



## Gutachten über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Az. GA 227-2505  
Bewertungsobjekt

mit Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück  
Gemarkung Ascheberg, Flur 61, Flurstück 291  
Adresse: Olde Feld 5, 59387 Ascheberg

Auftraggeber  
Aktenzeichen

Amtsgericht Lüdinghausen  
2 K 10/24



Wertermittlungsstichtag 01.07.2025  
Verkehrswert 290.000 €

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens; das Gutachten besteht aus 29 Seiten, enthält keine Anlagen und ist nicht unterzeichnet.  
Für die vorliegende elektronische Form des Gutachtens einschließlich etwaiger Ausdrücke wird keine Haftung übernommen, da auch durch einen Schreibschutz des Dokuments die authentische Wiedergabe des Gutachtens nicht garantiert werden kann.

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1</b>	<b>Darstellung der wesentlichen Daten .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Wertermittlung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Bewertungsobjekts .....</b>	<b>7</b>
3.1	Lage und Beschreibung des Grundstücks .....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	9
3.3	Bauliche Anlagen .....	12
3.4	Flächen .....	15
<b>4</b>	<b>Immobilienmarkt .....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Merkmale und Beurteilung des Bewertungsobjekts .....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>18</b>
6.1	Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung .....	18
6.2	Bodenwertermittlung .....	20
6.3	Sachwertverfahren .....	21
6.4	Vergleichswertverfahren .....	26
<b>7</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>29</b>
8.1	Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien .....	29
8.2	Quellen .....	29
8.3	Anlagen .....	29

## 1 Darstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt	mit Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebautes Grundstück Adresse: Olde Feld 5, 59387 Ascheberg
Grundstück	Gemarkung Ascheberg, Flur 61, Flurstück 291
Wertermittlungsstichtag	01.07.2025
Grundstücksgröße	305 m <sup>2</sup>
Baujahr	1998
Wohnfläche lt. Bauakte	rd. 121 m <sup>2</sup>
<u>Ergebnisse der Wertermittlung</u>	
Sachwert	281.000 €
Vergleichswert aus Kaufpreisen	295.000 €
Vergleichswert aus Immobilienrichtwert	292.000 €
Verkehrswert	290.000 €
Verkehrswert in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.397 €/m <sup>2</sup>

## 2 Grundlagen der Wertermittlung

Auftraggeber	Amtsgericht Lüdinghausen Seppenrader Str. 3 59348 Lüdinghausen
Auftrag vom	24.03.2025
Auftrag	Erstattung Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß Beschluss vom 24.03.2025
Aktenzeichen	2 K 10/24
Bewertungsgegenstand	Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es sich um das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück Gemarkung Ascheberg, Flur 61, Flurstück 291 zur Größe von 305 m <sup>2</sup> , Adresse: Olde Feld 5, 59387 Ascheberg.

### Hinweise der Sachverständigen zur Wertermittlung

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

ist nicht zulässig. Die Haftung der Sachverständigen für Fahrlässigkeit ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

Ortsbesichtigung	<p>Der Ortstermin fand am 01.07.2025 von 10.00 Uhr bis 11.15 Uhr statt.</p> <p>Es wurden besichtigt: Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden sowie die Garage und das Grundstück. Der Beteiligte hat sich mit der Anfertigung von Fotos allein zur Erstellung des Gutachtens einverstanden erklärt und seine Zustimmung zur Veröffentlichung auf die straßenseitigen Aufnahmen beschränkt.</p>
Wertermittlungsstichtag	<p>01.07.2025</p> <p>Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es wird der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.</p>
Qualitätsstichtag	<p>01.07.2025</p> <p>Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er stimmt regelmäßig mit dem Wertermittlungsstichtag überein, es sei denn, dass aus rechtlichen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Es wurden keine Gründe für einen anderen Zeitpunkt mitgeteilt. Qualitätsstichtag ist daher der Wertermittlungsstichtag.</p>
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<p><u>Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Grundbuchauszug vom 07.10.2024</li></ul> <p><u>Vom Miteigentümer erhaltene Unterlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Beleihungswertermittlung vom 25.03.2022</li><li>&gt; Angebot Sanierung Heizungsanlage vom 15.08.2023</li><li>&gt; Grundsteuerbescheid des Finanzamtes vom 12.07.2024</li></ul> <p><u>Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und Informationen</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Auszug aus der Katasterkarte vom 15.04.2025, erhalten vom Kreis Coesfeld, Katasteramt</li><li>&gt; Auszug aus dem Kanalkataster vom 04.08.2025, erhalten von der Gemeinde Ascheberg</li><li>&gt; Bewilligung vom 20.01.1998 zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten, erhalten vom Amtsgericht Coesfeld, Grundbuchamt am 28.08.2025</li><li>&gt; Auszüge aus der Bauakte, erhalten von der Gemeinde Ascheberg per E-Mail vom 16.04.2025</li><li>&gt; Baubeschreibung aus Kaufvertrag, Anfertigung von Fotos der betreffenden Seiten im Ortstermin am 01.07.2025</li><li>&gt; schriftliche Auskunft über das Planungsrecht vom 15.04.2025, Gemeinde Ascheberg</li></ul>

- > schriftliche Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach KAG vom 15.04.2025, Gemeinde Ascheberg
- > schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.05.2025, Kreis Coesfeld
- > schriftliche Auskunft über Denkmalschutz vom 15.04.2025, Gemeinde Ascheberg
- > schriftliche Auskunft über Wohnbauförderung vom 15.04.2025, Gemeinde Ascheberg
- > schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-/Verdachtsflächenkataster vom 12.06.2025, Kreis Coesfeld
- > schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 22.07.2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
- > Bodenrichtwerte aus dem Internetportal Borisplus NRW, Quellenangabe siehe Ziffer 8
- > Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld, Fachliteratur (siehe Angaben unter Ziffer 8)

## 3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 3.1 Lage und Beschreibung des Grundstücks

#### 3.1.1 Makrolage

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

#### Kreis Coesfeld

Der Kreis Coesfeld mit rd. 228.000<sup>1</sup> Einwohnern besteht aus insgesamt elf kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Die Wirtschaft ist überwiegend durch mittelständische Unternehmen geprägt. An Betrieben im verarbeitenden Gewerbe sind vorrangig die Bereiche Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Maschinenbau vertreten. Der Tourismus spielt in den Bereichen Radtourismus und Wandern eine Rolle.

Die Beschäftigung ist überdurchschnittlich gut; die Arbeitslosenquote ist regelmäßig die niedrigste in Nordrhein-Westfalen und lag im Jahr 2024 durchschnittlich bei 4,0 %<sup>2</sup>. Das verfügbare jährliche Einkommen je Einwohner der privaten Haushalte betrug im Kreis 25.504 €, im Land NRW 23.812 € (Stand 2021).

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

#### Gemeinde Ascheberg

Die Gemeinde Ascheberg mit rd. 15.800 Einwohnern besteht aus den Ortsteilen Ascheberg, Herbern und Davensberg. Ascheberg liegt im südöstlichen Bereich des Kreises, rd. 34 km südöstlich der Kreisstadt Coesfeld und rd. 18 km südlich von Münster und grenzt an die Städte und Gemeinden Nordkirchen, Senden, Münster, Drensteinfurt, Hamm und Werne.

Laut Angabe der Gemeinde wird mit der Ortskernentwicklung eine gute Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und hoher Aufenthaltsqualität angestrebt. An Bildungseinrichtungen sind u. a. Kindertagesstätten, zwei Grundschulen an drei Standorten und eine Gemeinschaftsschule an zwei Standorten vorhanden. Schulen der Sekundarstufe II befinden sich in Nachbargemeinden. Die ärztliche Versorgung beschränkt sich auf Hausärzte, Kinder- und Zahnärzte; die fachärztliche Versorgung ist in benachbarten Städten Münster, Lüdinghausen, Werne und Hamm gesichert. Die Wirtschaft ist überwiegend durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt. Die Gemeinde hat zwei neue Gewerbegebiete ausgewiesen.

Die verkehrliche Anbindung ist über die Anschlussstelle Ascheberg an der Autobahn A1 gut. Naherholungsgebiete mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen liegen im Umfeld der Siedlungsbereiche; u. a. das Naherholungs- und Naturschutzgebiet Davert.

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

<sup>1</sup> Stand 31.12.2024, Quelle: Webseite Kreis Coesfeld, [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de)

<sup>2</sup> [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de), Zahlenspiegel 2025/2026

### 3.1.2 Mikrolage

Gemeinde	Ascheberg
Ortsteil	Ascheberg
Lage	in einem Wohngebiet östlich der Ortsmitte, rd. 650 m Luftlinie vom Lambertuskirchplatz und rd. 520 m Luftlinie von der Autobahn A 1 entfernt
Umgebungsbebauung	Einfamilienhäuser
Nahversorgung/ Infrastruktureinrichtungen	Rewe-Markt rd. 500 m entfernt; verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Ascheberg (siehe oben)
Naherholungsflächen	in unmittelbarer Umgebung des Siedlungsbereiches
Verkehrsanbindung	
- Straßen	rd. 1,1 km Entfernung zur B 58 rd. 2,3 km Entfernung zur Autobahn A 1
- Bahn	nächster Haltepunkt: Ascheberg, rd. 2,5 km entfernt, Bahnlinie: Münster - Dortmund
- Buslinien	Regionalbus, Taxibusse auf Voranmeldung, Schulbusse, Bürgerbus

### 3.1.3 Struktur des Grundstücks

Lage	an der Straße Olde Feld
Zuschnitt	rechteckig
Abmessungen	mittlere Breite rd. 10 m mittlere Tiefe rd. 30,5 m
Oberflächengestalt	überwiegend eben

### 3.1.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung	öffentliche Erschließungsanlage Olde Feld
Ausbau	Pflasterung in verschiedenen Zonen
Versorgung	Strom, Gas, Wasser, Telefon
Entsorgung	Kanalanschluss im Trennsystem: Schmutzwasser, Regenwasser

### 3.1.5 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen festgestellt, die über ein übliches Maß im innerstädtischen Bereich hinausgehen. Gemäß Lärmkarte des Landes Nordrhein-Westfalen liegen Lärmbelastungen sowohl im straßenseitigen als auch rückwärtigen Bereich der Bebauung im unteren Bereich der Skala vor (siehe Anlage), bedingt durch die Nähe zur Autobahn A1.

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 3.2.1 Nachweis im Liegenschaftskataster

Gemeinde	Ascheberg
Gemarkung	Ascheberg
Flur	61
Flurstück	291
Größe	305 m <sup>2</sup>

### 3.2.2 Nachweis im Grundbuch

Es lag ein Grundbuchauszug vom 07.10.2024 vor.

Amtsgericht	Lüdinghausen
Grundbuch von	Ascheberg
Blatt	2861

#### Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1	Grundstück Gemarkung Ascheberg, Flur 61, Flurstück 291, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Olde Feld 5, Größe 305 m <sup>2</sup>
2/zu 1	Grunddienstbarkeit (Abwasserleitung) an dem Grundstück: Gemarkung Ascheberg, Flur 61, Flurstück 292 (Grundbuch Ascheberg Blatt 2862, Abt. II Nr. 1)

Abteilung I	Eigentümer
lfd. 2	a) xxx b) xxx zu je ½ Anteil

Abteilung II	Lasten und Beschränkungen
lfd. Nr. 1	Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ascheberg Flur 61 Flurstück 292. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Der Wertersatz im Falle des Erlöschens des Rechts im Zwangsversteigerungsverfahren beträgt 20.000 DM. ...

lfd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
------------	---

Zu den Eintragungen:

Zum Bestand gehört neben dem Grundstück eine Grunddienstbarkeit an dem benachbarten Grundstück (Flurstück 292, Adresse Olde Feld 7), bestehend in dem Recht, die Abwasserleitung auf Flurstück 292 mit zu nutzen. Das Recht wird bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Das Recht in Abteilung II, lfd. Nr. 1 bleibt auftragsgemäß in diesem Gutachten unberücksichtigt, da der fiktiv unbelastete Verkehrswert zu ermitteln ist. Der Werteeinfluss wird separat ermittelt.

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

### 3.2.3 Baulasten

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

### 3.2.4 Altlasten, Altlastenverdacht

Es liegt folgende schriftliche Auskunft für das zu bewertende Grundstück vor.

„Das Grundstück Olde Feld 5 (Gemarkung Ascheberg, Flur 61, Flurstück 291) ist im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld mit dem Aktenzeichen „197-As12“ gelistet.

Es handelt sich um das ehemalige Gelände des Bauhofs der Gemeinde Ascheberg. Im Zuge von Untersuchungen wurden damals erhöhte PAK<sup>3</sup>- und Schwermetallgehalte festgestellt und die Fläche wurde 1994 saniert.

Bei Baumpflanzarbeiten wurde im Jahr 2000 auf den angrenzenden Grundstücken ein organoleptisch auffälliger Boden gefunden. Anschließende Sondierungen konnten nachweisen, dass es sich um eine punktuelle Verunreinigung gehandelt hat.

Dennoch ist zu erwähnen, dass durchgeführte Sanierungen das Vorhandensein lokaler schädlicher Bodenveränderungen nicht ausschließen und Erdarbeiten nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt werden.“

Weitere Verdachtsmomente auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen gehen aus den übrigen Unterlagen und erhaltenen Informationen nicht hervor. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass über die obige Eintragung hinaus keine Verdachtsmomente bestehen. Sollten solche dennoch vorhanden sein, werden Auswirkungen in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Die Eintragung im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen wird auf Werteeinfluss geprüft (siehe Ziffer 6.3.9).

### 3.2.5 Baugrund

Der Verfasserin liegen keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen des Grundstücks vor. Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen des Ortstermins nicht durchgeführt und fallen nicht in das Sachgebiet der Sachverständigen. Für die Wertermittlung wird von einem hinreichend tragfähigen Baugrund ausgegangen. Gegenteilige Anzeichen waren nicht erkennbar.

### 3.2.6 Denkmalschutz

Gemäß vorliegender Auskunft handelt es sich bei dem Gebäude nicht um ein Baudenkmal; auf dem Grundstück befindet sich kein Bodendenkmal.

### 3.2.7 Planungsrecht

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

Das Grundstück liegt im Bebauungsplangebiet A 54 „Olde Feld“. Art und Maß der baulichen Nutzung sind für das zu bewertende Grundstück wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet
Bebauung	Einzel- und Doppelhäuser
Zahl der Vollgeschosse	I

---

<sup>3</sup> PAK: polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe

Grundflächenzahl	0,4
Dachneigung	40 – 45°
Traufhöhe	max. 4,20 m

Weitere städtebaulichen Satzungen liegen laut Auskunft nicht vor.

### **3.2.8 Erschließungsbeiträge und abgabenrechtliche Situation**

Gemäß vorliegender Auskunft wurde das Baugebiet durch einen Erschließungsträger entwickelt und die Erschließungsbeiträge wurden von diesem übernommen; Erschließungskosten sind damit abgegolten. Der Wertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass neben den Erschließungskosten auch die Beiträge nach Kommunalem Abgabengesetz gezahlt wurden.

Das zu bewertende Grundstück wird auf der Grundlage der vorliegenden Informationen - unter Berücksichtigung des im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragenen Leitungsrechts - als erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Grundstück eingestuft.

### **3.2.9 Wohnungsbauförderung**

Das Bewertungsobjekt wurde nach Kenntnis der Gemeinde Ascheberg nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert. Eine Bindung aufgrund des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) besteht nicht.

### **3.2.10 Sonstige Rechte und Lasten**

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

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Bauart und Baujahr

Art der Bebauung                      Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte),  
Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss mit ausgebautem  
Spitzboden, Satteldach  
Garage

Baugenehmigungen

13.10.1995

Bauvorhaben: Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen

16.02.1998

Nachtragsvorhaben: Änderung Carport in Garage

Der Wertermittlung werden für Wohnhaus und Garage das Baujahr 1998 zugrunde gelegt.

#### 3.3.2 Struktur und Grundriss

Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ohne Kellergeschoss. Der Hauseingang liegt auf der Westseite. Die Breite des Wohnhauses beträgt rd. 6,2 m, die Tiefe rd. 12 m. Die Garage befindet sich im mittleren Grundstücksbereich und grenzt sowohl an das Wohnhaus als auch an die westlich angrenzenden Grundstücke. Garten und Terrasse sind nach Nordwesten ausgerichtet.

Grundriss nach den vorliegenden Bauplänen und der Ortsbesichtigung:

Erdgeschoss	Flur, WC, Küche, 2 Räume (Wohnen, Vorrat) Vom Raum Wohnen besteht Zugang zur Terrasse.
Dachgeschoss	Flur, Bad, 3 Räume (Eltern, Kind 1, Kind 2)
Spitzboden	Abstellraum
Geschosshöhen <sup>4</sup>	gemäß Bauplan (Schnitt)
Erdgeschoss	2,805 m
Dachgeschoss	2,71 m
Spitzboden	3,25

#### 3.3.3 Gebäudebeschreibung

Grundlage der nachfolgenden Gebäudebeschreibung sind die vorliegenden Pläne und Unterlagen, die Baubeschreibung in der Bauakte und die Ortsbesichtigung. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale der baulichen Anlagen beschrieben, in Teilbereichen können Abweichungen bestehen. Auf die Hinweise unter Ziffer 2 wird Bezug genommen.

##### Konstruktion / Innenausbau / Ausstattung

Bauart	Massivbauweise
Fundament	Stahlbeton
Außenwände	Erdgeschoss, Giebel: Kalksandsteinplanelement mit 8 cm starker Wärmedämmung als Kerndämmung, Verblendung mit holländischen Verblendsteinen und heller Zementverfugung
Innenwände	EG, DG: Kalksandsteinplanelemente
Decke	über EG: Stahlbeton

<sup>4</sup> Angaben von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden des darüberliegenden Geschosses bzw. First

Dach	Satteldach, rückseitig Schleppdachgaube, Dachdeckung Betondachsteine, Unterspannbahn, Dachrinne und Fallrohre Zink
Treppe	Stahlkonstruktion mit Holzstufen (Buche), Geländer Stahlkonstruktion mit Stabgitter, Stahlhandlauf gerade, Rundrohr
Fenster	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, Rollläden Kunststoff (bis auf Fenster WC und Bad), Fensterbänke Naturstein, DG Bad: Dachflächenfenster Kunststoff
Türen	Hauseingangstür Holztür mit Glaseinsätzen, Terrassentür Kunststoff mit Zweifachverglasung, Innentüren: buchenfurnierte Türblätter mit Röhrenspaneinlage und entsprechenden Türzargen
Bodenbeläge	EG: Fliesen, DG: Bad Fliesen; Flur, 3 Räume: Vinyl in Holzoptik, Spitzboden: Textilbelag
Deckenbeläge	Raufasertapete gestrichen
Wände	überwiegend Raufasertapete gestrichen; WC, Bad: Fliesen raumhoch; Küche: Teilfläche Fliesenspiegel
sanitäre Einrichtung	EG WC: WC hängend, Spülkasten hinter Fliesen, Waschbecken; DG Bad: WC hängend, Spülkasten hinter Fliesen, Waschbecken mit Unterschrank, Badewanne, Dusche mit Abtrennung/Tür aus Aluminium und Kunststoff (Acrylglas)
Heizung	Gaszentralheizung, Heizkörper, Bad DG Wandheizkörper, zusätzlich: Wandklimageräte
Warmwasserbereitung	über Heizung
Elektroinstallation	aus dem Baujahr
besondere Bauteile	Einbauküche aus dem Jahr 1998 Einbauschränke DG Schlafzimmer
Garage	Einzelgarage mit Flachdach, außen Klinker, Stahlschwingtor, Tür, rückseitig Fenster, Stromanschluss, Wasseranschluss

### 3.3.4 Außenanlagen

Anschlüsse	zur Ver- und Entsorgung
befestigte Flächen	Zugang / Zufahrt Garage: Betonsteinpflaster; gartenseitig Terrasse und Wegefläche Pflasterung
Garten	Wiese, Sträucher; Vorgarten Bepflanzungen
Einfriedungen	Rückseite: Hecken, auf der Terrasse Teilstück Mauer zur angrenzenden Doppelhaushälfte

### 3.3.5 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Es liegen folgende Angaben über durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor:

Erdgeschoss Wohnzimmer: Fenster und Terrassentür erneuert im Jahr 2016

ausgebautes Dachgeschoss: in den Räumen Eltern, Kind 1, Kind 2 Anstrich erneuert und

Bodenbeläge erneuert (Vinyl in Holzoptik) im Jahr 2020

Ergänzung Heizung durch Wandklimageräte im Dachgeschoss, Schlaf- und Kinderzimmer im Jahr 2020

Terrassenüberdachung Alukonstruktion mit Glas und Markise, ca. 3 m x 5 m, im Jahr 2019/2020 errichtet

### **3.3.6 Baumängel und Bauschäden**

Es wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt bzw. vom Beteiligten mitgeteilt:  
Laut Angabe sei Heizungsanlage erneuerungsbedürftig, sie sei in den vergangenen Jahren nur notdürftig durch einen Fachbetrieb in Betrieb gehalten worden.

Bodenfliesen in Küche und Wohnzimmer weisen teilweise Risse auf.

Beschichtungen der Türblätter und Türzargen sind überwiegend im jeweils unteren Bereich schadhaft.

Erdgeschoss, Wohnzimmer: Feuchteschaden im unteren, hinteren Bereich der Wand zur Garage.

Ausgebautes Dachgeschoss, Bad: Laut Angabe ist Dachflächenfenster nicht vollständig zu schließen, Dichtung sei zu erneuern und nicht mehr lieferbar, bei Regen entstehe Wassereintritt.

### **3.3.7 Energieausweis und Nachrüstpflichten**

In den vorliegenden Unterlagen und laut Angabe des Beteiligten liegt kein Energieausweis vor.

Für Bestandsimmobilien gelten nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) gegebenenfalls

Nachrüstpflichten, deren Erforderlichkeit in diesem Gutachten nicht geprüft werden (siehe Hinweise unter Ziffer 2).

### **3.3.8 Gewerbebetrieb**

Es liegt laut Auskunft des Beteiligten kein Gewerbebetrieb vor.

### **3.3.9 Zubehör**

Zubehörteile, die bei der Bewertung zu berücksichtigen wären, sind nach Einschätzung der Verfasserin nicht vorhanden. Es ist eine Einbauküche vorhanden, für die aufgrund des Alters von 27 Jahren kein Wert angesetzt wird.

### 3.4 Flächen

#### 3.4.1 Wohnfläche

In den vorliegenden Auszügen aus der Bauakte liegt eine Wohnflächenberechnung vom 28.06.1995 ohne Angabe der Berechnungsgrundlage vor:

Linke Doppelhaushälfte

Erdgeschoss	58,67 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	48,34 m <sup>2</sup>
Spitzboden	<u>13,63 m<sup>2</sup></u>
Summe	120,64 m <sup>2</sup>

Wohnflächenanteile für die Terrasse sind nicht enthalten. Die Wohnfläche wurde von der Sachverständigen überschlägig plausibilisiert.

Wohnflächen sind in der Wertermittlung nach dem Grundsatz der Kompatibilität anzusetzen, d. h. sie sind nach den Berechnungsgrundlagen zu ermitteln, die auch bei der Ableitung von Daten für die Wertermittlung verwendet wurden. Bei Auswertung von Kaufpreisen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld werden die Angaben der Eigentümer bzw. die Angaben in den Bauakten zu Grunde gelegt; es wird nicht auf eine einheitliche Berechnungsgrundlage abgestellt. Der Wertermittlung wird daher die Wohnfläche auf der Grundlage der vorliegenden Berechnung von rd. 121 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt.

#### 3.4.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Bruttogrundfläche wird modellkonform nach Vorgaben der Anlage 4 zur ImmoWertV wie folgt ermittelt.

Wohnhaus	Breite m	Tiefe m	BGF m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	6,175 x	12,24 =	75,58
Dachgeschoss	6,175 x	12,24 =	75,58
Summe			151,16
rd.			151

Der Bewertung wird eine Bruttogrundfläche von 151 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt.

## 4 Immobilienmarkt

Zum Wertermittlungstichtag liegt der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld vor; Berichtszeitraum ist das Jahr 2024.

### Preise für Wohnbauland

Die Preise für erschlossene Wohnbaulandflächen sind im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr konstant. Der durchschnittliche Preis für erschlossenes Wohnbauland in mittlerer Lage liegt im Jahr 2024 kreisweit bei 200 €/m<sup>2</sup>; die Spanne liegt zwischen 110 €/m<sup>2</sup> in Rosendahl und 250 €/m<sup>2</sup> in Senden. In der Gemeinde Ascheberg liegt der durchschnittliche Preis bei 165 €/m<sup>2</sup>.

### Preise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses wurden durchschnittliche Kaufpreise für das Jahr 2024 für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke ermittelt; der durchschnittliche Kaufpreis im Kreis Coesfeld lag für Doppelhaushälften und Reihenhäuser bei rd. 323.000 € bei konstantem Preisniveau gegenüber dem Vorjahr. Differenziert nach Baualtersklassen betrug der durchschnittliche Kaufpreis im Kreis Coesfeld im Jahr 2024 in der Altersklasse 1995 bis 2009 rd. 354.000 € (Auswertung von 47 Kauffällen, mittlere Grundstücksgröße 283 m<sup>2</sup>, Auswertung von Grundstücksgrößen bis 500 m<sup>2</sup>); der Durchschnittspreis betrug 2.815 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Auswertung von 46 Kauffällen, mittlere Wohnfläche 126 m<sup>2</sup>).

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2025

## 5 Wesentliche Merkmale und Beurteilung des Bewertungsobjekts

### Lage

Die Lage wird insgesamt als mittel bis einfach beurteilt.

### Größe, Bauweise, Grundriss

Die Größe des Grundstücks mit 305 m<sup>2</sup> wird als übliche Größe für die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte mit Garage beurteilt. Das Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 besteht aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie ausgebautem Spitzboden. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 121 m<sup>2</sup> (siehe Ziffer 3.4.1). Terrasse und Garten sind nach Nordwesten ausgerichtet.

### Ausstattung und Zustand der baulichen Anlagen, durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Baumängel und Bauschäden

Der Ausstattungsstandard ist mittel. Das Gebäude verfügt über eine Gaszentralheizung, die laut Angabe erneuerungsbedürftig ist. Es wurden verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe Ziffer 3.3.5). An Baumängeln und Bauschäden werden die Heizung, Schäden an Türblättern und Zargen, Risse in den Fliesen, ein Feuchteschaden im Erdgeschoss und das Dachflächenfenster auf Werteeinfluss untersucht.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es ist eine Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) in Abteilung II des Grundbuches eingetragen. Der Werteeinfluss des Rechts wird auftragsgemäß separat ermittelt.

Die festgestellten Baumängel- und Bauschäden werden auf Werteeinfluss untersucht.

Es liegt eine Eintragung im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Kreises Coesfeld vor, die auf Werteeinfluss untersucht wird.

### Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit eines mit einem Einfamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks in Ascheberg wird grundsätzlich als gut beurteilt, wobei sich im vorliegenden Fall die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, insbesondere die Eintragung im Altlastenkataster auf die Vermarktungsfähigkeit auswirken.

## **6 Wertermittlung**

### **6.1 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung**

#### **6.1.1 Grundlagen**

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

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

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

#### **6.1.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV**

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

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen

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

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

#### **Vergleichswertverfahren**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

#### **Ertragswertverfahren (hier. Allgemeines Ertragswertverfahren)**

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des jährlichen Reinertrages, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der jährliche Reinertrag (jährlicher Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten) ist um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes zu vermindern und sodann zu kapitalisieren. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Barwertfaktor unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer

und objektspezifischem Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse werden regelmäßig durch Anwendung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt, sodass der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert entspricht. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

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

#### Sachwertverfahren

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

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

#### **6.1.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren**

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

Es handelt sich um ein mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück, das zur Eigennutzung errichtet wurde. Daher wird unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten auf dem Immobilienmarkt unter Beachtung der zur Verfügung stehenden Daten das Sachwertverfahren durchgeführt. Auf der Grundlage von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Zusätzlich wird ein Vergleichswert aus dem Immobilienrichtwert abgeleitet. Der Bodenwert wird auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Preisen für unbebaute Grundstücke vorliegt.

## 6.2 Bodenwertermittlung

### 6.2.1 Entwicklungszustand

Bei dem zu bewertenden Grundstück Gemarkung Ascheberg, Flur 61, Flurstück 291 handelt es sich um baureifes Land i. S. des § 3 Abs. 4 ImmoWertV, d. h. um eine Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

### 6.2.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld hat im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zum Stichtag 01.01.2025 den folgenden Bodenrichtwert ausgewiesen: 175 €/m<sup>2</sup>

#### Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei nach BauGB, kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Tiefe	35 m

### 6.2.3 Ermittlung des Bodenwertes

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

#### Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Zum Wertermittlungsstichtag ist nach Einschätzung der Verfasserin keine Anpassung erforderlich.

#### Anpassung aufgrund abweichender Merkmale

Das Bewertungsobjekt weicht mit seiner Tiefe von 30,5 m vom Merkmal des Bodenrichtwertgrundstücks mit einer Tiefe von 35 m ab. Gemäß den im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Tiefe wird ein Zuschlag von rd. 4 % vorgenommen.

Gemäß Auszug aus der Lärmkarte liegen Lärmimmissionen im unteren Bereich der Skala (siehe Anlage). Da Lärmimmissionen den überwiegenden Bereich der Bodenrichtwertzone betreffen, wird davon ausgegangen, dass der Einfluss im Bodenrichtwert enthalten ist.

Die Eintragung im Altlastenkataster wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert wird wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert	175 €/m <sup>2</sup>
Anpassung Grundstückstiefe	x 1,04
objektspezifisch angepasster BRW	182 €/m <sup>2</sup>

$$\text{Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei} \quad 305 \text{ m}^2 \quad \times \quad 182 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 55.510 \text{ €}$$

rd. 56.000 €

## 6.3 Sachwertverfahren

### 6.3.1 Ermittlung des Sachwerts

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

### 6.3.2 Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten sind durchschnittliche Kosten, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) angewendet. Bezugsgrundlage der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Bruttogrundfläche (BGF).

Das Gebäude, eine Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss, nicht unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach, entspricht gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV dem Gebäudetyp 2.21. Der Gebäudestandard wird von der Verfasserin wie folgt bestimmt:

Typ 2.21 Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> BGF	Anteil in %	Stufe 1 740	Stufe 2 825	Stufe 3 945	Stufe 4 1.140	Stufe 5 1.425	€/m <sup>2</sup>
Außenwände	23			1,0			217
Dach	15			1,0			142
Fenster u. Außentüren	11			1,0			104
Innenwände und -türen	11		0,5	0,5			97
Deckenkonstruktion und Treppen	11			1,0			104
Fußböden	5			1,0			47
Sanitäreinrichtungen	9			1,0			85
Heizung	9			1,0			85
sonst. technische Ausstattung	6			1,0			57
<b>Kostenkennwert</b>							<b>938</b>

Daraus ergibt sich ein Kostenkennwert von 938 €/m<sup>2</sup> BGF. Für den ausgebauten Spitzboden wird unter Berücksichtigung von Dachneigung, Giebelbreite und Gebäudestandard unter Beachtung des Modells der AGVGA<sup>5</sup> ein Zuschlag von 12 % vorgenommen. Für die besonderen Bauteile Dachgaube und Überdachung Hauseingang werden Zuschläge auf der Grundlage des Modells der AGVGA in Höhe von insgesamt rd. 9.600 € berücksichtigt, das entspricht 64 €/m<sup>2</sup> BGF. Die Normalherstellungskosten werden zu rd. 1.115 €/m<sup>2</sup> (938 €/m<sup>2</sup> x 1,12 + 64 €/m<sup>2</sup>) ermittelt.

<sup>5</sup> AGVGA: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW

### 6.3.3 Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen; dabei wird der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zugrunde gelegt. Der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt auf der Basis 2021 = 100: 132,6 im Februar 2025 (Index 2010 auf Basis 2021 = 100: 70,9).

### 6.3.4 Regionalfaktor

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

### 6.3.5 Wertminderung wegen Alters

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

### 6.3.6 Gesamtnutzungsdauer

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

### 6.3.7 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird über das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ermittelt (Anlage 2 ImmoWertV) mit folgenden Modernisierungselementen, maximaler Punktzahl und den hier vergebenen Punkten.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
	20	1,0

Für die durchgeführten Maßnahmen wird insgesamt ein Punkt angesetzt. Der Modernisierungsgrad wird gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV in die Kategorie „nicht modernisiert“ eingestuft.

Das Alter beträgt am Wertermittlungsstichtag 27 Jahre (2025 – 1998). Die Restnutzungsdauer wird aus Gesamtnutzungsdauer minus Alter zu 53 Jahren ermittelt.

### **6.3.8 Wert der Garage, Außenanlagen, Hausanschlüsse**

Für die Garage wird gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht 2025 der durchschnittliche Preis für den Wiederverkauf einer Garage in Höhe von 12.400 € angesetzt. Gemäß Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren werden für Außenanlagen und Hausanschlüsse 5% des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes angesetzt.

### **6.3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder Baumängel und Bauschäden sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Es werden die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt:

#### Eintragung im Altlastenkataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld eingetragen (siehe Ziffer 3.2.4). Es gehörte zum ehemaligen Gelände des Bauhofs der Gemeinde, auf dem erhöhte PAK-Werte<sup>6</sup> und Schwermetallgehalte festgestellt wurden; die Fläche wurde im Jahr 1994 saniert und im Anschluss als Wohnbaugebiet entwickelt. Es handelt sich somit um eine sanierte Fläche. Der Grundstücksmarkt reagiert bei ehemals belasteten Grundstücken nach erfolgter Sanierung regelmäßig mit einem Abschlag gegenüber einem ehemals unbelasteten Objekt, der als merkantiler Minderwert bezeichnet wird.

Die Höhe des Abschlags wird unter Berücksichtigung einer in der Fachliteratur veröffentlichten Untersuchung<sup>7</sup> über die Ermittlung des merkantilen Minderwertes bei Wohnimmobilien geschätzt. Gemäß Untersuchung waren insbesondere die Merkmale „Jahre nach Schadensbeseitigung“ und „ursprüngliche Schadenshöhe“ von Bedeutung. Im Ergebnis liegen Schätzwerte für den merkantilen Minderwert nach vollständiger Beseitigung der Kontamination bei einem niedrigen oder mittleren Ursprungsschaden und ohne Berücksichtigung eines marktspezifischen Zu- oder Abschlags zwischen 16,1 % unmittelbar und 9,8 % im Jahr zwanzig nach Schadensbeseitigung. Diese sind nicht unmittelbar als „der merkantile Minderwert“ zu interpretieren, sondern als Orientierungswerte für eine sachverständige Schätzung aufzufassen. Mit dem marktspezifischen Zu- oder Abschlag ist die Lage auf dem Immobilienmarkt zu berücksichtigen. Gemäß Untersuchung ist aufgrund der Datenlage bei einer Zeit von mehr als zwanzig Jahren nach Schadensbeseitigung ausschließlich eine objekt- und marktspezifische Schätzung der Sachverständigen möglich.

Für den vorliegenden Fall sind nach Einschätzung der Sachverständigen folgende Punkte relevant: Die Sanierung liegt mehr als 30 Jahre zurück. Die Untersuchungsergebnisse für die Jahre null bis zwanzig nach Schadensbeseitigung zeigen einen Trend zu niedrigeren Abschlägen mit fortschreitender Zeit, der auch für längere Zeitabstände als zwanzig Jahre angenommen wird. Über die ursprüngliche Schadenshöhe liegen der Verfasserin keine Angaben vor. Es wird von einer vollständigen Sanierung als Voraussetzung für die Entwicklung des Wohnbaugebietes ausgegangen. Gleichwohl – wie auch in der Altlastenauskunft beschrieben - schließen durchgeführte Sanierungen das Vorhandensein lokaler schädlicher Bodenveränderungen nicht aus, sodass Erdarbeiten nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen sind. Die Einschränkungen für die Wohnnutzung werden insgesamt als eher gering eingestuft, da sich die Einschränkungen im Wesentlichen auf die gärtnerische Nutzung wie z. B. eine Baumpflanzung im rückwärtigen Grundstücksbereich beschränken.

Im vorliegenden Fall wird der merkantile Minderwert in Höhe von 5% des marktangepassten vorläufigen Sachwertes geschätzt.

---

<sup>6</sup> PAK: polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe

<sup>7</sup> Fachzeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Ausgaben 6/2021, S.364 ff. und 3/2022, S. 157 ff.

Eine rechtliche Beurteilung, wer für den Fall einer womöglich nachträglich festgestellten Verunreinigung kostenpflichtig wäre, kann ausdrücklich nicht durch die Sachverständige vorgenommen werden.

#### Baumängel und Bauschäden:

Für die laut Angabe erneuerungsbedürftige Heizungsanlage wird ein Abschlag in Höhe von 10.000 € als angemessen erachtet. Dabei handelt es sich um eine Wertminderung unter Berücksichtigung des Gebäudealters und nicht um Kosten für Erneuerung bzw. Modernisierung der gesamten Heizungsanlage.

Für die weiteren Mängel und Schäden (schadhafte Fliesen, schadhafte Türblätter und Zargen, Feuchteschaden im Wohnzimmer, defektes Dachflächenfenster im Bad) wird ein Abschlag von insgesamt 4.000 € als angemessen erachtet.

Der Abschlag für Baumängel und Bauschäden beträgt insgesamt 14.000 €.

#### Rechte und Lasten

Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Grunddienstbarkeit wird auftragsgemäß außerhalb des Gutachtens bewertet.

### 6.3.10 Ermittlung des Sachwerts

Bruttogrundfläche (BGF)	151 m <sup>2</sup>		
Kostenkennwert NHK 2010 (Kkw)	1.115 €/m <sup>2</sup>		
Baupreisindex Bund 2010 (2021 = 100), BPI 1	70,9		
Baupreisindex Bund, Feb 2025, BPI 2	132,6		
Regionalfaktor, RF	1,0		
Herstellungskosten			315.092 €
BGF x Kkw x BPI 2 / BPI 1 x RF			
Wertminderung wegen Alters			
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	53		
Alterswertminderungsfaktor	0,663	x	0,663
alterswertgeminderter Gebäudesachwert			208.748 €
<u>Garage</u>			
Zeitwert pauschal		+	12.400 €
<u>Summe Gebäudewerte</u>			221.148 €
Außenanlagen / Hausanschlüsse	5%	+	11.100 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen			232.248 €
Bodenwert		+	55.510 €
vorläufiger Sachwert			287.758 €

Der vorläufige Sachwert wird zu rd. 288.000 € ermittelt. Der Gutachterausschuss hat gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 aus Kaufpreisen Markt Anpassungsfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet, sogenannte Sachwertfaktoren. Die Sachwertfaktoren wurden nach Höhe des vorläufigen Sachwerts und Gemeinden sowie nach Gebäudeart differenziert. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,08. Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

vorläufiger Sachwert			287.758 €
Sachwertfaktor		x	1,08
marktangepasster vorläufiger Sachwert			310.779 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Abschlag merkantiler Minderwert	5%, gerundet	-	16.000 €
Abschlag Baumängel und Bauschäden		-	14.000 €
Sachwert			280.779 €
		rd.	281.000 €

## 6.4 Vergleichswertverfahren

### 6.4.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen

Der Sachverständigen liegen gemäß schriftlicher Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vier geeignete Kaufpreise aus dem Teilmarkt „Doppelhaushälften“ im Ortsteil Ascheberg aus den Jahren 2024 und 2025 vor. Die Objekte wurden nicht besichtigt; sie können in Ausstattung und Zustand vom Bewertungsobjekt abweichen. Garagen und Carports sind in den Kaufpreisen enthalten.

Nr.	Lage	Jahr	Größe Gst. m <sup>2</sup>	Baujahr	Wfl m <sup>2</sup>	ASS	KP €	KP €/m <sup>2</sup>
1	Friedrich-Press-Str.	2024	312	1998	119	3,1	439.000	3.689
2	Altefeldstr.	2024	273	2000	120	3,2	345.000	2.851
3	Rheinsberggring	2025	309	1998	164	3,3	415.000	2.530
4	Schlingermanns Hof	2025	519	1996	178	3,3	550.000	2.978

Gst. Grundstück, Wfl. Wohnfläche, ASS Ausstattungsstandard, KP Kaufpreis

Aufgrund der Annahme gleichbleibender Wertverhältnisse wird keine Anpassung an den Stichtag vorgenommen. Die Preise werden bezogen auf die Merkmale Lage und Ausstattungsstandard sachverständig auf das Bewertungsobjekt wie folgt angepasst:

Nr.	Jahr	Größe Gst. m <sup>2</sup>	Baujahr	Wfl m <sup>2</sup>	ASS	KP €/m <sup>2</sup>	Faktor Anp. Lage	Faktor Anp. ASS	KP angepasst €/m <sup>2</sup>
1	2024	312	1998	119	3,1	3.689	0,90	0,99	3.287
2	2024	273	2000	120	3,2	2.851	0,95	0,98	2.654
3	2025	309	1998	164	3,3	2.530	0,90	0,97	2.209
4	2025	519	1996	178	3,3	2.978	0,90	0,97	2.600
			1998	145	3,2				2.688

Anp. Anpassung

Das arithmetische Mittel beträgt 2.688 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Standardabweichung, der durchschnittlichen Abweichung vom Mittelwert, von 446 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Standardabweichung ist relativ hoch und wird vor dem Hintergrund des heterogenen Grundstücksmarkts als üblich beurteilt.

Der Vergleichswert wird aus dem Mittelwert ermittelt, darin ist der Wert einer Garage bereits enthalten. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden analog zum Sachwertverfahren mit einem Abschlag von insgesamt 30.000 € angesetzt.

vorläufiger Vergleichswert	2.688 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	x 121 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert in €	325.188 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 30.000 €
	295.188 €
rd.	295.000 €

### 6.4.2 Vergleichswert aus Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat zum 01.01.2025 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für

Immobilien in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“; sie beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe. Grundlage sind Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2024. Es wurde folgendes Normobjekt für Ein- und Zweifamilienhäuser definiert:

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

Die Immobilienrichtwerte beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive Hausanschlüsse und keine Nebengebäude. Sie beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (wie z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, Wohnrecht usw.) und gelten für schadenfreie Objekte. Für jede Merkmalsausprägung wurden über ein statistisches Verfahren Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

Der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser ist für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, zum Stichtag 01.01.2025 mit 2.140 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen. Die Umrechnungskoeffizienten (UK) für das Bewertungsobjekt sind nachfolgend dargestellt.

Merkmal	Bewertungsobjekt	UK
ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	0,94
Baujahr	1998	1,27
Wohnfläche	121 m <sup>2</sup>	1,00
Grundstücksgröße	305 m <sup>2</sup>	1,00
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	1,00
Gebäudestandard	mittel	1,00
UK gesamt		1,194

Der vorläufige Vergleichswert wird aus dem angepassten Immobilienrichtwert und der Wohnfläche ermittelt. Anhaltspunkte für eine Änderung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag liegen nicht vor; eine Anpassung wird daher nicht vorgenommen. Da im Immobilienrichtwert keine Garagen enthalten sind, wird der Zeitwert der Garage addiert. Anschließend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale analog zum Sachwertverfahren berücksichtigt.

Immobilienrichtwert		2.140 €/m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient gesamt	x	1,194
angepasster Immobilienrichtwert		2.555 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	x	121 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert		309.155 €
Wert Garage	+	12.400 €
		321.555 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000 €
		291.555 €
	rd.	292.000 €

## 7 Verkehrswert

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

Ergebnisse der Wertermittlung	
Sachwert	281.000 €
Vergleichswert aus Kaufpreisen	295.000 €
Vergleichswert aus Immobilienrichtwert	292.000 €

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren als geeignetes Verfahren durchgeführt. Bei der Sachwertermittlung wurden die konkreten Ausstattungsmerkmale des Objekts berücksichtigt. Die Marktanpassung wurde unter Berücksichtigung der im Grundstücksmarkbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren geschätzt. Der Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmals wurde sachverständig geschätzt.

Daneben wurden Vergleichswerte sowohl auf der Grundlage von vier geeigneten Kaufpreisen als auch auf der Grundlage des Immobilienrichtwerts abgeleitet. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage aller drei Verfahren ermittelt.

Der Verkehrswert i. S. des § 194 BauGB für das mit Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Gemarkung Ascheberg, Flur 61, Flurstück 291, Adresse: Olde Feld 5, 59387 Ascheberg wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 ohne Berücksichtigung des Leitungsrechts in Abteilung II des Grundbuches zu

**290.000 EUR**

(in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro)

ermittelt.

Das entspricht bei einer Wohnfläche von 121 m<sup>2</sup> einem Wert von 2.397 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

Münster, den 23.09.2025

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

## **8 Anhang**

### **8.1 Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien**

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

### **8.2 Quellen**

Grundstücksmarktberichte 2025 und Vorjahre, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte

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

Fachliteratur

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag GmbH
- Kleiber – digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version
- Fachzeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Ausgaben 6/2021 S. 364 ff und 3/2022, S. 157 ff.

Websites im Internet (Auswahl)

- Kreis Coesfeld: [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de)
- Gemeinde Ascheberg: [www.ascheberg.de](http://www.ascheberg.de)
- IHK Nord Westfalen: [www.ihk-nordwestfalen.de](http://www.ihk-nordwestfalen.de)
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen: [www.it-nrw.de](http://www.it-nrw.de)
- Statistisches Bundesamt: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)
- TIM-online 2.0: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)

### **8.3 Anlagen**

- Übersichtskarte
- Auszug aus der Flurkarte
- Auszug aus der Lärmkarte
- Baupläne: Grundrisse, Ansichten, Schnitt
- Wohnflächenberechnung aus der Bauakte
- Foto vom Ortstermin