksichtigt werden, der ohne Kostennachweis wie folgt berücksichtigt wird.

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung zum **IST-Zustand**.

Vorbemerkungen zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachgerechte Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Herleitung des führenden Wertermittlungsverfahrens

Aufgrund der zum Stichtag auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlage (Einfamilienhaus) wird eine primäre Nachfrage aus der Zielgruppe der Eigennutzer erwartet. In der Regel ist der Wert somit vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstückes) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. In der Regel ist dieser zur Ermittlung des Verkehrswertes anzupassen. Gem. ImmoWertV sind dabei insb. zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
- Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks
- Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bei der Sachwertermittlung sind zudem alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen u.a.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, z.B. wenn unrentierliche bzw. selbstständig verwertbare Teilflächen vorhanden sind.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Der **Kreis Coesfeld** liegt im Münsterland im Norden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Er gehört zum Regierungsbezirk Münster und ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe. Sitz des Kreises ist die Stadt Coesfeld. Der Kreis Coesfeld ist eine der besonders wachstumsstarken Regionen in Nordrhein-Westfalen. Nicht ohne Grund wird der Kreis häufig auch "Kleiner Tiger Nordrhein-Westfalens" genannt. Dies belegen zahlreiche Struktur- und Entwicklungsdaten wie das Bevölkerungswachstum oder der Anstieg der Beschäftigung. Die Wirtschaft profitiert neben der guten Lage zu den Wirtschaftszentren Münster, Ruhrgebiet und Enschede und der guten Infrastruktur vor allem von der heterogenen, mittelständisch geprägten Unternehmensstruktur. Die Unternehmenslandschaft im Kreis Coesfeld ist dabei vor allem von klein- und mittelständischen, inhabergeführten Betrieben geprägt. Die Selbstständigenquote von 13% ist eine der höchsten in Deutschland. Vor allem der gestiegenen Zahl der Arbeitsplätze, die im Zeitraum der letzten 20 Jahre ein Plus von 43% aufweist, ist es aber zu verdanken, dass der Wirtschaftsstandort Kreis Coesfeld immer wieder als ein Paradebeispiel für einen gelungenen Strukturwandel nordrhein-westfälischer Regionen genannt wird. Heute stehen die Agrarmarktforschung, medizinische Produkte, für Spezialfahrzeuge, Zulieferungen für die Luft- und Raumfahrtindustrie, Spezialmaschinen für die Textilindustrie sowie Design der Spitzenklasse bei Handwerk und industrieller Produktion beispielhaft für Innovationen ‚made in COE‘.

Nordkirchen liegt ungefähr im Zentrum des Städtedreiecks Dortmund, Münster und Hamm. Nachbargemeinden sind, im Westen beginnend und im Uhrzeigersinn benannt, Lüdinghausen, Senden und Ascheberg im Kreis Coesfeld sowie Werne und Selm aus dem Kreis Unna. Nordkirchen ist insbesondere überregional für sein Wasserschloss Nordkirchen (westfälisches Versailles) bekannt. Nordkirchen verfügt über ein gutes Nahversorgungsangebot mit einem Edeka-Markt und einen Aldi-Discounter sowie einem gewachsenen gemeindetypischen Einzelhandelsbesatz. Neben einer Grund- & Gesamtschule befindet sich in Nordkirchen die Fachhochschule für Finanzen der Finanzverwaltung des Landes NRW mit Studentenwohnheimen und einer großen Kantine. Darüber hinaus befindet sich in Kernlage der Gemeinde die Kinderheilstätte Nordkirchen mit einer Förderschule für geistig und körperlich behinderte Kinder, Wohnheim sowie der Caritas Werkstätten.

Einwohnerzahl:		10.356	(Stand 07.2020; Gemeinde Nordkirchen)
Arbeitslosenquote:	LK	2,6%	(Stand 06.2022; Arbeitsagentur für Arbeit)
Kaufkraftkennziffer:	LK	104,0	(2017; gfk)
rel. Bevölkerungsentwicklung	2012-2030:	- 4,7%	(2018; Bertelsmann Stiftung f. Lüdinghausen)

Erläuterungen zur Mikrolage

Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt in nördlicher Randlage der Gemeinde Südkirchen, in einer etablierten Wohnlage mit aufgelockerter Ein- & Zweifamilienhausbebauung. Südkirchen ist ein Gemeindeteil von Nordkirchen und liegt rd. 5 km südlich von Nordkirchen. Nördlich angrenzend an das Bewertungsgrundstück befinden sich der Friedhof und der Sportplatz. Noch ausreichende Nahversorgungseinrichtungen befinden sich in südlicher und nördlicher Ortsrandlagekern. Die kleinräumige Lage wird örtlich dominiert von Wohngebietsflächen.

Lagequalität

Örtlich handelt es sich um eine **durchschnittliche Wohnlage**.

Grundstücksbeschreibung

Erschließungszustand

Straßenzustand	:	fertig ausgebaut und erschlossen
Zuwegung	:	direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche
Stellplätze / Garagen / Freiplätze	:	1 Aussenstellplatz
Versorgung	:	übliche Versorgungsanschlüsse vorhanden
Entsorgung	:	übliche Entsorgungsanschlüsse vorhanden
Grundstückszuschnitt	:	Sackgassenlage, nahezu eben, polygonal geschnitten Frontbreite: ca. 17,00 m; Tiefe: ca. 62,80 m

Sonstiges

Denkmalschutz : nein, nicht bekannt
besondere wertbeeinflussende Umstände : keine ersichtlich über hier ggf. dokumentierte hinaus
Überbauungen / wirtschaftliche Einheit : keine ersichtlich / ja

Hochwasser

Gem. der Hochwassergefahrenkarte/ Hochwasserrisikokarten des Internetportals „uvo.nrw.de“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz für NRW besteht **keine** Wahrscheinlichkeit für Hochwasser (HQ >500).

Bergbau

nein, nicht bekannt

Baurechtliche Ausweisung/Planungsrecht

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich des Bewertungsobjektes wird nach § 34 BauGB bestimmt. Dabei orientiert sich die Zulässigkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Es lag keine Baugenehmigung vor. Auftragsgemäß erfolgte keine erneute Einsicht in die Bauakte. Die baurechtliche Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Objekt

Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem I-geschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem angeschlossenen Nebengebäude aus dem Jahr 1921 bebaut. Das Nebengebäude war ursprünglich als Kleinstallung konzipiert und wurde später zu Wohnzwecken umgebaut (u.a. befinden sich das Badezimmer und der Zugang zum Keller in diesem Gebäudeteil). Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befinden sich die offene Diele mit Küche und 2 Zimmern. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie der Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss des Nebengebäudes. Die Grundrisskonzeption, hinsichtlich der Raumproportionen und der Raumanordnung, entspricht nicht mehr aktuellen Anforderungen. Die Ausstattungsqualität zum Stichtag ist als eher einfach zu beurteilen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich zum Stichtag in einem veredelten Rohbauzustand, da begonnene Modernisierungs- & Umbaumaßnahmen nicht abschließend fertiggestellt wurden. Demnach sind augenscheinlich folgende Restfertigstellungsmaßnahmen für eine nachhaltige Nutzbarkeit noch erforderlich (ohne Gewähr auf Vollständigkeit):

- Abschließende Maler- & Bodenbelagsarbeiten
- Einbau eines neuen Badezimmers
- Einbau einer neuen Heizungsanlage
- Einbau von zwei neuen Haustüren
- Behebung des Gegengefälles der Dachentwässerung und der Dacheindeckung
- Gestaltung der Aussenanlagen

Die Ableitung eines Wertabschlages für die Restfertigstellungsmaßnahmen zählt nicht zu dem Bestelungsgebiet des Sachverständigen und ist in diesem Rahmen und den verfügbaren Informationen nur begrenzt möglich. Hierzu bedarf es spezieller Untersuchungen von Sonderfachleuten mit dem Bestelungsgebiet Bauschäden an Gebäuden. Auftragsgemäß soll dennoch ein grob überschlägiger Abzugsbetrag im Rahmen der Bewertung berücksichtigt werden, der ohne Kostennachweis wie folgt berücksichtigt wird.

▪ Abschließende Maler- & Bodenbelagsarbeiten	14.500,- €
▪ Einbau eines neuen Badezimmers	15.000,- €
▪ Einbau einer neuen Heizungsanlage	10.000,- €
▪ Einbau von zwei neuen Haustüren	5.000,- €
▪ Behebung Dach	1.500,- €
▪ <u>Gestaltung der Aussenanlagen psch.</u>	<u>5.000,- €</u>
Summe	51.000,- €

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung zum **IST-Zustand**.

Flächen/BGF

Zur Bewertung wurde keine Berechnung der Wohnfläche bzw. Kubatur vorgelegt. Auf Basis des vorliegenden Lageplanes, der vermaßten Bauzeichnungen und des Internetportals „TIM-online.nrw.de“ wurden die Flächen und Massen (soweit möglich) grob überschlägig ermittelt und plausibilisiert in Ansatz gebracht.

Zur Bewertung wird auf die nachfolgend dargestellten Flächen und Massen abgestellt. (Besondere Bauteile werden nicht gesondert ausgewiesen und in den Ansätzen der Herstellkosten subsumiert).

BGF - Flächen (gem. eigener Plausibilisierung):

<u>Geschoss</u>	<u>BGF</u>	
KG	71,55 m ²	
EG	119,35 m ²	
DG	100,75 m ²	
Summe	291,65 m²	rd. 292,00 m² BGF

Wohn-/Nutzflächen (gem. eigener Plausibilisierung):

Geschoss	WFL
EG	76,52 m ²
DG	67,33 m ²
Summe	143,85 m²

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Teilnehmer bei der Besichtigung am 15.06.2022

- Marcel Köhler, Sachverständiger
- Vertreter der Erbgemeinschaft

Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt.

Baubeschreibung

Allgemeines

Objekt-/ Gebäudeart	: Einfamilienhaus mit angebautem Nebengebäude
Funktion / Grundrisse	: Wohnen/ eingeschränkt zweckmäßig
Bauweise / Geschosse	: einseitig angebaut, I – geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr (Ursprung / Erweiterung)	: 1921
Renovierung / Modernisierung	: mit einer Modernisierung, die jedoch noch nicht abgeschlossen ist, wurde vor rd. 8 Jahren (Dacheindeckung) begonnen
Keller	: teil-unterkellert

Bauausführung

Gründung / Fundamente	: vermutlich Einzel- und Streifenfundamente, Stampfbeton
Außenwände / Fassaden	: massiv; einschaliges Mauerwerk mit Scheibenputz
Innenwände	: massiv oder Leichtbau
Decken	: KG: Massivdecke mit Stahlunterzügen, teilweise Kappendecke, EG: Holzbalkendecke mit Füllung
Treppen	: Holz
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung (2014)
Fenster	: PVC mit Wärmedämmverglasung und Rollläden
Außentüren	: Aluminiumstrangprofil mit Einscheibenverglasung, Stahl- und Holztüren
Innentüren	: Holzumfassungszargen und Röhrenspantüren
Bodenbeläge	: Feinsteinzeug Fliesen (Diele und Bad), PVC, Spanplatten
Wärme-/Schallschutz	: dem Gebäudealter entsprechend, nicht bedingt zeitgemäß
Besondere Merkmale	: ---

Haustechnik

Sanitär / Bad / WC	: baujahrestypische einfache Ausstattung
--------------------	--

Elektroinstallation	: durchschnittliche Ausstattung
Heizung	: Gas-Zentralheizung (stillgelegt), statische Heizkörper
Warmwasserbereitung	: Dezentral, Durchlauferhitzer
Brandschutz / Schutzanlagen	: der Nutzung entsprechend ausgestattet

Bauzustand

Gesamtausstattung	: zum Stichtag einfache Ausstattung
Bau- und Unterhaltungszustand	: veredelter Rohbauzustand
Instandsetzungsmaßnahmen	: Restfertigstellungsarbeiten der nicht fertiggestellten Modernisierungs- und Umbauarbeiten erforderlich
Außenanlagen	: einfach, Betonpflaster, Gartenanlagen ungepflegt

Bauscheine

Bauscheine Nr.	: lag zur Bewertung nicht vor
Rohbau-/ Schlussabnahme-scheine	: lag zur Bewertung nicht vor

Energieausweis

Für die Bewertung lag kein Energieausweis vor.

Hinweise

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen; in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt; daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder bei der Besichtigung nicht erkennbare Baumängel- / Bauschäden auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. auf Vermutungen. Dies gilt ebenso für die Gebäudeteile, die nicht besichtigt werden konnten.

Hinweis zur Kellerfeuchte

Die vereinzelt erkennbare horizontale kapillare Kellerfeuchte erscheint baujahrestypisch. Die Nutzbarkeit des Kellers wird dadurch in kleinen Teilbereichen beschränkt auf kellertypisch untergeordnete Nutzungen. Eine Trockenlegung würde allerdings wirtschaftlich unvertretbare Aufwendungen verursachen, denen keine signifikanten Wertverbesserungen entgegenstehen dürften. Da Marktteilnehmer diesen Umstand allerdings in Kaufpreisverhandlungen als wertmindernd in ihre Überlegungen einfließen lassen könnten, wird dieser Aspekt in den Ansätzen der wertbestimmenden Parameter entsprechend gewürdigt.

Grundbuch

Auszug vom: 11.04.2022
Amtsgericht: Lüdinghausen
Grundbuch von: Südkirchen

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	260	6	Südkirchen	2	504	1.137,00

Gesamtfläche 1.137,00
davon zu bewerten 1.137,00

Abteilung I, Eigentümer

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Erläuterungen zur Abteilung II

In **Abteilung II** des Grundbuches bestehen gem. vorliegenden Unterlagen keine Eintragungen.

Die in **Abteilung III** des Grundbuches eingetragenen Grundpfandrechte haben keinen wertrelevanten Einfluss.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Baulasten

Eine Baulastenauskunft des Kreises Coesfeld vom 09.05.2022 lag zur Bewertung vor. Demnach lagen zum Stand der Auskunft keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Erschließungsbeiträge

Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Nordkirchen sind die Beiträge über die Einrichtung der Erschließung nach § 123 bis 135 BauGB abgegolten. Die Kanalanschlussgebühren nach § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) wurden erhoben und abgegolten.

Altlasten/Kontaminierung

Eine Auskunft des Kreises Coesfeld aus dem Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster lag zur Bewertung vor. Demnach wird das Flurstück 504 nicht als Altlastenverdachtsfläche, hinsichtlich Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten, im Altlastenkataster geführt. Es bestehen keine Hinweise bzw. kein Verdacht, dass sich diese Sachlage nachträglich geändert haben sollte.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Gebäude- & Freiflächen	1.137	115,00					Ja	130.755

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

130.755

Richtwertanpassung

zu 1 Gebäude- & Freiflächen Bodenrichtwert: 140,00 EUR/m²

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld /
Stand: 01.01.2022

- 18,00% = 25,20 EUR/m²
= 114,80 EUR/m²

Erläuterungen zum Bodenwert

Vorbemerkungen

Nach den Regeln der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- ▶ der örtlichen Verhältnisse
- ▶ der Lage und
- ▶ dem Entwicklungszustand gegliedert sind und
- ▶ nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- ▶ dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand und
- ▶ der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

zur Bodenwertableitung

Speziell für den betreffenden Bereich sind lt. Richtwertkartenauskunft des zuständigen Gutachterausschusses folgende Richtwerte ausgewiesen:

Gutachterausschuss ▶ Kreis Coesfeld
aktueller Stand ▶ 01.01.2022

Bestimmungsfaktoren: ▶ W-Gebiet
▶ II - geschossig
▶ Grundstückstiefe 35 m

Bodenrichtwert: ▶ **140,- €/m² (ebfrei)**

Der Richtwert stimmt nicht hinreichend mit den wertbestimmenden Faktoren des Bewertungsgrundstücks überein. Daher kann dieser Wert zur Bodenwertermittlung nicht ohne Anpassung angehalten werden. Insbesondere die Grundstückstiefe des Bewertungsobjektes weicht deutlich von der des Richtwertes ab. Der Gutachterausschuss weist Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstückstiefen aus.

Demnach leitet sich der Bodenwertansatz wie folgt ab:

Vergleichsgrundstück	Tiefe 35 m	Wertzahl = 1,00	
Bewertungsgrundstück	Tiefe ca. 62,80 m	Wertzahl = 0,82	
<i>Rechnung</i>	$140,- \text{ €/m}^2 \times 0,82 =$	$114,80 \text{ €/m}^2$	<i>rd. 115,- €/m²</i>

Zur Bewertung wird daher ein Wert in Höhe von rd. **115,- €/m²** (ebfrei) als angemessen angehalten.

Sachwert

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswert-min-derung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
			Jahre	Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%			
1	Einfamilienhaus	1	1921	80	25	292,00 m ² BGF	1.241		Linear	68,75	113.241

Σ 113.241

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	113.241
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 5.662
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	118.903
+ Bodenwert	130.755
Vorläufiger Sachwert	249.658
± Marktanpassung	10,00% 24.965
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	274.623
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Restfertigstellungskosten	51.000
SACHWERT	223.623

Erläuterungen zum Sachwert

Vorbemerkungen

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem **Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert** ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von **Sachwertfaktoren** im Rechengang zu berücksichtigen.

Begriffserläuterungen

Definition des Bauwertes

Der Bauwert stellt die Summe der Herstellungswerte der Gebäude, besondere Bauteile, besondere (Betriebs-) Einrichtungen und Außenanlagen unter Berücksichtigung der Nebenkosten sowie der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände dar.

Definition des Herstellungswertes

Der Herstellungswert von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes [Kubatur (m³) oder Bruttogrundfläche (m²)] mit Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Grundlage zur Ermittlung der Bezugsgrößen ist hier einerseits die DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau) sowie andererseits die NHK 2010 (Normalherstellungskosten für Gebäude, Preisbasis 2010 inkl. Baunebenkosten, inkl. MwSt.). Die DIN 277 existiert in mehreren Ausgaben, von denen jede für die Wertermittlung von Bedeutung ist. (Zu den Unterschieden siehe Birker, Normen-Neufassung für Hochbauten).

Baunebenkosten

Zu den Baunebenkosten gehören u.a. solche Kosten, welche für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen anfallen. Die Höhe der Baunebenkosten ist abhängig von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Sie werden in der Wertermittlungspraxis als pauschalierte Erfahrungswerte in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. (hier nach Maßgabe der NHK 2010).

Alterswertminderung

Bei der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird beim Wertansatz auf die Reproduktionskosten abgestellt. Daher ist es erforderlich, die Wertminderung als Alterswertminderung gesondert zu berücksichtigen. Die Alterswertminderung lässt sich mit Hilfe geeigneter Tabellen ermitteln.

Übliche Praxis ist gem. ImmoWertV die lineare Alterswertminderung anzuwenden. Je nach Einzelfall ist allerdings auch alternativ die Anwendung des Verfahrens nach Ross weiterhin möglich und zulässig. Insbesondere dann, wenn der örtliche Gutachterausschuss dieses Verfahren als Maßstab für die Ableitung des Sachwertfaktors heranzieht.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Mit dem Begriff Gesamtnutzungsdauer (GND) wird auf die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abgestellt. (Davon unabhängig ist die tatsächliche technische Standdauer zu sehen, welche wesentlich länger sein kann.)

Nach der vorherrschenden Auffassung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern auf 80 Jahre begrenzt.

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes sowie vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. In der Praxis wird dieser Wert üblicherweise so ermittelt, dass von der GND das Gebäudealter abgezogen wird. Die erhaltene Zahl kann dann noch etwas - je nach Bauzustand - modifiziert werden.

Von dieser Größe leitet sich die in der Wertermittlung zum Ansatz gebrachte Alterswertminderung (unabhängig vom Alter der Gebäude) ab.

Außenanlagen

Hierzu zählen die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb des Gebäudes. Dabei sind insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze (innere Erschließung), Einfriedungen, Wegebefestigungen, Gartenanlagen/ Pflanzungen (die nicht zu den besonderen Betriebseinrichtungen gehören) zu nennen. Üblicherweise werden die Außenanlagen in der Wertermittlungspraxis pauschaliert als prozentualer Anteil vom Gebäudebauwert angegeben. Grundlage für die Ermittlung des Wertes der Außenanlagen sind üblicherweise pauschalierte prozentuale Anteile der Baukosten.

Erfahrungswerte (siehe z.B. Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, S.131) führen bei einfachen Anlagen üblicherweise zu Werten zwischen 2% und 4%, bei durchschnittlichen Anlagen zu Werten zwischen 5% und 7% und bei aufwändigen Anlagen zu Werten zwischen 8% und 12% vom Gebäudewert.

Besondere Bauteile

Nicht im Wert der Normgebäude zu erfassenden und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Dies erfolgt üblicherweise bei älteren und /oder nicht mehr zeitgemäßen besonderen Bauteilen bauteilweise getrennt unter Schätzung des Zeitwertes.

Besondere Betriebseinrichtungen

Der Begriff der Besonderen Betriebseinrichtungen ist der DIN 276 entliehen. Exemplarisch werden dazu z.B. Aufzüge bei Wohngebäuden sowie bei gewerblichen Objekten Anlagen und Einrichtungen, die für die Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig sind (z.B. Schankanlagen) gezählt.

Nach DIN 276 (1993) sind die Besonderen Betriebseinrichtungen als Bestandteile der Kosten des Bauwerkes (Kostengruppe 400 ff.) aufgegangen und werden daher üblicherweise nicht gesondert bewertet.

Marktanpassung/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 6 bis 8 ImmoWertV sind innerhalb des Wertermittlungsverfahrens regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- ▶ Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
- ▶ Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks

Zur Erfassung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) werden durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss in Form von **Marktanpassungsfaktoren (auch: Sachwertfaktoren)** aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Diese werden vornehmlich bei Objekten, deren Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertes ermittelt wird, im Rechengang des Sachwertverfahrens zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts zugrunde gelegt.

Als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** sind beispielhaft eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge zu nennen. Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Zur Sachwertableitung

Baujahr

Erläuterungen siehe Objektbeschreibung

Nutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird hinsichtlich des Zustandes des Objektes, der Ausstattung sowie der vorgefundenen Bausubstanz zugrunde gelegt. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1921 erbaut und befindet sich im veredelten Rohbauzustand, da begonnene Modernisierungs- und Umbauarbeiten nicht abgeschlossen wurden (s. Objektbeschreibung). Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (gemäß Modellparametern des zuständigen Gutachterausschusses) wird unter Berücksichtigung des Zustandes zum Stichtag eine Restnutzungsdauer von **25 Jahren** zum Ansatz gebracht.

Bauzahlen

Erläuterungen siehe Objektbeschreibung

Baukosten

Zur Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten wurden Kosten für vergleichbare, wirtschaftliche Ersatzbauten unter Berücksichtigung einer Regionalanpassung zu Grunde gelegt. Bau- und Baunebenkosten sind Bruttopreise (einschl. MwSt.). Im Sinne der Parametervorgaben zur Sachwertableitung des zuständigen Gutachterausschusses wird zur Bewertung auf die Neubauerstellungskosten der NHK 2010 in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA abgestellt. Hierbei wird hilfsweise auf den Typus, der dem Bewertungsobjekt am nächsten kommt, abgestellt.

Korrekturfaktoren:

- ▶ aktueller Baupreisindex 138,10 (Basis 2015 = 100, Stand I/2022)

Gemäß Sachwertrichtlinie § 4 Abs. 3 sind die NHK 2010 bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). In Folge der Umstellung des Basisjahres durch das Statistische Bundesamt ist eine Umbasierung erforderlich. Demnach:

- ▶ Jahresdurchschnitt 2010 90,05 (Basis 2015 = 100)

$$\Rightarrow 138,10 / 90,05 = 1,390$$

Zur Bewertung wird daher ein umbasierter Baukostenindex von **1,534** angehalten.

Korrekturfaktoren:

Modellparameter gem. Grundstücksmarktbericht

- ▶ Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- ▶ Aussenanlagen: psch. 5%
- ▶ Alterswertminderung: linear

- ▶ **Wohngebäude**
- ▶ Gebäudestandard: 2,39 vgl. Herleitung im Anhang
- ▶ Objekttypus: Einfamilienwohnhaus, freistehend, Typ 1.01 - KG, EG, voll ausgebautes DG (rd. 74%)
- ▶ Spanne: 688,- €/m² - 1.323,- €/m² BGF

- ▶ Objekttypus: Einfamilienwohnhaus, freistehend, Typ 1.21 - EG, voll ausgebautes DG (rd. 26%)
- ▶ Spanne: 790,- €/m² - 1.515,- €/m² BGF
- ▶ Modernisierungsgrad: kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung

- ▶ gewogener Kostenkennwert: 809,- €/m² BGF (inkl. 17% Baunebenkosten)
- ▶ indexierter Kostenkennwert: 809,- €/m² BGF x 1,534 = 1.241,01 €/m² BGF

- ▶ **Baukostenansatz** **rd. 1.241,- €/m² BGF**

Alterswertminderung

Im Sinne der ImmoWertV wird zur Bewertung auf die lineare Alterswertminderung abgestellt.

Außenanlagen und Baunebenkosten

Der Ansatz der Baunebenkosten und Außenanlagen orientiert sich an objekttypischen Spannen.

Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss des Kreises Coesfeld weist Marktanpassungsfaktoren für Ein- & Zweifamilienwohnhäuser aus. Folgende, möglicherweise, auf den Sachwertfaktor wirkende Einflussgrößen wurden untersucht: Ort, Baujahr, Bodenrichtwert, angepasster Bodenrichtwert, Bodenwert, Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert, Bruttogrundfläche, Grundstücksgröße, vorläufiger Sachwert, Restnutzungsdauer, Ausstattungsstandard. Ferner wurde untersucht, ob signifikant abweichende Werte für unterschiedliche Haustypen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppel- und Reihenhäuser) feststellbar sind.

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

- Je größer die Grundstücksfläche, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Je größer die Bruttogrundfläche, desto kleiner der Sachwertfaktor.

Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 250.000,- € und der Wohnlage in Nordkirchen wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,15 (Zuschlag von 15,0%) veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der Lage im Gemeindeteil Südkirchen, der eingeschränkten Grundrisskonzeption und dem veredelten Rohbauzustand mit möglichen Unwägbarkeiten könnten Marktteilnehmer diese Umstände allerdings in Kaufpreisverhandlungen als wertmindernd in ihre Überlegungen einfließen lassen. Für die Ableitung des Verkehrswertes wird daher lediglich ein Korrekturfaktor von **10,0%** berücksichtigt.

2. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandsetzungsarbeiten

Für augenscheinliche Restfertigstellungsarbeiten der nicht fertiggestellten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen werden pauschal überschlägig 51.000,- € zum Abzug gebracht (s. Objektbeschreibung).

Ergebnis

Verkehrswert

In Anlehnung an § 194 BauGB

Werte	Bodenwert	130.755
	Sachwert	223.623

Verkehrswert	Ableitung vom Sachwert	224.000
---------------------	------------------------	----------------

Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.
----------------------------	--------------------------

Erstellt am: 14.09.2022

Marcel Köhler
ö.b.u.v.S.

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auskunft aus dem Altlastenkataster	vorhanden	
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vorhanden	
Grundbuchauszug	vorhanden	
Grundrisszeichnungen (teilvermaßt)	vorhanden	
Lageplan	vorhanden	
Nachweis der Erschließungsbeitragsfreiheit	vorhanden	

Anlagenverzeichnis

Lageübersicht
Stadtplanauszug
Lageplan
Ableitung NHK

Fotodokumentation

Straßenansicht



Giebelansicht



Blick in den Garten



Rückansicht



WC-Anlage im Nebengebäude



Nebengebäude



Bereich Keller



Bereich Keller
Gasanschluss



Bereich Keller
Heizungsanlage (außer Betrieb)



Bereich Diele EG



Bereich Diele EG



Bereich Diele EG



Beispiel Zimmer EG



Beispiel Zimmer EG



Beispiel Zimmer EG



ausgebauter Bereich DG im Nebengebäude



ausgebauter Bereich DG im Nebengebäude



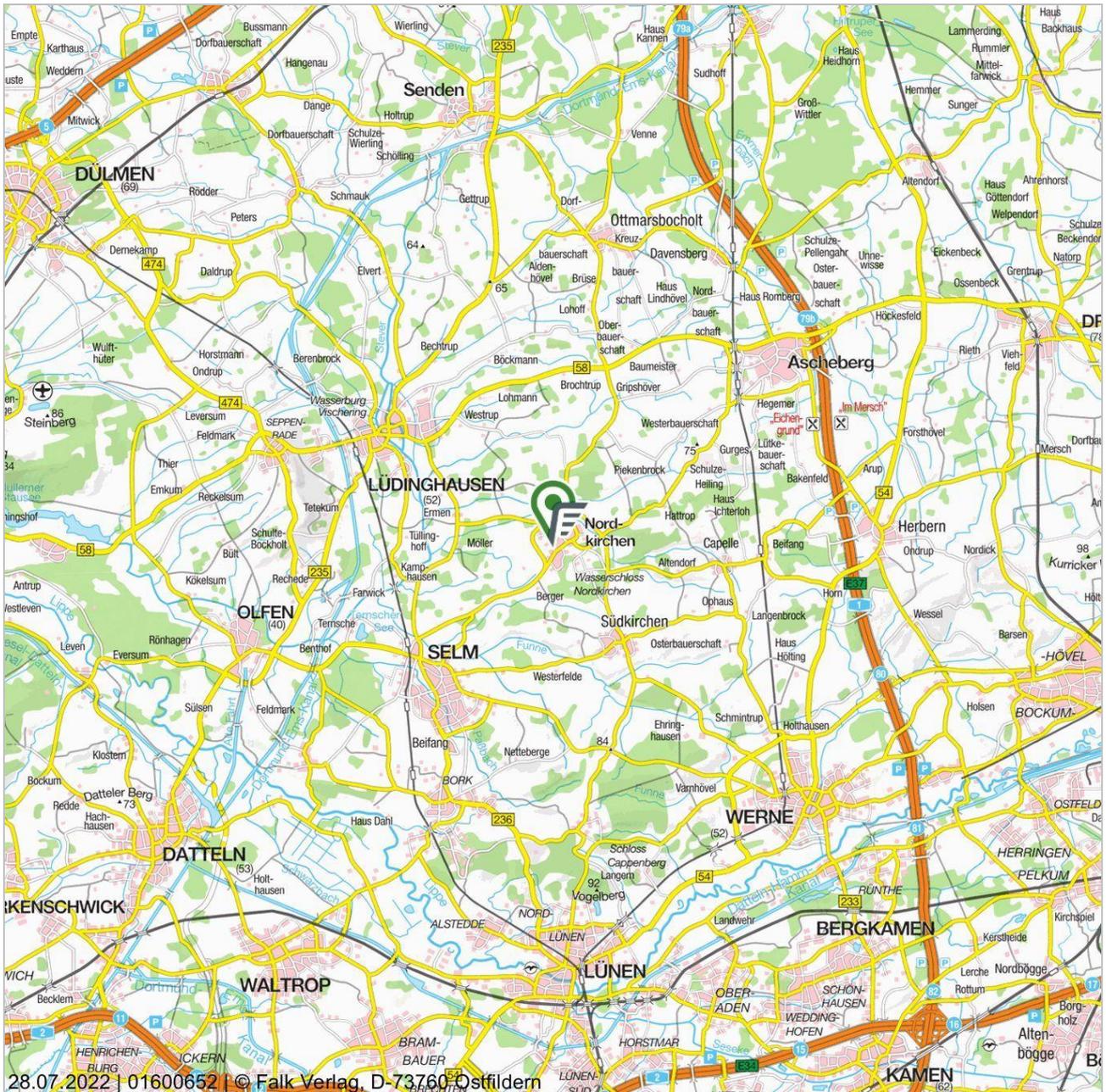
Beispiel Zimmer DG



Beispiel Zimmer DG



Lageübersicht



Stadtplanauszug



Lageplan



Kreis Coesfeld
Katasteramt

Friedrich-Ebert-Straße 7
48653 Coesfeld

Flurstück: 504
Flur: 2
Gemarkung: Südkirchen
Wersebreite 20, Nordkirchen

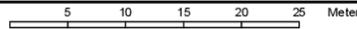
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 22.03.2022
Zeichen:



Maßstab 1 : 500



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVozVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : Wersebreite 20, Nordkirchen
Baujahr: 1921
Modernisierungsgrad: 5 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 24 Jahre
lineare Alterswertminderung: 70,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen	0,2	0,8				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.21	690	764	879	1060	1326	
Gebäudestandardkennzahl						2,39

Außenwände	1 x 23% x 690	159 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 1060	159 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 879	97 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 764	84 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 764	84 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 879	44 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,2 x 9% x 690 + 0,8 x 9% x 764	67 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 764	69 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 764	46 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	809 €/m² BGF