



Gutachten über den Verkehrswert gem. § 194 Baugesetzbuch

> Az. SV 215-2404
Bewertungsobjekt

mit Einfamilienhaus und Doppelgarage bebautes Grundstück
Gemarkung Senden, Flur 15, Flurstück 2221,
Adresse: Wienkamp 34, 48308 Senden

Auftraggeber

Amtsgericht Lüdinghausen, Aktenzeichen 2 K 4/24



Wermittlungsstichtag 11.09.2024
Verkehrswert 740.000 €

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens; das Gutachten besteht aus 30 Seiten, enthält keine Anlagen und ist nicht unterzeichnet. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache beim Amtsgericht Lüdinghausen (Tel. 02591 – 23070) eingesehen werden.

Für die vorliegende elektronische Form des Gutachtens einschließlich etwaiger Ausdrucke wird keine Haftung übernommen, da auch durch einen Schreibschutz des Dokuments die authentische Wiedergabe des Gutachtens nicht garantiert werden kann.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Darstellung der wesentlichen Daten	3
2	Grundlagen der Wertermittlung	4
3	Beschreibung des Bewertungsobjekts	7
3.1	Lage und Beschreibung des Grundstücks	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Flächen	15
4	Immobilienmarkt	17
5	Wesentliche Merkmale und Beurteilung des Bewertungsobjekts	18
6	Wertermittlung	19
6.1	Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung	19
6.2	Bodenwertermittlung	21
6.3	Sachwertverfahren	22
6.4	Marktanalyse	27
7	Verkehrswert	29
8	Anhang	30
8.1	Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien	30
8.2	Quellen	30
8.3	Anlagen	30

1 Darstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt	mit Einfamilienhaus und Doppelgarage bebautes Grundstück Adresse: Wienkamp 34, 48308 Senden
Grundstück	Gemarkung Senden, Flur 15, Flurstück 2221
Wertermittlungsstichtag	11.09.2024
Ortsbesichtigung	lediglich straßenseitig von außen
Grundstücksgröße	958 m ²
Baujahr	2005
Wohnfläche	rd. 174 m ²
<u>Ergebnisse der Wertermittlung</u>	
Sachwert	818.000 €
Vergleichswert	834.000 €
Verkehrswert	740.000 €
Verkehrswert in €/m ² Wohnfläche	4.253 €/m ²

2 Grundlagen der Wertermittlung

Auftraggeber	Amtsgericht Lüdinghausen Seppenrader Str. 3 59348 Lüdinghausen
Auftrag vom	10.05.2024
Auftrag	Erstattung eines schriftlichen Verkehrswertgutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß Beschluss vom 10.05.2023
Aktenzeichen	2 K 4/24
Bewertungsgegenstand	Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück Gemarkung Senden, Flur 15, Flurstück 2221, Größe 958 m ² , Adresse: Wienkamp 34, 48308 Senden.

Hinweise der Sachverständigen zur Wertermittlung

- > Die Sachverständige ist auf Auskünfte und Unterlagen angewiesen. Sie bemüht sich, diese so genau und umfassend wie möglich zu erhalten, jedoch kann sie für fehlende und mangelhafte Informationen und Unterlagen keine Haftung übernehmen. Die Angaben in den erhaltenen Informationen und Unterlagen werden als vollständig und zutreffend angesehen; eine Überprüfung der Angaben erfolgt mit Ausnahme von einigen überschlägigen Plausibilisierungen nicht. Mündliche Auskünfte können lt. Rechtsprechung nicht als verbindlich angesehen werden. Sie werden im Gutachten wiedergegeben, für ihre Richtigkeit kann ebenfalls keine Haftung übernommen werden.
- > Feststellungen werden nur in einem solchen Umfang getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung wird ausgeschlossen für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen und an nicht besichtigten Bauteilen und Räumen sowie für sonstige nicht festgestellte Eigenschaften von Grundstück und Gebäude (z. B. Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen). Eine Ortsbesichtigung konnte nur straßenseitig von außen durchgeführt werden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt; alle Feststellungen beruhen auf einer rein visuellen Untersuchung. Baumängel und Bauschäden werden insoweit aufgeführt, wie sie erkennbar waren; die Aufzählung kann daher unvollständig sein. Auswirkungen von gegebenenfalls vorhandenen Baumängeln und Bauschäden auf den Verkehrswert werden lediglich pauschal berücksichtigt; es handelt sich hier nicht um ein Bauschadensgutachten.
- > Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen wie z. B. die Einhaltung von Abstandsflächen oder eine den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genügende Bauausführung erfolgt nicht. Für die Bewertung wird eine zulässige, den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechende Bebauung angenommen, soweit keine anderen Informationen vorliegen.
- > Für Bestandsimmobilien gelten nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) gegebenenfalls Nachrüstpflichten. Die Überprüfung auf Einhaltung der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Vorschriften bzw. die Bestimmung der nach GEG gegebenenfalls durchzuführenden Maßnahmen fallen nicht in das Sachgebiet der Sachverständigen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.
- > Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Darüber hinaus ist eine Weitergabe an Dritte nur mit vorheriger Zustimmung der Sachverständigen zulässig. Inhaltsänderung und Veröffentlichung

des Gutachtens sind nicht zulässig. Die Haftung der Sachverständigen für einfache Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.

Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 11.09.2024 von 10.00 Uhr bis 10.10 Uhr statt. Der Sachverständigen wurde kein Einlass gewährt. Das Wohnhaus und die Doppelgarage wurden straßenseitig von außen besichtigt.
Wertermittlungstichtag	11.09.2024 Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es wird der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.
Qualitätsstichtag	11.09.2024 Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er stimmt regelmäßig mit dem Wertermittlungstichtag überein, es sei denn, dass aus rechtlichen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Es wurden keine Gründe für einen anderen Zeitpunkt mitgeteilt. Qualitätsstichtag ist daher der Wertermittlungstichtag.

Dokumente und Informationen,
die bei der Wertermittlung
zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen

- > Grundbuchauszug vom 11.04.2024

Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und Informationen

- > Auszug aus der Katasterkarte vom 20.06.2024 sowie telefonische Auskunft über die Katasterfläche, erhalten vom Kreis Coesfeld, Katasteramt
- > Auszüge aus der Bauakte, erhalten am 25.06.2024 per E-Mail von der Gemeinde Senden
- > schriftliche Auskunft über das Planungsrecht von der Gemeinde Senden per E-Mail vom 28.06.2024
- > schriftliche Auskunft über Denkmalschutz von der Gemeinde Senden per E-Mail vom 28.06.2024
- > schriftliche Auskunft über Erschließungsbeiträge und kommunale Abgaben, erhalten von der Gemeinde Senden per E-Mail vom 02.07.2024
- > schriftliche Auskunft über den Gasanschluss, erhalten von Gelsenwasser Energienetze GmbH per E-Mail vom 01.10.2024
- > schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.06.2024, erhalten vom Kreis Coesfeld
- > schriftliche Auskunft über Wohnungsbaufördermittel vom 16.08.2024, erhalten vom Kreis Coesfeld
- > schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-/Verdachtsflächenkataster vom 25.06.2024, erteilt durch den Kreis Coesfeld

- > schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, erteilt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld am 30.09.2024
- > Bodenrichtwerte aus dem Internetportal Borisplus NRW, Quellenangabe siehe Ziffer 8
- > Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld, Fachliteratur (siehe Angaben unter Ziffer 8)

3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

3.1 Lage und Beschreibung des Grundstücks

3.1.1 Makrolage

Land Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Münster, Kreis Coesfeld, Gemeinde Senden
Die Gemeinde Senden liegt im Kreis Coesfeld, der mit den Kreisen Borken, Steinfurt und Warendorf sowie der Stadt Münster das Münsterland mit rd. 1,6 Millionen Einwohner bildet. Im Münsterland ist Münster einzige Großstadt und Oberzentrum mit rd. 321.000 Einwohnern¹; daneben gibt es einige Städte und Gemeinden mit Funktionen eines Mittelzentrums.

Kreis Coesfeld

Der Kreis Coesfeld mit rd. 226.000² Einwohnern besteht aus insgesamt elf kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Die Wirtschaft ist überwiegend durch mittelständische Unternehmen geprägt. An Betrieben im verarbeitenden Gewerbe sind vorrangig die Bereiche Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Maschinenbau vertreten. Der Tourismus spielt insbesondere in den Bereichen Radtourismus und Wandern eine Rolle.

Die Beschäftigung ist überdurchschnittlich gut; der Kreis Coesfeld weist regelmäßig die niedrigste Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen auf.

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesautobahnen A 1 im östlichen Kreisgebiet mit Anschlussstelle Ascheberg, der A 43 von Münster Richtung Wuppertal mit den Anschlussstellen Senden, Nottuln, Dülmen-Nord und Dülmen und die A 31 westlich des Kreisgebietes. Im Kreisgebiet befinden sich mehrere Bahnlinien mit insgesamt 14 Haltepunkten der Deutschen Bundesbahn. Der Flughafen Münster/Osnabrück ist in ca. 45 - 60 Minuten erreichbar.

Gemeinde Senden

Die Gemeinde Senden im östlichen Kreisgebiet besteht aus den Ortsteilen Senden, Bösensell, Ottmarsbocholt und Venne mit insgesamt rd. 21.000 Einwohnern³. Die Entfernung vom Ortsteil Senden bis zur Innenstadt von Münster beträgt rd. 17 km und bis zur Kreisstadt Coesfeld rd. 30 km. Die Gemeinde ist als Kleine Mittelstadt⁴ eingestuft. Schwerpunktbranchen der Wirtschaft sind die Bereiche Holz- und Kunststoffverarbeitung, Maschinenbau, Metallverarbeitung, Ernährungswirtschaft, Logistik und Spedition. An Schulen sind neben Grundschulen Hauptschule, Realschule und Gymnasium vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und nichttäglichen Bedarf sind vorhanden; der nichttägliche Bedarf kann auch in Münster gedeckt werden. Die Gemeinde präsentiert sich selbst als aktive und attraktive Gemeinde mit guter Wirtschaftsstruktur und hohem Freizeitwert. Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Siedlungsgebietes.

In der Gemeinde Senden sind die Einwohnerzahlen zwischen 2017 und 2022 gering gestiegen. In der Gemeindemodellrechnung des Landes NRW wird eine rückläufige Bevölkerung sowohl bis 2025 als auch bis 2050 prognostiziert (Index 2023 = 100, Prognose für das Jahr 2030 in Senden Index 98,3, Land NRW: 99,8 und Prognose für das Jahr 2050 in Senden Index 90,6, Land NRW: 98,3).

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Anschlussstelle Senden an die Bundesautobahn A 43; im Gemeindegebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bundesstraße B 235.

¹ Stand 30.06.2024, Quelle: Webseite Stadt Münster

² Stand: 31.12.2023, Quelle: Webseite Kreis Coesfeld

³ Stand: 31.12.2023

⁴ Mittelstadt mit Zentrum, 20.000 bis 50.000 Einwohner, Quelle: Kommunalprofil IT NRW

Im Ortsteil Bösensell befindet sich ein Haltepunkt der Deutschen Bahn mit Anbindung an Münster sowie Dülmen und Essen. Der Flughafen Münster/Osnabrück ist vom Ortsteil Senden rd. 35 km Luftlinie entfernt.

Quellen: Websites Gemeinde Senden, Kreis Coesfeld, IHK Nord-Westfalen, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Bundesamt; eigene Recherchen

3.1.2 Mikrolage

Gemeinde	Senden
Lage	im südöstlichen Bereich des Ortsteils Senden, rd. 850 m vom Ortsteilzentrum entfernt, Grundstück grenzt an den Dortmund-Ems-Kanal
Umgebungsbebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Nahversorgung/ Infrastruktureinrichtungen	in Ortsmitte vorhanden
Naherholungsflächen	außerhalb des Siedlungsbereiches, in unmittelbarer Nachbarschaft
Verkehrsanbindung	
- Straßen	über Bundesstraße B 235, rd. 600 m entfernt nächster Autobahnanschluss A 43, Senden, rd. 6 km entfernt sowie A 1, Münster-Hiltrup, rd. 7,5 km entfernt
- Bahn	Haltepunkt Senden-Bösensell, rd. 7 km entfernt
- Bus	Regionalbusse

3.1.3 Struktur des Grundstücks

Lage	an der Straße Wienkamp
Zuschnitt	nahezu rechteckig
Abmessungen	mittlere Breite rd. 21,5 m mittlere Tiefe rd. 45 m
Oberflächengestalt	Annahme: überwiegend eben

3.1.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung	öffentliche Erschließungsanlage Wienkamp
Ausbau	Straße Asphalt, Wendehammer Asphalt, Betonsteinpflaster
Versorgung	Strom, Gas, Wasser, Telefon
Entsorgung	Kanalanschluss

3.1.5 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen festgestellt, die über ein übliches Maß im Siedlungsbereich hinausgehen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Immissionen in den vorliegenden Unterlagen vor.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Nachweis im Liegenschaftskataster

Gemeinde	Senden
Gemarkung	Senden
Flur	15
Flurstück	2221
Größe	958 m ²

3.2.2 Nachweis im Grundbuch

Es lag ein Grundbuchauszug vom 11.04.2024 vor.

Amtsgericht	Lüdinghausen
Grundbuch von	Senden
Blatt	4897

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1 Gemarkung Senden, Flur 15, Flurstück 2221, Gebäude- und Freifläche, Wienkamp 34, Größe 958 m²

Abteilung I

Eigentümer

lfd. Nr. 2 xxx

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lüdinghausen, 2 K 4/24). Eingetragen am 27.02.2024.

Abteilung III

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da sie sich regelmäßig nicht auf den Verkehrswert auswirken.

3.2.3 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft liegen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

3.2.4 Altlasten, Altlastenverdacht

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft liegt für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung im Altlastenkataster und im Kataster über schädliche Bodenveränderung des Kreises Coesfeld vor. Entsprechende Verdachtsmomente gehen auch nicht aus den übrigen Unterlagen und erhaltenen Informationen hervor. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Altlasten vorhanden sind. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden Auswirkungen in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.2.5 Baugrund

Der Verfasserin liegen keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen des Grundstücks vor. Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen des Ortstermins nicht durchgeführt und fallen nicht in

das Sachgebiet der Sachverständigen. Für die Wertermittlung wird von einem hinreichend tragfähigen Baugrund ausgegangen. Gegenteilige Anzeichen waren bei der straßenseitigen Ortsbesichtigung von außen nicht erkennbar.

3.2.6 Denkmalschutz

Gemäß vorliegender Auskunft handelt es sich bei dem Gebäude nicht um ein Baudenkmal. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

3.2.7 Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Das Grundstück liegt im Gebiet des Bebauungsplanes Senden „Wienkamp“. Art und Maß der baulichen Nutzung sind für das zu bewertende Grundstück wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet (WA 1)
Zahl der Vollgeschosse	I
Grundflächenzahl GRZ	0,4
Bauweise	offen, nur Einzelhäuser zulässig
Dachneigung	35 – 45°
Firsthöhe	maximal 9,50 m
sonstige Festsetzungen	Baugrenzen, textliche Festsetzungen (Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Grundstücksgrößen unter 900 m ² unzulässig.)

Für das Grundstück liegt zum Wertermittlungsstichtag kein Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes vor. Es liegt keine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB vor. Sonstige städtebauliche Satzungen sind nicht zu beachten.

3.2.8 Erschließungsbeiträge und abgabenrechtliche Situation

Gemäß vorliegender Auskunft wurden der Erschließungsbeitrag und der Kanalanschlussbeitrag gezahlt. Mit der vollständigen Zahlung sind der Erschließungskostenbeitrag und der Kanalanschlussbeitrag abgelöst.

Das Grundstück Wienkamp 34 in Senden (Gemarkung Senden, Flur 15, Flurstück 2221) wird auf der Grundlage der vorliegenden Informationen als erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Grundstück eingestuft.

3.2.9 Wohnungsbauförderung

Das Bewertungsobjekt wurde gemäß vorliegender Auskunft nicht öffentlich gefördert. Eine Wohnungsbindung aufgrund des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) besteht nicht.

3.2.10 Sonstige Rechte und Lasten

Aus den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Auskünften gehen keine sonstigen Rechte und Lasten am Grundstück hervor, die nicht im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Der Wertermittlung wird daher zu Grunde gelegt, dass keine weiteren Rechte und Lasten bestehen. Sollten solche dennoch bestehen, werden Auswirkungen in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.2.11 Zubehör

Über etwaiges Zubehör kann mangels fehlender Besichtigung keine Aussage getroffen werden. Der Wertermittlung wird die Annahme zugrunde gelegt, dass kein Zubehör vorhanden ist.

3.2.12 Gewerbebetrieb

Es liegen keine Hinweise auf die Existenz eines Gewerbebetriebes vor.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Bauart und Baujahr

Art der Bebauung	freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach, Doppelgarage
Baugenehmigungen	19.05.2005 Bauvorhaben: Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Rohbauabnahmeschein	28.11.2005
Schlussabnahmeschein	24.01.2007

Der Wertermittlung wird für Wohnhaus und Doppelgarage das Baujahr 2005 zu Grunde gelegt. Das Objekt konnte lediglich straßenseitig von außen besichtigt werden. Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt daher überwiegend auf der Grundlage der vorliegenden Pläne und den Angaben in der Bauakte.

3.3.2 Struktur und Grundriss

Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite. Die Doppelgarage liegt zwischen Wohnhaus und östlicher Grundstücksgrenze. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet.

Grundrisse nach den vorliegenden Bauplänen

Kellergeschoss	Flur, Gast/Arbeiten, Waschen, Hausanschlussraum (HAR), Lagern, Raum ZBV ⁵
Erdgeschoss	Eingang, WC, Raum Garderobe, Wohnen, Wohnküche (Wohnen und Wohnküche offen gestaltet), Hauswirtschaftsraum
Dachgeschoss	Galerie, Kind 1, Kind 2, Bad Kinder, Raum Eltern mit Ankleide, Bad Eltern, 2 Balkone (1 Balkon straßenseitig, 1 Balkon gartenseitig)
Geschosshöhen	Angaben von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden des darüberliegenden Geschosses gemäß Bauplan (Schnitt)
Kellergeschoss	2,435 m
Erdgeschoss	3,05 m sowie Luftraum
Dachgeschoss	5,005 m bis First

3.3.3 Gebäudebeschreibung

Grundlage der nachfolgenden Gebäudebeschreibung sind die vorliegenden Pläne, die Auszüge aus der Bauakte und die straßenseitige Ortsbesichtigung von außen. Aufgrund der Tatsache, dass die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, können Abweichungen bestehen. Auf die Hinweise unter Ziffer 2 wird Bezug genommen.

⁵ ZBV, lt. Recherche der Sachverständigen: Zur besonderen Verwendung

Konstruktion / Innenausbau / AusstattungWohnhaus

Bauart	Massivbauweise
Fundament	Annahme Stahlbeton
Außenwände	Kellerwände keine Angabe, EG und DG Wärmdämmverbundsystem, Edelkratzputz
Innenwände	keine Angabe
Decken	KG, EG Annahme Stahlbeton
Dach	Satteldach, auf Westseite teilweise durchbrochen durch Mauerwerk bis 5,9 m Höhe, Dachdeckung Betondachsteine, Dachrinnen und Abfallrohre Zink, eine Dachgaube
Treppen	ins KG und DG: keine Angabe
Fenster und Türen	laut Bauantrag Kunststoff, Holz
Fenster	keine Angabe möglich, Vorderseite: bodentief, im Dachgeschoss mit Stahlgeländer, Rollläden Annahme Kunststoff
Türen	Hauseingangstür mit Edelstahlgriff und beidseitig feststehenden Seitenteilen mit bodentiefen Glaseinsätzen, Schiebetüren im EG zur Wohnküche und zum Raum Wohnen, Schiebetüren zwischen Raum Eltern und Ankleide sowie Bad Eltern, ansonsten keine Angabe möglich
Bodenbeläge	keine Angabe
Deckenbelag	keine Angabe
Wände	keine Angabe
sanitäre Einrichtung	laut Grundrissplänen EG WC: WC, Waschbecken, Dusche DG Bad Eltern: WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne DG Bad Kinder: WC, Waschbecken, Dusche, Badewanne
Heizung	Annahme Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung	Annahme: über Heizung
Elektroinstallation	aus dem Baujahr
besondere Bauteile	zwei Balkone, Balkon vorderseitig auf zwei Säulen

Es wird davon ausgegangen, dass eine Einbauküche vorhanden ist. Diese ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Doppelgarage

Bauart	Massivbauweise, Außenfläche Putz
Fundament	Annahme Stahlbeton
Dach	Flachdach
Tor, Türen	Sektionaltor, Tür zum Hauswirtschaftsraum und Tür zum Garten
Fenster	rückwärtig zwei Fenster

3.3.4 Außenanlagen

Anschlüsse	zur Ver- und Entsorgung
befestigte Flächen	Zuwegung zum Haus, Vorgartenfläche teilweise mit Platten befestigt, Zufahrt zur Garage, Terrassen
Garten	Vorgarten Platten, Kiesflächen sowie Hecken und Bäume in geometrischer Gestaltung, Garten rückwärtig gemäß Luftbild ebenfalls geometrisch gestaltet, Schwimmbecken ca. 8,0 m x 4,0 m
Einfriedungen	Vorderseite Sichtschutzelemente mit Tür, aus Luftbild ersichtlich: Hecken, keine Angabe zu gegebenenfalls weiteren Einfriedungen

3.3.5 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Es liegen keine Angaben über durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor. Unter Beachtung des Alters am Wertermittlungsstichtag von 19 Jahren wird der Wertermittlung die Annahme zu Grunde gelegt, dass keine wesentlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

3.3.6 Baumängel und Bauschäden

Bei der straßenseitigen Ortsbesichtigung von außen wurden keine Baumängel und Bauschäden festgestellt. Über Baumängel und Bauschäden ist mangels Besichtigung keine Aussage möglich. Der Wertermittlung wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass keine wesentlichen Baumängel und Bauschäden vorliegen.

3.3.7 Energieausweis

Gemäß vorliegender Baugenehmigung war vor Baubeginn der Wärmeschutznachweis gemäß der Energieeinsparverordnung vom 16.11.2001 vorzulegen. Der Wertermittlung wird daher zu Grunde gelegt, dass die energetischen Eigenschaften mindestens der genannten Verordnung entsprechen. Für Bestandsgebäude gelten zum Wertermittlungsstichtag gegebenenfalls Nachrüstpflichten nach Gebäudeenergiegesetz (GEG), deren Erforderlichkeit in diesem Gutachten nicht geprüft werden (siehe Hinweise unter Ziffer 2).

3.4 Flächen

3.4.1 Wohnfläche

In den vorliegenden Auszügen aus der Bauakte liegt eine Flächenermittlung des Architekten vom 31.03.2005 mit Ausweisung von Hauptnutzflächen (HNF), Nebennutzflächen (NNF) und Nutzflächen (NF) ohne Angabe der Berechnungsgrundlage vor. Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die Verfasserin hat daher auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne eine Wohnfläche in Anlehnung an die zum Baujahr 2005 geltenden Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 ermittelt. Die Wohnfläche ergibt sich danach wie folgt (siehe Anlage):

Erdgeschoss	96,6 m ²
Dachgeschoss	<u>77,8 m²</u>
Summe	174,4 m ²
	rd. 174 m ²

In der Berechnung wurden die beiden Balkone jeweils zu einem Viertel auf die Wohnfläche angerechnet. Die Terrasse an der Rückseite des Wohnhauses wurde ebenfalls zu einem Viertel angerechnet. Soweit aus dem Luftbild zutreffend ersehen, befindet sich an der östlichen Seite des Wohnhauses eine weitere Terrasse. Aufgrund des überdurchschnittlichen Umfangs der Terrassenflächen bleibt die zweite Terrasse bei der Wohnflächenermittlung zum Zweck der Wertermittlung nach sachverständigem Ermessen unberücksichtigt.

Ob der im Kellergeschoss befindliche Raum Gast / Arbeiten auf die Wohnfläche anzurechnen ist, kann aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung nicht beurteilt werden. Der Wertermittlung wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass im Kellergeschoss keine Wohnfläche vorhanden ist.

Wohnflächen sind in der Wertermittlung nach dem Grundsatz der Kompatibilität anzusetzen, d. h. sie sind nach den Berechnungsgrundlagen zu ermitteln, die auch bei der Ableitung von Daten für die Wertermittlung verwendet wurden. Bei Auswertung von Kaufpreisen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld wird die Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften der II. Berechnungsverordnung ermittelt oder auf die Angaben in den Bauakten zurückgegriffen.

Die Wohnfläche wird in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit 174 m² angesetzt⁶.

⁶ Ansatz Wohnfläche allein zum Zweck der Wertermittlung, Ansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden

3.4.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche ist die DIN 277 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren teilweise ergänzt werden⁷. Auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne wird die Bruttogrundfläche wie folgt ermittelt:

Wohnhaus	Breite m	Tiefe m	BGF m ²
Kellergeschoss	9,545 x	12,11 =	115,59
	- 4,685 x	1,333 =	- 6,25
			109,34
Erdgeschoss	9,785 x	12,44 =	121,73
	- 4,64 x	1,33 =	- 6,17
			115,55
Dachgeschoss			115,55
Summe			340,45
rd.			340
Doppelgarage	7,09 x	6,035 =	42,79
rd.			43

⁷ Ermittlung der Bruttogrundfläche gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV

4 Immobilienmarkt

Preise für Wohnbauland

Der durchschnittliche Preis für erschlossenes Wohnbauland in mittlerer Lage lag im Jahr 2023 im Kreis Coesfeld bei rd. 200 €/m² und war im Vergleich zum Vorjahr konstant. Die Spanne lag im Jahr 2023 zwischen 125 €/m² in Rosendahl und 250 €/m² in Senden.

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der durchschnittliche Preis für mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke betrug im Kreis Coesfeld im Jahr 2023 rd. 406.000 €; gegenüber dem Vorjahr sind die Preise durchschnittlich um 12,6 % gesunken.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat die Preise für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke nach Baujahrsklassen differenziert ausgewertet. In der Baujahrsklasse 1995 bis 2009 betrug der mittlere Gesamtkaufpreis rd. 460.000 € bei einer mittleren Grundstücksgröße von 527 m² (Auswertung von 24 Kaufpreisen). Der mittlere Kaufpreis betrug 3.049 €/m² Wohnfläche bei einer mittleren Wohnfläche von 152 m² (Auswertung von 22 Kaufpreisen).

Daneben wurde eine gemeindeweise Auswertung für die Jahre 2021 bis 2023 durchgeführt. Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser und die Baujahrsklasse 1995 bis 2009 ergab sich in der Gemeinde Senden ein mittlerer Gesamtkaufpreis von rd. 521.000 € (Auswertung von 16 Kaufpreisen) und ein durchschnittlicher Preis von 3.367 €/m² Wohnfläche (Auswertung von 15 Kaufpreisen, mittlere Wohnfläche 157 m²).

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2024

5 Wesentliche Merkmale und Beurteilung des Bewertungsobjekts

Lage

Die Lage wird aufgrund der Lage unmittelbar am Dortmund-Ems-Kanal als sehr gute Lage beurteilt.

Größe, Bauweise, Grundriss

Die Grundstücksgröße ist mit 958 m² für ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebautes Grundstück überdurchschnittlich groß. Das Wohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ist individuell gestaltet mit einem großzügigen, teilweise offenen Grundriss, teilweise Luftraum im Bereich der Wohnküche, einer Galerie im Dachgeschoss und zwei Balkonen. Die Wohnfläche beträgt gemäß Berechnungen durch die Verfasserin rd. 174 m² (siehe Ziffer 3.4.1).

Zwischen Wohnhaus und östlicher Grundstücksgrenze befindet sich eine Doppelgarage mit Flachdach. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet; es besteht unmittelbarer Zugang zum Fußweg entlang des Dortmund-Ems-Kanals. Der Garten ist geometrisch gestaltet, es ist ein Schwimmbecken von ca. 8,0 m x 4,0 m vorhanden. Gemäß Luftbild sind zwei große Terrassen vorhanden.

Ausstattung, durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Baumängel und Bauschäden

Die Ausstattung konnte aufgrund fehlender Besichtigung nicht vor Ort erfasst werden. Zum Zwecke der Wertermittlung wurden die Auszüge aus der Bauakte und die Baupläne herangezogen und Annahmen getroffen. Der Ausstattungsstandard wird unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen auf Basis der Anlage 4 zur ImmoWertV als gehoben eingestuft (siehe Ziffer 6.3.2). Es wird die Annahme getroffen, dass das Wohnhaus über eine Gaszentralheizung verfügt. Der Wertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass keine Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und dass keine Baumängel und Bauschäden vorhanden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Abteilung II des Grundbuches ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Der Vermerk wirkt sich nicht auf den zu ermittelnden Verkehrswert aus.

Vermarktungsfähigkeit

Im vorliegenden Fall handelt es sich aufgrund des überdurchschnittlich großen Grundstücks und des großen, individuell gestalteten Wohnhauses mit Doppelgarage sowie der unmittelbaren Lage am Dortmund-Ems-Kanal um ein Einfamilienhaus im gehobenen Preissegment. Es handelt sich daher zwar eher um einen kleinen Interessentenkreis, die Vermarktungsfähigkeit wird gleichwohl grundsätzlich als gut eingeschätzt.

6 Wertermittlung

6.1 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

6.1.1 Grundlagen

Zu ermitteln ist der Verkehrswert, der gem. § 194 BauGB wie folgt definiert ist:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

6.1.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Zur Wertermittlung nach ImmoWertV sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (hier: allgemeines Ertragswertverfahren)

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des jährlichen Reinertrages, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der jährliche Reinertrag (jährlicher Rohertrag abzüglich der

Bewirtschaftungskosten) ist um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes zu vermindern und sodann zu kapitalisieren. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Barwertfaktor unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer und objektspezifischem Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse werden regelmäßig durch Anwendung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt, sodass der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert entspricht.

Das Ertragswertverfahren wird i. d. R. angewandt, wenn die Erzielung eines Ertrages in Form von Miete oder Pacht im Vordergrund steht. Dann handelt es sich um eine Immobilie, die als Kapitalanlage genutzt wird und der Verkehrswert richtet sich am Ertragswert aus.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die auf Eigennutzung ausgelegten Immobilien wie z. B. das klassische Einfamilienhaus ist das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes geeignet.

6.1.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Die Wahl der Wertermittlungsverfahren hängt von der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten ab.

Unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten auf dem Immobilienmarkt und der zur Verfügung stehenden Daten wird das Sachwertverfahren durchgeführt. Zusätzlich wurde eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld eingeholt. Aufgrund der geringen Anzahl von Preisen im Segment der gehobenen Einfamilienhäuser wird ein Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt. Auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Vergleichswert abgeleitet.

Der Bodenwert wird auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Preisen für unbebaute Grundstücke vorliegt.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Entwicklungszustand

Bei dem Grundstück Gemarkung Senden, Flur 15, Flurstück 2221 handelt es sich um baureifes Land i. S. des § 3 Abs. 4 ImmoWertV, d. h. um eine Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

6.2.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld hat im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zum Stichtag 01.01.2024 den folgenden Bodenrichtwert ausgewiesen: 380 €/m².

Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei nach BauGB, kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II (maximal)
Tiefe	45 m

Es handelt sich um eine Bodenrichtwertzone unmittelbar angrenzend an den Dortmund-Ems-Kanal.

6.2.3 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung von gegebenenfalls erforderlichen Anpassungen auf den Wertermittlungsstichtag und aufgrund abweichender Merkmale bestimmt.

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Der Bodenrichtwert ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Zum Wertermittlungsstichtag liegen keine Hinweise auf Änderung des Bodenrichtwertniveaus vor. Eine Anpassung an den Wertermittlungsstichtag wird daher nicht vorgenommen.

Anpassung aufgrund abweichender Merkmale

Die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks stimmen mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend überein. Eine Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert wird wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert	380 €/m ²
Anpassung Wertverhältnisse	x 1,00
Anpassung Abweichungen	x 1,00
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	<u>380 €/m²</u>

Bodenwert, erschließungs- und abgabenbeitragsfrei

$$958 \text{ m}^2 \times 380 \text{ €/m}^2 = 364.040 \text{ €}$$

rd. 364.000 €

6.3 Sachwertverfahren

6.3.1 Ermittlung des Sachwerts

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt; Grundlage ist das Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors und der Alterswertminderung zu ermitteln. Es wird zunächst der vorläufige Sachwert aus Summe der Werte der baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt; anschließend werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch Anwendung eines Sachwertfaktors berücksichtigt mit dem Ergebnis des marktangepassten vorläufigen Sachwertes. Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale führt zum Sachwert.

6.3.2 Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Grundlage sind hier die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010); damit besteht Modellkonformität mit dem Modell des Gutachterausschusses. Der hier vorliegende Gebäudetyp ist ein freistehendes Einfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Der Gebäudestandard wurde unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Angaben aus den Bauplänen und der Bauakte sowie verschiedenen Annahmen gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV von der Verfasserin zu 3,6 ermittelt (ohne besondere Bauteile). Dabei sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung um Annahmen handelt und der tatsächliche Gebäudestandard hiervon abweichen kann. Folgende Annahmen wurden getroffen:

Gebäude Typ 1.01 Kostenkennwert €/m ² BGF	Anteil in %	Stufe 1 655	Stufe 2 725	Stufe 3 835	Stufe 4 1.005	Stufe 5 1.260	€/m ²
Außenwände	23			0,5	0,5		212
Dach	15			0,8	0,2		130
Fenster u. Außentüren	11			0,5	0,5		101
Innenwände und -türen	11			0,3	0,7		105
Deckenkonstruktion und Treppen	11			0,5	0,5		101
Fußböden	5				1,0		50
Sanitäreinrichtungen	9				0,5	0,5	102
Heizung	9			0,7	0,3		80
sonst. technische Ausstattung	6			0,3	0,7		57
Kostenkennwert *							938

*ohne besondere Bauteile

Die mit diesen Kosten nicht erfassten besonderen Bauteile werden durch Zuschläge berücksichtigt; Grundlage sind das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA) mit Orientierungswerten für besondere Bauteile sowie pauschale Ansätze. Die Dachgaube und der bis ins Dachgeschoss aufgemauerte Teilbereich werden mit rd. 17.000 € und die

beiden Balkone mit rd. 15.000 € berücksichtigt. Für den Raum Gast/Arbeiten wird ein wohnlicher Ausbau angenommen, der mit einem pauschalen Zuschlag 2.000 € berücksichtigt wird. Der Zuschlag beträgt 100 €/m² BGF (34.000 € / 340 m² BGF). Die Normalherstellungskosten werden zu rd. 1040 €/m² BGF ermittelt (938 €/m² + 100 €/m² = 1.038 €/m²).

6.3.3 Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Gemäß Modell des Gutachterausschuss zur Ableitung von erforderlichen Daten für die Wertermittlung wird der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu Grunde gelegt.

Der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt auf der Basis 2021 = 100: 129,4 im 2. Quartal 2024; der Index im Jahr 2010 beträgt 70,9 (Basis 2021 = 100).

6.3.4 Regionalfaktor

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld beträgt der Regionalfaktor 1,0.

6.3.5 Wertminderung wegen Alters

Es wird gemäß ImmoWertV und Modell des Gutachterausschusses von einer linearen Alterswertminderung ausgegangen. Die Alterswertminderung wird über den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt, ermittelt aus Quotienten von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

6.3.6 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus wird hier wie im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren mit 80 Jahren angenommen und für angemessen erachtet.

6.3.7 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel aus dem Unterschiedsbetrag von Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage am Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Bewertungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebene Differenz verlängern oder verkürzen.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter am Wertermittlungsstichtag von 19 Jahren ergibt sich für das Wohnhaus rein rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 61 Jahren. Es wird die Annahme getroffen, dass keine Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden; Gründe für eine Verlängerung der rechnerischen Restnutzungsdauer liegen daher nicht vor. Der Wertermittlung wird für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von 61 Jahren zu Grunde gelegt.

6.3.8 Wert der Garage, Außenanlagen, Hausanschlüsse

Für die Garage wird der Wert auf der Grundlage der NHK 2010 bei einer angenommen gehobenen Ausstattung mit 485 €/m² BGF ermittelt.

Gemäß Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren werden für die Außenanlagen und Hausanschlüsse 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes angesetzt.

6.3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Sie können insbesondere vorliegen z. B. bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Sie werden, soweit nicht bereits anderweitig berücksichtigt, erst bei Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Der Wertermittlung wird die Annahme zugrunde gelegt, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bestehen.

6.3.10 Ermittlung des SachwertsWohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF)	340 m ²		
Kostenkennwert NHK 2010 Kkw	1.040 €/m ²		
Baupreisindex Bund 2010 (2021 = 100), BPI 1	70,9		
Baupreisindex Bund, 2. Quartal 2024, BPI 2	129,4		
Regionalfaktor Rf	1,0		
Herstellungskosten			645.357 €
BGF x Kkw x BPI 2 / BPI 1 x Rf			
Wertminderung wegen Alters			
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	61		
Alterswertminderungsfaktor	0,76	x	0,76
alterswertgeminderter Gebäudesachwert			490.471 €

Garage

Bruttogrundfläche (BGF)	43 m ²		
Kostenkennwert NHK 2010 Kkw	485 €/m ²		
Baupreisindex Bund 2010 (2021 = 100), BPI 1	70,9		
Baupreisindex Bund, 2. Quartal 2024, BPI 2	129,4		
Regionalfaktor Rf	1,00		
Herstellungskosten			38.063 €
BGF x Kkw x BPI 2 / BPI 1 x Rf			
Wertminderung wegen Alters			
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	61		
Alterswertminderungsfaktor	0,76	x	0,76
alterswertgeminderter Gebäudesachwert			28.928 €

Summe Gebäudewerte

			519.399 €
Außenanlagen/Hausanschlüsse, pauschal	5,0%	+	26.000 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen			545.399 €
Bodenwert		+	364.040 €
vorläufiger Sachwert			909.439 €

Der vorläufige Sachwert wird zu rd. 909.000 € ermittelt. Der Gutachterausschuss hat gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 aus Kaufpreisen Markt Anpassungsfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet, sogenannte Sachwertfaktoren. Die Sachwertfaktoren wurden nach Gemeinden und Höhe des vorläufigen Sachwerts differenziert.

Die ausgewiesenen vorläufigen Sachwerte liegen bei maximal 700.000 €. Für die Gemeinde Senden liegt der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von 700.000 € bei 0,92. Der

objektspezifische angepasste Sachwertfaktor wird im vorliegenden Fall in Anlehnung an die ausgewiesenen Sachwertfaktoren sachverständig geschätzt. Aus den veröffentlichten Sachwertfaktoren ist ersichtlich, dass bei höheren vorläufigen Sachwerten der Sachwertfaktor sinkt. Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts, insbesondere der sehr guten Lage am Dortmund-Ems-Kanal, wird im vorliegenden Fall ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,90 geschätzt.

Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (siehe Ziffer 6.3.9).

vorläufiger Sachwert	909.439 €
Sachwertfaktor	x 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	818.495 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert	818.495 €
	rd. 818.000 €

6.4 Marktanalyse

6.4.1 Vergleichswert aus Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat zum 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in €/m² Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“; sie beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe. Grundlage sind Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2023. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufpreise und dem Zeitpunkt wurden vom Gutachterausschuss auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt. Anhand der Datenlage wurde folgendes Normobjekt definiert:

Merkmal	Ausprägung Normobjekt
ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1951 - 1970
Wohnfläche	111 - 200 m ²
Grundstücksgröße	251 - 600 m ²
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert / kleine Modernisierungen
Gebäudestandard	mittel

Die Immobilienrichtwerte beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive Hausanschlüsse und keine Nebengebäude. Sie beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (wie z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, Wohnrecht usw.) und gelten für schadenfreie Objekte. Sie sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Für jede Merkmalsausprägung wurden über ein statistisches Verfahren Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

Der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser ist für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, zum Stichtag 01.01.2024 mit 2.930 €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Über die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wird ein auf das Bewertungsobjekt angepasster Immobilienrichtwert wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung BWO	UK
Vertragsjahr	2024	
ergänzende Gebäudeart	EFH	1,00
Baujahr	2005	1,31
Wohnfläche	174	1,00
Grundstücksgröße	958	1,13
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert / kleine Modernisierungen	1,00
Gebäudestandard		1,07
UK gesamt		1,58

Der vorläufige Vergleichswert wird aus dem angepassten Immobilienrichtwert und der Wohnfläche ermittelt. Anschließend wird die Garage berücksichtigt.

Immobilienrichtwert		2.930 €/m ²
Umrechnungskoeffizient gesamt	x	1,580
angepasster Immobilienrichtwert		4.629 €/m ²
Wohnfläche	x	174 m ²
vorläufiger Vergleichswert		805.446 €
Wert Garage	+	28.928 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Vergleichswert		834.374 €
	rd.	834.000 €

6.4.2 Kaufpreise

Der Sachverständigen liegen gemäß schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld drei Kaufpreise aus der Gemeinde Senden, Ortsteil Senden über Einfamilienhäuser mit gehobenem Ausstattungsstandard aus den Jahren 2022 und 2023 vor. Aufgrund der geringen Anzahl wird kein Vergleichsverfahren durchgeführt. Ein Preis wird aufgrund seiner Merkmale als Orientierungswert herangezogen. Er liegt nach Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag auf der Grundlage der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Indizes bei 4.134 €/m² Wohnfläche (Kaufpreis von 2/23, Grundstücksgröße 696 m², Wohnfläche 168 m², Baujahr 2001).

Nach Einschätzung der Sachverständigen ist ein Wert des Bewertungsobjekts aufgrund seiner wertrelevanten Merkmale, insbesondere aufgrund der sehr guten Lage, signifikant oberhalb des vorliegenden Kaufpreises plausibel.

6.4.3 Vergleichsfaktoren

Im Grundstücksmarktbericht sind Vergleichsfaktoren in €/m² Wohnfläche für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke veröffentlicht. Die Auswertung erfolgte für die drei Jahre 2021 bis 2023 und wurde nach Gemeinden und Baualtersklassen differenziert. Sie bezieht sich auf Grundstücksgrößen bis 800 m².

In der Gemeinde Senden wurde in der Baualtersklasse von 1995 – 2009 ein mittlerer Kaufpreis von 3.367 €/m² ermittelt für eine mittlere Wohnfläche von 157 m² (Auswertung von 15 Kaufpreisen); der mittlere Gesamtkaufpreis lag bei rd. 521.000 € (16 Kaufpreise, mittlere Grundstücksgröße 551 m²).

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ergebnisse der Wertermittlung

Sachwert	818.000 €
Vergleichswert	834.000 €

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren als geeignetes Verfahren durchgeführt. Bei der Sachwertermittlung wurden aufgrund der fehlenden Besichtigung Annahmen über die Ausstattungsmerkmale des Objekts getroffen; die Marktanpassung wurde auf der Grundlage der veröffentlichten Sachwertfaktoren und der Lage auf dem Immobilienmarkt geschätzt. Der Vergleichswert wurde auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes ermittelt; dabei ist zu beachten, dass die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts stark von denjenigen des Normobjekts abweichen. Der Verkehrswert wird daher vorrangig auf der Grundlage des Sachwertes in Höhe von 818.000 € abgeleitet, der bei einer Wohnfläche von 174 m² einem Wert von 4.701 €/m² entspricht. Der Wert kann hinreichend über den aus dem Immobilienrichtwert abgeleiteten Vergleichswert und über einen Kaufpreis aus der Gemeinde Senden plausibilisiert werden. Aufgrund der Tatsache, dass lediglich straßenseitig eine Besichtigung von außen durchgeführt werden konnte, wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % auf den Sachwert vorgenommen.

Sachwert		818.000 €
Sicherheitsabschlag	10%	- 81.800 €
		<u>736.200 €</u>
		rd. 736.000 €

Der Verkehrswert i. S. des § 194 BauGB für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück Gemarkung Senden, Flur 15, Flurstück 2221, Adresse: Wienkamp 34, 48308 Senden wird zum Wertermittlungstichtag 11.09.2024 mit den aufgrund fehlender Besichtigung getroffenen Annahmen zu

740.000 EUR

(in Worten: siebenhundertvierzigtausend Euro)

ermittelt.

Das entspricht bei einer Wohnfläche von 174 m² einem Wert von 4.253 €/m².

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender persönlicher Bearbeitung gefertigt. Ich versichere, dass ich in vorstehender Sache weder beteiligt noch wirtschaftlich interessiert bin und dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Münster, den 15.10.2024

.....
Dipl.-Ing. Jutta Thiemann, Vermessungsassessorin

8 Anhang

8.1 Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (LBauO NRW)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021

8.2 Quellen

Grundstücksmarktberichte 2024 und Vorjahre, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Bodenrichtwerte

Quellenangabe: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2020, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de>

Fachliteratur

- Kleiber – digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version

Websites im Internet (Auswahl)

- Kreis Coesfeld: www.kreis-coesfeld.de
- Gemeinde Senden: www.senden-westfalen.de
- IHK Nord Westfalen: www.ihk-nordwestfalen.de
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen: www.it-nrw.de
- Statistisches Bundesamt: www.destatis.de
- TIM-online 2.0: www.tim-online.nrw.de
„Datenlizenz Deutschland - Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
- OpenStreetMap: www.openstreetmap.de

8.3 Anlagen

- Übersichtskarte: Lage in Senden
- Auszug aus der Flurkarte
- Luftbild
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Baupläne: Grundrisse, Ansichten, Schnitt
- Wohnflächenberechnung
- Fotos vom Ortstermin