

# Gutachten

Unser Aktenzeichen:

**AGL-144-23-MS**

Grundstück:

**Eskentrup 5  
59387 Ascheberg**

Flur 85

Flurstück 542

Gemarkung Ascheberg

Grundbuchblatt 1142 von Ascheberg



**Auftraggeber:**

Amtsgericht Lüdinghausen  
Seppenrader Straße 3  
59348 Lüdinghausen

**Geschäftsnummer:**

**002 K 007/22**

**Zweck des Gutachtens:**

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Ascheberg, Flur 85, Flurstück 542, Eskentrup 5 in 59387 Ascheberg, für das Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

**Ortstermin:**

Montag, 11.09.2023, 10:00 Uhr

**Wertermittlungsstichtag/**

**Qualitätsstichtag:**

**11. September 2023**

**Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!**

**Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lüdinghausen eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.**

**U. - H. SCHEIPER**

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN  
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR  
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN. ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.

WALDWEG 34  
D - 48163 MÜNSTER  
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180  
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303  
D - 44629 HERNE  
TEL. 0049 (0) 2323 9888963  
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW. SV-SCHEIPER.DE  
INFO@SV-SCHEIPER.DE  
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:  
DE60 4005 0150 0034 3599 68  
SWIFT-BIC: WELADED1MST

<b>1.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	
<b>1.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis:</b> .....	<b>2</b>
1.1	Einleitung: .....	3
1.2	Grundlagen: .....	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen: .....	7
<b>2.0</b>	<b>Grundstückbeschreibungen:</b> .....	<b>10</b>
2.1	Stadtplan: .....	12
2.2	Luftbild: .....	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte: .....	14
2.4	Grundbuch: .....	15
2.5	Behördliche Auskünfte: .....	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts: .....	18
2.6.1	Bodenrichtwert: .....	18
2.6.2	Bodenwertfeststellung: .....	19
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: .....	20
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung:</b> .....	<b>21</b>
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts: .....	22
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung: .....	27
3.3	Baulicher Zustand / Schäden: .....	28
3.4	Restnutzungsdauer: .....	30
3.5	Berechnung der Wohnfläche: .....	31
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche: .....	33
<b>4.0</b>	<b>Wertermittlung des bebauten Grundstücks:</b> .....	<b>34</b>
4.1	Ermittlung des Sachwerts: .....	38
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen: .....	38
4.2	Sachwert: .....	39
4.3	Ermittlung des Ertragswerts: .....	40
4.3.1	Mietsondierung: .....	40
4.3.2	Bewirtschaftungskosten: .....	40
4.3.3	Liegenschaftszinssatz: .....	41
4.3.4	Ertragswertberechnung: .....	42
<b>5.0</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert):</b> .....	<b>43</b>
5.1	Verkehrswert (Marktwert): .....	43
<b>6.0</b>	<b>Fotoanlage:</b> .....	<b>44</b>
<b>7.0</b>	<b>Plananlage:</b> .....	<b>71</b>

## 1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Lüdinghausen vom 20.01.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der **Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft**, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 1142 von Ascheberg, Gemarkung Ascheberg, Flur 85, Flurstück 542, Eskentrup 5 in 59387 Ascheberg, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Dienstag, den 14.03.2023 um 9:00 Uhr ein Ortstermin statt. Trotz fristgerechtem Anschreiben konnte das Objekt nicht von innen besichtigt werden. Das Gebäude konnte lediglich in Teilbereichen (Hauseingangsbereich) von außen in Augenschein genommen werden. Das Grundstück konnte ebenfalls nur im Bereich der Zuwegung und Zufahrt besichtigt werden.

Am Montag, den 11.09.2023 um 10:00 Uhr fand erneut ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit dem anwesenden Miteigentümer das zu bewertende Objekt von innen besichtigt werden konnte. Alle Räumlichkeiten im Objekt konnten in Augenschein genommen und das Grundstück besichtigt werden. Dabei wurde festgestellt, dass es sich um ein Zweifamilienhaus handelt. Ebenfalls war der Mieter der Dachgeschosswohnung anwesend.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Lüdinghausen der Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 20.01.2023 als Kopie zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde uns von der Bauverwaltung der Gemeinde Ascheberg die Bauakte, inklusive Grundriss- und Schnittzeichnungen, digital zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte konnten von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche sowie die Berechnung der Bruttogrundfläche wurden anhand der vorliegenden Unterlagen und des örtlichen Aufmaßes vorgenommen.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, der 11.09.2023.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges, freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Pkw-Garage. Das Objekt wird im Keller- und Erdgeschoss von dem Miteigentümer bewohnt. Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet.

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Laut Auskunft des Miteigentümers wurde die Photovoltaikanlage im Jahr 2017 auf dem Dach montiert. Sie soll aus 20 Solarmodulen bestehen und eine Nennleistung von ca. 7 Kilowatt-Peak (kWp) haben. Die Anlage soll aber nie in Betrieb genommen worden sein und auch seit Errichtung nicht ins örtliche Stromnetz einspeisen. Der Einspeisezähler war nicht vorhanden. Da die Funktionsfähigkeit der Anlage nicht bekannt ist, wird sie in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Laut Mitteilung des anwesenden Miteigentümers soll durch die Voreigentümer im Garten ein Bohrloch für eine Erdwärmeheizung vorhanden sein. Hierzu soll auch ein Anschluss von dem Bohrloch in den Heizungsraum vorhanden gewesen sein. Der Anschluss an den Heizungsraum soll durch den anwesenden Miteigentümer aber abgebaut worden sein. Nachfolgend wird dies wertmäßig nicht berücksichtigt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag hat dem Unterzeichner ein solcher Energieausweis nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag dem Unterzeichner ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

## 1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte der Bauverwaltung der Gemeinde Ascheberg
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Lüdinghausen mit Ausdruck vom 20.01.2023
- 5) Mietspiegel der Gemeinde Ascheberg vom 1.12.2022
- 6) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 7) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 11) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen  
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2016)

13) Einschlägige Fachliteratur:

- Petersen, Schnoor, Seitz [2018]: Verkehrswertermittlung von Immobilien (2018): 3. Auflage;
- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2014]: 7. Auflage;
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – Sachwertrichtlinie 2014 mit Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 2006 und ImmoWertV) in der zurzeit gültigen Fassung;
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld.

### **1.3 Sonstige Vorbemerkungen:**

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstellung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur insoweit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag für die qualitative Bewertung des Grundstücks festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), 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."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.



Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar, sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

**Besonderer Hinweis:**

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Sachwerts und Ertragswerts, sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor sowie der Liegenschaftszins und der Mietspiegel der Gemeinde Ascheberg), die soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

**„Aufgrund des Umstandes, dass 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.“**

## 2.0 Grundstückbeschreibungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Kreis Coesfeld, in der Gemeinde Ascheberg. Die Gemeinde Ascheberg wurde im Rahmen der Gebietsreform 1975 mit der Gemeinde Herbern zu einer neuen Gemeinde mit dem Namen Ascheberg zusammengeschlossen und gliedert sich nun in die Ortsteile Davensberg, Ascheberg und Herbern. Die Gemeinde hat zurzeit rund 16.000 Einwohner und ist mit guten infrastrukturellen Einrichtungen ausgestattet. So verfügt Ascheberg über drei Grundschulen, eine Haupt- und Realschule sowie zwei Kindergärten. Außerdem sind ausgedehnte Sportanlagen vorhanden. Ascheberg ist darüber hinaus aufgrund der Lage innerhalb der münsterländischen Parklandschaft, zentral gelegen zwischen den Städten Münster, Hamm und Ahlen. Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs wie Einzelhandelsläden, Gaststätten, ärztliche Versorgung und darüber hinaus, befinden sich im Stadtzentrum von Ascheberg. Die Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen.

Das zu bewertende Objekt liegt ca. 1,0 km von der Innenstadt Ascheberg entfernt. Das Grundstück ist voll erschlossen und wird von der Straße Eskentrup, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Straße Eskentrup ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Sackgasse ausgebildet. Die Grundstücksgröße beträgt 884 m<sup>2</sup> und ist in dem Bereich der Zufahrt zum Grundstück an die Straße angebunden. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 12,7 km von Lüdinghausen,

ca. 1,0 km von Ascheberg,

ca. 25,3 km von Münster,

ca. 11,4 km von Drensteinfurt

ca. 3,3 km von der A1, Anschlussstelle Ascheberg

entfernt in günstiger, ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen freistehenden Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Pkw-Garage bebaut (siehe Punkt 2.3 Aus-

zug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, eingeschossigen Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser). Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ bzw. „gut“ zu bezeichnen.

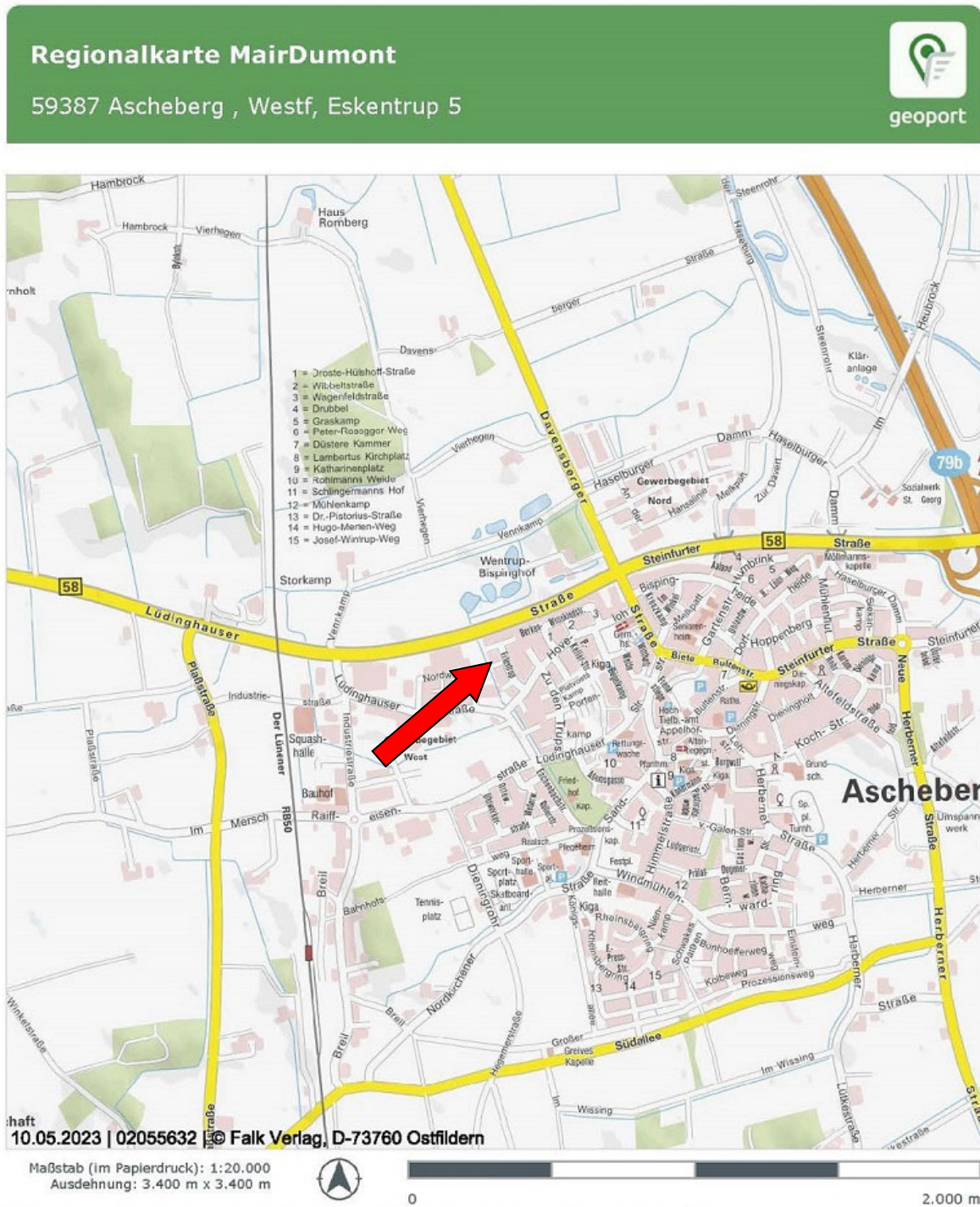
Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem Pkw, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtzentrum von Ascheberg.

Laut Bauakte erhält das Objekt von den Versorgungsunternehmen Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die digital zur Verfügung gestellt Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragene Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 24 % bebaut. Die mittlere Breite des Grundstücks beträgt ca. 19,00 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 44,00 m.

## 2.1 Stadtplan:

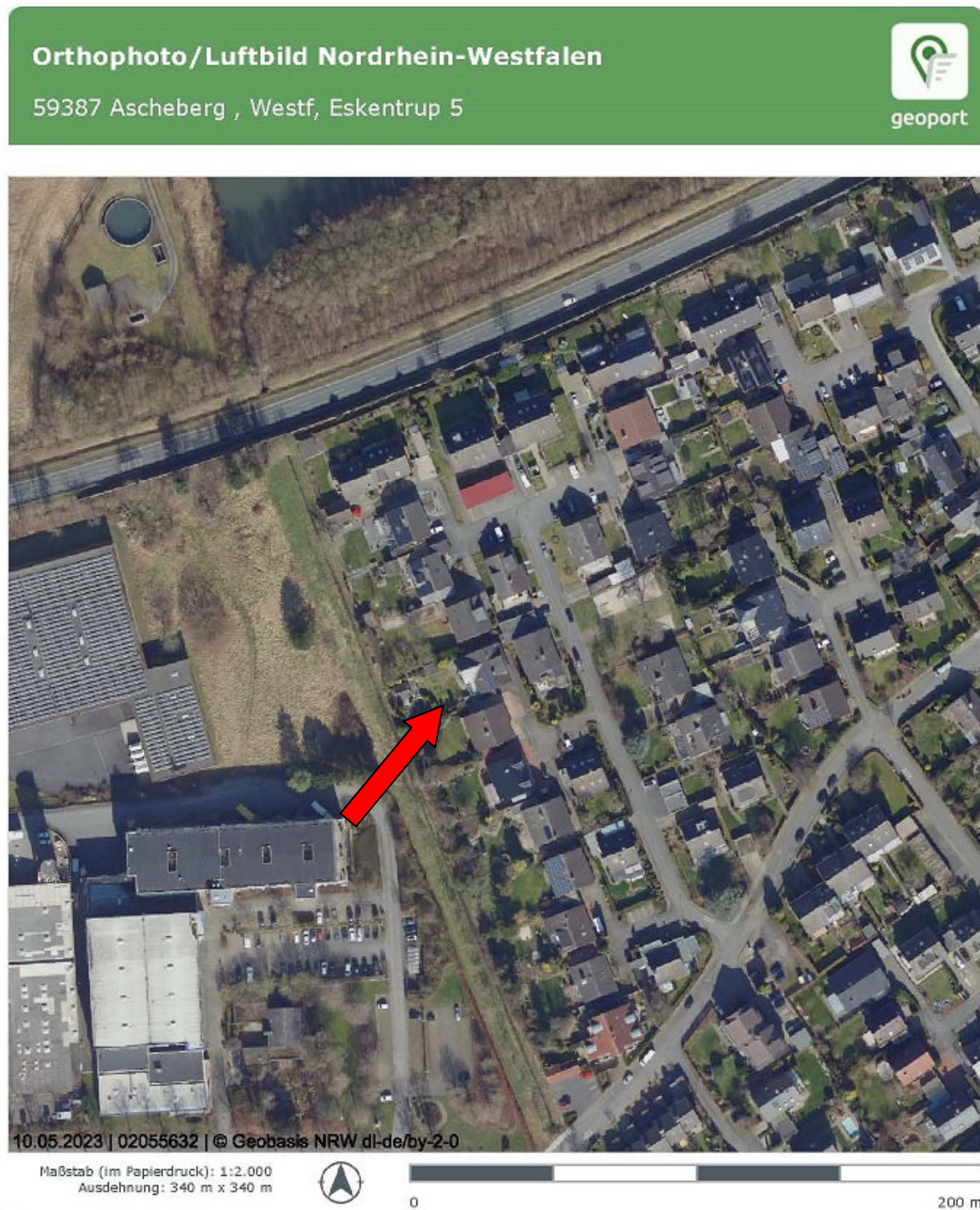


**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



## 2.2 Luftbild:



### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

### Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

### 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Coesfeld)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

## 2.4 Grundbuch:

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Ascheberg:	Blatt 1142
Gemarkung:	Ascheberg
Flur:	85
Flurstück:	542
Flurstücksgröße:	884 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Eskentrup 5

### Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

#### lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lüdinghausen, 2 K 7/22). Eingetragen am 30.09.2022.

### Eintragung in Abteilung III des Grundbuchs:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.



## **2.5 Behördliche Auskünfte:**

### **Baulastenauskunft:**

Nach Rückfrage bei dem Kreis Coesfeld, Abteilung 63.1 – Bauen und Wohnen, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass weder zu Gunsten noch zu Lasten des Grundstücks Gemarkung Ascheberg, Flur 85, Flurstück 542 (Eskentrup 5, 59387 Ascheberg) Baulasten eingetragen sind.

### **Altlastenauskunft:**

Nach Rückfrage bei dem Kreis Coesfeld, Abteilung 70 – Umwelt, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück Eskentrup 5, Gemeinde Ascheberg, Gemarkung Ascheberg, Flur 85, Flurstück 542, keine Eintragung im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld vorliegt.

### **Denkmalschutz:**

Nach Rückfrage bei der Gemeinde Ascheberg, Fachgruppe 60, Stadtplanung, Bauleitplanung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Eskentrup 5, 59387 Ascheberg nicht dem Denkmalschutz unterliegt. Denkmalrechtliche Belange sind nicht gegeben.

### **Wohnungsbindung:**

Nach Rückfrage beim Kreis Coesfeld, Abteilung 63.2 - Bauen und Wohnen, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt Eskentrup 5 nicht öffentlich gefördert ist und daher keine Wohnungsbindungen bestehen.

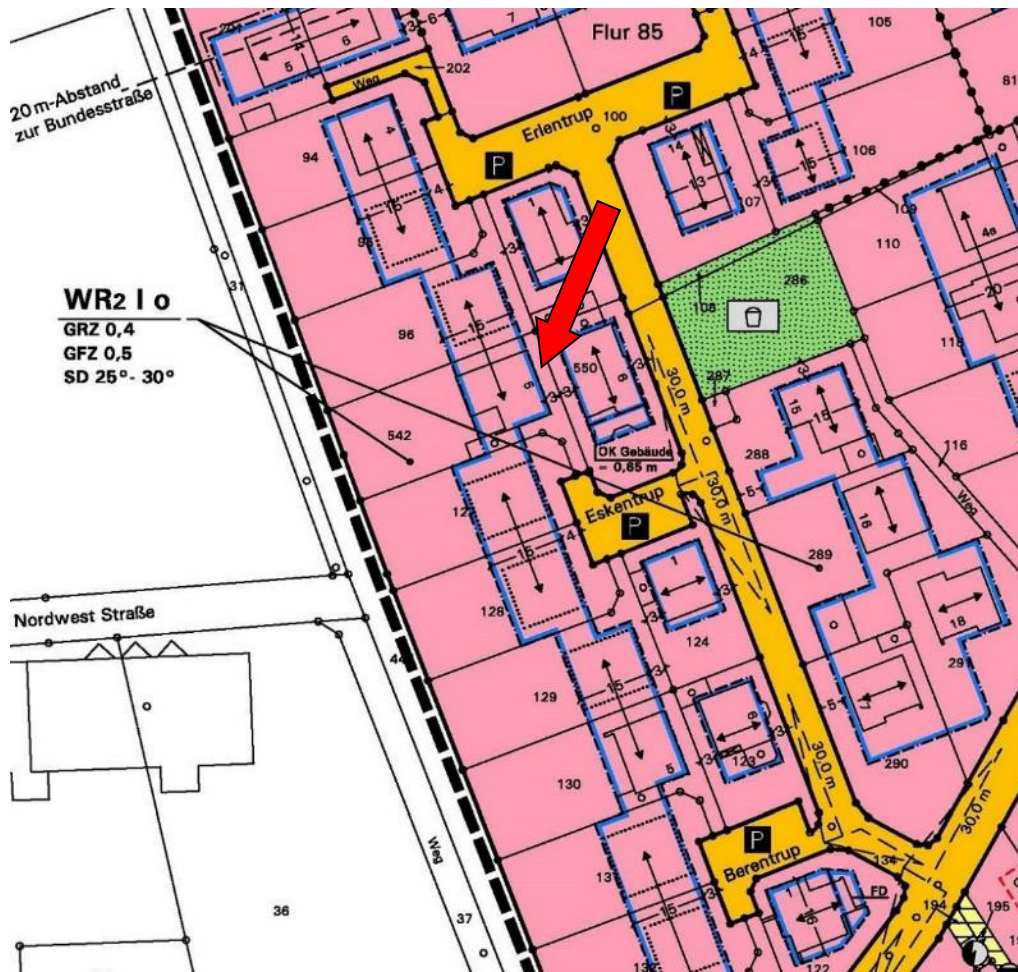
### **Planungsrechtliche Festsetzungen:**

Nach Rückfrage bei der Gemeinde Ascheberg, Fachgruppe 60, Bauberatung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans A06 – Hoveloh II liegt.

Für das entsprechende Grundstück gelten u.a. folgende Festsetzungen:

Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit offener Bauweise. Das Gebäude darf ein Vollgeschoss haben. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,5. Außerdem ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 30° zulässig. Baugrenzen sind festgelegt.





(Quelle: Gemeinde Ascheberg) – Bebauungsplanausschnitt -

### Erschließungskosten:

Nach Rückfrage bei der Gemeinde Ascheberg, Fachbereich I-20 / Finanzverwaltung, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück Eskentrup 5, 59387 Ascheberg Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten sind.

## 2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichsverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt, auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand), bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld entnommen.

### 2.6.1 Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert gemäß § 193, Abs. 3 BauGB beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld, auf

**190,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung, einer Grundstückstiefe von 35 m, erschließungsbeitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2023) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

## 2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld sind Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstückstiefe/-größe und deren Einfluss auf den Bodenwert ermittelt worden.

Für eine Grundstücksgröße von 884 m<sup>2</sup> und eine Grundstückstiefe von ca. 45 m kann ein Faktor von 0,91 herausgelesen werden.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023: 190,00 €/m<sup>2</sup>

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der Größe und Tiefe des Grundstücks, in Höhe von 9 %

190,00 €/m <sup>2</sup> x 9 %	=	- 17,10 €/m <sup>2</sup>	
		172,90 €/m <sup>2</sup>	
	rund	<b>173,00 €/m<sup>2</sup></b>	

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück: 542	884 m <sup>2</sup>	173,00 €/m <sup>2</sup>	=	152.932,00 €
				<b>152.900,00 €</b>
			<b>Bodenwert des Flurstücks 542 rund =</b>	<b><u>152.900,00 €</u></b>

## 2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



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

**Aktualität:** 01.01.2023

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

### **3.0 Baubeschreibung:**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile, beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Bauakte sowie die Aussagen der Eigentümer während des Ortstermins. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden. Aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Der Zustand der Balkenköpfe wurde nicht untersucht.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen eine vertiefende Untersuchung, durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

### **3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Pkw-Garage.

Das Wohnhaus ist in konventionell massiver Mauerwerksbauweise ca. 1975/1976, errichtet worden. Das Gebäude ist nicht nur vollständig unterkellert, sondern ist unter der ehemaligen Terrasse, die zu einem Wintergarten umgebaut wurde, ebenfalls unterkellert. Das Gebäude ist mit einem Satteldach versehen, welches mit Tonziegeln gedeckt ist. Das Dachgeschoss ist im Jahre 2015 zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Die äußeren Wandflächen sind mit einem Klinker versehen, die Gaube ist teilweise mit Schiefer verkleidet. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung mit Fußbodenheizung in der Erdgeschosswohnung und über Infrarotheizungen in der Dachgeschosswohnung. Die Warmwasserbereitung des Gebäudes erfolgt für die Hauptwohnung zentral im Kellergeschoss über die Gastherme und für die Wohnung im Dachgeschosswohnung elektrisch, über einen Durchlauferhitzer. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt sowie mit Kunststoffrollläden ausgestattet. Im Kellergeschoss befindet sich ein Schwimmbad, welches momentan überbaut ist, dessen Technik aber laut Aussage des Miteigentümers noch funktionsfähig sein soll und über eine Gegenstromanlage verfügt. Im Erdgeschoss wurde der Grundriss des Badezimmers vergrößert und im Keller sind Räume zu Wohnzwecken umgestaltet worden. Eine Sauna und ein Badezimmer mit Dusche, WC-Becken und Waschbecken wurden ebenfalls dort installiert. Der Hobbyraum ist mit einer Bar und einem Kamin ausgestattet. Die Kellerräume sind alle gefliest und verfügen über Fenster. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Laut Auskunft des Miteigentümers wurde die Photovoltaikanlage im Jahr 2017 auf dem Dach montiert. Sie soll aus 20 Solarmodulen bestehen und eine Nennleistung von ca. 7 Kilowatt-Peak (kWp) haben. Die Anlage soll aber nie in Betrieb genommen worden sein und auch seit Errichtung nicht ins örtliche Stromnetz einspeisen. Der Einspeisezähler war nicht vorhanden. Da die Funktionsfähigkeit der Anlage nicht bekannt ist, wird sie in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die Kelleraußenwände weisen an einigen Stellen augenscheinlich Feuchtigkeitsflecken auf. Hier dringt vermutlich Feuchtigkeit von außen ein. Die Regenwasserablei-

tung des Wintergartens und der südlichen Regenrinne ist beschädigt. Hier tritt bei jedem Regenereignis Wasser aus und läuft an der Gebäudeaußenwand entlang (s. Fotoanlage). Die technische Ausstattung entspricht überwiegend dem Standard von Wohnhäusern aus dem Jahre 2015. Laut Auskunft des Miteigentümers wurden 2015 folgende Maßnahmen durchgeführt: Die Bäder und das Gäste-WC wurden erneuert, das Dach soll laut Aussage des anwesenden Miteigentümers mit einer 140 mm dicken Zwischensparrendämmung versehen sein, im Erd- und im Kellergeschoss wurde eine Fußbodenheizung installiert, Leitungen und Stromkabel wurden überwiegend erneuert und eine Gasetagenheizung wurde für das Erd- und Kellergeschoss installiert. Die Dachgeschosswohnung wurde 2015 ausgebaut. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1975/1976, DG-Ausbau 2015
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Beton nach damaliger statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk mit Verblendziegel (laut Bauakte), die Gaube ist teilweise mit Schiefer verkleidet
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein bedarfsorientierter bzw. verbrauchsorientierter Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag nicht vorgelegen



Geschossdecken:	Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	freiliegende Treppen aus Naturstein mit geschmiedeten Geländern
Außentreppen:	Hauseingangstreppe mit Natursteinstufen, Kelleraußentreppe mit Stahlgeländer, Wendeltreppe aus Stahl als Zugang zur Dachgeschosswohnung
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach mit Tonziegeln, das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut
Dachentwässerung:	über Rinnen- und Fallrohre
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden aus dem Jahre 1978; Einfachverglastes Bleiglasfenster
Innentüren:	weiß lackierte Holz-Innentüren, im Keller zusätzlich Glasschiebetür und Aluminiumtür am ehemaligen Schwimmbadbereich
Eingangstür:	Kunststoff mit Klarglas Lichtöffnung und seitlichem feststehendem Element ebenfalls mit Klarglas Lichtöffnung



Oberböden:	Estrich, überwiegend Natursteinfliesen im Erdgeschoss und Kellergeschoss, Fliesen im Dachgeschoss
Wandverkleidungen:	Putz und Tapete, gestrichen, Fliesen- spiegel in den Küchen, Bäder Wand hoch gefliest, Ziermauerwerk
Deckenverkleidungen:	überwiegend Putz und Tapete, im Dach- geschoss Holzpaneele gestrichen
Elektro-Installation:	Elektronterverteilungen mit Sicherungs- automaten und FI-Schaltern zu den ein- zelnen Schaltkreisen, Elektrontervertei- lung sowie Schalter und Steckdosen in normaler Ausstattung
Sanitär-Installationen:	Bad Keller: bodentiefe Dusche, WC- Becken und Waschbecken Bad EG: bodentiefe Dusche, Badewanne, WC-Becken und Waschtisch mit zwei Be- cken Bad DG: Badewanne, Dusche, WC- Becken und Waschbecken Gäste-WC im EG: WC-Becken und Waschbecken Freiluftdusche im Garten
Heizung/Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwas- serentsorgung über öffentliche Kanali- sation, Stromanschluss ist vorhanden (laut Bauakte)

Besondere Ausstattung:	SAT-Schüssel, offener Kamin im EG und KG, Kaminofen in einem Gartenhaus, massiver freistehender Grillkamin im Garten, Freiluftdusche, stillgelegtes Schwimmbaden im KG, Sauna
Pkw-Garage:	Flachdach, Stahlkipptor, elektrischer Antrieb
Gartenhäuser:	Holzgartenhaus, Satteldach, Dachpfanneneindeckung (Ton), Dachrinne

### **3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:**

#### **Außenanlagen:**

An der nord-östlichen Gebäudeseite befindet sich der leicht nach innen versetzte und dadurch überdachte Hauseingangsbereich mit fünf Steigungen. Die Pkw-Garage befindet sich an der linken Giebelseite (süd-westliche Gebäudeseite). Die äußeren Wandflächen sind mit einem Klinker versehen. Die Zufahrt zur Pkw-Garage sowie die Zuwegung zum Hauseingangsbereich und dem Zugang zum rückwärtigen Grundstücksbereich an der rechten Giebelseite (nord-östliche Gebäudeseite) ist gepflastert. An der rechten Gebäudeseite befindet sich ein Stahltor. An der nord-östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein gärtnerisch gestaltetes Beet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich der Garten. Der Garten hat zwei gepflasterte Sitzflächen, einen Teich, ein offenes Herdfeuer sowie eine Freiluftdusche. Des Weiteren befinden sich zwei Gartenhäuser aus Holz im Garten; ein Gartenhaus ist, laut Bauakte, 2004 genehmigt worden, das andere Gartenhaus wurde laut Auskunft des Miteigentümers 2015 errichtet. In einem der Gartenhäuser ist ein holzbefuerter Kaminofen. Der Rest des Gartens ist mit Rasen bewachsen oder mit Büschen, Bäumen und anderen Pflanzen gestaltet.

#### **Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges freistehendes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Pkw-Garage. Das Objekt wird von einem Miteigentümer im Erdgeschoss bewohnt. Die Dachgeschosswohnung ist vermietet.

Die Aufteilung der einzelnen Räume in den verschiedenen Geschossen erfolgt nach den vorliegenden Plänen aus der Bauakte. Das Erdgeschoss teilt sich auf in Diele, Gäste-WC, Bad, Eltern, Kind, ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und einem Büro bzw. Gästezimmer. Hinter dem Wohnzimmer grenzt eine Terrasse an, die mit einem Glasdach überdacht ist und an der Seite zur Garage und zum Garten zusätzlich verglast ist (Wintergarten). Von der Diele aus gelangt man über eine Treppe in das Dachgeschoss, welches jedoch nicht mehr über diese Treppe erschlossen wird und diese Fläche somit nur als kleine Abstellfläche dient. Über die Treppe in der Diele im Erdgeschoss gelangt man in das Kellergeschoss. Hier befinden sich ein Flur, ein Bad, eine Sauna, ein Heizungsraum, ein Vorratsraum, ein zusätzlicher

Raum und ein großzügiger Hobbyraum, der zum Partykeller ausgebaut wurde. Das ehemalige Schwimmbad wurde überbaut, so dass ein weiterer Kellerraum entstanden ist. Eine Kelleraußentreppe führt an der rechten Giebelseite vom Keller zum rückwärtigen Grundstücksbereich.

Über eine Wendeltreppe an der Gartenseite wird das Dachgeschoss erschlossen. Der Eingangsbereich ist zugleich die Loggia, von der aus das Wohnzimmer betreten wird. Von dort aus sind das Schlafzimmer, das Bad und die Küche zugänglich. Von der Küche aus ist ein Abstellraum zu betreten.

Laut vorliegenden Planunterlagen entspricht die räumliche Aufteilung dem heutigen Standard und ist im Erdgeschoss als funktionell geplant zu bezeichnen. Das Dachgeschoss hat keinen Eingangsflur, so dass die anderen Räumlichkeiten nur durch das Wohnzimmer erschlossen werden. Auch die verhältnismäßig vielen Dachschrägen im Wohnzimmer erschweren eine Möblierung. Alle Räumlichkeiten sind ausreichend groß und Stellflächen sind, außer im Wohnzimmer, in normalen Maß vorhanden. Das Verhältnis Wohnfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im normalen Maße vorhanden. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand des Gebäudes ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

### **3.3 Baulicher Zustand / Schäden:**

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts, sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, ist dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen oder überschlägigen Baupreisbildungen, angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden.

An dem zu bewertenden Objekt konnte im Rahmen des Ortstermins ein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um:

- Das Regenrohr an der Rückseite des Hauses, am Wintergarten, ist nicht an die Dachrinne angeschlossen, so dass das Regenwasser vom Dach des Wintergartens gegen die Fassade läuft.
- Auf den Bodenfliesen im Wintergarten sind Feuchtigkeitsflecken zu erkennen.
- Im Keller sind an einigen Stellen Feuchtigkeitsflecken an der Kelleraußenwand; im Raum mit dem Schwimmbecken an der linken Seite, im Hobbyraum links und rechts der Fenster, an der östlichen Außenseite und in der südöstlichen Außenecke im Raum unter dem Essbereich/Küche.
- Im Schlafzimmer ist ein Feuchtigkeitsfleck an der Ecke rechts des Fensters.
- Im Schlafzimmer ist ein Loch in einer Bodenfliese.
- Im Spitzboden fehlen teilweise Unterspannbahnen und Wärmeisolierung.
- An der Dachgaube ist eine Deckleiste lose.
- Das Geländer der Loggia ist wackelig und augenscheinlich in einem schlechten Zustand.

Das Gebäude befindet sich überwiegend in einem dem Alter und der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entsprechendem Zustand. Insgesamt wird daher ein Abzug für einen Instandhaltungsaufwand im Sinne besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung in Höhe von **10.000,00 €** berücksichtigt.

### 3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist laut vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte ein eingeschossiges freistehendes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Pkw-Garage zu beurteilen, welche ca. 1975/1976 errichtet und ca. 2015 ausgebaut (Dachgeschoss) wurde. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **36 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

### 3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohn- und Nutzfläche konnten von mir im Rahmen des Ortstermins örtlich aufgemessen werden. Ich weise aber trotzdem darauf hin, dass Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Die Berechnung der Wohnfläche im Erdgeschoss, im Kellergeschoss und im Dachgeschoss erfolgte auf Basis der DIN 277 (2021). Das zu bewertende Objekt hat insgesamt eine Wohn- und Nutzfläche von rund 318 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilt:

<b><i>Erdgeschoss:</i></b>	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u> 5,78 * 2,96 + 3,48 * 1,82 + 1,95 * 0,95	25,30 m <sup>2</sup> x 1,0	25,30 m <sup>2</sup>
<u>Büro:</u> 3,19 * 2,98	9,50 m <sup>2</sup> x 1,0	9,50 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u> 1,10 * 1,51	1,66 m <sup>2</sup> x 1,0	1,66 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u> 2,21 * 5,85	12,93 m <sup>2</sup> x 1,0	12,93 m <sup>2</sup>
<u>Eltern:</u> 5,09 * 3,71	18,89 m <sup>2</sup> x 1,0	18,89 m <sup>2</sup>
<u>Kind:</u> 3,81 * 3,96 + 1,31 * 1,13	16,57 m <sup>2</sup> x 1,0	16,57 m <sup>2</sup>
<u>Wohnen:</u> 5,98 * 4,88 - 0,32 * 2,16 + 3,09 * 0,275	29,34 m <sup>2</sup> x 1,0	29,34 m <sup>2</sup>
<u>Küche/Essen:</u> 5,98 * 3,46	20,69 m <sup>2</sup> x 1,0	20,69 m <sup>2</sup>
<u>Wintergarten:</u> 5,55 * 4,69	26,03 m <sup>2</sup> x 0,5	13,02 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme:	147,90 m <sup>2</sup>
		<b><u>148 rd. m<sup>2</sup></u></b>

<b><i>Kellergeschoss:</i></b>	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 3,02 * 6,45 - 1,07 * 3,43	15,81 m <sup>2</sup> x 0,5	7,90 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u> 2,58 * 2,45	6,32 m <sup>2</sup> x 0,5	3,16 m <sup>2</sup>
<u>Sauna:</u> 2,38 * 1,83	4,36 m <sup>2</sup> x 0,5	2,18 m <sup>2</sup>
<u>Saunavorraum:</u> 2,38 * 1,52	3,62 m <sup>2</sup> x 0,5	1,81 m <sup>2</sup>

Ehemaliges Schwimmbad:

$7,70 * 4,98 + 0,17 * 0,96$	38,51 m <sup>2</sup>	x 0,5	19,26 m <sup>2</sup>
-----------------------------	----------------------	-------	----------------------

Hobbyraum:

$5,98 * 4,90 - 1,15 * 2,18 + 4,16 * 0,30 + 5,13 * 4,72$	52,26 m <sup>2</sup>	x 0,5	26,13 m <sup>2</sup>
---	----------------------	-------	----------------------

Raum:

$3,48 * 5,95 + 1,05 * 1,10$	21,86 m <sup>2</sup>	x 0,5	10,93 m <sup>2</sup>
-----------------------------	----------------------	-------	----------------------

Zwischensumme:			71,37 m <sup>2</sup>
----------------	--	--	----------------------

**rd. 71,00 m<sup>2</sup>**

***Dachgeschoss:***Wohnen/Essen:

$6,15 * 2,76 - 0,76 * 1,54 - 0,13 * 0,14 + 3,39 * 4,94 - 0,87 * 1,41 - 0,49 * 0,26 - 1,59 * 2,5 * 0,5 + 4,47 * 4,06 - 2,5 * 1,59 * 0,5 + 1,82 * 2,09 - 1,65 * 2,09 * 0,5$	47,43 m <sup>2</sup>	x 1,0	47,43 m <sup>2</sup>
---	----------------------	-------	----------------------

Küche:

$2,77 * 3,5$	9,70 m <sup>2</sup>	x 1,0	9,70 m <sup>2</sup>
--------------	---------------------	-------	---------------------

Abstell.:

$3,45 * 2,04 - 3,45 * 1,63 * 0,5$	4,23 m <sup>2</sup>	x 1,0	4,23 m <sup>2</sup>
-----------------------------------	---------------------	-------	---------------------

Bad:

$2,39 * 3,49 - 1,02 * 0,48$	7,85 m <sup>2</sup>	x 1,0	7,85 m <sup>2</sup>
-----------------------------	---------------------	-------	---------------------

Schlafen:

$7,26 * 2,86 + 3,45 * 1,01 - 0,47 * 2,35 - 0,14 * 0,13$	23,13 m <sup>2</sup>	x 1,0	23,13 m <sup>2</sup>
---	----------------------	-------	----------------------

Loggia:

$3,36 * 5,46 - 1,57 * 3,36 * 0,5 - 1,57 * 3,36 * 0,5$	13,07 m <sup>2</sup>	x 0,5	6,53 m <sup>2</sup>
---	----------------------	-------	---------------------

Zwischensumme:			98,87 m <sup>2</sup>
----------------	--	--	----------------------

**rd. 99 m<sup>2</sup>**



### 3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2016) aus den vorliegenden Plänen überschlägig ermittelt und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses sowie die Pkw-Garage.

#### Wohnhaus:

Kellergeschoss

$$14,99 * 13,46 = 201,77 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss

$$14,99 * 13,46 - 5,50 * 4,50 = 177,02 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$14,99 * 13,46 - 5,50 * 4,50 = 177,02 \text{ m}^2$$

---

555,81 m<sup>2</sup>

**rd. 556 m<sup>2</sup>**

#### Pkw-Garage:

$$3,00 * 10,72 + 8,105 * 0,24 = 34,11 \text{ m}^2$$

**rd. 34 m<sup>2</sup>**

## 4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

### - Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### - Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbeitrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

**- Sachwertverfahren****§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (2016) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen, bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen).

Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung angewandt werden.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der Mietspiegel von der Gemeinde Ascheberg vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

## 4.1 Ermittlung des Sachwerts:

### 4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der ImmoWertV 2021) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungsstichtag (3. Quartal 2023 = 178,3) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung) linear. Ein Zuschlag für den ausgebauten Spitzboden wurde berücksichtigt.

Ursprungsbaujahr Haus und Pkw-Garage	=	ca. 1975/1976
wirtschaftl. Gesamtnutzungsdauer Haus und Pkw-Garage	=	80 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer Haus u. Garage	=	36 Jahre

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Herstellungswert pro m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche	Herstellungswert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Haus	556 m <sup>2</sup>	1.539,00 €/m <sup>2</sup>	855.684,00 €	- 55 %	385.058,00 €
Garage	34m <sup>2</sup>	1.391,00 €/m <sup>2</sup>	47.294,00 €	- 55 %	21.282,00 €

Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten = 406.340,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile: Dachgaube, Wintergarten, Kamine, Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe, ehemaliges Schwimmbad, Sauna, Bad im KG, Freiluftdusche, Herdfeuer im Garten = + 20.000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, befestigte Zuwegung zu der Garage und dem Hauseingang sowie des rückwärtigen Grundstücksbereichs, einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung, geschätzt: = + 9.000,00 €

435.340,00 €

**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 435.300,00 €**

## 4.2 Sachwert:

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

**a) des Bodenwerts**

**b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen**  
(zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln / Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert nach 2.6.2	152.900,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1: (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	<u>435.300,00 €</u>
Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	588.200,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Kennzahlen für Sachwertfaktoren innerhalb der verschiedenen Gemeinden, für die Verkaufsjahre 2019 und 2022 in seinem Grundstücksmarktbericht von 2023 veröffentlicht. Diese Untersuchungen ergaben, dass die erzielten Kaufpreise im Preissegment um 575.000,00 € oberhalb des Sachwerts liegen. Demgemäß wäre ein Zuschlag von rund 11 % vorzunehmen wäre. Da es sich aber um ein Zweifamilienhaus handelt, ist der Zuschlag laut Grundstücksmarktbericht jedoch um 10 % zu mindern. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung und Nutzungsausrichtung des Gebäudes, der Untersuchungen des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld sowie der Lage des Objekts in Ascheberg, hält der Unterzeichner insgesamt weder einen Zuschlag noch einen Abschlag auf den zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands) für gerechtfertigt.

0 v. H.	von	588.200,00 €	0,00 €
		Summe:	<u>588.200,00 €</u>

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:	<u>- 10.000,00 €</u>
	578.200,00 €

**Sachwert nach Anpassung an die Marktlage:** **rd. 578.000,00 €**

### **4.3 Ermittlung des Ertragswerts:**

#### **4.3.1 Mietsondierung:**

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag. Die Erdgeschosswohnung wird momentan von einem Miteigentümer genutzt.

Unter Berücksichtigung des BGB und der Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in der Gemeinde Ascheberg, wird, aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Ausstattung, Größe und Beschaffenheit, inklusive der Garage und der ausgebauten Kellerräume, eine monatliche Miete für die Wohnung im Erdgeschoss von 1.100,00 € und für die Wohnung im Dachgeschoss in Höhe von 575,00 € als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

#### **4.3.2 Bewirtschaftungskosten:**

In den in Ansatz gebrachten Mieten sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten, sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze der ImmoWertV (Anlage 3) errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich wie folgt:

##### **Instandhaltungskosten:**

Wohnfläche	13,50 € / m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche / Anno
Garage	102,00 € / Stück / Anno

##### **Verwaltungskosten:**

Wohnung	344,00 € / Stück / Anno
Garage	45,00 € / Stück / Anno

**Mietausfallwagnis:** 2,0 % des Jahresrohertrags



### **4.3.3 Liegenschaftszinssatz:**

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Für Zweifamilienhäuser wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,1 % mit einer Standardabweichung von 0,8 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Der zuvor aufgeführte Liegenschaftszinssatz gilt als marktorientierter Zinssatz für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten, Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren, der Größe und Lage des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % ausgegangen werden.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

**4.3.4 Ertragswertberechnung:**

Rohertrag / Anno gerundet:

$$1.675,00 \text{ €/ Monat} \times 12 \text{ Monate} = 20.100,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnfläche} \quad 13,50 \text{ €/m}^2 \times 318 \text{ m}^2 = 4.293,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 102,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ Stck.} = 102,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Wohnung} \quad 344,00 \text{ €/Stck.} \times 2 \text{ Stck.} = 688,00 \text{ €}$$

$$\text{Garage} \quad 45,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ Stck.} = 45,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$2,0 \% \text{ von } 20.100,00 \text{ €} = 402,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme: } 5.530,00 \text{ €} = \underline{\underline{- 5.530,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} = \underline{\underline{14.570,00 \text{ €}}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$152.900,00 \text{ €} \times 1,0 \% = - 1.529,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = \underline{\underline{13.041,00 \text{ €}}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 30,11. Mithin ergibt sich:

$$13.041,00 \text{ €} \times 30,11 = 392.665,60 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert:} = + 152.900,00 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{545.565,00 \text{ €}}}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:

$$= - 10.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{\underline{535.565,00 \text{ €}}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{\mathbf{536.000,00 \text{ €}}}}$$

## 5.0 Verkehrswert (Marktwert):

### 5.1 Verkehrswert (Marktwert):

#### Ermittelte Werte

Sachwert	=	578.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
Ertragswert	=	536.000,00 €

Die oben ermittelten Werte zeigen eine geringe Differenz zwischen dem Sachwert und dem Ertragswert. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt der Stadt Ascheberg, wird der Verkehrswert (Marktwert) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Ascheberg, Flur 85, Flurstück 542, Eskentrup 5 in 59387 Ascheberg, am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11. September 2023 auf insgesamt

**575.000,00 €**

(fünfhundertfünfsiebzigttausend Euro)

Dies entspricht rd. 1.808,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive der Pkw-Garage.

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 43 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck des Auftrags, gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Münster, den 07.11.2023

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

**Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!**

**„Aufgrund des Umstandes, dass 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.“**