



Internetversion des Verkehrswertgutachtens

(im Sinne des § 194 BauGB)

Dietmar Weiper

Dipl.-Ing. · Architekt AK NW

Dipl.-Sachverständiger (DIA)*
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Staatl. anerk. Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz

Datum
28.03.2025

Aktenzeichen
(bitte stets angeben)
251802

Exemplar
Internetversion

Bewertungsobjekt(e):

43/1.000-stel Miteigentumsanteil an einem mit zwei
Wohnhäusern mit je acht Wohneinheiten bebauten
Grundstück:

48727 Billerbeck, Feldweg 8

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
mit Nebenräumen im Dachgeschoss des Hauses
"Feldweg 8", im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet,
sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-
Einstellplatz, im Lageplan mit Nr. IX bezeichnet.

Vermietbare Wohnfläche:

rd. 41,0 m²

Namen und Anschriften:

Aus Datenschutzgründen wird das Gutachten in
anonymisierter Form erstellt. D. h., dass hier keine
Namen oder Anschriften der Beteiligten angeführt
werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Coesfeld, 8 K 5/24

Wertermittlungszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

18.02.2025

Qualitätsstichtag:

= Wertermittlungstichtag

Verkehrswert:

Gemäß der nachfolgend im Gutachten ermittelten
Feststellungen und Ergebnisse wird der Verkehrswert
an dem bebauten Grundstück zum Wertermittlungs-
stichtag vom Unterzeichner festgestellt mit:

101.500,00 €

(i. W.: Einhunderteintausendundfünfhundert Euro)

Kontakt

48683 Ahaus
Am Kalkbruch 17

Tel.: 0 25 61 / 86 67 15

info@weiper-architektur.de

Die Internetversion des Gutachtens umfasst 22 Seiten.

In dieser Internetversion des Gutachtens finden Sie keine Anlagen (Fotos, Lageplan, Bauzeichnungen etc.). Sollte es keine weitere Datei dazu geben, so können Sie die Originalversion des Gutachtens mit den Anlagen nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 0 25 41 / 7 31 – 0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Coesfeld einsehen.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Dokuments in elektronischer Form, sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	3
1.1	<u>Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse</u>	3
1.2	<u>Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag</u>	3
1.3	<u>Auftrag und Katasterangabe</u>	4
1.4	<u>Objektbesichtigung</u>	4
2.	<u>Bewertungsgrundlagen</u>	5
3.	<u>Rechte und Belastungen am Grundstück</u>	6
3.1	<u>Grundbuchliche Eintragungen</u>	6
3.2	<u>Baulasten</u>	7
3.3	<u>Altlasten</u>	7
3.4	<u>Denkmalschutz</u>	7
3.5	<u>Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen</u>	8
4.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	8
4.1	<u>Ort (Makrolage)</u>	8
4.2	<u>Grundstück (Mikrolage)</u>	9
5.	<u>Baubeschreibung</u>	10
5.1	<u>Allgemein</u>	10
5.2	<u>Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)</u>	12
5.3	<u>Ausführungs- und Unterhaltungszustand</u>	13
6.	<u>Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen</u>	14
7.	<u>Angenommene Werte</u>	14
8.	<u>Wertermittlung</u>	15
8.1	<u>Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV</u>	15
8.2	<u>Allgemeine Wertverhältnisse</u>	15
8.2.1	<u>Auswahl des Verfahrens</u>	16
8.2.2	<u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	16
8.2.3	<u>Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts gemäß §§31 bis 34 ImmoWertV</u>	18
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	20
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	20
9.	<u>Verkehrswert</u>	21
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	21
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	21
10.	<u>Erklärung</u>	22
11.	<u>Anlagen</u> (nicht Bestandteil dieser Internetversion)	22



1. Allgemeine Angaben

1.1 Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwertanteil	15.600,00 €
• Ertragswert	101.500,00 €
• Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB	101.500,00 €

1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet im südöstlichen Bereich der Stadt Billerbeck. Bezogen auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück eine mittlere Wohnlage auf. Eine unmittelbare Geschäftslage ist nicht gegeben.
- **Baulicher Zustand:** Das Gebäude befindet sich in einem baualtersgemäßen Normalzustand. (siehe hierzu Punkt 5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).
- **Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen** sind augenscheinlich und gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden.
- Am Objekt wurden kein **Zubehör** und keine sonstigen **Zubehörstücke** festgestellt.
- Gemäß Angabe unterliegt das hier in Rede stehende Miteigentum keiner **Wohnungsbindung** nach WoBindG bzw. WFNG.
- Zum Bewertungsstichtag ist das Objekt vermietet. Die **Namen der Mieter** werden gesondert mitgeteilt. Das **Mietverhältnis** besteht seit dem 01.10.2024.
- Im **Baulastenverzeichnis** des Kreises Coesfeld sind keine Eintragungen für das zu bewertende Grundstück verzeichnet.
- Gemäß Vortrag der Stadt Billerbeck sind die **Erschließungsanlagen** fertiggestellt und die **Erschließungsbeiträge** nach BauGB, sowie die **Kanalanschlussbeiträge** nach KAG vollständig abgerechnet.
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt.
- Es besteht kein Verdacht auf **Asbest, Schimmelbildungen, sonstige gravierende Verunreinigungen oder auf Hausschwamm / Hausbock**.
- **Altlasten:** Nicht bekannt.
- **Mietkaution:** Vom Mieter wurde keine Kautions hinterlegt.
- Zum Bewertungsstichtag besteht eine **Rücklage der Eigentümergemeinschaft**. Der anteilige Beitrag des hier in Rede stehenden Sondereigentums wird bei der Bewertung der besonderen objektspezifischen Merkmale berücksichtigt. Das **Hausgeld** beträgt zurzeit 216,44 € pro Monat.
- Die **Namen und Anschriften** der Beteiligten werden gesondert mitgeteilt.
- **Außen und Innenaufnahmen** sind in der Anlage zu finden.



1.3 Auftrag und Katasterangabe

Im Verfahren zur Zwangsversteigerung wurde der Unterzeichner mit Beschluss vom 14.01.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert eines Miteigentumsanteils an dem folgenden Grundstück zu erstellen:
Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Stadt Billerbeck
Flur:	22
Flurstück(e):	71
postalische Adresse:	48727 Billerbeck, Feldweg 8

Hinweis:

*Diese Verkehrswertermittlung ist ausschließlich für den angegebenen **Wertermittlungszweck** zu verwenden.
Jede anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Unterzeichners.*

1.4 Objektbesichtigung

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen. Zerstörende Prüfungen oder Funktionsprüfungen der Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die Objektbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am Dienstag, den 18.02.2025 in der Zeit von 16:00 Uhr bis 16:30 Uhr.

Teilnehmer:

hier keine Angaben

2. Bewertungsgrundlagen

Amtsgericht Coesfeld:

- Kopie des Grundbuchs

Stadt Billerbeck:

- Einsicht und Kopien der Bauakten
- Auskunft über Erschließungskosten
- Angaben zum Bauplanungsrecht

Kreis Coesfeld:

- Katasteramt, Flurkartenauszug
- Angaben zu Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Eigentümer / Hausverwaltung:

- Angaben zum Mietverhältnis
- Angaben zu Eigentümerbeschlüssen
- Angaben zu evtl. Wohnungsbindungen

Rechtsvorschriften + Literatur:

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen

- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**, aktueller Stand
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, aktuelle Stand
- **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**, vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**, vom 01.03.2006, unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) und der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung – II. BV**), aktueller Stand
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, aktueller Stand
- **Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**, aktueller Stand
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)**, aktueller Stand

Literatur

- **Titel: Marktwertermittlung nach ImmoWertV** – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 9. Auflage 2022
- **Titel: Verkehrswertermittlung von Grundstücken** – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten, sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 9. Auflage 2020
- **Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

Internet:

- Bodenrichtwerte unter www.boris.nrw.de
- Preisindizes unter www.destatis.de
- Allgemeine Informationen unter www.billerbeck.de
- Allgemeine Informationen unter www.kreis-coesfeld.de

3. Rechte und Belastungen am Grundstück

3.1 Grundbuchliche Eintragungen

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Stadt Billerbeck, Blatt 2467**Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke und der mit Eigentum verbundenen Rechte:**

lfd. Nr. 1	<u>43,00</u> 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
	Gemarkung Stadt Billerbeck
	Flur 22 Flurstück 71
	Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- u. Freifläche, Feldweg 8, 8a, Grüner Weg
	Größe 1.940 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Nebenräumen im Unter- und Dachgeschoß nebst Balkon, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.
	Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentums- Anteilen (eingetragen im Grundbuch von Stadt Billerbeck Blatt 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475) gehörende Sondereigentumsrechte beschränkt.
	Im Übrigen wird auf die Bewilligung vom 03. Juli 1993 Bezug genommen.
	Der Miteigentumsanteil ist von Stadt Billerbeck Blatt 2458 hierher übertragen.
	Eingetragen am 23. September 1993.
	Mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück ist nunmehr das Sonder- nutzungsrecht an dem PKW-Einstellplatz, im Lageplan mit Nr. IX bezeichnet verbunden. Eingetragen am 11. Januar 1995.

Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:

hier keine Angaben

Grundbuch Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:

Die Abt. II des Grundbuchs enthält keine für die Bewertung bedeutsamen Eintragungen.

Grundbuch Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die in der Abt. III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

3.2 Baulasten

Nach Auskunft des Kreises Coesfeld sind weder zu Lasten noch zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks Eintragungen in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

3.3 Altlasten

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster verzeichnet sind und dass auch keine Altlasten vorhanden sind.

Einsicht in das Altlastenkataster wurde nicht genommen. Des Weiteren wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Ablagerungen durchgeführt. Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes – BbodSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl.I, 502) in Kraft getreten – sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage

- *eventuelle Altlasten festzustellen*
- *eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen*
- *anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln*

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schmutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

3.4 Denkmalschutz

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass für das zu bewertende Grundstück kein Denkmalschutz besteht.

3.5 Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen

Dem Unterzeichner sind keine weiteren, das Grundstück betreffende Vereinbarungen bekannt, die in der nachstehenden Bewertung Berücksichtigung finden müssen.

4. Beschreibung des Grundstücks

4.1 Ort (Makrolage)

Lage:	Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Billerbeck, im westlichen Münsterland. Billerbeck ist eine größere Kleinstadt und gehört zum Kreis Coesfeld im Regierungsbezirk Münster. Der Kreis Coesfeld ist einer von vier Kreisen im Münsterland. Aufgrund seiner zentralen Lage in den Baumbergen hat Billerbeck für das Münsterland eine gehobene touristische Bedeutung.
Fläche:	Die Stadt Billerbeck hat eine Flächenausdehnung von rd. 91 km ² . Davon entfallen mit 6.780 ha rd. 74,2% auf landwirtschaftliche Flächen, mit 1.115 ha rd. 12,2% auf Waldflächen, mit 267 ha rd. 2,9% auf Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen, mit 420 ha rd. 4,6% auf Verkehrsflächen, sowie mit 555 ha rd. 6,1% auf sonstige Flächen wie z. B. Wasserflächen, Erholungsflächen etc.
Geographische Daten:	Billerbeck liegt 51° 59' nördlicher Breite und 7° 18' östlicher Länge. Die mittlere Höhenlage beträgt 106 m ü NHN.
Einwohnerzahl:	Billerbeck hat 11.525 Einwohner.
Struktur:	Mit Wirkung vom 01. Juli 1969 haben sich die drei selbständigen Gemeinden Billerbeck, Kirchspiel Billerbeck und Beerlage zur Stadt Billerbeck zusammengeschlossen. Die Stadt Billerbeck bietet für seine Schüler eine Grundschule mit Übermittagsbetreuung oder Betreuung im Ganztag, die sich auf zwei Standorte, dem größeren Johannisgebäude und dem kleineren Ludgerigebäude, verteilt. Bis 2016 verfügte Billerbeck über je eine Real- und Hauptschule, die mit dem Schuljahr 2016/17 vollständig in eine Städtische Gemeinschaftsschule aufgegangen sind. Allerdings wird diese Gemeinschaftsschule bis 2024 wieder aufgelöst und nimmt keine neuen Schüler mehr auf. Zum Schuljahr 2018/19 wurde die Anne-Frank-Gesamtschule in Havixbeck um einen Teilstandort mit zwei Zügen in der Sekundarstufe I in Billerbeck erweitert, so dass eine durchgehende

Beschulung mit Abschlüssen bis zur Hochschulreife gewahrt bleibt. Beide weiterführenden Schulen sind zurzeit im Ganztags organisiert. Für die kleineren Kinder stehen fünf Kindergärten und zwei Tagesstätten zur Verfügung. Mit einem vielfältigem Vereinsspektrum, weiteren kulturellen und kirchlichen Einrichtungen, einer Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, sowie mit Allgemein- und Fachärzten bietet Billerbeck die wichtigsten Einrichtungen. Krankenhäuser zur stationären Behandlung sind in den benachbarten Städten Coesfeld und Nottuln zu finden.

Verkehrsanbindung:

Die Stadt Billerbeck ist regional gut in das öffentliche Straßennetz eingebunden. Die Entfernung zu Autobahnen und Landstraßen von überregionaler Bedeutung beträgt ca. 20 bis 25 Autominuten.

Der Bahnhof in Billerbeck ist an die DB-Hauptstrecke Münster – Coesfeld angebunden.

Der nächste Verkehrsflughafen von überregionaler Bedeutung ist der Flughafen Münster-Osnabrück (FMO), der rd. 45 km entfernt liegt.

Städte in der Umgebung:

Coesfeld-Zentrum ca. 12 km, Münster-Zentrum ca. 31 km

4.2 Grundstück (Mikrolage)

Lage:

Das zu bewertende Flurstück liegt im südöstlichen Bereich der Stadt Billerbeck, in einem Wohngebiet. In Bezug auf den Ort und die Ortsgröße, weist das Grundstück eine mittlere Wohnlage auf. Eine unmittelbare Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Entfernung zum Zentrum von Billerbeck beträgt rd. 0,4 km. Das Grundstück kann zweiseitig über die über die öffentlichen Verkehrsflächen "Feldweg" und "Grüner Weg" erschlossen werden. Der Zugang zum zu bewertenden Miteigentum erfolgt über die Straße "Feldweg" von der nordöstlichen Grundstücksseite aus.

Unmittelb. Verkehrsanbindung: Die Straße "Feldweg" ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks als gepflasterte Wohnstraße im endgültigen Zustand ausgebaut.

Zuschnitt / Topografie:

Das Grundstück weist einen überwiegend rechteckigen Zuschnitt auf. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 32,50 m, bei einer mittleren Grundstückstiefe von rd. 59,50 m. Das Grundstück hat einen weitestgehend ebenen Verlauf, die Geländehöhe entspricht in etwa der Straßenhöhe.



Nachbarbebauung:	Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch Wohnbebauungen mit Ein- bis Zweifamilienhäusern als auch Mehrfamilienhäusern geprägt.
Ver- und Entsorgung:	Öffentliches / privates Netz: Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser
Erschließungsbeiträge:	Nach Auskunft der Stadt Billerbeck liegt das Grundstück an den beiden Erschließungsanlagen "Feldweg" und "Grüner Weg". Beide Erschließungsanlagen sind endgültig hergestellt und vollständig abgerechnet worden. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, und KAG.
Bauplanungsrechtl. Situation:	Der Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehende Fläche als "Wohnbauflächen" dar. Das in Rede stehende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es zählt demnach zu den Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gemäß § 34 BauGB).

5. Baubeschreibung

5.1 Allgemein

Bemerkung:	Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Wärme-, Schall- und Brandschutzes wurden nicht durchgeführt. Evtl. Anforderungen an Bestandsgebäuden bzw. an deren Anlagen durch die zum Bewertungsstichtag gültige Energieeinsparverordnung werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung <u>nicht</u> untersucht. Untersuchungen auf den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Rohrfraß in Leitungen wurden nicht durchgeführt. Das zu bewertende Objekt wurde auch nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe z.B. Asbest, Formaldehyd oder der Boden auf Verunreinigungen überprüft. Diese Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden. Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen) wurden nicht durchgeführt, so dass eine verbindliche Beurteilung für diese Gewerke nicht erfolgen kann. Es werden normale Verhältnisse unterstellt. Sichtbare Bauschäden und Baumängel werden jedoch in diesem Gutachten wertmäßig berücksichtigt. Die Angaben beziehen
------------	--

sich auf die sichtbare, dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen sind möglich und werden hier nicht gesondert aufgeführt. Angaben bezüglich nicht sichtbarer Teile, wie z.B. Wand- oder Dachaufbau, beziehen sich auf Angaben und Aussagen der Bauakten.

zum Objekt:

Das Grundstück ist zum Bewertungsstichtag mit zwei jeweils freistehenden Mehrfamilienhäusern, einmal mit PKW-Tiefgarage bebaut. Das Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage (Haus 2) wird von der Erschließungsanlage "Grüner Weg" erreicht. Der zu bewertende Miteigentumsanteil liegt in dem Mehrfamilienhaus (ohne Tiefgarage, Haus 1) mit acht Wohneinheiten und mit acht PKW-Stellplätzen, das vom „Feldweg“ aus erschlossen wird.

Das voll unterkellerte Mehrfamilienhaus weist neben dem Erdgeschoss (drei Wohnungen), ein erstes Dachgeschoss (drei Wohnungen), sowie ein voll ausgebautes zweites Dachgeschoss (zwei Wohnungen im Spitzboden) auf. Das Gebäude wurde mit einer roten Fassade verlinkert und mit einem Krüppelwalmdach traufenständig zur Straße gerichtet. Zur Belichtung der Räume im ersten Dachgeschoss, sowie zur Erlangung der erforderlichen Kopfhöhe im zweiten Dachgeschoss wurden auf den Dachflächen des Hauses "Feldweg 8" insgesamt 12 Dachgauben gerichtet, die als Tonnendächer ausgebildet und mit Zinkblech verkleidet wurden.

Baurechtl. Situation / Baujahr: **Baugenehmigung** Nr. 402/93 vom **21.06.1993** zum Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern

- **Rohbauabnahmeschein (Haus 1)** vom **07.12.1993**

- ohne Beanstandungen -

- **Zwischenabnahme der Bauzustandsbesichtigung** vom **09.08.1994**

- ohne wertrelevanten Beanstandungen -

Das Baujahr der Gebäude wird mit dem Jahr 1994 festgestellt.

Ist auf den folgenden Seiten nichts anderes erwähnt, wird für den weiteren Berechnungsweg eine formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der ausgeübten Nutzung unterstellt.

Funktion / Grundriss:

Das zu bewertende Miteigentum weist in Verbindung mit den Gemeinschaftsflächen des Wohnhauses eine zweckmäßigen und funktionellen Grundriss auf.

Schall- und Wärmeschutz:

Dem Baujahr entsprechend, heutigen Ansprüchen nur bedingt gerecht.

5.2 Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)

Gemeinschaft

Gründung / Sohle:	Baujahrestypische Gründung über Streifen-/Punktfundamente mit einer Sohlplatte aus Stahlbeton mit schwimmender Estrichauflage
Außenwände:	Stahlbetonwände im Kellergeschoss Zweischaliger Wandaufbau mit einer Vorsatzschale aus roten Klinkersteinen in den weiteren Regelgeschossen (Erd-, erstes und zweites Dachgeschoss)
Dach:	Krüppelwalmdach als Pfettendach in Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von rd. 45° und mit einer Eindeckung aus naturroten Dachsteinen. Die Entwässerung der Steildachflächen erfolgt über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Die Tonnendachgauben wurden mit Zinkblech verkleidet
Fenster/Türen:	Holzrahmenfenster in weiß, Haustüranlage als dreiteilige Holzhaustür mit zwei verglasten Seitenteilen und Ornamentverglasung im Türblatt
Deckenkonstruktion, Treppen:	Decke über Keller-, Erd- und erstem Dachgeschoss als Stahlbetondecke mit schwimmender Estrichauflage, Decke über dem zweiten Dachgeschoss als Holzbalkendecke Treppenläufe als Stahlbetontreppenlauf mit Fliesenauflage und gestrichenen (hellblau) Stahlgeländern als Absturzsicherungen
Außenanlagen:	Zufahrt, Zuwegung und Stellplätze sind mit Betonsteinpflasterung befestigt. Die weiteren Freiflächen sind als Ziergarten angelegt. Daneben wurde noch eine Überdachung für Fahrräder in einfacher Stahlkonstruktion aufgestellt.

Wohnung Nr. 8

Fenster und Wohnungseingangstür	Holzrahmenfenster in weiß zum Balkon, ansonsten Dachflächenfenster Wohnungstürelement mit Umfassungszarge in weiß
Innenwände und -türen:	Kellergeschoss: Abtrennung der Abstellräume über verzinkte Stabmatten Dachgeschoss: Mauerwerks- oder Trockenbauwände verputzt bzw. gespachtelt. Bekleidung mit Rohfaserbelag bzw. Fliesenspiegel in der Küche bzw. raumhoher Fliesenbelag im Bad Innentüren als weiße Füllungstüren mit Umfassungszargen in Normalhöhe
Fußböden:	Fliesen- oder Laminatauflage

Sanitäreinrichtungen:	Bad: Wand-WC mit Unterputzspülkasten, ca. 0,65 m breit, Dusche rd. 0,90 m * 0,90 m mit einer Duschaabtrennung als Glaseckeinstiegstür Sanitärfarbe weiß Die Abrechnung des Wasserverbrauchs erfolgt über Zählereinrichtungen, die Bad installiert wurden
Heizung:	Die Wärmeverteilung in den Räumen erfolgt über regelbare Plattenheizkörper, deren Zuleitungen Aufputz verlegt wurden. Die Abrechnung des Wärmeverbrauchs erfolgt über Wärmemengenzähler an den jeweiligen Heizkörpern.
Elektro:	Baujahrestypische Unterputzinstallation mit zeitgemäßer Anzahl an Absicherungen, Steckdosen und Lichtauslässen, versehen mit weißen Schalter- und Steckdosenabdeckungen. Die Abrechnungen des Stromverbrauchs erfolgt über separate Zählereinrichtungen, die im Kellergeschoss installiert wurden.
Besondere Bauteile:	Balkon mit Beton-Plattenbelag und einem verzinktem Stahlgeländer als Absturzsicherung

5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand

- Augenscheinlich wurden die Arbeiten **Außen und Innen** dem Baujahr entsprechend überwiegend ordnungsgemäß ausgeführt und unterhalten. Zum Bewertungsstichtag weist das Sondereigentum augenscheinlich einen Feuchteschaden im Deckenbereich der Küche, sowie einen Sprung im Porzellan des Waschbeckens auf. Am Gemeinschaftseigentum ist ein Unterhaltungsstau an den Außenbauteilen Fenster, Traufe und Ortgang erkennbar. Gemäß den Protokollen der letzten Eigentümerversammlungen gibt es weiteren Reparatur- und Sanierungsstau tlw. im Kellergeschoss (Wassereintritt bei Starkregen), tlw. Wasserschäden, verursacht durch schadhafte Eindeckungen der Tonnengauben, tlw. schadhafte, alte Fensterelemente, tlw. Reinigungsstau an den sichtbaren, äußeren Betonbauteilen und tlw. Abplatzungen an Betonteilen oberhalb der Tiefgarageneinfahrt zu Haus Grüner Weg 9.

6. Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen

Aufstellung der vermietbaren Flächen, gemäß Aktenlage

Wohnhaus Wohnung 8

Wohnen/Schlafen/Essen	rd.	31,06 m ²
Küche	rd.	3,48 m ²
Bad	rd.	4,59 m ²
Balkon (zu 50%)	rd.	1,72 m ²
Summe	rd.	40,85 m ²

Summe vermietbare Wohnfläche gesamt: **somit rd. 41,0 m²**

Hinweis:

*Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Unterlagen ermittelt, sie weisen eine für den Bewertungszweck ausreichende Genauigkeit auf. Sie wurden bei der Ortsbegehung "stichprobenhaft" überprüft und ggfls. angepasst. **Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.***

7. Angenommene Werte

Als angenommene Werte werden hier die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Gebäudes bezeichnet.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Man spricht daher auch von der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Diese ist objektspezifisch und kann daher aufgrund der Gebäudenutzung stark variieren. Bei der Ermittlung des Werts baulicher Anlagen ist allein die an der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit orientierte **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** und nicht die technische Lebensdauer von Bedeutung.

Die **Restnutzungsdauer** ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. In der Regel ermittelt man die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können. Des Weiteren ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der

auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen.

Wohnhaus:

Das Gebäude wurde als Mehrfamilienhaus zu Wohnzwecken errichtet. Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von "Mehrfamilienhäusern" bei 80 Jahren.

Aufgrund des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes (Außen) setzt der Unterzeichner für das Gebäude das Baujahr als Ausgangsjahr fest.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	1994
Gebäudealter:	31 Jahre
Restnutzungsdauer:	49 Jahre

8. Wertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV

Gemäß §6 (1) ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragsverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

In der Regel sind nach §6 (2) ImmoWertV die vorher genannten Wertermittlungsverfahren in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Allgemeine Wertverhältnisse
2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.2 Allgemeine Wertverhältnisse

- **Vergleichswertverfahren** §§24 und 26 ImmoWertV

Im Vergleichswertverfahren wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des §25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne

des §26 (1) und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des §26 (2) herangezogen werden.

- **Ertragswertverfahren** §§27 bis 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Dabei wird dieser auf der Grundlage des nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des §4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des §33 errechnet.

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

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 des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des §36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des §37 und dem nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

8.2.1 Auswahl des Verfahrens

Eigentum, das sich zur Vermietung eignet, wird in der Regel unter dem Gesichtspunkt der erzielbaren Erträge errichtet und als solches auch am Markt bewertet bzw. als solches am Markt gehandelt. Durch den Ansatz unmittelbarer Marktdaten, z.B. durch die Verwendung der zum Bewertungsstichtag marktüblich erzielbaren Mieteinkünfte, durch den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes oder durch die Verwendung angepasster Bewirtschaftungskosten spiegelt der Ertragswert diesen Markt wider. Aus diesem Grund wählt der Unterzeichner das **Ertragswertverfahren** um daraus die Verkehrswerte abzuleiten.

8.2.2 Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 der ImmoWertV zu ermitteln. Gemäß §40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch nach Maßgabe des §26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Für die folgende Ermittlung werden Angaben aus dem Marktbericht, sowie Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld herangezogen.

Der jeweilige Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und der Zahl der Geschosse. Die Bodenrichtwerte sind im Regelfall erschließungsbeitragsfrei angegeben, sie gelten, in diesem Falle, für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Werten:

Gemeinde / Stadt:	Billerbeck	Beitragszustand:	ebfrei nach BauGB und KAG
Ortsteil:	Billerbeck	Nutzungsart:	W (Wohnbauflächen)
Gemarkung:	Billerbeck-Stadt	Geschossigkeit:	II
Bodenrichtwert:	170,00 €/m ²	Tiefe:	40 m



Stichtag: 01.01.2025

Der Bodenwert für das zu bewertende Objekt beträgt gemäß der Richtwertkarte:

170,00 € / m² **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach KAG** für Wohnbauflächen. Die Beiträge für das Grundstück sind zum Bewertungsstichtag vollständig abgelöst bzw. fallen nicht an.

Bei diesem Bodenwert - bezogen auf den m² - handelt es sich um einen Mittelwert, welcher seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken ermittelt wurde. Da es sich um einen Mittelwert handelt wird dieser dem in Rede stehenden Grundstück angepasst. Denn der angegebene Wert ist lediglich Richtwert und unterliegt daher dem Gesetz des Marktes.

Wertanpassung:

- für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt) ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da der Wert unmittelbar veröffentlicht wurde.

- für abgabenrechtlichen Zustand ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da Zustand des Grundstücks erschließungsbeitragsfrei.

- für Lage (Ausrichtung und Besonderheiten) ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da Lage dem Richtwert entspricht.

- für Ausnutzung + 10%

Hier: Zuschlag, da das Grundstück durch die zweiseitige Erschließung eine bessere Ausnutzung aufweist.

für Größe ± 0%

Hier: Kein Abschlag, das Grundstück weist zwar eine Übertiefe auf, kann aber zweiseitig erschlossen werden.

- für Zuschnitt ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, aufgrund des regelmäßigen Zuschnitts.

Der auf den Bewertungsstichtag aktualisierte Bodenwert wird vom Unterzeichner mit rd. **187,00 € / m²** festgestellt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück: 71

Gesamtfläche: 1.940 m²

Bodenwert: 187,00 €/m²

$$\Rightarrow 1.940 \text{ m}^2 * 187,00 \text{ € / m}^2 = 362.780,00 \text{ €}$$

$$\Rightarrow \text{Der Bodenwertanteil beträgt daher: } 362.780,00 \text{ €} * 43 / 1.000 = 15.599,54 \text{ €}$$

Der Bodenwertanteil beträgt somit rd. 15.600,00 €

8.2.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts gemäß §§31 bis 34 ImmoWertV

Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von marktüblich erzielbaren jährlichen Reinerträgen des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstückes keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei der Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die hiernach berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor (Vervielfältiger) berücksichtigt. Verwaltungskosten sind zum Einen Kosten für die mit der Verwaltung des Grundstückes beauftragten Arbeitskräfte und Einrichtungen, zum Zweiten die Kosten der Aufsicht, sowie zum Dritten die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum an Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten oder sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Die Werte für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis gemäß Anlage 3 der ImmoWertV "Modellansätze für Bewirtschaftungskosten".

Im allgemeinen Ertragswertverfahren (§28 ImmoWertV) ist dabei der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig oder möglich, ist bei der Berechnung der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Verzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem sich ergebenden Barwertfaktor (Vervielfältiger) im Sinne des §34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Sonstige, den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung bisher noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz eine wesentliche Rolle. Gemäß Definition der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei anderen Anlageformen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn-, Gewerbeimmobilie etc.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart "festen" Liegenschaftszinssatz. Die einschlägige Literatur gibt Empfehlungen für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes. Vorrang haben hier allerdings grundsätzlich die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Liegenschaftszinssätze. Diese sind dann im Einzelfall zu modifizieren.

Für den zu beurteilenden Fall hält der Unterzeichner, unter Berücksichtigung der vorhandenen Lage und Bebauung, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld, einen Liegenschaftszins von 1,6% für angemessen.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Baujahr 1994, beträgt die Restnutzungsdauer 49 Jahre und somit der Vervielfältiger 33,79 bei 1,6% Verzinsung.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausstattung und unter Heranziehung von Veröffentlichungen im Mietspiegel, hält der Unterzeichner die zurzeit tatsächlich gezahlte Miete von 345 €/Monat für das zu bewertende Sondereigentum, einschl. des PKW-Stellplatzes für marktüblich erzielbar (Dies entspricht einem Mietansatz von rd. 7,93 €/m² Wohnfläche, zzgl. einer Pauschalen von rd. 20,00 € für den Stellplatz).

Ertragswertberechnung

Jahres-Rohertrag:	345,00 € * 12 Monate	=	rd.	4.140,00 €
- Verwaltungskosten	gemäß Marktbericht für 2024 für Eigentumswohnungen	=	-	420,00 €
	gemäß Marktbericht für 2024 für Einstellplatz	=	-	46,00 €
- Instandhaltungskosten	gemäß Marktbericht für 2024: 13,80 €/m² Wohnfläche	=	rd.	- 566,00 €
- Mietausfallwagnis	gemäß Marktbericht für 2024: 2% des Jahres-Rohertrages	=	rd.	- 83,00 €
Summe		=	rd.	3.025,00 €

Abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteils

- 1,6% von 15.600,00 €	=	rd.	-	250,00 €
Reinertrag der baulichen Anlage	=	rd.		2.775,00 €
2.775,00 € * 33,79	=	rd.		93.767,00 €
<u>zuzüglich Bodenwertanteil</u>	=			<u>15.600,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert	=			109.367,00 €

Der vorläufige Ertragswert beträgt somit rd. 109.500,00 €

8.3 Besondere objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Dies können u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel bzw. Bauschäden, Freilegungskosten sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein.

Zu dem zu bewertenden Miteigentum liegen zum Bewertungsstichtag folgende besonderen objektspezifischen Merkmale vor:

Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau, Restfertigstellungskosten

Die über die normale Altersminderung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten werden zum Bewertungsstichtag geschätzt auf: **- 8.000,00 €**

Dies im Einzelnen für:

- Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten am Sondereigentum (gemäß dem festgestellten Ausführungs- und Unterhaltungszustandes)
- Anteilige Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum unter Berücksichtigung der Eigentümmerrücklage (gemäß dem festgestellten Ausführungs- und Unterhaltungszustandes)

Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale beträgt somit rd. – 8.000,00 €

8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	=	rd.		109.500,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd.	-	8.000,00 €
Ertragswert:	=	rd.		101.500,00 €

9. Verkehrswert

9.1 Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach §6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

9.2 Feststellung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert für den 43/1.000-stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung: Billerbeck-Stadt Flur: 22 Flurstück(e): 71

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 im Dachgeschoss des Hauses "Feldweg 8", einschl. Kellerraum und PKW-Stellplatz wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des ermittelten Ertragswerts per Bewertungsstichtag festgestellt mit:

101.500,00 €

(i. W.: Einhunderteintausendundfünfhundert Euro, dies entspricht rd. 2.476,00 €/m² Wohnfläche)

Begründung:

Der Verkehrswert wurde auf der Grundlage des Ertragswerts unter Berücksichtigung des Ausführungs- und Unterhaltungszustands, sowie weiterer wertrelevanter Bemessungsgrößen festgestellt und ist somit zum Bewertungsstichtag unmittelbar marktangepasst.



10. Erklärung

Der Unterzeichner:

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit, in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten selbständig und höchstpersönlich, nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände, nach bestem Wissen und Gewissen, angefertigt habe.

Haftungsausschuss:

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grobe fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Ahaus, 28.03.2025

Dietmar Weiper

- Dipl.-Sachverständiger (DIA) -