

**Beachten Sie bitte den wichtigen Hinweis auf Seite 2 dieses Gutachtens!**

## **Gutachten Nr. 2023.062-ZV**

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 74a ZVG für das mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage nebst Außenanlagen bebaute Grundstück unter der Anschrift

**Prozessionsweg 10 in 59387 Ascheberg**

### **Auftraggeber:**

Amtsgericht Lüdinghausen  
Seppenrader Straße 3  
59348 Lüdinghausen

**Zwangsversteigerungssache 002 K 006/23**

### **Aufsteller / Unterzeichner:**



**Dipl.-Ing. Joachim Bienek**

Architekt AKNW A 20636



von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständiger für Mieten und Pachten von Grundstücken und Gebäuden sowie Erbbaurechten

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

**Wertermittlungstichtag:      Qualitätsstichtag:**

01.10.2023

01.10.2023

### **Abgeschlossen:**

Ahlen, den 24.01.2024

**digitale Ausfertigung**

**Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.**

**Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Teilungsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts (z. B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.**

## Abkürzungsverzeichnis

AGVGA-NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
EUR	Euro
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
i. V. m.	in Verbindung mit
KAG NRW	Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
lfd. Nr.	laufende Nummer
lfd. Nrn.	laufende Nummern
NUF	Nutzungsfläche
u. a. m.	und andere mehr
URL	Uniform Resource Locator (genaue Adresse im Internet)
WF	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Ermittlung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Zwangsversteigerungsgesetz)

## Allgemeine Literaturgrundlagen

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
sowie Bundesamt für Justiz

URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

Stand: 14.03.2023

BauGB – Baugesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
sowie Bundesamt für Justiz

URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

Stand: 28.07.2023

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
sowie Bundesamt für Justiz

URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

Stand: 03.07.2023

BauO NRW 2018 – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
(Landesbauordnung 2018)

Herausgeber: Ministerium des Innern

URL: [www.recht.nrw.de](http://www.recht.nrw.de) – geltende Gesetze und Verordnungen (SGV.NRW.)

Stand: 01.12.2020

WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006,

Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes  
von Grundstücken

mit Normalherstellungskosten – NHK 2000

von Wolfgang Kleiber

Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)

vom 14.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz  
sowie Bundesamt für Justiz

URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

Stand: 19.07.2021

WoFIV – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25.11.2003

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
sowie Bundesamt für Justiz

URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

Stand: 25.11.2003

Gutachten-N° 2023.062-ZV, digitale Ausfertigung

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.

© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek

Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, e-mail: [post@bienek.eu](mailto:post@bienek.eu)

II. BV – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)  
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
sowie Bundesamt für Justiz  
URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)  
Stand: 23.11.2007

DIN 283 (1950)  
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen  
Beuth Verlag GmbH, Berlin

DIN 277-1 (Januar 2016)  
Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau  
Beuth Verlag GmbH, Berlin

ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung  
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
sowie Bundesamt für Justiz  
URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)  
Stand: 16.10.2020

ZVG-Kommentar  
Herausgeber: Dassler/Schiffhauer, Hintzen, Engels, Rellermeyer  
Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 13. Auflage 2008

ZVG-Kommentar  
Herausgeber: Stöber  
C. H. BECK Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2019

### **Allgemeine Rechtsliteratur**

Grundbuch und Grundstücksrecht  
Herausgeber: Helmut Löffler  
Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main, 6. überarbeitete Auflage

Praxishandbuch Sachverständigenrecht  
Herausgeber: Dr. Walter Bayerlein  
5. vollständig überarbeitete Auflage  
C. H. Becksche Verlagsbuchhandlung, München 2015

ImmoWertV (2021)  
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage  
Herausgeber: Kleiber  
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, [www.reguvis.de](http://www.reguvis.de)

Kompendium des Baurechts  
Herausgeber: Kniffka / Koeble  
C. H. Beck Verlag, München 2008

## **Bewertungsliteratur**

Wohnflächenberechnung

Herausgeber: Gerhard Heix

Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen GmbH & Co. KG, Essen  
5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2019

ImmoWertV 2021 Das ist neu bei der Immobilienbewertung  
1. Auflage 2021

Herausgeber: Bernhard Bischoff

Mediengruppe Oberfranken GmbH o. KG, Kulmbach

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Herausgeber: Ross / Brachmann

Th. Oppermann Verlag, Hannover, 25. Auflage

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.

9., aktualisierte Auflage 2020

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Marktwernermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.

9., neu bearbeitete Auflage 2022

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner

Luchterhand Verlag, 7. überarbeitete und erweiterte Auflage

Praxis der Grundstücksbewertung

Herausgeber: Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff

Olzog Verlag München

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Herausgeber: Schaper / Kleiber

Luchterhand Verlag, Werner Verlag, verschiedene Jahrgänge

Versteigerung und Wertermittlung: Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis

Herausgeber: Bernd Stumpe, Dr. Dipl.-Ing. Hans-Georg Tillmann

Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, 2014

### Kleiber digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling.

Die Online-Version wird regelmäßig bei Bedarf aktualisiert  
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, [www.reguvis.de](http://www.reguvis.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>12</b>
1.1	Auftrag, Zweck, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	12
1.2	Objektbezogene Unterlagen	12
1.2.1	vom Auftraggeber erhalten	12
1.2.2	vom Unterzeichner beschafft	12
1.2.3	vom Unterzeichner erstellt	14
1.3	Ortsbesichtigung	14
1.3.1	Ladungen	14
1.3.2	Durchführung	14
1.4	Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	15
1.5	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	16
1.6	Anerkennung der Bedingungen	17
<b>2</b>	<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	<b>18</b>
2.1	Verfahrensweisen zum Grundbuch	18
2.2	Zum Grundbuch, Blatt 671	18
2.2.1	Bestandsverzeichnis	18
2.2.2	Abteilung I	18
2.2.3	Abteilung II	18
2.2.4	Abteilung III	19
2.3	Liegenschaftskataster	19
2.3.1	Informationen zum Flurstück 826, Flur 13	19
2.4	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	19
2.4.1	Grundbuch	19
2.4.2	Baulastenverzeichnis	20
2.4.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	20
2.4.4	Andere Rechte	20
2.5	Grenzüberschreitungen	20
2.6	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	20
2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	21
2.8	Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	21
<b>3</b>	<b>Ortsbeschreibung</b>	<b>22</b>
3.1	Einwohnerzahlen	22
3.2	Fläche	22
3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	22
3.4	Ortslage (Makrolage)	23

<b>4</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>24</b>
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	24
4.1.1	Verkehrslage	24
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	24
4.1.3	Umgebungsbebauung	24
4.1.4	Planungsrecht	31
4.1.5	Entwicklungszustand	32
4.1.6	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	32
4.1.7	Umwelteinflüsse	33
4.2	Grundstückseigenschaften	34
4.2.1	Gemarkung Herbern, Flur 13, Flurstück 826	34
<b>5</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>35</b>
5.1	Zweifamilienhaus	35
5.1.1	Art, Nutzung, Baujahr	35
5.1.2	Bauzahlen	36
5.1.3	Bauweise und Baugestaltung	37
5.1.4	Energetische Eigenschaften	37
5.1.5	Baukonstruktion und technische Anlagen	38
5.1.6	Bauzustand	51
5.2	Doppelgarage	55
5.2.6	Bauzustand	58
5.3	Außenanlagen	61
5.3.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich	61
5.3.2	Gartenanlage	62
5.4	Gesamteindruck	64
<b>6</b>	<b>Wahl des Bewertungsverfahrens</b>	<b>65</b>
6.1	Sachwertverfahren	65
6.2	Vergleichswertverfahren	65
6.3	Ertragswertverfahren	66
<b>7</b>	<b>Ermittlung des Bodenwertes</b>	<b>67</b>
7.1	Bodenrichtwert	67
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	67
7.3	Maß der baulichen Nutzung	69
7.4	Wertzonen	70
7.5	Beitragsrechtlicher Zustand	70
7.6	Freilegungskosten	70
7.7	Bodenwert in bebautem Zustand	70

<b>8</b>	<b>Ermittlung des Sachwertes</b>	<b>71</b>
8.1	Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen	71
8.2	Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Zweifamilienhaus	71
8.2.1	Ermittlung der Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung	71
8.2.2	Ermittlung des Kostenkennwerts für die bauliche Anlage Zweifamilienhaus unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale	72
8.2.3	Gebäudestandardkennzahl	77
8.2.4	Ermittlung der Herstellungskosten auf Basis 2010	78
8.2.5	Ermittlung der indizierten Herstellungskosten	79
8.2.6	Ermittlung der alterswertgeminderten Herstellungskosten für die bauliche Anlage Zweifamilienhaus am Wertermittlungsstichtag (Gebäudezeitwert)	80
8.3	Ermittlung des Gebäudezeitwertes der baulichen Anlage Doppelgarage	84
8.4	Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	87
8.5	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes	88
8.5.1	Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV	88
8.5.2	Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 2 ImmoWertV	88
8.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	89
8.7	Sachwert	89
<b>9</b>	<b>Ermittlung des Werteeinflusses aus Rechten und Belastungen</b>	<b>90</b>
9.1	Wohnungsrecht zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2023	90
9.1.2	Grundlagen und Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete	90
9.1.3	Nachteil des Grundstückseigentümers	91
9.1.4	Wertminderung durch das Wohnungsrecht	92
9.2	Photovoltaikanlage	92
<b>10</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes und der Grundlage der Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung</b>	<b>94</b>
10.1	Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG	94
10.2	Verkehrswert	94
<b>11</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>96</b>
11.1	Gutachtenumfang	96
11.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	96
11.3	Datenschutz	96
11.4	Fertigstellung	96

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstückes .....	25
Abbildung 2	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstückes .....	25
Abbildung 3	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstückes .....	26
Abbildung 4	Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstückes .....	26
Abbildung 5	Auszug aus der Straßenkarte .....	27
Abbildung 6	Auszug aus der Stadtkarte von Ascheberg .....	28
Abbildung 7	Auszug aus dem Stadtplan von Ascheberg .....	29
Abbildung 8	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte des Kreises Coesfeld .....	30
Abbildung 9	Auszug aus dem Bebauungsplan H 6 „Kahlenberg“ der Gemeinde Ascheberg	31
Abbildung 10	Frontansicht vom Zweifamilienhaus .....	37
Abbildung 11	Kellergeschoss-Grundriss von dem Zweifamilienhaus .....	40
Abbildung 12	Erdgeschoss-Grundriss von dem Zweifamilienhaus .....	41
Abbildung 13	Dachgeschoss-Grundriss von dem Zweifamilienhaus .....	42
Abbildung 14	Schnitt durch das Zweifamilienhaus .....	42
Abbildung 15	Heizungsanlage im Kellergeschoss vom Zweifamilienhaus .....	43
Abbildung 16	Lüftungsanlage im Kellergeschoss vom Zweifamilienhaus .....	43
Abbildung 17	Wechselrichter der Photovoltaikanlage im Kellergeschoss .....	44
Abbildung 18	Waschküche im Kellergeschoss vom Zweifamilienhaus .....	44
Abbildung 19	Flur im Kellergeschoss vom Zweifamilienhaus .....	45
Abbildung 20	Abstellraum im Kellergeschoss vom Zweifamilienhaus .....	45
Abbildung 21	Bad in der Wohnung im Erdgeschoss vom Zweifamilienhaus .....	46
Abbildung 22	Küche in der Wohnung im Erdgeschoss vom Zweifamilienhaus .....	46
Abbildung 23	Wohnzimmer in der Wohnung im Erdgeschoss vom Zweifamilienhaus .....	47
Abbildung 24	Kinderzimmer in der Wohnung im Erdgeschoss vom Zweifamilienhaus .....	47
Abbildung 25	Kinderzimmer in der Wohnung im Erdgeschoss vom Zweifamilienhaus .....	48
Abbildung 26	Küche in der Wohnung im Dachgeschoss vom Zweifamilienhaus .....	48
Abbildung 27	Wohnzimmer in der Wohnung im Dachgeschoss vom Zweifamilienhaus .....	49
Abbildung 28	Dachterrasse der Wohnung im Dachgeschoss vom Zweifamilienhaus .....	49
Abbildung 29	Bad in der Wohnung im Dachgeschoss vom Zweifamilienhaus .....	50
Abbildung 30	Schlafzimmer im Spitzboden vom Zweifamilienhaus .....	50
Abbildung 31	fehlende Klinkerriemchen an der Fassade vom Zweifamilienhaus .....	52
Abbildung 32	fehlende Klinkerriemchen an der Fassade vom Zweifamilienhaus .....	53
Abbildung 33	geringe Türhöhe zur Dachterrasse vom Zweifamilienhaus .....	53
Abbildung 34	fehlende Fensterbank am Dachgaubenfenster zur Dachterrasse .....	54
Abbildung 35	Beschädigungen am Putz am Eingangsbereich vom Zweifamilienhaus .....	54
Abbildung 36	Hofansicht der Doppelgarage auf dem zu bewertenden Grundstück .....	56
Abbildung 37	Innenansicht der Doppelgarage .....	58
Abbildung 38	Feuchtigkeit an der Decke der Doppelgarage .....	60

Abbildung 39	Feuchtigkeit an der Decke der Doppelgarage .....	60
Abbildung 40	Hauseingangsbereich vom Zweifamilienhaus .....	61
Abbildung 41	Kelleraußentreppe .....	62
Abbildung 42	Blick in den Garten mit Pool .....	63
Abbildung 43	Blick in den Garten .....	63
Abbildung 44	Gartenhaus mit Überdach im Garten .....	64
Abbildung 45	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert im Kreis Coesfeld .....	68
Abbildung 46	Erläuterung zum Bodenrichtwert im Kreis Coesfeld .....	69

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag, Zweck, Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag**

- 1.1.1 Der Auftraggeber (Amtsgericht Lüdinghausen) beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 18.09.2023 mit Beschluss vom 15.09.2023 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in 5-facher Ausfertigung.
- 1.1.1.1 Es ist der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG zu ermitteln.
- 1.1.2 Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber für die Zwangsversteigerung des Wertermittlungsobjektes zu dienen.
- 1.1.3 Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 01.10.2023.
- 1.1.3.1 Zum Wertermittlungsstichtag finden ausschließlich Daten und Informationen Berücksichtigung, die am Wertermittlungsstichtag bekannt waren.
- 1.1.4 Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 01.10.2023.
- 1.1.4.1 Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand des zu bewertenden Grundstücks bzw. des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

### **1.2 Objektbezogene Unterlagen**

#### **1.2.1 vom Auftraggeber erhalten**

Zur Erstellung dieses Gutachtens erhielt der Unterzeichner vom Auftraggeber folgende Unterlagen:

- 1.2.1.1 am 25.09.2023 Anschreiben vom 18.09.2023 mit Beschluss vom 15.09.2023
- 1.2.1.2 am 25.09.2023 Grundbuchauszug des Amtsgerichts Lüdinghausen – unbeglaubigte Ablichtung aus dem Grundbuch von Herbern, Blatt 671 vom 18.09.2023 (12 Seiten)

#### **1.2.2 vom Unterzeichner beschafft**

Für die Erstattung dieses Gutachtens weitere notwendige Unterlagen beschaffte der Unterzeichner selbst erforderlichenfalls unter Vorlage des Beschlusses vom Auftraggeber:

- 1.2.2.1 beim Amtsgericht Lüdinghausen – unbeglaubigte Ablichtungen aus der Grundakte zum Grundbuch von Herbern, Blatt 671 vom 09.10.2023 (8 Seiten)
- 1.2.2.2 beim Onlineportal [www.TIM-online-nrw.de](http://www.TIM-online-nrw.de) – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Informationen zum Flurstück vom 25.09.2023
- 1.2.2.3 bei der Kreis Coesfeld – schriftliche Auskunft vom 27.10.2023 über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis
- 1.2.2.4 bei der Gemeinde Ascheberg – Internet-Auskunft vom 18.12.2023 über planungsrechtliche Gegebenheiten
- 1.2.2.5 bei der Gemeinde Ascheberg – schriftliche Auskunft vom 09.10.2023 über den abgabenrechtlichen Zustand
- 1.2.2.6 bei der Gemeinde Ascheberg – schriftliche Auskunft vom 05.10.2023 aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten
- 1.2.2.7 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld – Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Coesfeld
- 1.2.2.8 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld – Auskunft vom 25.09.2023 über Bodenrichtwerte mit Stand vom 01.01.2023
- 1.2.2.9 beim oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen – Auszug aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert im Kreis Coesfeld vom 25.09.2023 mit Aktualisierungsstand vom 01.01.2023
- 1.2.2.10 bei der Bezirksregierung Arnsberg – schriftliche Auskunft vom 12.10.2023 über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
- 1.2.2.11 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Straßenkarte im ca. Maßstab 1:500 000 vom 25.09.2023
- 1.2.2.12 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Gemeindekarte von Ascheberg im ca. Maßstab 1:50 000 vom 25.09.2023
- 1.2.2.13 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus dem Gemeindeplan von Ascheberg im ca. Maßstab 1:10 000 vom 25.09.2023
- 1.2.2.14 beim Online-Portal TIM-online – Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte im ca. Maßstab 1:1 000 vom 25.09.2023
- 1.2.2.15 bei der Gemeinde Ascheberg – Ablichtungen aus den Bauakten beim Bauordnungsamt

### 1.2.3 vom Unterzeichner erstellt

Folgende für die Erstattung dieses Gutachtens weitere notwendige Unterlagen erstellten der Unterzeichner oder seine Mitarbeiter:

- 1.2.3.1 Sachverständiger Bastian Bienek M. Sc. RWTH und Sachverständiger Maximilian Bienek M. Sc. – 35 Farbfotografien vom 31.10.2023, Ansichten des Wertermittlungsobjektes, der baulichen Anlagen etc.

## 1.3 Ortsbesichtigung

### 1.3.1 Ladungen

- 1.3.1.1 Mit den Schreiben vom 09.10.2023 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Dienstag, den 31.10.2023 ab 11:00 Uhr eingeladen. Die Einladungen wurden gesandt an:
- den Auftraggeber
  - der Schuldner „Name 1“
  - die Gläubigerin „Name 2“

### 1.3.2 Durchführung

- 1.3.2.1 Am Dienstag, den 31.10.2023 von ca. 11:00 Uhr bis ca. 11:45 Uhr haben die Mitarbeiter des Unterzeichners das zu bewertende Grundstück von außen besichtigt. Bei der Besichtigung waren folgende weitere Personen anwesend.
- der Schuldner „Name 3“
- 1.3.2.2 Die zu bewertenden baulichen Anlagen wurden von den Mitarbeitern des Unterzeichners von außen und von innen besichtigt. Die baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück konnten in vollem Umfang begangen werden. Der Besichtigungsumfang ist für eine ordnungsgemäße und ImmoWertV-konforme Bewertung absolut hinreichend, damit der Unterzeichner sich vom Wertermittlungsobjekt einen Eindruck verschaffen konnte.

## **1.4 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung**

- 1.4.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.4.2 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den dem Unterzeichner vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.4.3 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteileprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung).
- 1.4.4 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Deshalb beruhen Angaben über nicht sichtbare Baustoffe auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben wurden, auf Angaben aus vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.
- 1.4.5 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass kein Befall vorliegt.
- 1.4.6 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.4.7 Die Auflistung von Mängeln und Schäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen genießt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wertminderung hierdurch wird vom Unterzeichner frei geschätzt.
- 1.4.8 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden oder durch Kontamination die Gesundheit von Mietern oder Nutzern gefährden.
- 1.4.9 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.
- 1.4.10 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.4.11 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
- 1.4.12 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.

- 1.4.13 Betriebliche Einrichtungen, Einbauten, Geräte u. a. m., die nicht als Bestandteil des Grundstückes gelten, sowie Zubehör, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.4.14 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert beimessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.4.15 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.
- 1.4.16 Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe retuschiert. Für die Wertermittlung ausschlaggebende Plan- bzw. Zeichnungsinhalte werden jedoch unverfälscht wiedergegeben. Bei Vergrößerungen und Verkleinerungen werden die Proportionen gewahrt.
- 1.4.17 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.
- 1.4.18 Bei Berufung auf Angaben von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind. Andernfalls wird auf eine Überprüfung der Plausibilität der Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.
- 1.4.19 Der Unterzeichner ist dazu angehalten, rechtliche Auslegungen von Verträgen und von DIN-Normen etc. zu treffen. Annahmen hierzu werden im Gutachten offengelegt. Alles, was der Unterzeichner rechtlich bewertet, geschieht unter dem Vorbehalt, dass es aus rechtlicher Sicht ebenso gesehen wird.

## **1.5 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung**

- 1.5.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst.
- 1.5.2 Namen und Anschriften von beteiligten Personen sind aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt, sondern lediglich durch den Vermerk „Name, lfd. Nummer“ dargestellt. Sie sind jedoch dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben zum Gutachten unter Angabe der jeweiligen lfd. Nummer mitgeteilt worden.
- 1.5.3 Zitate werden im Gutachten in kursiver Schreibweise dargestellt.
- 1.5.4 Die Ortsbesichtigung wird von den Mitarbeitern des Unterzeichners, dem Sachverständigen Bastian Bienek M. Sc. und dem Sachverständigen Maximilian Bienek M. Sc., durchgeführt.

## **1.6 Anerkennung der Bedingungen**

- 1.6.1 Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung (siehe Nr. 1.4. ab Seite 15 und Nr. 1.5. auf Seite 16 dieses Gutachtens), ebenso wie Unterstellungen des Unterzeichners im Gutachten, stellen einseitige Erklärungen des Unterzeichners dar, soweit sie nicht im Gutachtauftrag vereinbart wurden.
- Wenn diese vom Auftraggeber nicht anerkannt werden, so ist darüber vor der Verwendung des Gutachtens umgehend eine besondere schriftliche Vereinbarung zu treffen und das Gutachten daran anzupassen. Andernfalls erkennt der Auftraggeber durch die Verwendung des Gutachtens die Bedingungen und Unterstellungen im Gutachten in vollem Umfang an.

## **2 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Verfahrensweisen zum Grundbuch**

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

### **2.2 Zum Grundbuch, Blatt 671**

Grundbuch von Herbern  
Amtsgericht Lüdinghausen

#### **2.2.1 Bestandsverzeichnis**

##### **2.2.1.1 lfd. Nr. 5**

Gemarkung: *Herbern*  
Flur: *13*  
Flurstück: *826*  
Wirtschaftsart und Lage:  
*Prozessionsweg 10, Gebäude- und Freifläche*  
Größe: *8 a 41 qm*

#### **2.2.2 Abteilung I**

Eigentümer:

lfd. Nr. 6:, zu der lfd. Nr. 5 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis  
*„Name 4“*

#### **2.2.3 Abteilung II**

##### **2.2.3.1 lfd. Nr. 5**

zu lfd. Nr. 5 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für „Name 5“. Es besteht ein Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 200.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig. Bezug: Bewilligung vom 27.06.2016 (UR-Nr. 219/2016, Notar Hubert Kulke, Lüdinghausen). Eingetragen am 23.08.2016.*

##### **2.2.3.2 lfd. Nr. 6**

zu lfd. Nr. 5 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
Amtsgericht Lüdinghausen, 002 K 006/23).  
Eingetragen am 02.08.2023.*

## 2.2.4 **Abteilung III**

2.2.4.1 Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese bei einem Verkauf gelöscht oder durch Minderung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden. Auf ein Zitat etwaiger Eintragungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

## 2.3 **Liegenschaftskataster**

Das Liegenschaftskataster / Liegenschaftsbuch wurde vom Unterzeichner nicht eingesehen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Abweichungen gegenüber dem Grundbuch vorliegen.

Die Informationen zum Flurstück wurden vom Unterzeichner im Online-Portal [www.TIM-online.NRW.de](http://www.TIM-online.NRW.de) eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.01.2023 letztmalig überarbeitet.

### 2.3.1 **Informationen zum Flurstück 826, Flur 13**

Gemarkung:	Herbern
Gemeinde:	Ascheberg
Lagebezeichnung:	Prozessionsweg 10
Fläche:	841 m <sup>2</sup>
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche / 841 m <sup>2</sup>
Aktualität des Flurstücks:	08.06.2015

## 2.4 **Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück**

### 2.4.1 **Grundbuch**

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 1, 2 und 4 ImmoWertV)

2.4.1.1 Eine Recherche nach herrschenden Rechten, die nicht im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen sind, erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht. In Ermangelung anderslautender Angaben unterstellt der Unterzeichner, dass keine herrschenden Rechte bestehen.

2.4.1.2 Zu den Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches (dienende Rechte) verweist der Unterzeichner auf Nr. 2.2.3. auf Seite 18 dieses Gutachtens.

**2.4.2 Baulastenverzeichnis**  
(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach schriftlicher Auskunft der Kreis Coesfeld vom 27.10.2023 sind für das zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Sinne des § 83 BauO NRW eingetragen.

**2.4.3 Wohnungsrechtliche Bindungen**  
(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

Da in der Abteilung III des Grundbuches kein Hinweis darauf besteht, dass von öffentlichen Stellen Förderungen für die baulichen Anlagen gewährt wurden, die zum Wertermittlungsstichtag valutieren sowie anderer fehlender Informationen, unterstellt der Unterzeichner, dass bezüglich des zu bewertenden Grundstückes keine öffentlichen Förderungen valutieren oder anderweitige wohnungsrechtliche Bindungen bestehen.

**2.4.4 Andere Rechte**

2.4.4.1 Auf Grund anderer fehlender Informationen geht der Unterzeichner für diese Wertermittlung davon aus, dass keine weiteren außer den oben genannten Rechten, Lasten und Beschränkungen dem zu bewertenden Grundstück bestehen, die nicht ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

2.4.4.2 Aktuelle Bauordnungs-, wie Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren, sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Es wird im Weiteren unterstellt, dass das zu bewertenden Grundstück von solchen Verfahren nicht betroffen ist.

**2.5 Grenzüberschreitungen**

2.5.1 Es sind weder anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte noch anhand der Ortsbesichtigung Überbauungen erkennbar. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

**2.6 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz**

**2.6.1 Denkmalschutz**

Der Unterzeichner hat am 13.12.2023 die Denkmalliste im GIS-Portal des Kreises Coesfeld eingesehen. Es besteht kein Eintrag in die Denkmalliste, der das zu bewertenden Grundstück betrifft. Auch ein Bodendenkmal ist nicht ausgewiesen.

## 2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.7.1 In der schriftlichen Auskunft der Gemeinde Ascheberg, „Name 6“, vom 05.10.2023 teilt dieser Folgendes mit:

*„[...] unter Bezug auf Ihre Anfrage kann ich Ihnen mitteilen, dass für das Grundstück*

<i>Adresse</i>	<i>Prozessionsweg 10</i>
<i>Gemeinde</i>	<i>Ascheberg</i>
<i>Gemarkung</i>	<i>Herbern</i>
<i>Flur(e)</i>	<i>13</i>
<i>Flurstück(e)</i>	<i>826</i>

*keine Eintragung im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld vorliegt.“*

## 2.8 Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen

2.8.1 Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung der baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.8.2 Frühere Wertermittlungen

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

### 3 Ortsbeschreibung

#### 3.1 Einwohnerzahlen

Quelle: www.it.nrw.de

- Land Nordrhein-Westfalen (Stand 30.06.2023)  
18.139.116 Einwohner
- Regierungsbezirk Münster (Stand 30.06.2023)  
2.667.057 Einwohner
- Gemeinde Ascheberg (Stand 30.06.2023)  
15.847 Einwohner

#### 3.2 Fläche

- Gemeinde Ascheberg (Stand 29.03.2023)  
10.623 km<sup>2</sup>
- Von der Gesamtfläche der Gemeinde Ascheberg teilt sich in folgende Nutzungsarten:
  - ca. 70,8 % Landwirtschaft
  - ca. 14,4 % Waldflächen
  - ca. 1,6 % Wasserflächen
  - ca. 3,3 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen
  - ca. 1,3 % Sport-, Freizeit-, und Erholungsgebiete, Friedhöfe
  - ca. 5,5 % Verkehrsflächen
  - ca. 3,1 % Flächen anderer Nutzung

#### 3.3 Wirtschaft und Infrastruktur

##### 3.3.1 Industrie und Wirtschaft

*„Ascheberg bietet durch seine Verkehrsanbindung nicht nur beste Bedingungen für Pendlerinnen und Pendler. Auch in der Gemeinde selbst – vor allem in den Industrie- und Gewerbegebieten – sind etliche mittelständische Unternehmen aus verschiedenen Branchen ansässig, beispielsweise Maschinenbauer, technische Dienstleister, Großhändler und Vertriebsdienstleister. Überregional bekannt sind der Anhängerhersteller Wecon und die Firma Jokari-Krampe, die sich auf Profiwerkzeuge für Elektriker spezialisiert hat.“*

### 3.3.2 Verkehrsinfrastruktur

#### 3.3.3 Straßenverkehr

Die Gemeinde Ascheberg liegt an der Autobahn A1 – Hansalinie (Heiligenhafen – Saarbrücken). Durch das Gemeindegebiet von Ascheberg verläuft die Landesstraße L844 und die Bundesstraße B58.

##### 3.3.3.1 Öffentlicher Nahverkehr

Es bestehen Busverbindungen an die umliegenden Städte und Gemeinden.

##### 3.3.3.2 Schienenverkehr

Die Gemeinde Ascheberg ist über zwei Bahnhöfe in Ascheberg und Davensberg an die Eisenbahnstrecke zwischen Münster und Dortmund angebunden.

## 3.4 Ortslage (Makrolage)

(siehe auch Abb. 5 auf Seite 27 dieses Gutachtens)  
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Gemeinde Ascheberg ist eine Gemeinde im Süden des Münsterlandes. Rings um Ascheberg liegen im Kreis Coesfeld die Gemeinden Nordkirchen und Senden, die kreisfreie Stadt Münster sowie die kreisfreie Stadt Hamm und die Stadt Werne im Kreis Unna.

Die Gemeinde Ascheberg ist in die Ortsteile Ascheberg, Herbern und Davensberg gegliedert.

Im Umkreis von ca. 13 Kilometern liegen insgesamt 18 Schlösser, Burgen, Gräften und Herrensitze, unter anderem das Schloss Westwinkel in Herbern und das Schloss Nordkirchen, das auch „westfälisches Versailles“ genannt wird. Außerdem gibt es rund um die Gemeinde Ascheberg ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz.

## 4 Grundstücksbeschreibung

### 4.1 Grundstückslage (Mikrolage)

(siehe auch Abb. 6 auf Seite 28 dieses Gutachtens)  
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück ist in Luftlinie ca. 6,8 km südöstlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Ascheberg entfernt.

#### 4.1.1 Verkehrslage

(siehe auch Abb. 5 auf Seite 27 und Abb. 6 auf Seite 28 dieses Gutachtens)  
(§ 6 Absatz 4 ImmoWertV)

- Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle mit Anbindung an den Bahnhof Mersch ca. 500 m (Luftlinie).
- Der Regionalbahnhof Mersch liegt in ca. 5 km Entfernung (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.
- Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn BAB 1 Hamburg – Köln, Anschlussstelle Hamm-Bockum/Werne in ca. 4,6 km (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.
- Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Ascheberg in ca. 6,7 km (Luftlinie) vom zu bewertenden Grundstück.

#### 4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

- Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 0,7 km. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Ascheberg gegeben.

#### 4.1.3 Umgebungsbebauung

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

- Die Umgebungsbebauung vom zu bewertenden Grundstück besteht in der Straße überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, teils mit ausgebautem Dachgeschoss.



Abbildung 1 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstückes  
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 2 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstückes  
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 3 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstückes  
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 4 Umgebungsbebauung des zu bewertenden Grundstückes  
fotografiert am 31.10.2023

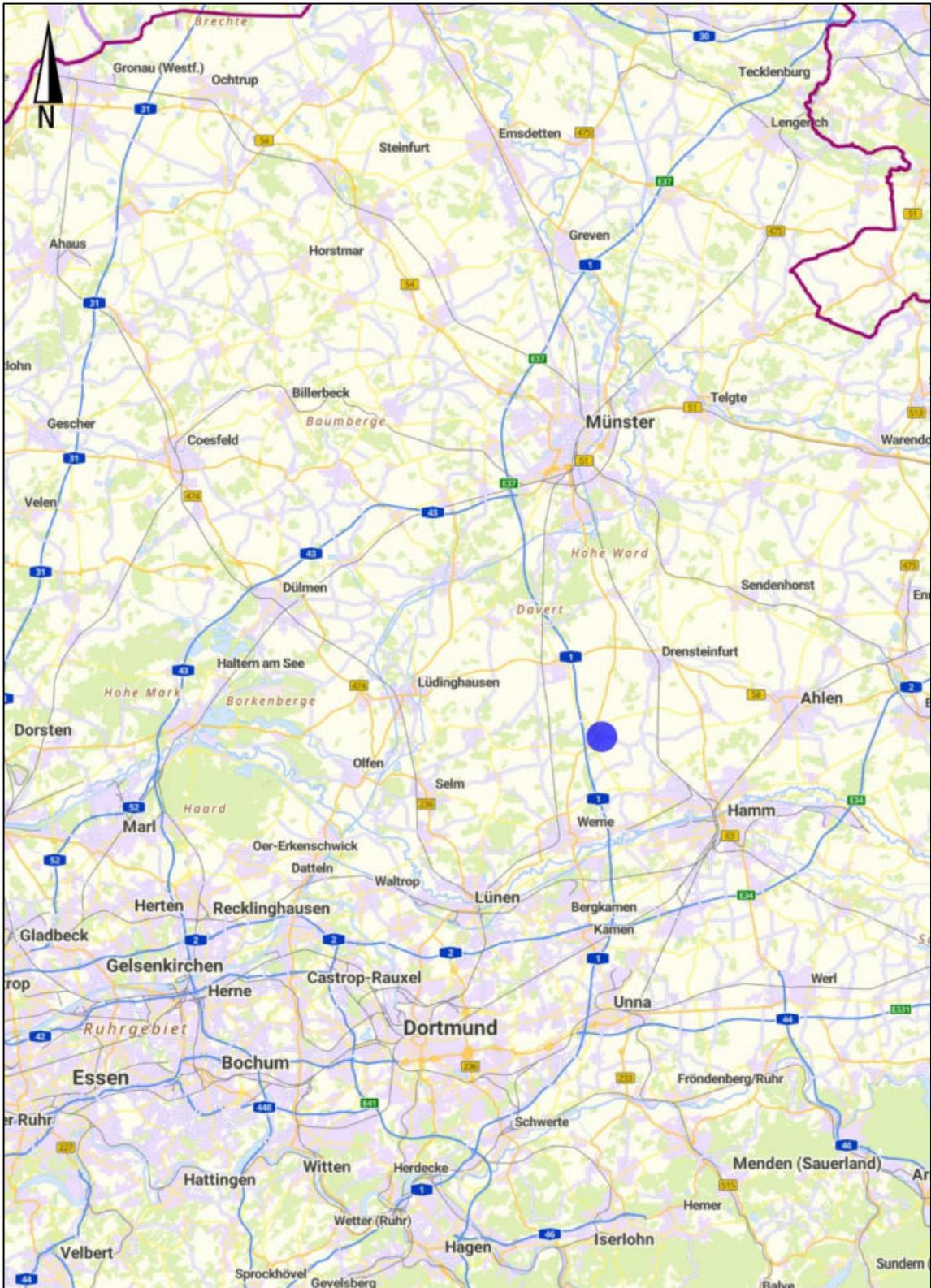


Abbildung 5 Auszug aus der Straßenkarte  
ca. Maßstab 1:500 000  
Die ungefähre Grundstückslage in der Gemeinde Ascheberg ist mit einem  
blauen Punkt markiert.  
Quelle: [www.TIM-online.nrw.de](http://www.TIM-online.nrw.de)  
© LAND NRW (2023) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

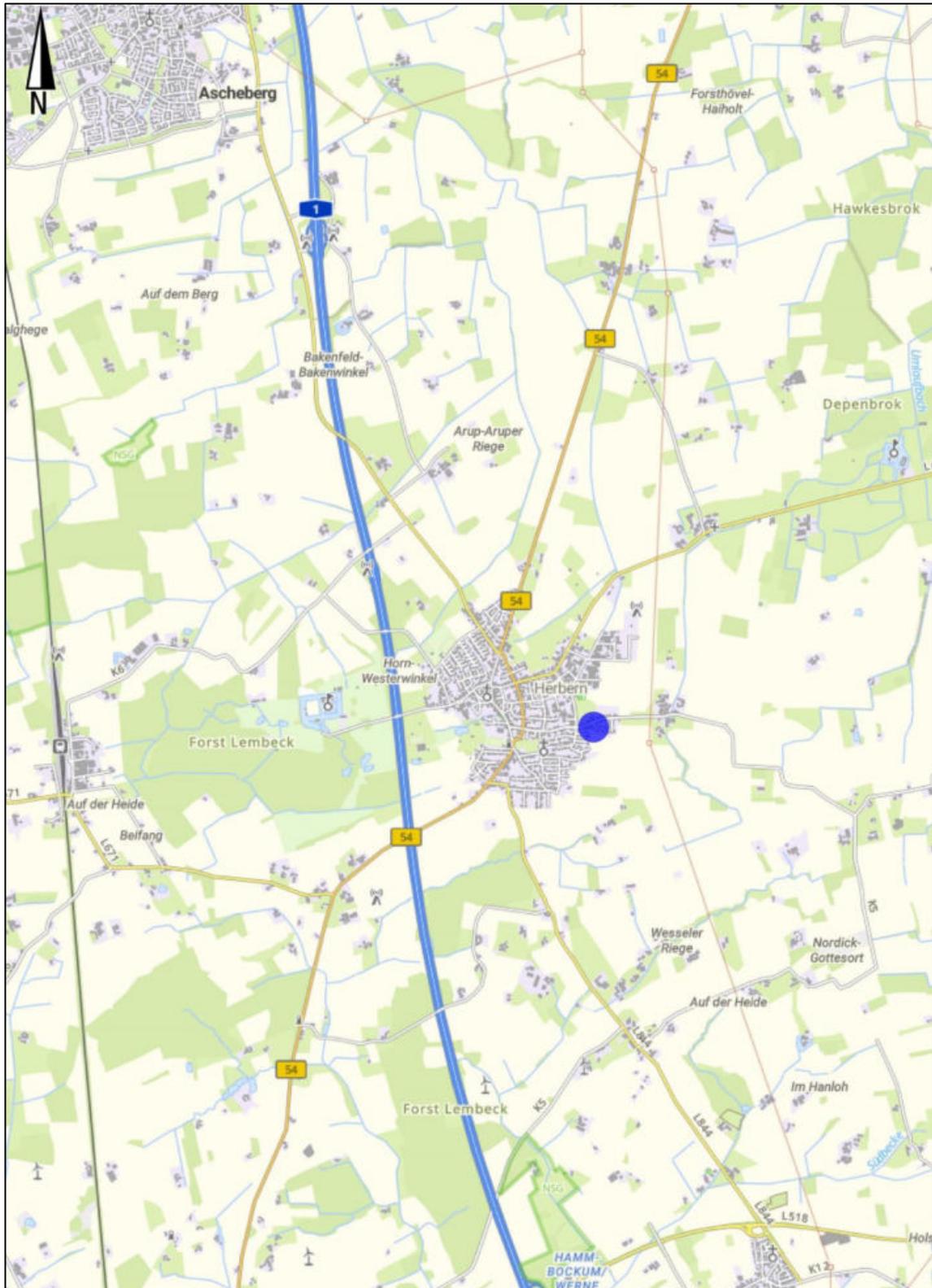


Abbildung 6 Auszug aus der Stadtkarte von Ascheberg  
ca. Maßstab 1:50 000  
Die ungefähre Grundstückslage in der Gemeinde Ascheberg ist mit einem  
blauen Punkt markiert.  
Quelle: [www.TIM-online.nrw.de](http://www.TIM-online.nrw.de)  
© LAND NRW (2023) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

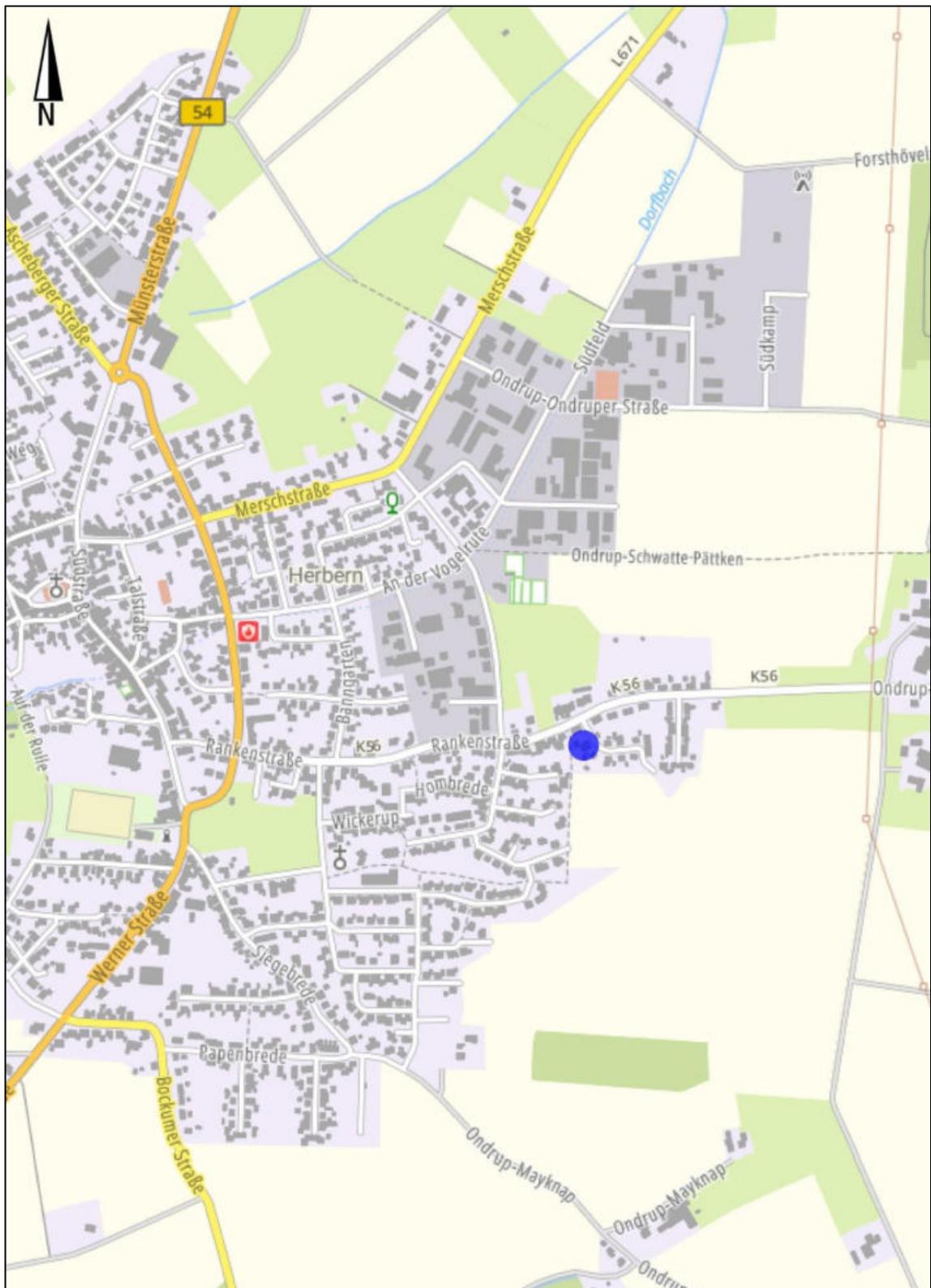


Abbildung 7 Auszug aus dem Stadtplan von Ascheberg  
ca. Maßstab 1:10 000  
Die ungefähre Grundstückslage in der Gemeinde Ascheberg ist mit einem  
blauen Punkt markiert.  
Quelle: [www.TIM-online.nrw.de](http://www.TIM-online.nrw.de)  
© LAND NRW (2023) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

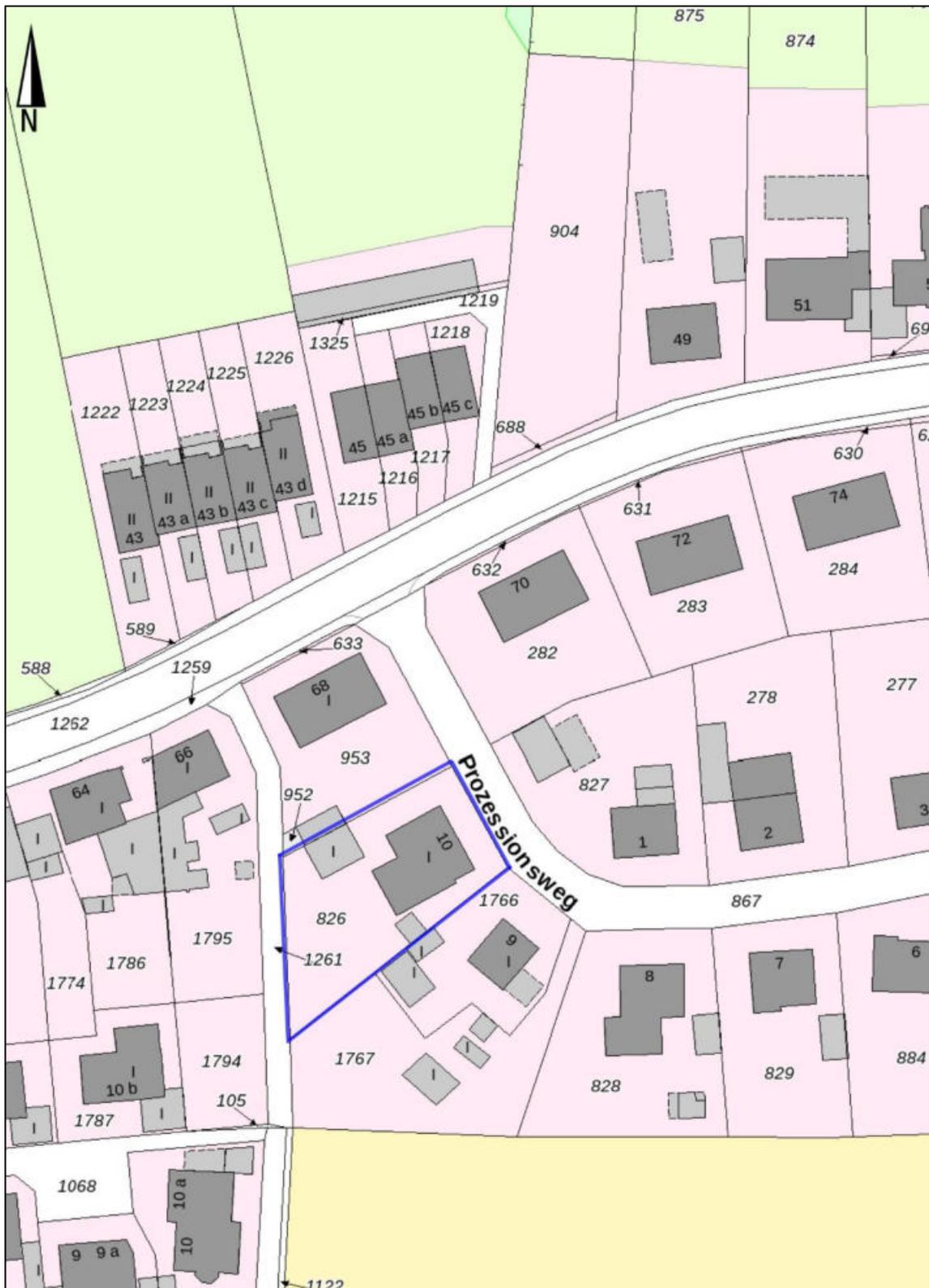


Abbildung 8 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte des Kreises Coesfeld  
ca. Maßstab 1:1 000  
Das zu bewertende Grundstück ist blau markiert.  
Quelle: [www.TIM-online.nrw.de](http://www.TIM-online.nrw.de)  
© LAND NRW (2023) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))



**4.1.5 Entwicklungszustand**  
(§ 5 ImmoWertV)

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land.

**4.1.6 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen**  
(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

4.1.6.1 Nach Sichtung des Kartenmaterials am 13.12.2023 unter [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), WMS Überschwemmungsgebiete NRW liegt das zu bewertende Grundstück nicht im Bereich eines natürlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.

4.1.6.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wurden vom Unterzeichner schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg Goebenstraße 25, 44135 Dortmund eingeholt.

Mit Schreiben vom 12.10.2023 teilte die Bezirksregierung Arnsberg, „Name 7“, dem Unterzeichner Folgendes mit:

*„[...] [D]as oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten. Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.“*

4.1.6.3 Über die oben genannten Angaben hinaus sind dem Unterzeichner die Baugrundverhältnisse nicht bekannt. Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine weiteren besonderen wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse und keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen.  
Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.

4.1.7 **Umwelteinflüsse**  
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

4.1.7.1 Beeinträchtigungen

In der Umgebung des zu bewertenden Grundstücks sind aus Sachverständigensicht keine störenden Betriebe oder störende Nachbarschaft zu erkennen, die den Wert des zu bewertenden Grundstücks beeinflussen.

4.1.7.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks aus Sachverständigensicht als gering einzustufen. Dieser Einfluss ist vom Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte bereits berücksichtigt worden. Er hat somit keinen weiteren Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.7.3 Fluglärm

Der Fluglärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht als gering einzustufen. Dieser Einfluss ist vom Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte bereits berücksichtigt worden. Er hat somit keinen weiteren Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

4.1.7.4 Eisenbahnverkehrslärm

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist aus Sachverständigensicht für die Bodenrichtwertzone, in der sich das Grundstück befindet, als gering einzustufen. Dieser Einfluss ist vom Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte bereits berücksichtigt worden. Er hat somit keinen weiteren Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Grundstücks.

## **4.2 Grundstückseigenschaften**

### **4.2.1 Gemarkung Herbern, Flur 13, Flurstück 826**

#### **4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt** (siehe auch Abb. 8 auf Seite 30 dieses Gutachtens) (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- Grundstücksfläche: ca. 841 m<sup>2</sup>
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 25 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 38 m im Mittel

#### **4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur** (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

- ca. 88 m über NHN (über Normalhöhennull)
- Hanglage

#### **4.2.1.3 Lage der Bebauung** (siehe auch Abb. 8 auf Seite 30 dieses Gutachtens)

- Das Zweifamilienwohnhaus hat einen Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze von etwa 5 m im Mittel.
- Das Zweifamilienwohnhaus hat einen Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze von etwa 4 m im Mittel.
- Das Zweifamilienwohnhaus hat einen Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze von etwa 16 m im Mittel.
- Das Zweifamilienwohnhaus hat einen Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze von etwa 5 m im Mittel.
- Die Doppelgarage befindet sich in Grenzbebauung zur nordwestlichen Grundstücksgrenze.
- Das Gartenhaus befindet sich in Grenzbebauung zur südöstlichen Grundstücksgrenze.

#### **4.2.1.4 Erschließung**

- öffentlicher Zugang
- öffentliche Kanalisation
- öffentliche Wasserversorgung
- öffentliche Elektrizitätsversorgung
- öffentliche Gasversorgung
- öffentliche Telefonversorgung

## **5 Beschreibung der baulichen Anlagen**

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück besteht aus einem Zweifamilienwohnhaus, einer Doppelgarage und Außenanlagen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Die formelle Legalität und die materielle Legalität werden unterstellt.

### **5.1 Zweifamilienhaus**

#### **5.1.1 Art, Nutzung, Baujahr**

5.1.1.1 Bei dem Zweifamilienhaus handelt es sich um ein eingeschossiges voll unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Spitzboden.

- Das Kellergeschoss wird im klassischen Sinne als Keller für Abstellzwecke genutzt. Im Kellergeschoss befindet sich ebenfalls die Heizungsanlage.
- Das Erdgeschoss umfasst eine abgeschlossene Wohnung und das Treppenhaus. Die abgeschlossene Wohnung umfasst einen Flur mit Zugang zu einem Bad mit Wanne, Waschbecken und WC, einer Küche, einem Wohn-/Esszimmer, zwei Kinderzimmern und einem Schlafzimmer mit Ankleideraum als gefangener Raum. Die Terrasse ist vom Wohn-/Esszimmer aus erreichbar.
- Das Dachgeschoss umfasst eine abgeschlossene Wohnung und das Treppenhaus. Die abgeschlossene Wohnung umfasst einen Flur mit Zugang zu einem Bad mit Dusche, Waschbecken und WC, einem Esszimmer, einem Wohnzimmer und einem Schlafzimmer. Die Küche ist vom Esszimmer als gefangener Raum erreichbar. Die Dachterrasse ist vom Wohnzimmer aus zugänglich.
- Der Spitzboden ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Diese Fläche wird vom Unterzeichner jedoch nicht als mietfähige Wohnfläche angesehen.

#### **5.1.1.2 Baujahr**

(Erstnutzung): ca. 1955, Umbau zum Zweifamilienhaus ca. 2016  
(aus den Bauakten der Gemeinde Ascheberg)

## 5.1.2 **Bauzahlen**

### 5.1.2.1 **Bruttogrundfläche (BGF)** (gem. DIN 277, Blatt 1, Stand: Februar 2005)

Mit der Brutto-Grundfläche wird die Summe sämtlicher Grundflächen von allen Grundrissebenen eines Gebäudes bezeichnet. Sie wird geschossweise ermittelt.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus der Bauakte der Gemeinde Ascheberg mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Zweifamilienhaus	
Kellergeschoss ca.:	79 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss ca.:	79 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss ca.:	79 m <sup>2</sup>
Anbau im Erdgeschoss ca.:	76 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus, gesamt ca.:	313 m <sup>2</sup>

### 5.1.2.2 **Wohnfläche (WF)**

Die Wohnfläche (mietfähig) wird nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV, Januar 2004) ermittelt. Sie ist für Wohnraum im Zusammenhang mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bindend.

Die Wohnfläche einer Wohnung bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören auch Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen sowie Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen sowie Geschäftsräume.

Weiterhin gelten die Festsetzungen des § 46, Aufenthaltsräume in der BauO NRW in der Fassung vom 01.01.2019.

Die Wohnfläche wurde aus Planunterlagen aus der Bauakte der Gemeinde Ascheberg mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Erdgeschoss ca.:	118 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss ca.:	56 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus, gesamt ca.:	174 m <sup>2</sup>

### 5.1.3 **Bauweise und Baugestaltung** (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Das Zweifamilienhaus wurde in konventioneller Bauweise und baujahrtypischer Gestaltung erbaut.

### 5.1.4 **Energetische Eigenschaften** (§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein aktueller Energieausweis vor. Es wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebaut. Das genaue Jahr ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass das Zweifamilienhaus energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.



Abbildung 10 Frontansicht vom Zweifamilienhaus  
auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 31.10.2023

- 5.1.5            **Baukonstruktion und technische Anlagen**  
(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)
- 5.1.5.1        Fundamente  
                  massiv, Mauerwerk oder Beton
- 5.1.5.2        Kellerwände  
                  Mauerwerk
- 5.1.5.3        Außenwände der Geschosse  
                  Mauerwerk
- 5.1.5.4        Außenwandflächen  
                  geputzt
- 5.1.5.5        Innenwände der Geschosse  
                  Mauerwerk, Leichtbauwände
- 5.1.5.6        Abdichtungen  
                  baujahrtypisch vorhanden
- 5.1.5.7        Decken über Kellergeschoss  
                  Stahlbetondecke
- 5.1.5.8        Decken über Erdgeschoss  
                  Stahlbetondecke
- 5.1.5.9        Kellertreppe  
                  Stahlbetontreppe mit Holzhandlauf
- 5.1.5.10      Geschosstreppen  
                  Stahlbetontreppen mit Fliesenoberbelag
- 5.1.5.11      Dachkonstruktion  
                  Satteldach
- 5.1.5.12      Dachentwässerung  
                  außen liegende Kupferdachrinnen und Kupferfallrohre
- 5.1.5.13      Innenwandflächen  
                  geputzt
- 5.1.5.14      Fußböden  
                  Fliesen, Laminat, Naturstein

- 5.1.5.15 Türen
- Haustür als Aluminiumrahmentür mit freistehenden Elementen und Lichtausschnitt
  - Innentüren als Holztüren mit Zierfräsung in Holzumfassungszargen, Glasschiebetür zum Wohnzimmer im Erdgeschoss, Ganzglastür zur Wohnung im Dachgeschoss
- 5.1.5.16 Fenster  
Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung
- 5.1.5.17 Rollläden  
Kunststoff
- 5.1.5.18 Wandbeläge  
Tapeten, Holzpaneele, Badezimmer deckenhoch gefliest
- 5.1.5.19 Warmwasserzubereitung  
über Heizungsanlage mit Unterstützung durch Solarkollektoren
- 5.1.5.20 Wärmedämmung, Schallschutz  
baujahrtypisch vorhanden
- 5.1.5.21 Heizungsanlage  
gasbefeuerte Warmwasserzentralheizungsanlage mit Brennwerttechnik
- 5.1.5.22 Warmwasserzubereitung  
über Heizungsanlage
- 5.1.5.23 Wasserrohre  
Kupfer
- 5.1.5.24 Heizungsrohre  
Kupfer
- 5.1.5.25 Gasrohre  
Kupfer
- 5.1.5.26 Elektroinstallation  
Kippsicherungen, bedingter Personenschutz durch Fehlerstromschutzschalter RCD 0,03 A
- 5.1.5.27 PV-Anlage  
Auf dem Dach des Wohnhauses befinden sich 13 PV-Module.

### 5.1.5.28 Solaranlage

Auf dem Dach des Wohnhauses befinden sich 4 Solarzellen



Abbildung 11 Kellergeschoss-Grundriss von dem Zweifamilienhaus  
Maßstab ca. 1:100,  
aus den Bauakten der Gemeinde Ascheberg  
© Gemeinde Ascheberg

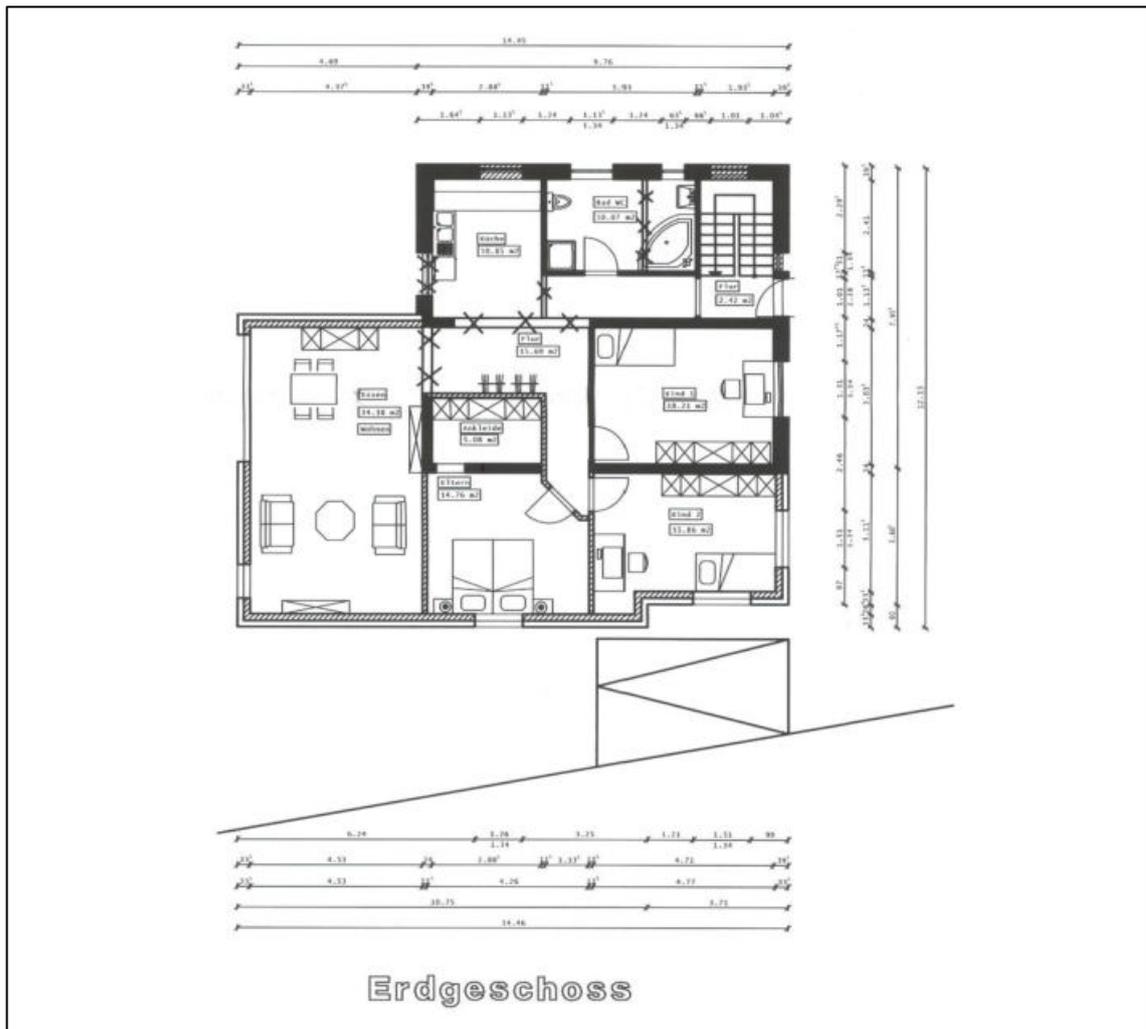


Abbildung 12 Erdgeschoss-Grundriss von dem Zweifamilienhaus  
Maßstab ca. 1:200,  
aus den Bauakten der Gemeinde Ascheberg  
© Gemeinde Ascheberg

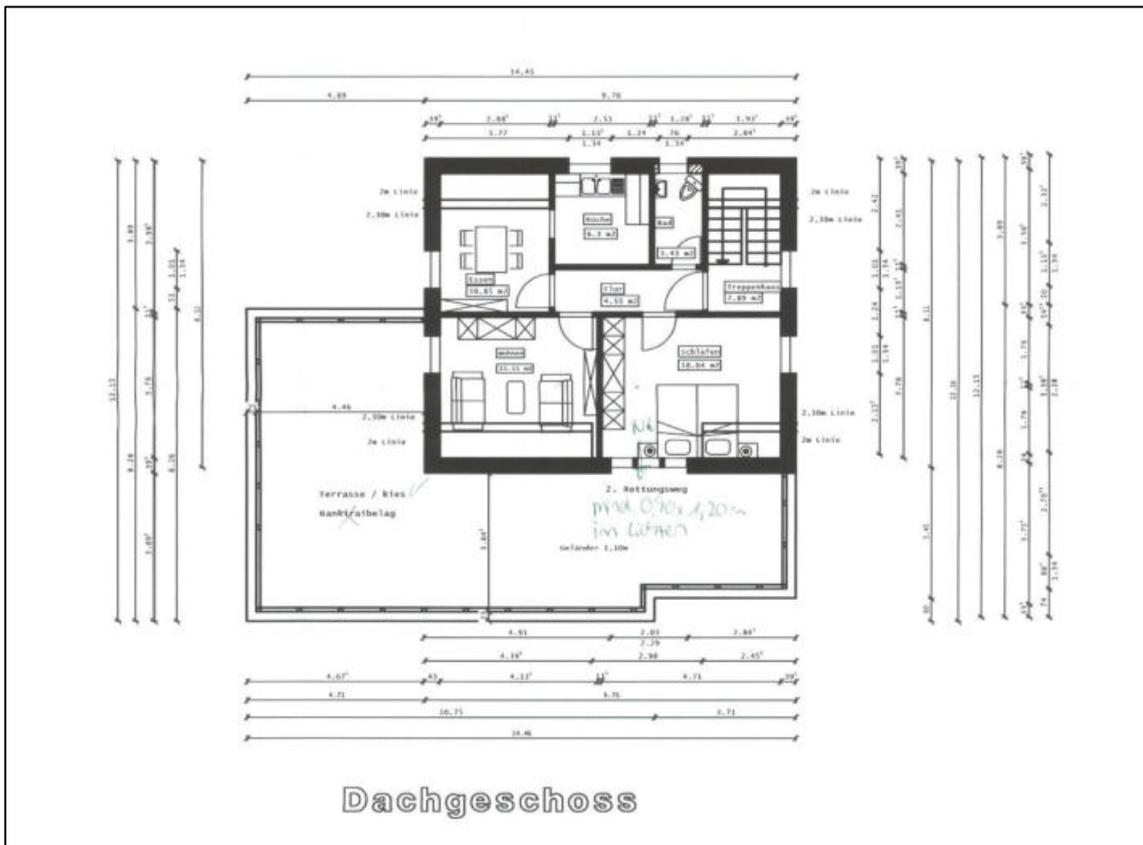


Abbildung 13 Dachgeschoss-Grundriss von dem Zweifamilienhaus  
 Maßstab ca. 1:200,  
 aus den Bauakten der Gemeinde Ascheberg  
 © Gemeinde Ascheberg

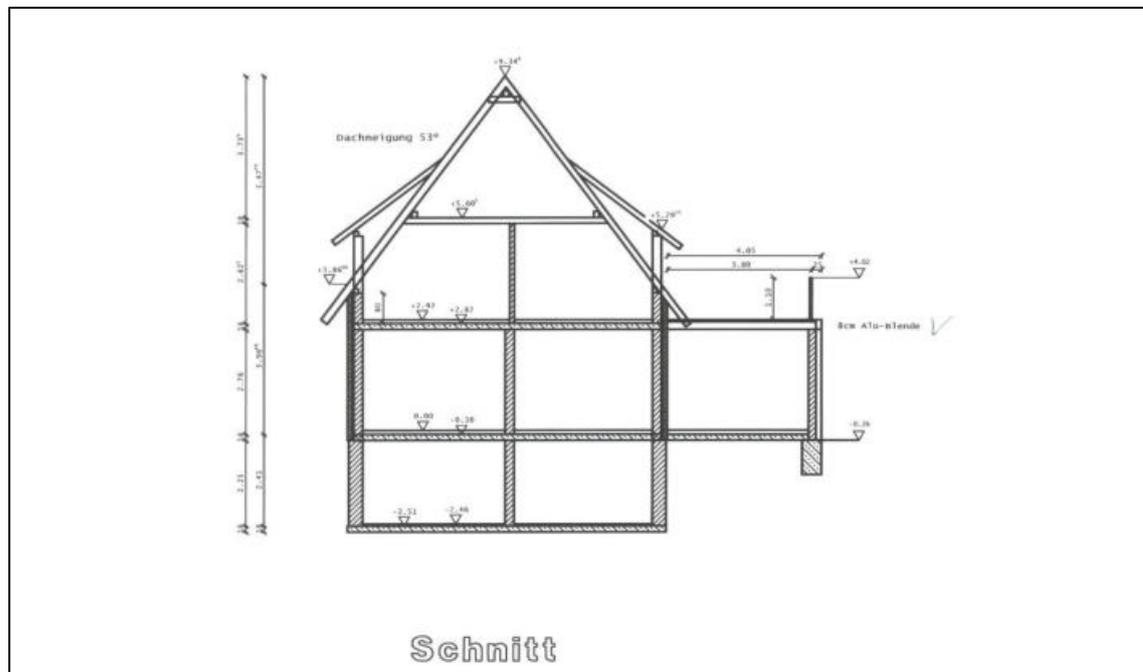


Abbildung 14 Schnitt durch das Zweifamilienhaus  
 Maßstab ca. 1:200.  
 aus den Bauakten der Gemeinde Ascheberg  
 © Gemeinde Ascheberg



Abbildung 15 Heizungsanlage im Kellergeschoß vom Zweifamilienhaus  
auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 16 Lüftungsanlage im Kellergeschoß vom Zweifamilienhaus  
auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 17 Wechselrichter der Photovoltaikanlage im Kellergeschoss vom Zweifamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 18 Waschküche im Kellergeschoss vom Zweifamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 19 Flur im Kellergeschoss vom Zweifamilienhaus  
auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 20 Abstellraum im Kellergeschoss vom Zweifamilienhaus  
auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 21 Bad in der Wohnung im Erdgeschoss vom Zweifamilienhaus  
auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 22 Küche in der Wohnung im Erdgeschoss vom Zweifamilienhaus  
auf dem zu bewertenden Grundstück  
fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 23 Wohnzimmer in der Wohnung im Erdgeschoss vom Zweifamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 24 Kinderzimmer in der Wohnung im Erdgeschoss vom Zweifamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 25 Kinderzimmer in der Wohnung im Erdgeschoss vom Zweifamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 26 Küche in der Wohnung im Dachgeschoss vom Zweifamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 27 Wohnzimmer in der Wohnung im Dachgeschoss vom Zweifamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 28 Dachterrasse der Wohnung im Dachgeschoss vom Zweifamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 29 Bad in der Wohnung im Dachgeschoss vom Zweifamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 31.10.2023



Abbildung 30 Schlafzimmer im Spitzboden vom Zweifamilienhaus auf dem zu bewertenden Grundstück fotografiert am 31.10.2023