

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 26003-AGL

Grundbuch	<u>Lüdinghausen Blatt 2715</u> Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 4, Flurstück 490, Gebäude- und Freifläche, Selmer Str., Von-Ketteler-Str. 5a, Größe: 405 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Lüdinghausen, Aktenzeichen 2 K 17/25
Objektbeschreibung	Grundstück (405 m ²), bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus (Fertighaus "OKAL-Haus": Holzkonstruktion auf massivem Kellergeschoss; Baujahr 1978, massive Bauweise, 1-geschossig mit teilausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, ca. 136 m ² Wohnfläche) und Garage (Baujahr 2002, massive Bauweise, Flachdach)
Verkehrswert	EURO 255.000,00

Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lüdinghausen (Tel. 02591/2307-0) eingesehen werden.

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.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 26003-AGL

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Objekt **Einfamilienhaus mit Garage
Von-Ketteler-Str. 5a 59348 Lüdinghausen**

Von der
Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter
und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 2715

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 4, Flurstück 490,
Gebäude- und Freifläche, Selmer Str., Von-Ketteler-Str. 5a,
Größe: 405 m²

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Zweck des Gutachtens **Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Lüdinghausen, Aktenzeichen 2 K 17/25**

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

Ortsbesichtigung und Stichtag 12.02.2026
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

Münster

Merschkamp 49
48155 Münster
Fon 0251-48 29 500
Fax 0251-48 29 509

Spark. Münsterland-Ost
DE76 4005 0150 0000 2072 41
WELADED1MST

Ochtrup

Hinterstraße 8
48607 Ochtrup
Fon 02553-4397
Fax 02553-977 957

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF



Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 9 Seiten Anlagen. Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

info@gnewuch-janning.de
www.gnewuch-janning.de

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	5
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Wohnhaus	8
4.2 Garage	9
4.3 Außenanlagen	9
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	9
4.5 Restnutzungsdauer	10
4.6 Zubehör	10
5. Wertermittlungsverfahren	11
6. Bodenwert	12
7. Sachwert	15
8. Marktanalyse	17
9. Verkehrswert	18
Anlage 1: Lageplan	19
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	20
Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss	21
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss	22
Anlage 5: Schnitt	23
Anlage 6: Brutto-Grundfläche	24
Anlage 7: Wohnfläche	25
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025	26
Anlage 9: Fotos	27

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFlV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:

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

Dieterich · Kleiber:
Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:
Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:
Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG),
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 12.02.2026 in der Zeit von 14.00 - 14.30 Uhr statt. Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen die Eigentümerin anwesend.

Der Innenbesichtigung wurde nicht zugestimmt. Eine Besichtigung wurde nur von außen durchgeführt.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgen demzufolge nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck!

Im Einladungsschreiben zum Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise mit einem geringeren Versteigerungserlös verbunden sein könnte und insofern der Eigentümerin zum Nachteil gereichen könnte, da die nicht besichtigten Grundstücks- und Gebäudeteile in diesem Falle als reine Schätzwerte in die Wertermittlung einfließen würden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 2715

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 4, Flurstück 490, Gebäude- und Freifläche, Selmer Str., Von- Ketteler-Str. 5a, Größe: 405 m ²
---------------------	---

Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
---------------------------	--

Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses): Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs aus persönlichem Vorkaufsrecht für [...]. Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragene Grundpfandrechte in Höhe von einhundertfünf- undzwanzigtausend Euro nebst bis zu 20 vom Hundert Zinsen sowie bis zu 10 vom Hundert Nebenleistung. Bezug: Bewilligung vom 23.09.2005 (Notar Matthias Rogge in Olfen, UR 464/05). eingetragen am 14.12.2005.
---------------------------------------	---

Hinweis

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

Abteilung III Hypotheken etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>
----------------------------------	--

3.2 Lage

Kreis	Coesfeld
-------	----------

Ort und Einwohnerzahl	Stadt Lüdinghausen; ca. 25.000 Einwohner
-----------------------	--

Wohnlage	Das Objekt liegt ca. 1 km Luftlinie östlich vom Ortskern entfernt; das nähere Umfeld wird geprägt durch eingeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser; gewerblich genutzte Flächen schließen sich in geringer Entfernung an; immissionsbelastete Lage durch die gartenseitig angrenzende
----------	---

	Selmer Straße; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,3 km bis Bushaltestelle ca. 13 km bis Autobahnauffahrt A1 ca. 17 km bis Autobahnauffahrt A43 ca. 29 km bis Münster Stadtkern
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Schallbelastungen durch Straßenverkehrsräusche von der angrenzenden Selmer Straße
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein rechteckig zugeschnittenes Grundstück, das westlich der Zufahrtsstraße liegt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt liegt an der fertig ausgebauten Von-Ketteler-Straße (Tempo 30-Straße, sehr geringes Verkehrsaufkommen). Parallel zur hinteren Grundstücksgrenze verläuft die Selmer Straße (Tempo 50-Straße, mittleres Verkehrsaufkommen).
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Lüdinghausen stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und keine Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz aus.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und im Straßenraum vorhanden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Im Altlastenkataster und im Kataster über schädliche Bodenveränderungen der Kreisverwaltung Coesfeld sind für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen vorhanden.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Angaben der Kreisverwaltung Coesfeld sind für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.
Planungsrechtliche Ausweisung	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Kein Bebauungsplan vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen (Bauvorhaben müssen sich in die Umgebung einfügen)
Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

4.1 Wohnhaus

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und teilausgebautem Dachgeschoss; unterkellert
Nutzung am Stichtag	Das Bewertungsobjekt wird von der Eigentümerin selbst bewohnt.
Baujahr	1978
Umbauten/Modernisierungen (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	1993: Teilausbau des Dachgeschosses
Konstruktionsart	Fertighaus "OKAL-Haus": Holzkonstruktion auf massivem Kellergeschoss
Fassade des Gebäudes	Asbestzementplatten mit Kunstharzputz/ Verschalung mit Holzwerkstoffelementen
Innenwände	Holzkonstruktion/ Leichtbau

Geschossdecken	KG: Stahlbetondecke; EG/DG: Holzbalkendecken
Geschosshöhen	KG: ca. 2,47 m; EG: ca. 2,74 m
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; teils Rollläden
Besondere Bauteile	Hauseingangstreppe und Vordach, Kelleraußentreppe
Energieausweis	Nicht vorliegend

4.2 Garage

An Wohnhaus angebaute Einzelgarage; Baujahr 2002; massive Bauweise; Putzfassaden; Flachdach mit Abklebung; Blechsektionaltor

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster; Gartenmauer mit Stahlgittertür; Zaunanlagen; gärtnerische Anlagen; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauzustand (Bauschäden/ Reparaturstau/ Renovierungsstau/ etc.; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	Es liegt nach äußerem Eindruck deutlicher Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf vor: z.B. Fassaden mit Verfärbungen sowie Feuchtigkeitsschäden an der Holzschalung; Dachrinnen/Fallrohre überarbeitungsbedürftig; energetische Modernisierung der gesamten wärmeübertragenden Gebäudehülle anstehend (noch Dämmstandard der 1970er Jahre vorhanden); Kelleraußentreppe und Hauseingangstreppe mit Feuchtigkeitsschäden (z.B. Plattenablösungen); Außenanlagen teils mit abgesackten Bodenbefestigungen; etc.
---	--

In diesem Verkehrswertgutachten werden altlasten-/schadstofffreie Gebäude und Außenanlagen unterstellt.

4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter.

Wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen können die Restnutzungsdauer verlängern. Unterlassene Instandhaltung hingegen kann die Restnutzungsdauer verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Konstruktion und des Bauzustands ermittelt mit 32 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Gebäudealter 48 Jahre).

4.6 Zubehör

-

5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

6. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei **170 €/m²**

Anmerkung: Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 sind am Wertermittlungstichtag noch nicht veröffentlicht.

Konjunkturelle Weiterentwicklung

Am Grundstücksmarkt zeichnet sich zum Wertermittlungstichtag eine leichte Preiserhöhung ab. Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird daher folgender Zuschlag angesetzt:

$$\begin{array}{rcll} (= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Zuschlag}) & & & \\ 170,00 \text{ €/m}^2 & \times & 5\% & = & 9 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

Zuschlag rd. **10 €/m²**

Lagequalität

Das Bewertungsgrundstück weicht vom durchschnittlichen Grundstück der Richtwertzone in Hinsicht der Lagequalität ab, weil es unmittelbar an der Selmer Straße mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h liegt. Damit verbunden sind deutliche Schallbelastungen, die durch folgenden Abschlag berücksichtigt werden:

$$\begin{array}{rcll} (= \text{Bodenrichtwert} \times \text{Abschlag}) & & & \\ 170,00 \text{ €/m}^2 & \times & -10\% & = & -17 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

Abschlag rd. **-15 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			170 €/m²
Stichtag	01.01.2025	12.02.2026	
Konjunkturelle Weiterentwicklung seit 01.01.2025			s.o. 10 €/m²
Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschosse	II	I	
Bauweise		offen	
Fläche (m²)		405	
Tiefe (m)	40	ca. 23	s.o. 30 €/m²
Lagequalität	normal		s.o. -15 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert			195 €/m²

Weitere Zu-/ Abschläge entfallen, da alle weiteren wertbestimmenden Zustandsmerkmale bei der Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen mitberücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

$$405 \quad \text{m}^2 \quad \times \quad 195 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 78.975 \text{ €}$$

Bodenwert gesamt rd. 79.000 €

7. Sachwert

Die Sachwertermittlung erfolgt auf der Grundlage gewöhnlicher Normalherstellungskosten (NHK 2010) vergleichbarer Gebäude mit ähnlichen Bewertungsmerkmalen (Bauweise, Nutzung, Lage, Größe, Ausstattung, etc.). Der Sachwert besteht aus dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen, besondere Einrichtungen) und dem Bodenwert. Die Normalherstellungskosten werden auf die Wertverhältnisse des Jahres 2010 (Index=100) bezogen. Die Baunebenkosten sind in den angegebenen Kostenansätzen enthalten.

Gebäude		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche		347,76 m²
Baupreisindex		
Bund Basis 2010 (Basis 2021 = 100)		70,90
am Stichtag		135,00
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		670,00 €/m²
· NHK am Stichtag		1.275,74 €/m²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		443.649 €
· Sonderbauteile: siehe 4.1		8.000 €
Gebäudeherstellungskosten		451.649 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		48 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		32 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,60
· Betrag		-270.990 €
Zeitwert		
· Gebäude		180.660 €
· Bes. Bauteile		0 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		180.660 €

Zeitwert Garage

7.000 €

Gebäudewerte insgesamt

187.660 €

Gebäudewerte insgesamt **187.660 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

187.660 € x 5% = **9.383 €**

Wert der Gebäude und Außenanlagen **197.043 €**

Bodenwert **79.000 €**

Vorläufiger Sachwert **276.043 €**

Objektspezifischer Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist zunächst nur ein Modellwert, der erst mit Anwendung des Sachwertfaktors zum Sachwert führt (vgl. § 7 ImmoWertV). Statistische Auswertungen haben folgende Abhängigkeiten ergeben:

- Je größer der vorläufige Sachwert, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Die Größe des Sachwertfaktors ist abhängig von der Gemeinde.
- Die Gebäudeart hat einen Einfluss auf die Höhe des Sachwertfaktor.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld wird im vorliegenden Fall folgender Sachwertfaktor angesetzt:

x **1,10**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **303.647 €**

Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. 4.4) und Sicherheitsabschlag für die Bewertung nach äußerem Eindruck und Bauakten

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

-50.000 €

253.647 €

Sachwert rd. **254.000 €**

8. Marktanalyse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat auf Grundlage von Kaufpreisauswertungen Immobilienrichtwerte und entsprechende Anpassungsfaktoren für Gebrauchtimmobilen berechnet, um eine Bestimmung von Orientierungswerten zu ermöglichen:

Definition des Immobilienrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Abschlag in %
Immobilienrichtwert			2.400 €/m²
Stichtag	01.01.2025	12.02.2026	
Gebäudestandard	mittel	einfach	-14,7 %
Modernisierungsgrad	nicht mod- ernisiert	kleine Mod.	0,0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0,0 %
Baujahr	1960	1978	7,5 %
Wohnfläche (m ²)	111 - 200	136	0,0 %
Grundstücksgröße (m ²)	251 - 600	405	0,0 %
Angepasster Immobilienrichtwert je m² Wohnfläche			2.201 €/m²
Angepasster Immobilienrichtwert			299.719 €

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. (siehe 7.)
Sachwert je m² Wohnfläche

254.000 €
1.865 €/m²

Fazit:

Der ermittelte Sachwert je Quadratmeter Wohnfläche beträgt beim Bewertungsobjekt 1.865 €/m². Er liegt u.a. aufgrund des Sicherheitsabschlags und der Konstruktionsart (Fertighaus in Holzkonstruktion) ca. 15 % unter dem oben angeführten Immobilienrichtwert in Höhe von 2.201 €/m² und bestätigt insofern die zu erwartende Größenordnung.

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage bebaut ist.

Eine Besichtigung wurde nur von außen durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen daher nach den amtlichen Bauakten und dem äußeren Eindruck. Im Verkehrswert ist deshalb ein Sicherheitsabschlag enthalten (siehe Punkt 7).

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist. Bewertungsobjekte mit der hier vorliegenden Nutzbarkeit richten sich im Wert nicht nach Renditegesichtspunkten. Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Fachliteratur ist der Verkehrswert derartiger Bewertungsobjekte mit Hilfe des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zu ermitteln, da diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. 254.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Von-Ketteler-Str. 5a, 59348 Lüdinghausen" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 12.02.2026 ermittelt mit rd.

255.000,00 EURO

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



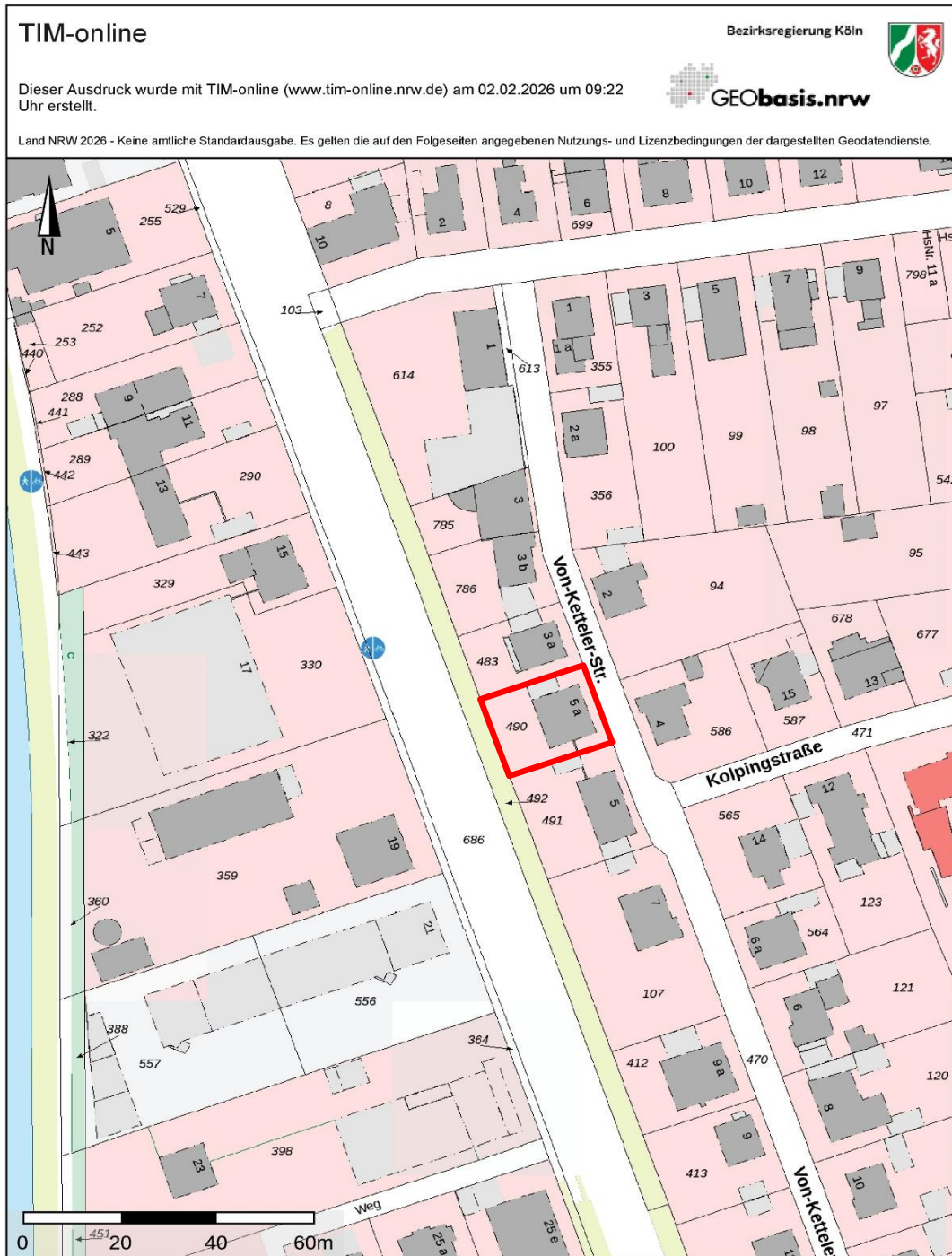
Münster, 27.03.2026

Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Lageplan

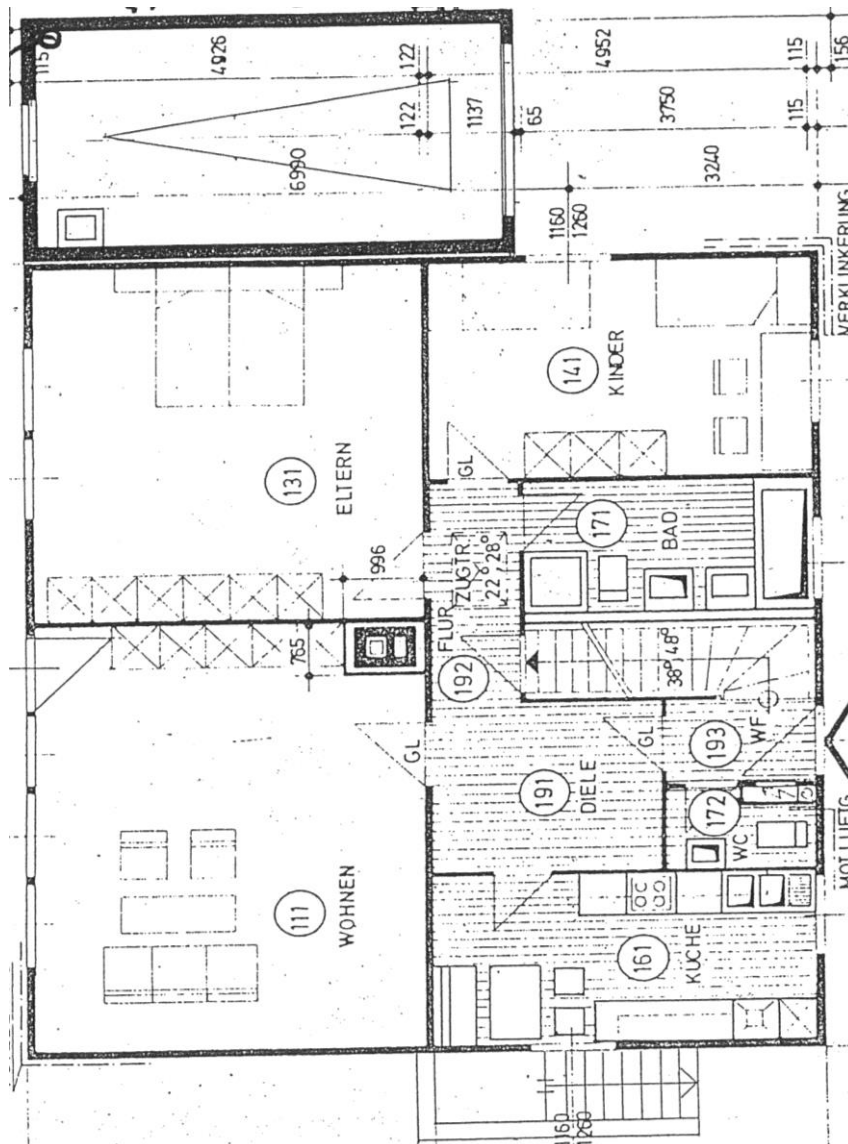
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Von-Ketteler-Straße 5a
59348 Lüdinghausen**

Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss

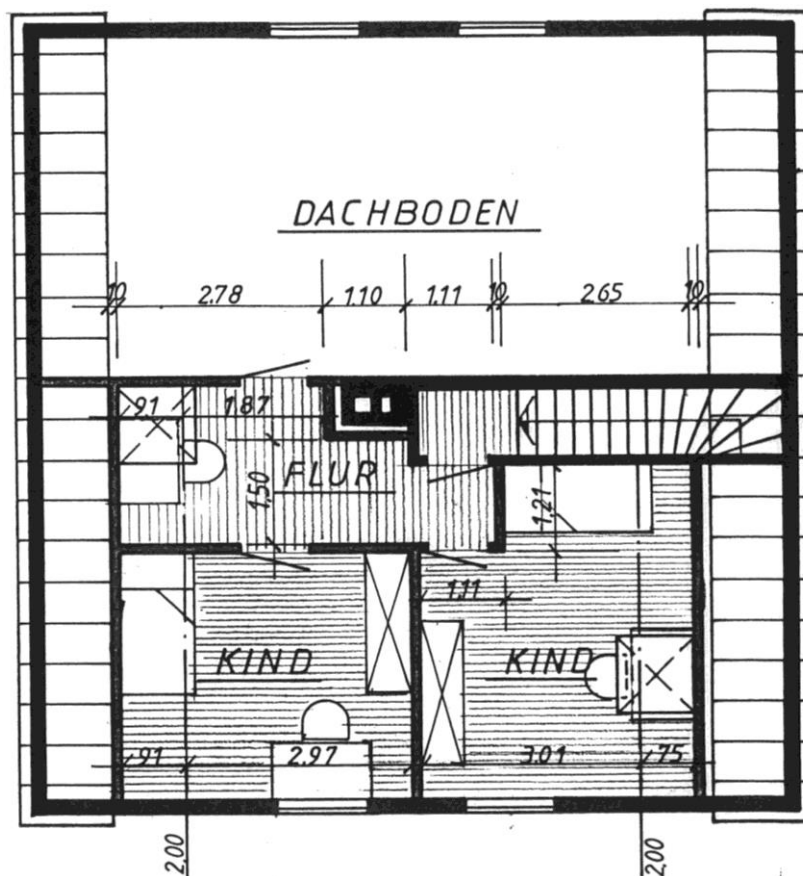
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Von-Ketteler-Straße 5a
59348 Lüdinghausen**

Anlage 3: Grundriss Dachgeschoss

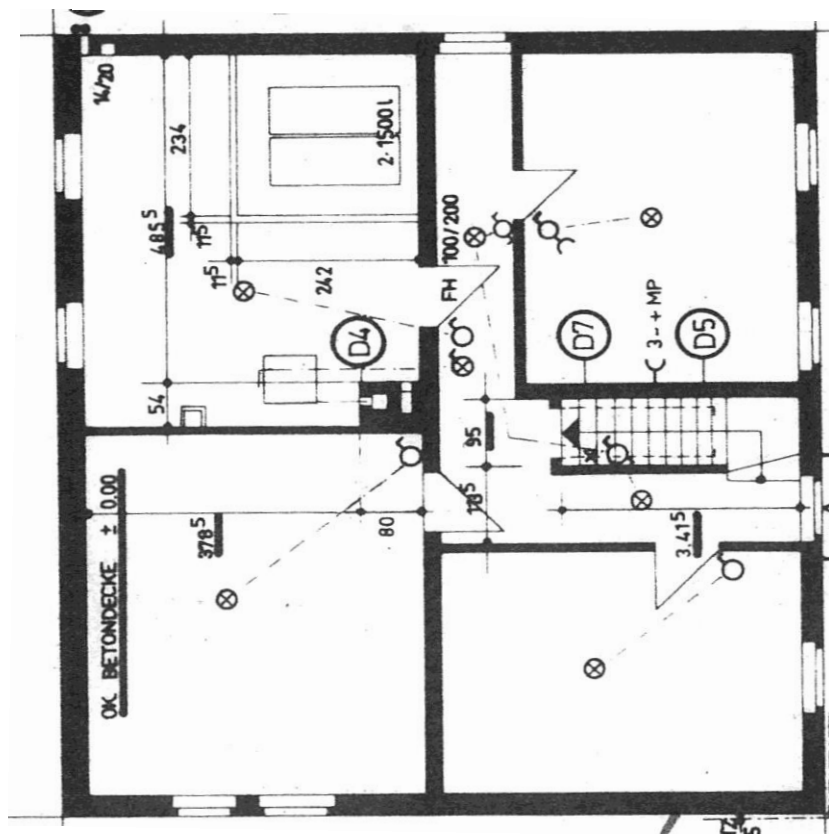
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Von-Ketteler-Straße 5a
59348 Lüdinghausen**

Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss

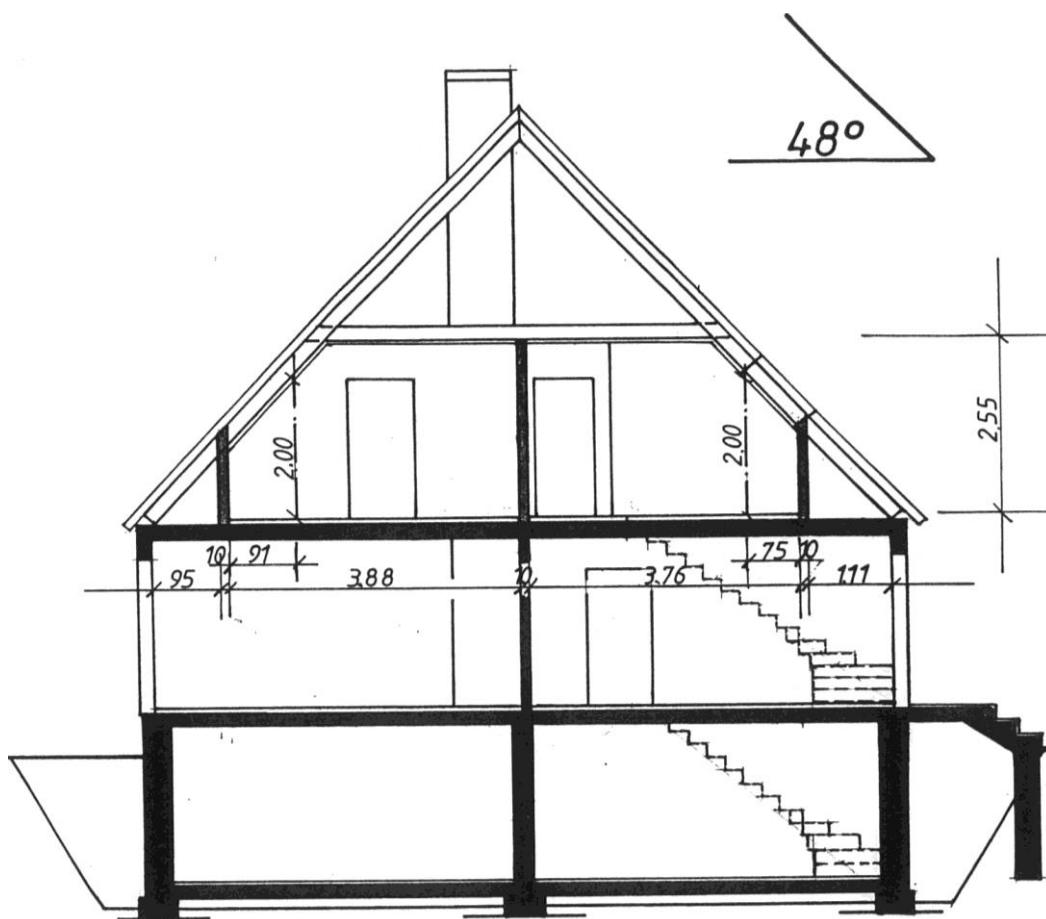
Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Von-Ketteler-Straße 5a
59348 Lüdinghausen**

Anlage 5: Schnitt

Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Von-Ketteler-Straße 5a
59348 Lüdinghausen**

Anlage 6: Brutto-Grundfläche

Gemäß DIN 277

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschlägig, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Brutto-Grundfläche			Bereich a/ b (m ²)
Wohngebäude			
KG	11,220 x 10,210	=	114,56
EG	11,315 x 10,305	=	116,60
DG	11,315 x 10,305	=	<u>116,60</u>
Brutto-Grundfläche (m²) ca.			347,76

Anlage 7: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Ein Aufmaß des Gebäudes wurde nicht erstellt. Die Raumgrößen wurden technischen Berechnungen aus den Bauakten entnommen und stichprobenartig überprüft. Sie sind insofern auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschläglich, aber mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wohnhaus	(m²)
<i>Erdgeschoss</i>	
Windfang	1,51
WC-Raum	1,93
Diele	7,38
Flur	3,44
Küche	11,63
Wohnen	30,03
Eltern	23,77
Kinder	15,15
Bad	6,43
Erdgeschoss (m ²) ca.	101,27
<i>Dachgeschoss</i>	
Flur	8,10
Kind	12,09
Kind	14,73
Dachgeschoss (m ²) ca.	34,92
Wohnfläche gesamt m² ca.	136,19

Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld**



Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Tel.: 02541/18-6810

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Lüdinghausen.

Die gewählte Adresse ist: Selmer Str.; Von-Ketteler-Str. 5 a.

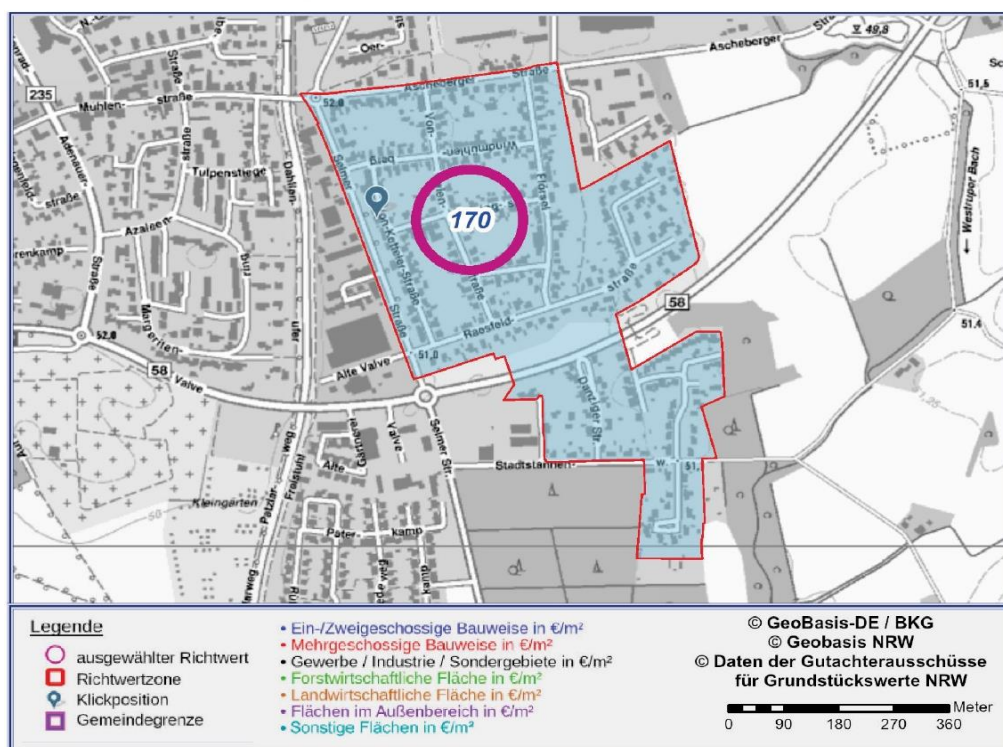


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lüdinghausen
Postleitzahl	59348
Gemarkungsname	Lüdinghausen
Gemarkungsnummer	5099
Ortsteil	Lüdinghausen
Bodenrichtwertnummer	21308
Bodenrichtwert	170 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 90
Tiefe	40 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	160 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	0028

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 9: Fotos

Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten

