

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 23062-AGC

Grundbuch	<u>Stadt Coesfeld Blatt 893</u> Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Stadt Coesfeld, Flur 6, Flurstück 396, Gebäude- und Freifläche, Puheweg, Größe 29 m ² ; Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Stadt Coesfeld, Flur 6, Flurstück 569, Hof- und Gebäudefläche, Puheweg 16, Größe 334 m ² ; Gemarkung Stadt Coesfeld, Flur 6, Flurstück 594, Gebäude- und Freifläche, Puheweg, Größe 3 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Coesfeld, Aktenzeichen 008 K 008/23
Objekt- beschreibung	Hausgrundstück, bebaut mit einem Reihenedhaus (Bau- jahr 1966, massive Bauweise, 2-geschossig mit nicht aus- gebautes Dachgeschoss, unterkellert, ca. 83 m ² Wohn- fläche) und Garagengrundstück, bebaut mit Garage (Baujahr ca. 1966, massive Bauweise)
Verkehrswert	EURO 270.000,00

Das vollständige Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02541 731-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Coesfeld eingesehen werden.

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

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

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



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 23062-AGC

Objekt **Reihenendhaus und Garage
Puheweg 16, 48653 Coesfeld**

Grundbuch von Stadt Coesfeld Blatt 893

Lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Stadt Coesfeld, Flur 6, Flurstück 396, Gebäude-
und Freifläche, Puheweg, Größe 29 m²;
Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Stadt Coesfeld, Flur 6, Flurstück 569, Hof- und
Gebäudefläche, Puheweg 16, Größe 334 m²;
Gemarkung Stadt Coesfeld, Flur 6, Flurstück 594, Gebäude-
und Freifläche, Puheweg, Größe 3 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Coesfeld, Aktenzeichen 008 K 008/23

Ortsbesichtigung 09.11.2023
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)



Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

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

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

Münster

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

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

Ochtrup

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

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zzgl. 11 Seiten Anlagen. Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	5
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	6
3.4 Rechte und Belastungen	7
3.5 Wirtschaftliche Einheit	7
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
4.1 Einfamilienhaus	8
4.2 Garage	10
4.3 Außenanlagen	10
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10
4.5 Restnutzungsdauer	10
5. Wertermittlungsverfahren	11
6. Bodenwert	12
7. Sachwert	15
8. Ertragswert	17
9. Verkehrswert	19
10. Einzelwerte	20
Anlage 1: Lageplan	21
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	22
Anlage 3: Grundriss Obergeschoss	23
Anlage 4: Grundriss Kellergeschoss	24
Anlage 5: Schnitt	25
Anlage 6: Brutto-Grundfläche	26
Anlage 7: Wohnfläche	27
Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023	29
Anlage 9: Fotos	30

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen/-informationen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskunft über Wohnungsbindungen (öffentliche Förderung)

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:

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

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

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

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

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

2.2 Ortstermin
(Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 09.11.2023 in der Zeit von 15.30 - 16.20 Uhr statt. Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen der Miteigentümer anwesend.

Der Darstellung von Innenfotos im Gutachten wurde nicht zugestimmt.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Stadt Coesfeld Blatt 893

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 2: Gemarkung Stadt Coesfeld, Flur 6, Flurstück 396, Gebäude- und Freifläche, Puheweg, Größe 29 m ² Lfd. Nr. 5: Gemarkung Stadt Coesfeld, Flur 6, Flurstück 569, Hof- und Gebäudefläche, Puheweg 16, Größe 334 m ² ; Gemarkung Stadt Coesfeld, Flur 6, Flurstück 594, Gebäude- und Freifläche, Puheweg, Größe 3 m ²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/ Beschränkungen	Lfd. Nr. 4 (zu lfd. Nr. 2, 5 des Bestandsverzeich- nisses): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf- hebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amts- gericht Coesfeld, 8 K 8/23). Eingetragen am 27.07.2023.
Abteilung III Hypotheken etc.	<i>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>

3.2 Lage

Kreis	Coesfeld
Ort und Einwohnerzahl	Stadt Coesfeld, ca. 37.000 Einwohner
Wohnlage	Das Objekt liegt im westlichen Stadtbereich in einer Wohnsiedlung aus den 1960er Jahren, ca. 1,5 km Luftlinie vom Ortskern entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch gereimte und freistehende Einfamilienhäuser; Infrastrukturein- richtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Behörden, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Wohnlage

Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,2 km bis Bushaltestelle ca. 14 km bis Autobahnauffahrt A43 ca. 37 km bis Autobahnkreuz A1/A43 ca. 44 km bis Stadtkern Münster
Topografische Lage	Ebenes Gelände
Immissionen	Keine wesentlichen
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich bei dem Hausgrundstück um ein Grundstück, das südwestlich seiner Zufahrtsstraße liegt und einen unregelmäßigen Zuschnitt hat.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das Bewertungsobjekt ist über den Puheweg (Tempo 30-Straße, geringes Verkehrsaufkommen) erschlossen. Nördlich und südwestlich grenzen Fuß-/Radwege an.
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Stadt Coesfeld stehen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und kein Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz aus. Werden Straßen erneuert, erweitert oder verbessert, kann hierfür ein weiterer Straßenbaubeitrag erhoben werden.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Auskunft des Kreises Coesfeld sind für die Grundstücke keine Eintragungen im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen vorhanden.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Angaben der Kreisverwaltung Coesfeld sind für die Grundstücke keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.
Planungsrechtliche Ausweisung	Flächennutzungsplan: Reines Wohngebiet Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 14 "Hof Puhe": <u>Hausgrundstück</u> Reines Wohngebiet; Reihen-Wohneigenheime; zweigeschossig; Grundflächenzahl 0.4; Geschossflächenzahl 0.7; Dachneigung 30°; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen
Wohnungsbindungen	Nein
Denkmalschutz	Nein
Sonstige Festlegungen	Nicht bekannt

3.5 Wirtschaftliche Einheit	Das Wohnhaus- und das Garagengrundstück bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit. Aufgrund der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen sind dennoch Einzelwerte für jedes Bewertungsgrundstück zu ermitteln.
------------------------------------	--

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

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

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

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

4.1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	Reihenendhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Derzeitige Nutzung	Das Gebäude wird von einem Miteigentümer bewohnt.
Baujahr	1966
Modernisierungen/Umbauten (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	2003: Weitgehende Erneuerung der Innenausstattung (z.B. Boden-/Wand-/Deckenoberflächen, Sanitärräume, Elektro-/Wasserinstallationen, Haustür, Entfernung der Wand zwischen Wohnraum und Küche, etc.); ca. 2009: Austausch Heizungsanlage; 2018: z.B. Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss, teils im Erdgeschoss Bodenbeläge und Elektronstallationen erneuert, etc.; ca. 2012: Neubau einer Terrassenüberdachung

Konstruktionsart	Massive Bauweise
Fassade des Gebäudes	Ziegelmauerwerk, Fliesen
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Treppen	KG - EG: Betontreppe ohne Belag; EG - OG: Betontreppe mit Natursteinplatten; zum Dachgeschoss: Holzeinschubleiter
Geschossdecken	Betondecken
Geschosshöhen	KG: ca. 2,25 m; EG/OG: ca. 2,75 m
Dach	
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachpfannen ohne Unterspannbahn
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahre z.B. 1998, 2018), Rollläden
Gebäudeeingang	Aluminiumtürelement mit Isolierverglasung
Zimmertüren	Holztüren, Holzzargen
Bodenbeläge	Laminat, Fertigparkett, Fliesen
Wandoberflächen	Anstrich, Tapete, Fliesen
Deckenoberflächen	Anstrich, Tapete, Holzverkleidung
Sanitärinstallation	WC-Raum im Erdgeschoss: Waschbecken, WC; Bad im Dachgeschoss: Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne
Elektroinstallation	Nachgerüstet; diverse Deckeneinbauleuchten; Installationen unter Putz
Heizung	Gasbrennwerttherme mit Warmwasserbereitung; Radiatoren und Flachheizkörper in Heizkörper- nischen; Installationen unter Putz
Besondere Bauteile	Terrassenüberdachung aus Holzkonstruktion mit Glasdach, Pumpe für Grundwasserbrunnen, Kelleraußentreppe

Energieausweis

Nicht vorliegend

4.2 Garage

Reihenmittelgarage mit 1 PKW-Stellplatz, Baujahr ca. 1966; massive Bauweise; Fassaden mit Ziegelmauerwerk und Putz; Flachdach mit Abklebung (erneuert ca. 2013); kein Stromanschluss

4.3 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster, Betonplatten und Asphalt; Terrassenpodest mit Holzbelag; gärtnerische Anlagen; verschiedene Zaunanlagen; Grundwasserbrunnen zur Gartenbewässerung; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.4 Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

Es liegt ein teilmodernisierter Bauzustand mit Modernisierungs-/Instandhaltungsbedarf in einigen Bereichen vor: z.B. an Dach/ Außenwänden/Kellerdecke wurden noch keine wesentlichen energetischen Modernisierungen durchgeführt; Garagentor überarbeitungsbedürftig; Bodenbefestigungen im Außenbereich teils mit Rissen und Unebenheiten; Holzzäune teils morsch; etc.

4.5 Restnutzungsdauer

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

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird in Anlehnung an das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden angesetzt mit rd. 40 Jahren (übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, fiktives Gebäudealter 40 Jahre, fiktives Baujahr 1983).

5. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

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

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

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

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

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

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

6. Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld zum Stichtag 01.01.2023 (siehe Anlage 8):

Bodenrichtwert beitragsfrei **220 €/m²**

Grundstücksgröße

Das Hausgrundstück (Flurstück 569) weicht vom Normgrundstück der Richtwertzone bei dem Zustandsmerkmal "Tiefe des Grundstücks" ab. Kleinere Wohnhausgrundstücke werden am Grundstücksmarkt in der Regel mit einem höheren Quadratmeterpreis gehandelt, daher ist ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Berechnung des Zuschlags für die kleinere Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zum Richtwertgrundstück (gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld):

	Tiefe	Umrechnungskoeffizient
Richtwertzone	35	100
Bewertungsgrundstück	24	111

(= Bodenrichtwert x U-koeffizient d. Bewertungsgr. : U-koeffizient d. Richtwertgr. - Bodenrichtwert)
 $220 \quad \times \quad 111 \quad : \quad 100,00 \quad - \quad 220 \quad = \quad 24 \text{ €/m}^2$

Zuschlag **rd. 25 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			220 €/m²
Stichtag	01.01.2023	09.11.2023	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	
Vollgeschoss	II	II	
Bauweise		Hausgruppe	
Fläche (m ²)		334	
Tiefe (m)	35	24	s.o. 25 €/m²
Lage in Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			245 €/m²

Der o. g. Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbaugrundstücke. Da es sich bei den Flurstücken 396 und 594 um untergeordnete Verkehrsflächennutzungen (Garagengrundstücksflächen) handelt, wird für die Art der Nutzung ein Abschlag von 50 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

Hausflurstück (Flurstück 569)

$$334 \text{ m}^2 \times 245 \text{ €/m}^2 = 81.830 \text{ €}$$

Garagenflurstück (Flurstück 594)

$$3 \text{ m}^2 \times 220 \text{ €/m}^2 \times 50 \% = 330 \text{ €}$$

Garagenflurstück (Flurstück 396)

$$29 \text{ m}^2 \times 220 \text{ €/m}^2 \times 50 \% = 3.190 \text{ €}$$

Summe 85.350 €

Bodenwert rd. 85.000 €

7. Sachwert

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

Gebäude		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche		215,78 m ²
Baupreisindex		
am Stichtag		178,30
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr 2010		570,00 €/m ²
· NHK am Stichtag		1.016,31 €/m ²
Regionalfaktor		1,0
Gewöhnliche Herstellungskosten		
· Normgebäude		219.299 €
· Besondere Bauteile		0 €
Gebäudeherstellungskosten		219.299 €
Alterswertminderung		linear
· (Fiktives) Alter		40 J.
· Wirtschaftliche Nutzungsdauer		80 J.
· Restnutzungsdauer		40 J.
· Wertminderungsfaktor		-0,5000
· Betrag		-109.649 €
Zeitwert		
· Gebäude		109.649 €
· Besondere Bauteile (s. 4.1)		15.000 €
Gewöhnliche Gebäudekosten		124.649 €

Zeitwert Garage

4.000 €

Gebäudewerte insgesamt

128.649 €

Gebäudewerte insgesamt **128.649 €**

Zeitwert Außenanlagen

Anteilig in % des Gebäudewertes

$$128.649 \text{ €} \quad \times \quad 7\% \quad = \quad \underline{\underline{9.005 \text{ €}}}$$

Wert der Gebäude und Außenanlagen **137.655 €**

Bodenwert des Grundstücks **85.000 €**

Vorläufiger Sachwert **222.655 €**

Objektspezifischer Sachwertfaktor

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

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

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

$$\times \quad \underline{\underline{1,22}}$$

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **271.639 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

$$\underline{\underline{-5.000 \text{ €}}}$$

266.639 €

Sachwert rd. **267.000 €**

8. Ertragswert

Unter Berücksichtigung des aktuellen Mietspiegels der Stadt Coesfeld und des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld unter Beachtung der örtlichen Marktsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des Objekts wird die folgende Nettokaltmiete als marktüblich erzielbar angesehen (unberücksichtigt bleiben dabei behebbare Mietminderungsgründe wie z.B. Baumängel, Bauschäden, nicht fertig gestellte Arbeiten).

Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Wohnhaus	82,95	7,53	625	7.500
Garage			35	420
Summe	82,95		660	7.920

Jahresrohertrag

7.920 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Haus
1 x 344,00 € = 344,00 €
- Verwaltungskosten Garagen, etc.
1 x 45,00 € = 45,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten Wohnungseinheiten
82,95 m² x 13,50 €/m² = 1.119,81 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.
1 x 102,00 € = 102,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
2 % von 7.920,00 €/m² = 158,40 €

Bewirtschaftungskosten gesamt

-1.769 €

Jahresreinertrag

6.151 €

Jahresreinertrag **6.151 €**

Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens

Nach Angaben des Gutachterausschusses f. Grundstücks-
werte im Kreis Coesfeld liegt der mittlere Liegenschafts-
zinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser bei 0,7 % mit einer
Standardabweichung von 0,7 %.

Dabei gilt:

- Je länger die Restnutzungsdauer der Gebäude, desto
höher ist der Liegenschaftszinssatz.

In Anlehnung an diese Angaben unter Berücksichtigung der
Lage, des Alters, der Art, etc. wird folgender Liegen-
schaftszinssatz angesetzt:

(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

0,70	%	x	85.000,00 €		-595 €
------	---	---	-------------	--	---------------

Ertrag der baulichen Anlagen **5.556 €**

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 0,70 %

Restnutzungsdauer 40 Jahre

x 34,783

193.245 €

Bodenwert **85.000 €**

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert **278.245 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

-5.000 €

273.245 €

Ertragswert rd. **273.000 €**

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenendhaus- und ein Garagen-Grundstück.

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

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd.	267.000,00 €
Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd.	273.000,00 €

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Puheweg 16, 48653 Coesfeld" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 09.11.2023 ermittelt mit rd.

270.000 EURO

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

Münster, 01.12.2023 **Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch**

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

10. Einzelwerte

Die in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Grundstücke Gemarkung Stadt Coesfeld, Flur 6, Flurstück 396 sowie Gemarkung Stadt Coesfeld, Flur 6, Flurstücke 569 und 594 wurden zunächst als ein Gesamtobjekt bewertet. Zur Berücksichtigung der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen wird im Folgenden der Gesamtverkehrswert in Einzelwerte aufgeteilt.

Die Ermittlung der Einzelwerte erfolgt überschläglich nach den Anteilen am Sachwert bzw. am Bodenwert.

Einzelwert Flurstück 396 (Garagengrundstück) rd.	6.000 €
--	---------

Einzelwert Flurstücke 569/594 (Haus-/Garagengrundstück) rd.	264.000 €
---	-----------

Gesamt	270.000 €
--------	-----------

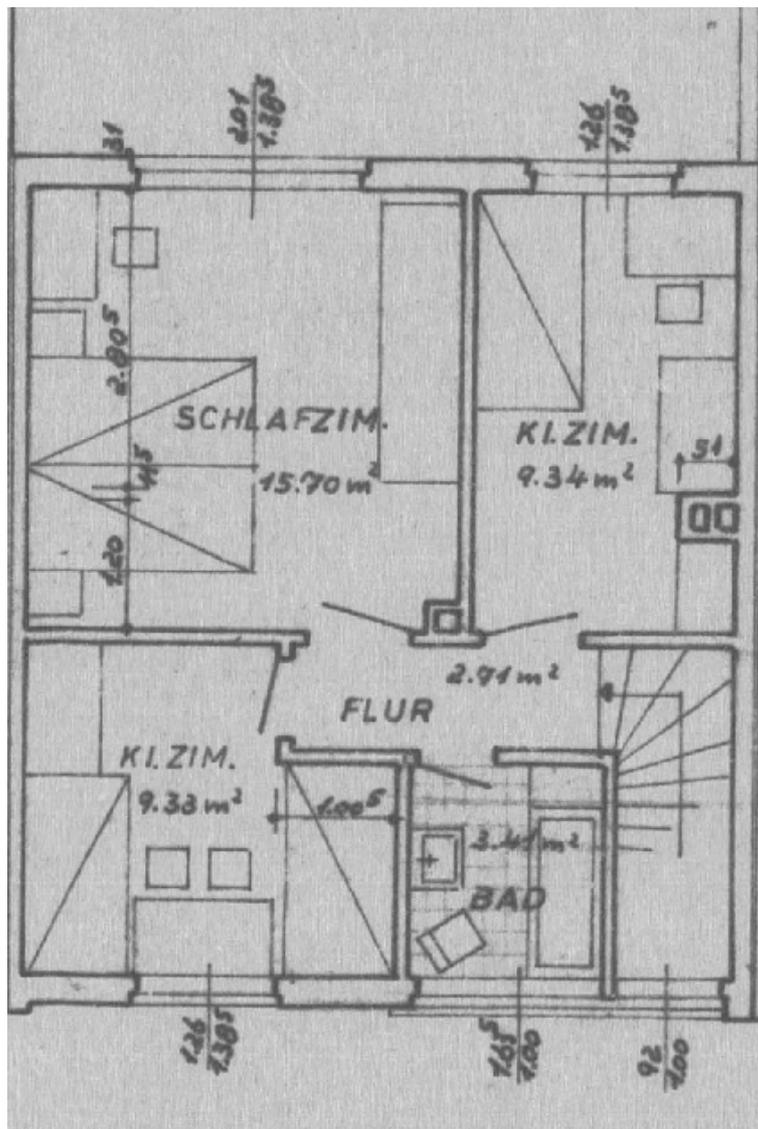
Anlage 1: Lageplan

Ohne Maßstab



**Bewertungsobjekt
Puheweg 16
48653 Coesfeld**

Anlage 3: Grundriss Obergeschoss



**Bewertungsobjekt
Puheweg 16
48653 Coesfeld**

Anlage 6: Brutto-Grundfläche

Gemäß DIN 277

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

Brutto-Grundfläche			Bereich a/ b (m²)
Wohnhaus			
KG	6,760 x 7,980	=	53,94
EG	6,760 x 7,980	=	53,94
OG	6,760 x 7,980	=	53,94
DG	6,760 x 7,980	=	<u>53,94</u>
Brutto-Grundfläche Wohnhaus gesamt m² ca.			215,78

Anlage 7: Wohnfläche

In Anlehnung an die Wohnflächenverordnung - WoFIV -

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

Anmerkung: Für die teils von den dargestellten Bauzeichnungen abweichenden Grundrissaufteilungen und Raumbezeichnungen sind in den amtlichen Bauakten keine Unterlagen vorhanden. Da mit den geänderten Grundrissaufteilungen keine wesentliche Veränderung der Gesamtgrößen verbunden ist, werden die vorhandenen Unterlagen als Grundlage verwendet.

Wohnhaus				(m²)	
<i>Erdgeschoss</i>					
Diele	1,695 x 2,945	x 0,970	=		4,84
Wohnraum	(3,335 x 7,370 0,500 x 4,120)	x 0,970	=		25,84
Flur	1,010 x 0,885	x 0,970	=		0,87
WC-Raum	(1,135 x 1,200 -0,500 x 0,300)	x 0,970	=		1,18
Küche	(2,260 x 2,805 1,010 x 0,315)	x 0,970	=		6,46
Überdeckte					
Terrasse (zu 1/4)	5,500 x 3,000	x 0,250	=	<u> </u>	4,13
Erdgeschoss gesamt (m ²) ca.					43,31

Obergeschoss

Flur	2,760 x 1,010	x 0,970	=	2,70
Eltern	3,835 x 4,120	x 0,970	=	15,33
Kind	2,320 x 4,120	x 0,970	=	9,27
Kind	(3,335 x 3,135 -1,005 x 1,125)	x 0,970	=	9,04
Bad	1,690 x 2,010	x 0,970	=	<u>3,29</u>
Obergeschoss gesamt (m ²) ca.				39,64

Wohnfläche gesamt m² ca. 82,95

Anlage 8: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld



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

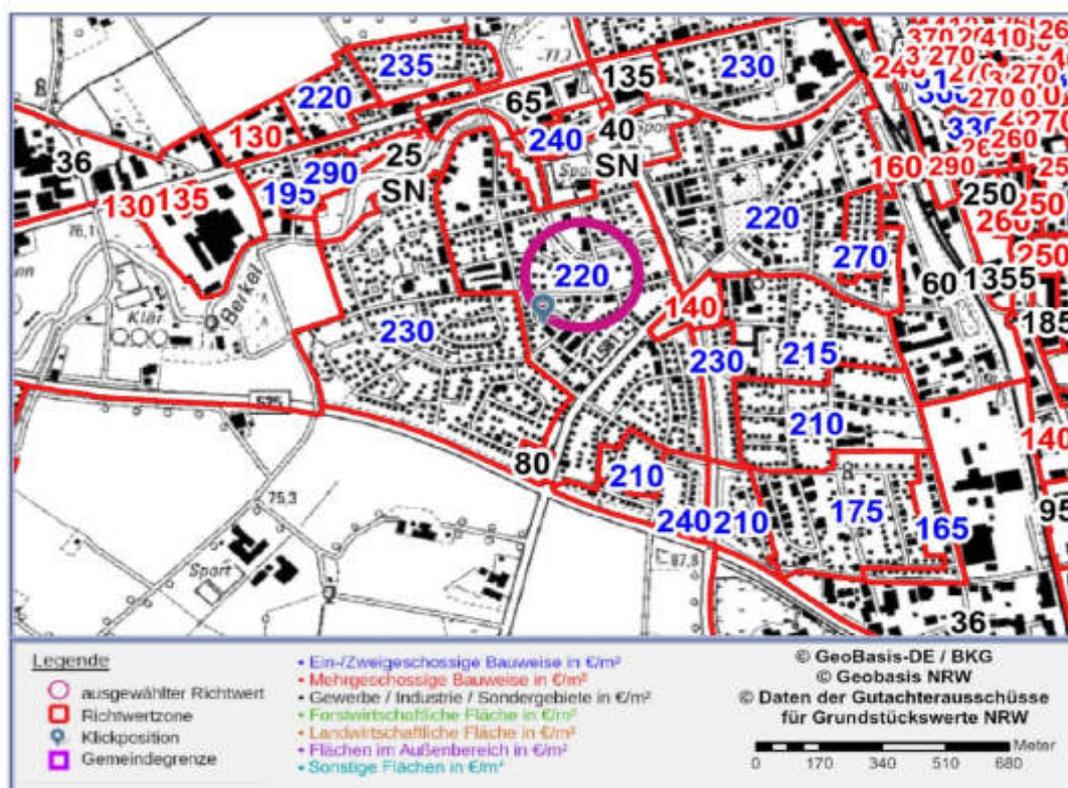


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Coesfeld
Postleitzahl	48653
Gemarkungsname	Coesfeld-Stadt
Gemarkungsnummer	5168
Ortsteil	Coesfeld
Bodenrichtwertnummer	7126
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 90
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	0112

Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 9: Fotos

Reihenendhaus Straßenansicht



Reihenendhaus Gartenansicht



Anlage 9: Fotos

Garage

