



Gutachten über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

> Az. SV 207-2307
Bewertungsobjekt

mit Doppelhaushälfte und Garage bebautes Grundstück
Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstück 1349,
Adresse: Ignatiusstraße 41a, 48329 Havixbeck

Auftraggeber

Amtsgericht Coesfeld, Aktenzeichen 008 K 008/22



< Wertermittlungsstichtag 21.09.2023
Verkehrswert 280.000 €

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens; sie besteht aus 33 Seiten, enthält keine Anlagen und ist nicht unterzeichnet. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache mit dem Amtsgericht Coesfeld (Tel. 02541 - 731 - 0) eingesehen werden. 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

1	Darstellung der wesentlichen Daten	3
2	Grundlagen der Wertermittlung	4
3	Beschreibung des Bewertungsobjekts	7
3.1	Lage und Beschreibung des Grundstücks	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Flächen	16
4	Immobilienmarkt	18
5	Wesentliche Merkmale und Beurteilung des Bewertungsobjekts	19
6	Wertermittlung	20
6.1	Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung	20
6.2	Bodenwertermittlung	22
6.3	Sachwertverfahren	24
6.4	Vergleichswertverfahren	28
6.5	Vergleichsfaktoren	29
6.6	Werteinfluss der Rechte und Lasten	30
6.7	Bewertung der Photovoltaik-Anlage	31
7	Verkehrswert	32
8	Anhang	33
8.1	Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien	33
8.2	Quellen	33
8.3	Anlagen	33

1 Darstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt mit Doppelhaushälfte und Garage bebautes Grundstück
Adresse: Ignatiusstraße 41a, 48329 Havixbeck

Grundstück Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstück 1349

Wertermittlungsstichtag 21.09.2023

Grundstücksgröße 358 m²

Baujahr 1972

Wohnfläche rd. 111 m²

Ergebnisse der Wertermittlung

ohne Rechte und Lasten
ohne Photovoltaik-Anlage

Sachwert 291.000 €

Vergleichswert 266.000 €

Verkehrswert 280.000 €

Verkehrswert in €/m² Wohnfläche 2.523 €/m²

2 Grundlagen der Wertermittlung

Auftraggeber	Amtsgericht Coesfeld Friedrich-Ebert-Straße 6 48653 Coesfeld
Auftrag vom	08.05.2023
Auftrag	Erstattung eines schriftlichen Verkehrswertgutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß Beschluss vom 02.05.2023
Aktenzeichen	008 K 008/22
Bewertungsgegenstand	Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es sich um das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstück 1349, Größe 358 m ² , Adresse: Ignatiusstraße 41a, 48329 Havixbeck.

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; eine Bauteilöffnung bzw. Bauteilfreilegung fand nicht statt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht 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 keine anderen Informationen vorliegen.
- > Für Bestandsimmobilien gelten nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) gegebenenfalls Nachrüstpflichten. 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. Inhaltsänderung und Veröffentlichung des Gutachtens sind nicht zulässig.
- > Die Haftung der Sachverständigen für einfache Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.

Ortsbesichtigung	<p>Der Ortstermin fand am 21.09.2023 von 17.00 Uhr bis 19.00 Uhr statt.</p> <p>Die Teilnehmenden werden dem Amtsgericht Coesfeld in einem separaten Schreiben mitgeteilt.</p> <p>Es wurden besichtigt: Wohnhaus (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauter Dachraum) sowie die Garage und das Grundstück</p> <p>Die Beteiligten haben ihr Einverständnis zum Anfertigen von Fotos sowie Abdruck einer Auswahl von Fotos im Gutachten erklärt.</p>
Wertermittlungsstichtag	<p>21.09.2023</p> <p>Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es wird der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.</p>
Qualitätsstichtag	<p>21.09.2023</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">> Grundbuchauszug vom 20.03.2023 <p><u>Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und Informationen</u></p> <ul style="list-style-type: none">> Auszug aus der Katasterkarte vom 10.07.2023 sowie telefonische Auskunft über die Katasterfläche, erhalten vom Kreis Coesfeld, Katasteramt> Bauakte, erhalten am 14.07.2023 von der Gemeinde Havixbeck> schriftliche Auskunft über das Planungsrecht von der Gemeinde Havixbeck per E-Mail vom 18.07.2023> schriftliche Auskunft über Denkmalschutz von der Gemeinde Havixbeck per E-Mail vom 18.07.2023> schriftliche Auskunft über Erschließungsbeiträge und kommunale Abgaben vom 17.07.2023, erhalten per E-Mail von der Gemeinde Havixbeck> schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.08.2023, erhalten vom Kreis Coesfeld

- > schriftliche Auskunft über Wohnungsbaufördermittel vom 28.07.2023, erhalten vom Kreis Coesfeld
- > schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-/Verdachtsflächenkataster vom 10.07.2023, erteilt durch den Kreis Coesfeld
- > telefonische Auskunft aus der Kaufpreissammlung, erteilt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld am 27.10.2023
- > 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 Havixbeck
Die Gemeinde Havixbeck 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. 319.000 Einwohnern¹; daneben gibt es einige Städte und Gemeinden mit Funktionen eines Mittelzentrums.

Kreis Coesfeld

Der Kreis Coesfeld mit rd. 224.700² 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 insbesondere in den Bereichen Radtourismus und Wandern eine Rolle.

Die Beschäftigung ist überdurchschnittlich gut; der Kreis Coesfeld weist regelmäßig die niedrigste Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen auf.

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesautobahnen A 1 im östlichen Kreisgebiet mit Anschlussstelle Ascheberg, der A 43 von Münster Richtung Wuppertal 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 Bundesbahn. Der Flughafen Münster/Osnabrück ist in ca. 45 - 60 Minuten erreichbar.

Gemeinde Havixbeck

Die Gemeinde Havixbeck im Nordosten des Kreises Coesfeld besteht aus den Ortsteilen Havixbeck und Hohenholte sowie aus Bauerschaften. Der Ortsteil Havixbeck liegt rd. 15 km östlich der Kreisstadt Coesfeld und rd. 15 km westlich der Stadt Münster. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt rd. 12.000 (Stand 30.06.2021). Das Schulangebot besteht aus Grundschule, Gesamtschule und der privaten Münsterlandschule Tilbeck (Grund- und Gesamtschule). Im Ort sind wesentliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen vorhanden, darüber hinaus kann der Bedarf in Münster gedeckt werden. Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Siedlungsgebietes.

Havixbeck ist über Landesstraßen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. An Bundesautobahnen sind die A 1 über den Anschluss Münster-Nord und die A 43 über den Anschluss Senden bzw. Nottuln in jeweils ca. 15 Fahrminuten zu erreichen. Im Ortsteil Havixbeck befindet sich ein Bahnhofsteilpunkt mit Regionalverkehr zwischen Coesfeld und Münster. In Havixbeck ist die Bevölkerungszahl von 2006 bis 2011 leicht gesunken und bis 2021 wieder leicht über das Niveau von 2006 angestiegen. In der Gemeinodemodellrechnung des Landes NRW wird eine stagnierende Bevölkerungszahl von 2018 bis 2025 und ein geringfügiger Rückgang bis 2040 prognostiziert. Damit sinkt die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Landesdurchschnitt (Index 2018=100, Prognose für das Jahr 2040 in NRW: Index 100,9, in der Stadt Havixbeck: 99,7).

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

¹ Stand 31.12.2022

² Stand: 31.12.2022, Quelle: Webseite Kreis Coesfeld

3.1.2 Mikrolage

Gemeinde	Havixbeck
Lage	im nördlichen Siedlungsbereich, rd. 900 m vom Marktplatz entfernt
Umgebungsbebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser, unmittelbar benachbart: Fußweg, Kinderspielplatz
Nahversorgung/ Infrastruktureinrichtungen	in Ortsmitte vorhanden
Naherholungsflächen	außerhalb des Siedlungsbereiches, rd. 400 m entfernt,
Verkehrsanbindung	
- Straßen	über Landstraßen Anbindung an Bundesstraßen B 54 und B 525, nächste Autobahnanschlüsse an A 43, rd. 11 km und A 1, rd. 13 km entfernt
- Bahn	Haltepunkt Bahnhof Havixbeck, rd. 1,4 km entfernt
- Bus	Regionalbusse, BürgerBus-Angebot, zwei Nachtbuslinien

3.1.3 Struktur des Grundstücks

Lage	an der Ignatiusstraße
Zuschnitt	nahezu rechteckig
Abmessungen	mittlere Breite rd. 10 m mittlere Tiefe rd. 32 m
Oberflächengestalt	überwiegend eben

3.1.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung	öffentliche Erschließungsanlage Ignatiusstraße
Ausbau	Straße Asphalt, beidseitig Gehweg
Versorgung	Strom, Gas, Wasser, Telefon
Entsorgung	Kanalanschluss

3.1.5 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen festgestellt, die über ein übliches Maß im Siedlungsbereich hinausgehen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Immissionen in den vorliegenden Unterlagen vor.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Nachweis im Liegenschaftskataster

Gemeinde	Havixbeck
Gemarkung	Havixbeck
Flur	14
Flurstück	1349
Größe	358 m ²

3.2.2 Nachweis im Grundbuch

Es lag ein Grundbuchauszug vom 20.03.2023 vor.

Amtsgericht	Coesfeld
Grundbuch von	Havixbeck
Blatt	4382

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1 Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstück 1349, Gebäude- und Freifläche, Ignatiusstr. 41a, Größe 358 m²

Abteilung I

Eigentümer

lfd. Nr. 2.1 xxx zu ½ Anteil

lfd. Nr. 2.2 xxx zu ½ Anteil

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit, bestehend aus einem Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Havixbeck, Flur 14 Nr. 1348 (Grundbuch von Havixbeck Bl. 250). ...

lfd. Nr. 3 Die Teilungsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Eigentümergemeinschaft ist angeordnet.

Abteilung III

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

Zu den Eintragungen

Gemäß Eintragung in Abteilung II ist das zu bewertende Grundstück mit einem Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstück 1348 belastet. Der Werteinfluss des Leitungsrechts wird auftragsgemäß gesondert ermittelt (siehe Ziffer 6.6.1).

3.2.3 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegen für das zu bewertende Grundstück folgende Eintragungen vom 16.03.1976 im Baulastenverzeichnis vor.

Baulastenblatt 78, betroffene Grundstücke Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstücke 1348, 1349 (vormals: Flurstück 1232)

1. Der bisherige Durchgang im Brandgiebel wird 2 x 17,5 cm stark zugemauert.

2. Die Beheizung der nördlichen Bauhälfte erfolgt durch eine neu anzulegende Elektrowarmwasserheizung (Blockspeicher im Keller).
3. Die gemeinsamen Hausanschlüsse für Elektro und Wasser bleiben. Innerhalb des Hauses wird die Strom- und Wasserversorgung für beide Seiten getrennt. Die Entwässerung erfolgt wie bisher gemeinsam.
4. Im Falle eines Abbruchs einer Bauhälfte wird die gemeinsame Brandwand erhalten.

Die Baulasteintragungen resultieren aus dem Umstand, dass das als Doppelhaus errichtete Gebäude auf dem ehemaligen Grundstück Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstück 1232 in zwei Doppelhaushälften auf den Flurstücken 1348 und 1349 geteilt wurde. Die Baulasten werden unter Ziffer 6.6.2 auf Werteeinfluss geprüft.

3.2.4 Altlasten, Altlastenverdacht

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft liegt für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung im Kataster über Altlasten und schädlichen Bodenveränderung des Kreises Coesfeld vor. Entsprechende Verdachtsmomente gehen auch nicht aus den übrigen Unterlagen und erhaltenen Informationen hervor. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Altlasten vorhanden sind. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden Auswirkungen in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

3.2.7 Planungsrecht

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

Das Grundstück liegt im Gebiet des Bebauungsplanes Havixbeck „Stapeler / Gennericher Straße“, rechtsverbindlich seit dem 28.04.1970. Von durchgeführten Bebauungsplanänderungen ist das zu bewertende Grundstück nach Recherche der Sachverständigen nicht betroffen³. Art und Maß der baulichen Nutzung sind für das zu bewertende Grundstück wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	WR Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	I
Grundflächenzahl GRZ	0,4
Geschossflächenzahl GF	0,5
Bauweise	offen
sonstige Festsetzungen	Baulinie, Baugrenzen, textliche Festsetzungen

³ Recherche auf der Webseite der Gemeinde Havixbeck mit Veröffentlichung des Bebauungsplanes, www.havixbeck.de

Für das Grundstück liegt zum Wertermittlungsstichtag kein Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes vor. Es liegt keine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB vor. Das Grundstück ist weder von einem Umlegungsverfahren noch von einem Sanierungsverfahren betroffen. Sonstige städtebaulichen Satzungen sind nicht zu beachten.

3.2.8 Erschließungsbeiträge und abgabenrechtliche Situation

Gemäß vorliegender Auskunft standen für das Objekt Ignatiusstraße 41a in Havixbeck zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB), Beiträge nach § 135 a-c BauGB sowie Abgaben nach Kommunalem Abgabengesetz (KAG NRW) aus. Es waren keine Maßnahmen geplant, die eine Beitrags- bzw. Abgabepflicht auslösen.

Das Grundstück Ignatiusstraße 41a in Havixbeck (Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstück 1349) wird auf der Grundlage der vorliegenden Informationen als erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Grundstück eingestuft.

3.2.9 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	Doppelhaushälfte, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauter Spitzboden, Satteldach Garage
Baugenehmigungen Befreiungsbescheid zu Bauantrag/Bauanzeige	22.08.1972, Bauvorhaben: Errichtung eines Doppelhauses 17.04.1980, Bauvorhaben: Errichtung einer Garage und Schornstein
Rohbauabnahmeschein	25.04.1973
Schlussabnahmeschein	19.03.1974

Der Wertermittlung wird für das Wohnhaus das Baujahr 1972 zu Grunde gelegt. Für den Ausbau des Dachraums lag keine Baugenehmigung in der Bauakte vor.

3.3.2 Struktur und Grundriss

Der Hauseingang der zu bewertenden Doppelhaushälfte befindet sich auf der Nordseite. Abweichend von den Bauplänen erfolgt die Nutzung als Einfamilienhaus und nicht durch zwei separate Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Kellergeschoss ist über das Treppenhaus erschlossen. Aufgrund des ursprünglich erbauten Doppelhauses und nachträglicher baulicher Trennung in zwei Doppelhaushälften ist ein gemeinsamer Hausanschluss für Strom und Wasser und ein Kanalananschluss vorhanden.

Die Garage mit angrenzendem Schuppen liegt an der Nordseite am bzw. hinter dem Wohnhaus; sie ist nicht in der Flurkarte enthalten. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet.

Grundrisse nach den vorliegenden Bauplänen und der Ortsbesichtigung

Kellergeschoss	Flur, 4 Kellerräume (1 wohnlich ausgebauter Raum, Wasch-/Trocken-/Heizungsraum, 2 Vorratsräume), Bad Es bestehen Abweichungen vom Grundrissplan. Der Wasch-Trockenraum ist wohnlich ausgebaut, ein Teilbereich ist abgetrennt für das Bad mit Zugang vom Flur. Der Fahrradkeller ist Wasch-/Trocken-/Heizungsraum.
Erdgeschoss	Flur zum Treppenhaus, Diele, 1 Zimmer (Wohn-/Essraum), Küche, Gäste-WC Im Wohnzimmer ist ein Kamin vorhanden. Vom Wohnzimmer besteht Zugang zur Terrasse. Es bestehen Abweichungen vom Grundrissplan; die dort bezeichneten Räume Wohnraum, Bad und Küche sind Wohn- und Essraum, der Raum Eltern ist Küche, der Raum Kind ist Diele und Gäste-WC.
Obergeschoss	Diele, 3 Zimmer, 2 Bäder, Balkon Es bestehen Abweichungen vom Grundrissplan; der dort bezeichnete Raum Küche ist zweites Bad, der Abstellraum ist Bestandteil von Raum Eltern, der Wohn-/Essraum ist in zwei Zimmer unterteilt.

	Vom Zimmer 3 besteht Zugang zum Balkon (nicht im Grundrissplan, jedoch in der Ansicht enthalten).
Spitzboden	Der Spitzboden ist ausgebaut, Zugang vom Treppenhaus über Wechselstufentreppe Der Zugang zum Dachraum ist nicht in den Bauplänen enthalten.
Geschosshöhen	Angaben von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden des darüberliegenden Geschosses gemäß Bauplan (Schnitt)
Kellergeschoss	2,46 m
Erdgeschoss	2,75 m
Obergeschoss	2,75 m
Spitzboden	2,40 m

3.3.3 Gebäudebeschreibung

Grundlage der nachfolgenden Gebäudebeschreibung sind die vorliegenden Pläne, die Auszüge aus der Bauakte und die Ortsbesichtigung. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale der baulichen Anlagen beschrieben, in Teilbereichen können Abweichungen bestehen. Wie bei möblierten Objekten üblich, konnten aufgrund von Möblierung und Hausrat Teilflächen nicht vollständig besichtigt werden. Auf die Hinweise unter Ziffer 2 wird Bezug genommen.

Konstruktion / Innenausbau / Ausstattung

Wohnhaus

Bauart	Massivbauweise, Verblendmauerwerk
Fundament	Stahlbeton
Außenwände	Kellerwände Kalksandstein EG, OG Kalksandstein und Verblendung
Innenwände	Kalksandstein, Leichtwände Bims
Decken	KG, EG Stahlbeton
Dach	Kehlbalkendach, Dachdeckung Frankfurter Pfanne, Dachrinnen und Abfallrohre Zink
Treppen	ins KG und OG: Stahlbeton, Belag Terrazzo, Geländer schmiedeeisern, in den Dachraum: Wechselstufentreppe mit Holzstufen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden Kunststoff, teils elektrisch, teils manuell bedienbar, im DG teilweise Dachflächenfenster Kunststoff, im KG teilweise Stahlgitterfenster
Türen	Hauseingangstür Kunststofftür mit Glaseinsätzen ehemalige Wohnungstüren: Holztüren, Holzzargen, übrige Innentüren: überwiegend einfache Türblätter, Stahlzargen, teilweise beschichtete Türen, Stahlzargen
Bodenbeläge	EG überwiegend Fliesen, Küche Vinylboden (auf Fliesen verlegt) OG überwiegend Laminat, Bäder Fliesen, Spitzboden Laminat
Deckenbelag	teilweise Putz gestrichen, teilweise Raufasertapete gestrichen, teilweise Holzpaneele weiß, teilweise Rigipsplatten gestrichen
Wände	überwiegend Tapete und Raufasertapete gestrichen; Gäste-WC, Bäder: Fliesen, teilweise alte Fliesen gestrichen
sanitäre Einrichtung	EG Gäste-WC: WC hängend, Spülkasten hinter Fliesen, Waschbecken OG Bad 1: WC hängend, Spülkasten hinter Fliesen, Waschbecken, Dusche, OG Bad 2: Badewanne, Waschbecken auf Unterschrank,

	KG Bad: WC stehend mit Spülkasten, Waschbecken, Badewanne mit Duscharmatur
Heizung	Gaszentralheizung, teilweise Fußbodenheizung, teilweise Konvektoren;
Warmwasserbereitung	über Heizung
Elektroinstallation	aus dem Baujahr, Unterverteilung erneuert
besondere Bauteile	Kamin mit Kassette, holzbefeuert

Die vorhandene An-/Einbauküche ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Zubehör	Photovoltaik-Anlage (gesonderte Wertermittlung siehe Ziffer 6.7)
---------	--

Garage

Bauart	Massivbauweise Mauerwerk mit Verblender
Fundament	Streifenfundamente
Wände	Kalksandstein mit Verblender
Decke	Stahlbeton
Dach	Flachdach, Bitumenbelag
Fußboden	Zementestrich
Tor	Stahlschwingtor

3.3.4 Außenanlagen

Anschlüsse	zur Ver- und Entsorgung Für die Doppelhaushälften Ignatiusstraße 41 und 41a bestehen gemeinsame Hausanschlüsse für Strom und Wasser. Innerhalb der Gebäude ist die Strom- und Wasserversorgung getrennt. Die Entwässerung erfolgt gemeinsam.
befestigte Flächen	Zuwegung zum Haus bzw. Zufahrt zur Garage, Terrasse
bauliche Anlagen	Holzschuppen hinter Garage angebaut, flach geneigtes Dach
Einfriedungen	Mauer, Hecken, Sichtschutzelemente Kunststoff und Holz, Holzzaun

3.3.5 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Folgende Angaben über durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen der Sachverständigen vor:

- Grundrissänderungen von Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen zu Einfamilienhaus, Jahr nicht bekannt (vor 2013)
- im Obergeschoss 2. Bad anstelle von Küche eingebaut, Jahr nicht bekannt (vor 2013)
- Haustür erneuert, vermutlich 1988
- teilweise Fliesen auf ursprüngliche Fliesen aus dem Baujahr verlegt, Jahr nicht bekannt (vor 2013)
- Einbau einer Gaszentralheizung, Jahr keine Angabe, vor 2013, evtl. im Jahr 2006
- Zaunanlagen errichtet ca. 2013 bis 2015
- Verlängerung Schornstein für holzbefeuerten Kamin, ca. 2016/2017
- Ausbau Spitzboden einschließlich Einbau Dachflächenfenster Kunststoff und Dämmung im Jahr 2020
- Ausstattung mit Photovoltaik-Anlage im Jahr 2022, gebrauchte Module auf der Vorderseite und neue Module auf der Rückseite verbaut, Elektro-Unterverteilung erneuert
- Bodenbeläge teilweise erneuert, im Erdgeschoss Küche im Jahr 2022: Vinylboden auf Fliesen sowie Putz an den Wänden erneuert, im Obergeschoss Laminat, im Kellergeschoss Wohnraum Laminat

- Obergeschoss zweites Bad: Waschbecken erneuert, Jahr keine Angabe
- zwei Innentüren durch gebrauchte Türen ersetzt

3.3.6 Baumängel und Bauschäden

Es wurden folgende Baumängel- und Bauschäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Heizungsregler laut Angabe defekt, dadurch derzeit keine Steuerung in Abhängigkeit der Außentemperatur gegeben, Fußbodenheizung laut Angabe defekt
- Rollläden teilweise defekt
- Obergeschoss Zimmer 3: Fußleiste fehlt
- lt. Angabe des Beteiligten Feuchtigkeit im Kellergeschoss
- Balkon erneuerungsbedürftig (Abplatzungen am Stahlbeton, Geländer schadhaft, Bodenbelag schadhaft)
- Garagendach laut Angabe erneuerungsbedürftig, Undichtigkeit des Daches, daher Feuchteschäden vorhanden

3.3.7 Energieausweis

Gemäß Angabe liegt kein Energieausweis vor. Für Bestandsgebäude gelten zum Wertermittlungstichtag gegebenenfalls Nachrüstpflichten nach Gebäudeenergiegesetz (GEG), deren Erforderlichkeit in diesem Gutachten nicht geprüft werden (siehe Hinweise unter Ziffer 2). Aufgrund des Baujahres und unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen wird der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass kurz oder mittelfristig Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften durchzuführen wären.

3.4 Flächen

3.4.1 Wohnfläche

In den vorliegenden Auszügen aus der Bauakte liegt eine Wohnflächenberechnung vom 13.03.1972 ohne Angabe der Berechnungsgrundlage vor. Danach betragen die Wohnflächen

Wohnung Erdgeschoss	61,67 m ²
Wohnung Obergeschoss	<u>43,64 m²</u>
Summe	105,31 m ²

Anteile von Terrasse und Balkon wurden in vorliegender Berechnung nicht auf die Wohnfläche angerechnet.

Der Spitzboden wurde ohne Genehmigung wohnlich ausgebaut. Eine bauordnungsrechtliche Beurteilung einer nachträglichen Genehmigungsfähigkeit obliegt allein der zuständigen Baubehörde; sie kann ausdrücklich nicht durch die Sachverständige erfolgen. Allein zum Zweck der Wertermittlung wird hier die Annahme getroffen, dass der Ausbau nachträglich nicht genehmigungsfähig ist, da die Erschließung lediglich über eine Wechselstufentreppe erfolgt und nach Einschätzung der Verfasserin ein zweiter Rettungsweg fehlt. Für den ausgebauten Spitzboden wird daher kein Wohnflächenanteil angesetzt.

Im Kellergeschoss ist ein Raum wohnlich ausgebaut. Allein zum Zwecke der Wertermittlung wird die Annahme getroffen, dass der Ausbau aufgrund mangelnder Belichtung nachträglich nicht genehmigungsfähig ist.

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.

Für die Anwendung des Immobilienrichtwerts (siehe Ziffer 6.4) wird die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WflVO) benötigt. Die vorliegende Wohnflächenberechnung wird daher um Anteile von Terrasse und Balkon ergänzt, die nach Wohnflächenverordnung in der Regel zu einem Viertel anzusetzen sind. Auf der Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Pläne wird die Terrasse mit 4,1 m² (5,5 m x 3 m x 0,25 = 4,1 m²) und der Balkon mit 1,2 m² (4,8 m x 1 m x 0,25 = 1,2 m²) angesetzt. Die Wohnfläche beträgt rd. 111 m².

Die Wohnfläche wird in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit mit 111 m² angesetzt⁴.

⁴ Ansatz Wohnfläche allein zum Zweck der Wertermittlung, Ansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden

3.4.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche ist die DIN 277 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren teilweise ergänzt werden⁵. Auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne wird die Bruttogrundfläche wie folgt ermittelt:

Wohnhaus	Breite m	Tiefe m	BGF m ²
Kellergeschoss	7,16 x	12,35 =	88,43
Erdgeschoss			88,43
Obergeschoss			88,43
Dachgeschoss	7,16 x	6,15 =	44,03
Summe			309,32
rd.			309

⁵ Ermittlung der Bruttogrundfläche gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV

4 Immobilienmarkt

Preise für Wohnbauland

Der durchschnittliche Preis für erschlossenes Wohnbauland in mittlerer Lage lag im Jahr 2022 im Kreis Coesfeld bei 196 €/m²; die Spanne lag zwischen 110 €/m² in Rosendahl und 250 €/m² in Senden. In Havixbeck lag der durchschnittliche Preis bei 230 €/m². Die Preise sind im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um 5 % gestiegen.

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der durchschnittliche Preis für mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaute Grundstücke betrug im Kreis Coesfeld im Jahr 2022 rd. 351.000 €; gegenüber dem Vorjahr sind die Preise durchschnittlich um rd. 6% gestiegen. Diese Entwicklung hat überwiegend im ersten Halbjahr stattgefunden; in der zweiten Jahreshälfte wurde lediglich eine Preisentwicklung von unter einem Prozent festgestellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat die Preise für mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaute Grundstücke nach Gemeinden und Baujahrsklassen differenziert ausgewertet. In der Gemeinde Havixbeck betrug der durchschnittliche Preis in den Jahren 2020 bis 2022 in der Baujahrsklasse 1950- 1974 2.742 €/m² Wohnfläche und in der Baujahrsklasse 1975 – 1994 2.600 €/m² Wohnfläche (Objekte mit einer Grundstücksgröße bis 500 m², ohne Erbbaurechte).

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2023

5 Wesentliche Merkmale und Beurteilung des Bewertungsobjekts

Lage

Die Lage wird insgesamt als mittlere Lage beurteilt.

Größe, Bauweise, Grundriss

Die Grundstücksgröße ist mit 358 m² für ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück durchschnittlich. Das Gebäude war ursprünglich Bestandteil eines Doppelhauses aus dem Baujahr 1972, welches im Jahr 1976 in zwei Doppelhaushälften getrennt wurde. Abweichend von den Grundrissplänen handelt es sich um ein Einfamilienhaus (siehe Ziffer 3.3.2). Die Wohnfläche beträgt gemäß Wohnflächenberechnung in der Bauakte rd. 105 m², davon rd. 62 m² im Erdgeschoss (Räume Essen/Wohnen, Küche und Gäste-WC) und rd. 44 m² im Obergeschoss (drei Zimmer, zwei Bäder). Im Obergeschoss ist ein Balkon vorhanden. Unter Berücksichtigung von Anteilen für Terrasse und Balkon wird der Wertermittlung eine Wohnfläche von rd. 111 m² zugrunde gelegt (siehe Ziffer 3.4). Der Spitzboden wurde nachträglich wohnlich ausgebaut; eine Genehmigung liegt nicht vor. An der Nordseite befindet sich eine Garage mit angrenzendem Schuppen. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet.

Ausstattung, durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Baumängel und Bauschäden

Die Ausstattung wird insgesamt als mittel beurteilt. Das Wohnhaus verfügt über eine Gaszentralheizung. Es wurden verschiedene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt; die Baumängel und Bauschäden werden auf Werteeinfluss geprüft und gegebenenfalls bei der Wertermittlung berücksichtigt (siehe Ziffer 3.3.5 und Ziffer 3.3.6).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Abteilung II des Grundbuches ist ein Leitungsrecht eingetragen, dessen Werteeinfluss auftragsgemäß separat ermittelt wird (siehe Ziffer 6.6.1).

Es bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis, die auf Werteeinfluss untersucht werden (siehe Ziffer 6.6.2).

Es wurde eine Photovoltaik-Anlage installiert, die als Zubehör separat bewertet wird (siehe Ziffer 6.7).

Vermarktungsfähigkeit

Der Immobilienmarkt für mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke hat sich gegenüber den Vorjahren mit regelmäßig steigenden Preisen aufgrund von gestiegenen Zinsen für die Finanzierung von Immobilien, gestiegenen Bau- und Energiekosten sowie einer hohen Inflationsrate geändert. Im Jahr 2022 war eine durchschnittliche Preissteigerung von rd. 6 % festzustellen, die überwiegend im ersten Halbjahr stattgefunden hat. Die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr ist rückläufig. Gemäß Halbjahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld liegt der durchschnittliche Kaufpreis eines wiederverkauften Ein-/Zweifamilienhauses 9 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis des Vorjahres. Dieser Umstand wird bei den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt.

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), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Wertermittlungsrichtlinien (Sachwertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und der Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006 - soweit aufgrund von erforderlicher Modellkonformität mit den Modellen des Gutachterausschusses noch anzuwenden).

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; die Wahl ist zu begründen.

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. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

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.

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.

Unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten auf dem Immobilienmarkt und der zur Verfügung stehenden Daten wird das Sachwertverfahren durchgeführt. Für die Durchführung des Vergleichswertverfahrens liegen gemäß telefonischer Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld nicht genügend geeignete Kaufpreise vor. Daher wird ein Vergleichswert aus den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser 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 Grundstück Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstück 1349 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 01.01.2023 den folgenden Bodenrichtwert ausgewiesen: 215 €/m²

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 ist gegenüber dem Vorjahr um 10 €/m² gestiegen. Zum Wertermittlungsstichtag liegen keine Hinweise auf Änderung des Bodenrichtwertniveaus vor. Eine Anpassung an den Wertermittlungsstichtag wird daher nicht vorgenommen.

Anpassung aufgrund abweichender Merkmale

Das zu bewertende Grundstück weicht mit seiner Grundstückstiefe von 37 m geringfügig vom Merkmal des Bodenrichtwertgrundstücks mit einer Grundstückstiefe von 35 m ab. Gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld wurde eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bzw. Grundstückstiefe festgestellt; hierzu wurden Faktoren veröffentlicht. Unter Beachtung der erforderlichen Modellkonformität wird hier eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der abweichenden Grundstückstiefe vorgenommen. Die Faktoren ergeben sich gemäß Grundstücksmarktbericht wie folgt:

Grundstückstiefe	Faktor
35,0 m	100
37,5 m	98
37 m	98,5 (aus Interpolation ermittelt)

Der Anpassungsfaktor wird zu rd. 0,985 ermittelt (98,5/100), das entspricht einem Abschlag von 1,5 %.

Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert	215 €/m ²
Anpassung Tiefe	x 0,985
Bodenwert	<u>212 €/m²</u>

Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei, abgabefrei)

$$358 \text{ m}^2 \times 212 \text{ €/m}^2 = 75.896 \text{ €}$$

rd. 76.000 €

6.3 Sachwertverfahren

6.3.1 Ermittlung des Sachwerts

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt; Grundlage ist das Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors und 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.

6.3.2 Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Grundlage sind hier die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010); damit besteht Modellkonformität mit dem Modell des Gutachterausschusses. Der hier vorliegende Gebäudetyp ist eine Doppelhaushälfte mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss. Der Gebäudestandard wurde gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV von der Verfasserin zu 2,4 ermittelt. Daraus ergibt sich ein Kostenkennwert gemäß NHK 2010 von 725 €/m² aus Interpolation zwischen 685 €/m² BGF (Stufe 2) und 785 €/m² BGF (Stufe 3).

Die mit diesen Kosten nicht erfassten besonderen Bauteile werden durch Zuschläge berücksichtigt; Grundlage sind das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA) mit Orientierungswerten für besondere Bauteile sowie pauschale Ansätze. Der Balkon wird mit 4.750 € und der Kamin mit 6.000 € berücksichtigt. Für den Ausbau des Spitzbodens wird, trotz fehlender Genehmigung, ein pauschaler Zuschlag von 3.000 € und für den wohnlich ausgebauten Kellerraum von 1.000 € als marktüblich geschätzt. Der Zuschlag beträgt 48 €/m² BGF (14.750 € / 309 m² BGF). Die Normalherstellungskosten werden zu rd. 770 €/m² BGF ermittelt (725 €/m² + 48 €/m²).

6.3.3 Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Gemäß Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von erforderlichen Daten für die Wertermittlung wird der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu Grunde gelegt.

Der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt auf der Basis 2015 = 100: 160,6 im 3. Quartal 2023 (Index 2010 auf Basis 2015 = 100: 90,1).

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 berücksichtigt, ermittelt aus Quotienten von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

6.3.6 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus 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. Sie wird in der Regel aus dem Unterschiedsbetrag von Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage am Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Bewertungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebene Differenz verlängern oder verkürzen.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter am Wertermittlungsstichtag von 51 Jahren ergibt sich für das Wohnhaus rein rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 29 Jahren. Die dem Objekt angemessene Restnutzungsdauer wird über das Modell der AGVGA NRW zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen ermittelt. Damit besteht Modellkonformität mit dem Modell des Gutachterausschusses bei Ermittlung von Sachwertfaktoren. Die durchgeführten Maßnahmen werden unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Maßnahmen wie folgt eingestuft:

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

Es handelt sich um die Kategorie „kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung“. Gemäß Modell ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren, die der Wertermittlung zugrunde gelegt wird. Damit ergibt sich das fiktive Baujahr 1973.

6.3.8 Wert der Garage, Außenanlagen, Hausanschlüsse

Für die Garage wird ein Zeitwert in Höhe von 10.000 € als angemessen erachtet, dabei ist das schadhafte Flachdach bereits berücksichtigt. Gemäß Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren werden für die Außenanlagen und Hausanschlüsse 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes angesetzt. Der Umstand, dass die Hausanschlüsse für

Strom und Wasser und die Entwässerung gemeinsam mit der benachbarten Doppelhaushälfte bestehen, wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

6.3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Sie können insbesondere vorliegen z. B. bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Sie werden, soweit nicht bereits anderweitig berücksichtigt, erst bei Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Es liegen ein in Abteilung II des Grundbuches eingetragenes Leitungsrecht und Baulasten vor, die aufgrund der Besonderheit im Zwangsversteigerungsverfahren hier nicht berücksichtigt werden. Der Werteeinfluss wird separat ermittelt (Ziffer 6.6). Die Photovoltaik-Anlage wird ebenfalls separat bewertet (Ziffer 6.7).

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die Baumängel und Bauschäden mit Abschlägen berücksichtigt. Dabei handelt es sich um eine Wertminderung und ausdrücklich nicht um die Kosten zur Beseitigung der Mängel und Schäden. Für die Erneuerung des Balkons wird ein Abschlag in Höhe von 8.000 € und für den Instandhaltungsstau aufgrund verschiedener Mängel und Schäden (siehe Ziffer 3.3.6) ein Abschlag in Höhe von 5.000 € vorgenommen. Für den Umstand, dass gemeinsame Hausanschlüsse für Strom und Wasser und ein gemeinsamer Kanalanschluss mit der benachbarten Doppelhaushälfte besteht, wird ein Abschlag von 3.000 € als angemessen erachtet. Das schadhafte Dach der Garage ist bereits im Zeitwert der Garage berücksichtigt. Der Abschlag beträgt insgesamt 16.000 €.

6.3.10 Ermittlung des Sachwerts

Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF)	309 m ²		
Kostenkennwert NHK 2010 Kkw	770 €/m ²		
Baupreisindex Bund 2010 (2015 = 100), BPI 1	90,1		
Baupreisindex Bund, 3. Quartal 2023, BPI 2	160,6		
Regionalfaktor Rf	1,0		
Herstellungskosten			424.102 €
BGF x Kkw x BPI 2 / BPI 1 x Rf			

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	30		
Alterswertminderungsfaktor	0,38	x	<u>0,38</u>
alterswertgeminderter Gebäudesachwert			161.159 €

Garage

Zeitwert pauschal		+	<u>10.000 €</u>
<u>Summe Gebäudewerte</u>			171.159 €
Außenanlagen/Hausanschlüsse, pauschal	5,0%	+	<u>8.600 €</u>
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen			179.759 €
Bodenwert		+	<u>75.896 €</u>
vorläufiger Sachwert			255.655 €

Der vorläufige Sachwert wird zu rd. 256.000 € ermittelt. Der Gutachterausschuss hat gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 aus Kaufpreisen Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet, sogenannte Sachwertfaktoren. Die Sachwertfaktoren wurden nach Gemeinden und Höhe des vorläufigen Sachwerts differenziert. Der Sachwertfaktor liegt gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht bei 1,34; für Doppelhaushälften beträgt der Zuschlag bis 0,1. Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Standardabweichung von 0,17 und der Lage auf dem Immobilienmarkt mit rückläufigen durchschnittlichen Kaufpreisen für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser wird im vorliegenden Fall ein Sachwertfaktor von 1,20 geschätzt. Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (siehe Ziffer 6.3.9).

vorläufiger Sachwert			255.655 €
Sachwertfaktor		x	<u>1,20</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert			306.786 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-	<u>16.000 €</u>
Sachwert			290.786 €
		rd.	291.000 €

6.4 Vergleichswertverfahren

6.4.1 Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat zum 01.01.2023 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in €/m² Wohnfläche, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“; sie beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe. Grundlage sind Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2022. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufpreise und dem Zeitpunkt wurden vom Gutachterausschuss auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt. Anhand der Datenlage wurde folgendes Normobjekt definiert:

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

Das Normobjekt hat keine Garage.

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 01.01.2023 mit 2.870 €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Über die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wird ein auf das Bewertungsobjekt angepasster Immobilienrichtwert wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung BWO	UK
Vertragsjahr	2023	
ergänzende Gebäudeart	DHH	0,95
Baujahr	1972	1,05
Wohnfläche	111	1,00
Grundstücksgröße	358 m ²	1,00
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert / kleine Modernisierungen	1,00
Gebäudestandard		0,94
UK gesamt		0,938

BWO: Bewertungsobjekt, UK: Umrechnungskoeffizient, DHH Doppelhaushälfte

Immobilienrichtwert		2.870 €/m ²
Umrechnungskoeffizient gesamt	x	0,938
angepasster Immobilienrichtwert		2.692 €/m ²

6.4.2 Ermittlung Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird aus dem angepassten Immobilienrichtwert und der Wohnfläche ermittelt. Gemäß Halbjahresbericht des Gutachterausschusses sind die Kaufpreise für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 9 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis des Vorjahres. Es wird daher zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ein Abschlag von 9 % vorgenommen. Anschließend werden die Garage und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier: ohne Rechte und Lasten und ohne Photovoltaik-Anlage) berücksichtigt.

Immobilienrichtwert		2.870 €/m ²
Umrechnungskoeffizient gesamt	x	0,938
angepasster Immobilienrichtwert		2.692 €/m ²
Wohnfläche	x	111 m ²
vorläufiger Vergleichswert		298.812 €
Marktanpassung	x	0,91
		271.919 €
Zeitwert Garage	+	10.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	16.000 €
Vergleichswert		265.919 €
	rd.	266.000 €

6.5 Vergleichsfaktoren

Im Grundstücksmarktbericht sind Vergleichsfaktoren in €/m² Wohnfläche für mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaute Grundstücke veröffentlicht. Die Auswertung erfolgte für die drei Jahre 2020 bis 2022 und wurde nach Gemeinden und Baualtersklassen differenziert.

In der Gemeinde Havixbeck wurde in der Baualtersklasse von 1950 – 1974 ein mittlerer Kaufpreis von 2.742 €/m² ermittelt; allerdings ist die Anzahl mit vier Kaufpreisen gering und die Streuung mit einer Spanne von 375 €/m² um den Mittelwert im Vertrauensbereich von 90 % relativ groß.

6.6 Werteinfluss der Rechte und Lasten

6.6.1 Werteinfluss Leitungsrecht

In Abteilung II des Grundbuches ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen, bestehend aus einem Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstück 1348. Es handelt sich um das südlich angrenzende Grundstück, bebaut mit der Doppelhaushälfte Ignatiusstraße 41 und betrifft die gemeinsamen Leitungen, die aufgrund des ursprünglichen Doppelhauses und späterer Teilung in zwei Doppelhaushälften bestehen. Gemäß vorliegender Bewilligung zur Eintragung der Grunddienstbarkeit bezieht sich das Leitungsrecht auf einen 1 m breiten Streifen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Vorgarten des Flurstücks 1349 und durch die ersten beiden Kellerräume des Gebäudes Ignatiusstraße 41a bis zu einer Tiefe von 7,2 m.

Die Tiefe des Vorgartens wird durch Abgriff aus der Katasterkarte zu rd. 10,0 m ermittelt. Das Leitungsrecht erstreckt sich insgesamt auf eine Fläche von 17 m², davon 10 m² im Vorgarten des Flurstücks 1349 und rd. 7 m² im Bereich der ersten beiden Kellerräume des Wohnhauses. Über eine Entschädigungszahlung für das Recht liegen keine Angaben vor.

Nach Einschätzung der Sachverständigen ist die Beeinträchtigung durch das Leitungsrecht gering. Es wird ein Abschlag in Höhe von 10 % auf den Bodenwert des Schutzstreifens für angemessen erachtet. Der Werteinfluss des Rechts wird zu rd. 360 € ermittelt (17 m² x 212 €/m² x 0,1).

6.6.2 Werteinfluss Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegen für das zu bewertende Grundstück folgende Eintragungen vom 16.03.1976 im Baulastenverzeichnis vor.

Baulastenblatt 78, betroffene Grundstücke Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstücke 1348, 1349 (vormals: Flurstück 1232)

1. Der bisherige Durchgang im Brandgiebel wird 2 x 17,5 cm stark zugemauert.
2. Die Beheizung der nördlichen Bauhälfte erfolgt durch eine neu anzulegende Elektrowarmwasserheizung (Blockspeicher im Keller).
3. Die gemeinsamen Hausanschlüsse für Elektro und Wasser bleiben. Innerhalb des Hauses wird die Strom- und Wasserversorgung für beide Seiten getrennt. Die Entwässerung erfolgt wie bisher gemeinsam.
4. Im Falle eines Abbruchs einer Bauhälfte wird die gemeinsame Brandwand erhalten.

Die Baulasten wurden im Zuge der Trennung des Doppelhauses in zwei Doppelhaushälften eingetragen. Es handelt sich mit der Brandwand im Dachgeschoss und der separaten Heizung in der nördlichen Bauhälfte (Ignatiusstr. 41a) um notwendige bauliche Maßnahmen, die durchgeführt wurden und zum Wertermittlungsstichtag keinen Werteinfluss haben. Die gemeinsamen Hausanschlüsse für Strom und Wasser und die gemeinsame Entwässerung sind bereits in der Wertermittlung berücksichtigt, ein zusätzlicher Werteinfluss aufgrund der Baulasteintragung besteht nicht. Die Verpflichtung, im Falle des Abbruchs der Doppelhaushälfte die gemeinsame Brandwand zu erhalten, hat keinen Werteinfluss.

Die Baulasteintragungen haben nach Auffassung der Sachverständigen keinen Werteinfluss.

6.7 Bewertung der Photovoltaik-Anlage

6.7.1 Vorbemerkung

Die vorhandene Photovoltaik-Anlage (PVA) wird als Zubehör gem. § 97 BGB bewertet und ist daher nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung. Es wird nachfolgend ein separater Wertanteil für die Anlage ermittelt.

6.7.2 Beschreibung der Anlage

Es handelt sich um eine Aufdach-Anlage, bestehend aus insgesamt 32 Modulen, davon 18 gebrauchte Module auf der Vorderseite und 14 neue Module auf der Rückseite. Die Anlage wurde im Jahr 2022 installiert. Sie dient zur Versorgung des Hauses, Überschüsse werden ins Netz eingespeist. Über die Leistung der Anlage liegt keine Angabe vor. Die Herstellungskosten für die neuen Module im Jahr 2022 betragen gemäß Angabe rd. 7.600 € für Module, Zubehör, Unterkonstruktion, Wechselrichter und Modernisierung der Unterverteilung; für die gebrauchten Module betragen die Kosten ca. 250 € Montagematerial; die Montage der gesamten Anlage erfolgte in Eigenleistung. Die gebrauchten Module sind laut Angabe ca. 25 Jahre alt.

6.7.3 Wertermittlungsansatz

Der Wertanteil einer Photovoltaik-Anlage kann im Wege des Vergleichs, nach einem ertragsorientierten Ansatz oder auf der Basis von Herstellungskosten ermittelt werden.

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld zu Kaufpreisantteilen von Photovoltaik-Anlagen liegen nicht vor; die Wertermittlung auf der Basis von geeigneten Vergleichspreisen bzw. Preisanteilen kann daher nicht vorgenommen werden.

Gemäß Modell der AGVGA NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen) vom 01.05.2020 ist beim Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser der Bewertungsansatz nach den Herstellungskosten geeignet. Der Wertanteil wird daher auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt.

6.7.4 Wertermittlung nach Herstellungskosten

Es wird üblicherweise von einer Gesamtnutzungsdauer von PV-Anlagen von 20 Jahren ausgegangen. Ausgangswert sind die tatsächlichen Herstellungskosten einschließlich Montagekosten, die hier mit insgesamt 8.600 € angenommen werden (rd. 7.600 € zzgl. rd. 1.000 € angenommene Montagekosten). Es wird von einer linearen Abschreibung von 5 % pro Jahr ausgegangen. Das Alter der neuen Anlage beträgt zum Stichtag ein Jahr. Der Wertanteil ergibt sich mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit wie folgt:

Anschaffungskosten x (20 Jahre – Alter) / 20 Jahre

Herstellungskosten neue Anlage		8.600 €
Faktor Abschreibung	x	0,95 €
		<u>8.170 €</u>
	rd.	8.200 €

Für die gebrauchten Module wird unter Berücksichtigung des Alters ein Zeitwert von rd. 750 € für angemessen erachtet (Module rd. 500 €, Montagematerial rd. 250 €).

Der Wert der Photovoltaik-Anlage wird insgesamt zu rd. 9.000 € ermittelt.

7 Verkehrswert

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

Ergebnisse der Wertermittlung

Sachwert 291 000 €

Vergleichswert 266.000 €

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren als geeignetes Verfahren durchgeführt. Bei der Sachwertermittlung wurden die konkreten Ausstattungsmerkmale des Objekts berücksichtigt; die Marktanpassung wurde auf der Grundlage der veröffentlichten Sachwertfaktoren und der Lage auf dem Immobilienmarkt geschätzt. Der Vergleichswert wurde auf der Grundlage des Immobilienrichtwertes und Anpassungen an die allgemeinen Wertverhältnisse ermittelt. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage beider Verfahren ermittelt.

Der Verkehrswert i. S. des § 194 BauGB für das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück Gemarkung Havixbeck, Flur 14, Flurstück 1349, Adresse: Ignatiusstraße 41a, 48329 Havixbeck wird zum Wertermittlungstichtag 21.09.2023 unter Beachtung der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ohne Berücksichtigung der Rechte und Lasten und ohne Berücksichtigung der Photovoltaik-Anlage zu

280.000 EUR

(in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro)

ermittelt.

Das entspricht bei einer Wohnfläche von 111 m² einem Wert von 2.523 €/m².

Der Werteinfluss des Leitungsrechts wurde zu 360 € ermittelt. Er hat keinen signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert.

Ein Werteinfluss der Baulasten besteht nicht.

Der Wert der Photovoltaik-Anlage wurde separat zu rd. 9.000 € ermittelt.

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 27.10.2023

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

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 2023 und Vorjahre, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld sowie Halbjahresbericht 2023

Bodenrichtwerte

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

Fachliteratur

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag GmbH

Websites im Internet (Auswahl)

- Kreis Coesfeld: www.kreis-coesfeld.de
- Gemeinde Havixbeck: www.havixbeck.de
- IHK Nord Westfalen: www.ihk-nordwestfalen.de
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen: www.it-nrw.de
- Statistisches Bundesamt: www.destatis.de
- TIM-online 2.0: www.tim-online.nrw.de

8.3 Anlagen

- Übersichtskarte: Lage in Havixbeck
- Auszug aus der Flurkarte
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Baupläne: Grundrisse, Ansichten, Schnitt
- Wohnflächenberechnung aus der Bauakte
- Fotos vom Ortstermin