

Verkehrswertgutachten Nr.: 230013-003  
Am Berkelbogen 21, 48653 Coesfeld

Auftraggeber:  
Amtsgericht Coesfeld  
Friedrich-Ebert-Straße 6  
48653 Coesfeld

Gericht AZ: 008 K 009/22

**Vermessungsbüro Schemmer, Wülfing, Otte**

Alter Kasernenring 12, 46325 Borken

Telefon: +49 (0) 2861 / 92 01 35

[www.swo-wertermittlung.de](http://www.swo-wertermittlung.de)

Bearbeiter: Peter Mensing, B. Eng.  
Sachverständiger für  
Immobilienbewertung  
(Sprengnetter Akademie)

Datum: 25.05.2023

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 48653 Coesfeld, Am Berkelbogen 21**



**Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit ist der Verkehrswert mit einem 10% Risikoabschlag behaftet.**

Der **Verkehrswert des bebauten Grundstücks**  
beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.05.2023  
**rd. 489.000 €**

Ausfertigung Internetversion

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Teile dieser Internetversion anonymisiert sind. Anlagen sind aus Datenschutzgründen evtl. nicht vollständig. Das Originalgutachten liegt beim Amtsgericht Coesfeld vor.

## Inhalt

1	Allgemeine Angaben .....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.5	Angaben zu den Fragen aus dem gerichtlichen Beschluss.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	6
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gemäß Bauakte) .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung (gemäß Bauakte) .....	10
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	10
3.2.6	Besondere Bauteile, Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	10
3.3	Nebengebäude .....	11
3.4	Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	11
4.1	Grundstücksdaten .....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	11
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	11
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	11
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	12
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	12
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	12
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	13
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren .....	13
4.3	Bodenwertermittlung .....	14
4.4	Sachwertermittlung.....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16

4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
4.4.3	Sachwertberechnung.....	20
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	21
4.5	Ertragswertermittlung .....	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	25
4.5.3	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	25
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	26
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	28
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung.....	28
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	28
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	28
4.6.4	Verkehrswert .....	29
5	Rechtsgrundlagen und Literatur .....	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	31
5.2	Literatur.....	31
6	Verzeichnis der Anlagen .....	32

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus  
Objektadresse: Am Berkelbogen 21, 48653 Coesfeld  
Grundbuchangaben: Grundbuch von Stadt Coesfeld, Blatt [REDACTED]  
Katasterangaben: Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 6, Flurstück 952

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Coesfeld  
Friedrich-Ebert-Straße 6, 48653 Coesfeld  
Eigentümer: [REDACTED]  
[REDACTED]  
geb. [REDACTED]  
[REDACTED]  
geb. [REDACTED]  
geb. [REDACTED]  
beide wohnhaft in [REDACTED]  
[REDACTED]

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung  
Wertermittlungstichtag: 08.05.2023  
Qualitätstichtag: 08.05.2023  
Tag der Ortsbesichtigung: 08.05.2023  
Teilnehmer am Ortstermin: Herr [REDACTED]  
der Sachverständige  
Herangezogene Unterlagen: vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:  

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.04.2023

vom Sachverständigen beschafft:  

- Flurkartenauszug (tim-online.nrw.de) vom 08.05.2023
- Bodenrichtwerte
- Übersichtskarten (OpenStreetMap)
- Grundstücksmarktbericht 2023, Kreis Coesfeld
- Bauaktenauskunft
- Auskunft Baulastenverzeichnis vom 24.04.2023
- Auskunft Altlastenkataster vom 20.04.2023
- Auskunft Wohngeldstelle vom 26.04.2023
- Auskunft Straßenanliegerbescheinigung vom 27.04.2023

- Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld
- Auskunft Denkmalschutz

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beschluss vom 05.04.2023 des Amtsgerichts Coesfeld ist ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) soweit erkennbare Zubehörteile im Sinne der §§ 97, 98 BGB auf dem Versteigerungsobjekt vorhanden sind, diese getrennt aufzulisten und zu bewerten.
- b) Angabe, ob eine Mietkaution bezahlt wurde und an wen die Sicherheit übergeben wurde, soweit das Objekt vermietet ist und eine Mietkaution gezahlt wurde.
- c) ob Verdacht auf Hausschwamm oder Hausbock besteht.
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.
- e) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis zu Lasten oder zugunsten des Objektes bestehen.
- f) von wem das Objekt zurzeit genutzt wird.

Die o.g. Auskünfte und Informationen wurden soweit möglich eingeholt und im Gutachten entsprechend dargestellt und in der Wertermittlung berücksichtigt. Schriftliche Auskünfte werden dem Gericht zur Akte gereicht.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 14.04.2023 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin am 08.05.2023 ist ausschließlich der Eigentümer Herr [REDACTED] erschienen. Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses wurde durch den Eigentümer nicht ermöglicht.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung werden im Gutachten folgende Annahmen getroffen:

1. Die Ausstattungsmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind baujahrestypisch.
2. Der tatsächliche Zustand sowie die Ausbauart des Gebäudes entspricht den Bauakten.

#### 1.5 Angaben zu den Fragen aus dem gerichtlichen Beschluss

- Zu a) Im Rahmen der eingeschränkten Ortsbesichtigung waren keine erkennbaren Zubehörteile im Sinne der §§ 97, 98 BGB auf dem Versteigerungsobjekt vorhanden.
- Zu b) Laut Herrn [REDACTED] ist das Objekt durch die Eigentümer eigengenutzt. Das Objekt ist somit nicht vermietet und es wurde dementsprechend keine Kautionszahlung geleistet. Weitere Informationen liegen nicht vor.
- Zu c) Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zu Verdacht auf Hausschwamm oder Hausbock abschließend getätigt werden. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass kein Verdacht auf Hausschwamm oder Hausbock besteht.
- Zu d) Augenscheinlich liegen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.
- Zu e) Laut Auskunft der Stadt Coesfeld enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.
- Zu f) Das Objekt wird durch die Eigentümer eigengenutzt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Coesfeld
Ort und Einwohnerzahl:	Coesfeld, 36.382 Einwohner (gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 im Kreis Coesfeld)
Überörtliche Anbindung:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Münster (östlich, ca. 45 km entfernt) Recklinghausen (südlich, ca. 45 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (südlich, ca. 100 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A31, A43  <u>Bundesstraßen:</u> B525, B474  <u>Bahnhof:</u> Coesfeld (Westf.) (ca. 1,8 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Münster/Osnabrück (ca. 65 km entfernt, ca. 50 min mit dem Auto) Düsseldorf (ca. 93 km entfernt, ca. 70 min mit dem Auto) Weeze (ca. 95 km entfernt, ca. 80 min mit dem Auto) Köln/Bonn (ca. 143 km, ca. 100 min mit dem Auto)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Ortsmitte (östlich) beträgt ca. 1,5 km. Mehrere Discounter, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in näherer Umgebung. Das Objekt liegt direkt an dem Fluss „Berkel“.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	wohnbauliche sowie gewerbliche Nutzung. Ein-/Zweifamilienhäuser in offener, zweigeschossiger Bauweise
topographische Grundstückslage:	leicht abschüssig in Richtung des Flusses „Berkel“ (südlich)

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront zur Straße „Am Berkelbogen“:</u> ca. 17 m <u>Tiefe:</u> ca. 48 m <u>Grundstücksgröße:</u> 936 m <sup>2</sup>
-------------------	---

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Das Objekt liegt an der ausgebauten öffentlichen Straße „Am Berkelbogen“.
Straßenausbau:	Die Straße ist gemäß Straßenanliegerbescheinigung endgültig ausgebaut.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	zentrale Trinkwasserversorgung, Grundstücksentwässerung über öffentliche Sammelkanalisation, Strom, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Der Carport wurde an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet. An der westlichen Grundstücksgrenze liegt eine Grenzbebauung durch die Nachbargarage vor.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Coesfeld vom 20.04.2023 liegt folgende Eintragung im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen vor: Das Grundstück ist „dem Altstandort „223-Co44 Ehem. Stoffdruckerei Crone“ zuzuordnen. Der Standort wurde im Jahr 1983 abgebrochen. Im Zuge des Abbruchs erfolgte eine Entsorgung von Sonderabfällen und die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen. Hierzu wurde in Teilbereichen des Altstandortes das Bodenmaterial ausgekoffert und entsorgt, sowie durch unbelastetes Bodenmaterial ersetzt. (...) Darüber hinaus sind in Bezug auf die aktuelle Nutzung sowie auf etwaige Bautätigkeiten (...) keine weiteren Maßnahmen erforderlich.“
Förderung:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Wohngeldstelle Coesfeld wurde das Objekt „Am Berkelbogen 21“ in Coesfeld nicht öffentlich gefördert.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.04.2023 vom Amtsgericht Coesfeld vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Blatt <span style="background-color: black; color: black;">          </span> folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwangsversteigerungsvermerk</li></ul>
Anmerkungen:	Der Zwangsversteigerungsvermerk bleibt im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Coesfeld vom 24.04.2023 ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Coesfeld vom 26.04.2023 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemäß der Stadt Coesfeld ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich somit nach § 34 BauGB. Hierbei ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Bauakten durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Brandschutzrechtliche und –technische Bestimmungen wurden ebenfalls nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Coesfeld vom 27.04.2023 ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst Carport und Abstellraum bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und dient nach Auskunft des Eigentümers der Eigennutzung.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung bilden die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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 einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und –schäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 3.2 Einfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1992 (gemäß Bauakte und Auskunft des Eigentümers)
Außenansicht:	Verblendsteine im Normalformat
Wohnfläche:	ca. 152 m <sup>2</sup> (gemäß Wohnflächenberechnung aus der Bauakte)
Modernisierungen:	Es wurden keine Angaben zur Modernisierung gemacht. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird unterstellt, dass das Objekt im Laufe der Zeit instandgehalten wurde. Wertrelevante Modernisierungen, die eine Erhöhung der Restnutzungsdauer des Gebäudes zur Folge hätten, sind nicht bekannt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor. Eine Folgerung für die Wertigkeit der Immobilie wird hieraus nicht gezogen.
Barrierefreiheit:	<p>Aussagen zur Barrierefreiheit können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht getroffen werden.</p> <p>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.</p>

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gemäß Bauakte)

Kellergeschoss:	Hobbyräume, Vorrats-, Heizungs- und Waschkraum, Treppenraum, Flur
Erdgeschoss:	Diele, WC, Hauswirtschaftsraum, Wohnen/Essen, Küche
Dachgeschoss:	Flur, Gästezimmer, Schlafzimmer (Eltern, Kinder), Abstellraum, Büro, Bad

Der Abgleich mit der Örtlichkeit konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht stattfinden.

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Innenwände:	unbekannt
Geschossdecke:	unbekannt
Treppen:	unbekannt
Hauseingang:	Holz, 2-flügelig, mit Isolierverglasung (gemäß Bauakte)
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung (gemäß Bauakte)

Wasserinstallation:	vorhanden
Abwasserinstallation:	vorhanden
Elektroinstallation:	vorhanden
Heizung:	Zentralheizung, Heizöl

### 3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung lassen sich zu der Raumausstattung und dem Ausbauzustand keine gesicherten Aussagen treffen. In der Wertermittlung wird ein baujahrestypischer Ausstattungsstandard unterstellt, der über die Jahre ordnungsgemäß instandgehalten wurde. Die mögliche Küchenausstattung sowie Inventar sind nicht in der Wertermittlung enthalten.

### 3.2.6 Besondere Bauteile, Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachgaube, Kamin, überdachte Terrasse
Besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	gut
Baumängel und Bauschäden:	unbekannt
Allgemeinbeurteilung:	Das Einfamilienhaus macht einen durchschnittlichen Außen- eindruck. Der Carport und der anliegende Abstellraum sind abbruchreif.

### 3.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück ist ein Carport mit 2 Stellplätzen sowie einem Abstellraum errichtet worden. Der Abstellraum ist laut Aussage des Eigentümers durch Schimmel befallen. Der Carport und der Abstellraum sind abbruchreif. Im Gartenbereich des Grundstücks ist ein weiterer Abstellraum in Massivbauweise errichtet worden. Hierzu liegen keine Bauunterlagen vor.

### 3.4 Außenanlagen

Einfriedung:	tlw. Hecken und Beete, im südlichen Bereich befindet sich ein Steg an dem Fluss „Berkel“
Terrasse:	ca. 20 m <sup>2</sup> , überdacht, gepflastert
Gartenanlage:	Vorgarten mit Beet, diverse Sträucher und Bäume, begrünte Rasenfläche
Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen:	zentrale Trinkwasserversorgung, Grundstücksentwässerung über öffentliche Sammelkanalisation, Strom, Kanalanschluss

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 48653 Coesfeld, Am Berkelbogen 21 zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	
Stadt Coesfeld	■	■	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>	<u>Fläche</u>
Coesfeld-Stadt	6	952	936 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach §194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das *Vergleichswertverfahren*,
- das *Ertragswertverfahren* und

- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (...) zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“ (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

#### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke können mehrere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrens-ergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst treffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

#### 4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage,

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV). Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### 4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

###### **Vergleichswertverfahren**

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

###### **Ertragswertverfahren**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines Objekts üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren gem. §§ 27-34 ImmoWertV ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer, aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

###### **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert für die Preisbildung ausschlaggebend ist (Substanzwert).

###### **Die herangezogenen Verfahren**

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein **typisches Sachwertobjekt** (Einfamilienhaus), insofern wird das **Sachwertverfahren** als federführendes Verfahren angewendet.

Zur Ergebnisunterstützung wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **240 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstückstiefe	=	40 m
<i>Bauweise</i>	=	<i>offen</i>

Die kursiv geschriebene Angabe zum Bodenrichtwert wurden vom Sachverständigen aufgrund der örtlichen Inaugenscheinnahme geschätzt. Der Bodenrichtwert ist plausibel und wird zur Bodenwertermittlung herangezogen.

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	08.05.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	936 m <sup>2</sup>
Mittlere Grundstückstiefe	=	ca. 48 m

#### **Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Aufgrund der Übertiefe im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück wird das Grundstück in 716 m<sup>2</sup> Vorderland und 220 m<sup>2</sup> Hinterland unterteilt. Da erfahrungsgemäß der Wert des Hinterlandes vom relativen Wert des Vorderlandes abhängig ist, wird der relative Bodenwert der Hinterlandfläche mit 70% vom relativen Bodenwert der Vorderlandfläche sachverständig geschätzt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld trifft in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 auf Seite 30 folgende Aussage:

Zukäufe zu Garten- bzw. Hinterland

Anzahl der Kauffälle:	17
Verhältnis zum Baulandwert:	64%
Bandbreite:	32% bis 96%

Berechnung für bebautes Grundstück		
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	240 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.05.2023	x 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	----	----	x	1	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	244,80 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	----	----	x	1	E2
Fläche [m <sup>2</sup> ]	----	936	x	1	E2
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	x	1	E2
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x	1	E2
Vollgeschosse	II	II	x	1	E2
Bauweise	offen	offen	x	1	E2
Tiefe [m]	40	48	x	1	E2
Zuschnitt	----	nahezu rechteckig	x	1	E2
Sonstiges	----	----	x	1	E2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert			=	244,80 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-		
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	244,80 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	244,80 €/m <sup>2</sup>
Fläche Wohnbaufläche Vorderland	x	716 m <sup>2</sup>
Bodenwert Vorderland	=	175.276,80 €
relativer Bodenwert Hinterland		171,36 €/m <sup>2</sup>
Fläche Hinterland		220 m <sup>2</sup>
Bodenwert Hinterland		37.699,20 €
Gesamtbodenwert		212.976,00 €
	<b>rd</b>	<b>213.000,00 €</b>

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Im Hinblick auf die Entwicklungen des Bodenrichtwertes in den letzten Jahren, die eine leichte Erhöhung des Bodenrichtwertes aufzeigen und der Tatsache, dass der Wertermittlungsstichtag im fünften Monat des Jahres liegt, was eine leichte Bodenwertveränderung vermuten lässt, wurde ein Anpassungsfaktor von 1,02 festgelegt.

##### E2

Alle weiteren wertrelevanten Komponenten stimmen beim Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück hinreichend überein.

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 insgesamt **rd. 213.000,00 €**.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ggf. ein Zu- oder Abschlag des vorläufigen Sachwerts vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Die Position des Sachwertfaktors innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Dieses ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Im Umkehrschluss muss dadurch auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts angewendet werden.

Erst anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert zu berücksichtigen. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV).

Das **Sachwertverfahren** ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein **Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

##### **Besondere Einrichtung**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Baunebenkosten**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche u.a. als Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen definiert sind.

Die hier angesetzten Herstellungskosten beinhalten die Baunebenkosten bereits.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der **Restnutzungsdauer** (RND) und der **Gesamtnutzungsdauer** (GND) des Gebäudes ermittelt.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird i.d.R. auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder besondere Ertragsverhältnisse). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich bzw. am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 35 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (=Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschafts-starken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Markt-anpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	323 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) 08.05.2023 (2010=100)	176,4%
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	749,20 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.321,59 €/m <sup>2</sup> BGF
• Regionalfaktor	1,0
Herstellungskosten	
• Normgebäude	426.873,57 €
• Zu-/Abschläge	----
• besondere Bauteile	9.500 €
• besondere Einrichtungen	----
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	436.373,57 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	49 Jahre
• Prozentual	38,75%
• Betrag	169.094,76 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	267.278,81 €
• besondere Bauteile	----
• besondere Einrichtungen	----
• Gartenhäuschen / Überdachte Terrasse	3.500,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	270.778,81 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>270.778,81 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>13.538,94 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>284.317,75 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>213.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>497.317,75 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	<b>1,05</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>522.183,64 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>33.077,88 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>489.105,76 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>489.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche für das Gebäude von 323 m<sup>2</sup> wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenfassung der Ermittlung des Ausstattungsstandards des Gebäudes. Hierbei wird aufgrund der Übersichtlichkeit und des Verständnisses der Durchschnitt der berechneten Ausstattungsstufen aufgeführt. Diese Einschätzung wurde auf Grundlage der Bauakte und der baujahrestypischen Merkmale erstellt. Hierbei wird nochmal darauf hingewiesen, dass die Örtlichkeit teils deutlich davon abweichen kann.

Anwendung	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände / Fassade		1				23%
Dach		1				15%
Fenster und Außentüren		1				11%
Innenwände und Türen		1				11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%
Fußböden			1			5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		1				9%
sonstige technische Ausstattung			1			6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	

##### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (2015) (=100). Da es sich bei den NHK und dem Baupreisindex um zwei unterschiedliche Basisjahre handelt, muss der Baupreisindex des Wertermittlungstichtags und der durchschnittliche Baupreisindex für 2010 ins Verhältnis gesetzt werden. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

##### Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und dient zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Er ist mit 1,0 im Grundstücksmarktbericht auf Seite 95 in der Modellbeschreibung veröffentlicht worden.

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichen bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Die nachfolgenden Bauteile waren von außen ersichtlich.

Gebäude:

Besondere Bauteile	Herstellungswert (inkl. BNK)
Dachgaube	6.500 €
Kamin	3.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>9.500 €</b>

### **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert sachverständig geschätzt. Bei dem gegebenen Objekt waren keine besonderen Einrichtungen ersichtlich.

### **Außenanlagen**

Außenanlagen gewöhnlicher Herstellungsart werden häufig pauschal bewertet. Für die Außenanlagen sind 5% des Bauwerts am Wertermittlungstichtag angesetzt worden.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Zur Wahrung der Modellkonformität des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt.

### **Restnutzungsdauer**

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine Angaben zu möglichen Modernisierungen gemacht werden, die eventuell die Restnutzungsdauer des Gebäudes erhöhen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich somit aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer beträgt im vorliegenden Fall somit 49 Jahre.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt linear.

### Gartenhäuschen

Für das im hinteren Grundstücksbereich befindliche Gartenhäuschen wird sachverständig ein Zeitwert von 3.000 € geschätzt. Es handelt sich dabei um ein in Massivbauweise errichtetes Gebäude mit Satteldach und ca. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche. Ein Fenster ist beschädigt. Für die Überdachung der Terrasse wird ein Zeitwert von 500 € angesetzt.

### Marktanpassungsfaktor

Der objektspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird aus der aus mehr als 800 Verträgen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld bestimmten Marktanpassungsfunktion abgeleitet. Er beschreibt das Verhältnis des Verkehrswertes zum Sachwert.

Folgende Formel wird auf Seite 70 des Grundstücksmarktberichts veröffentlicht:

$$SWF = 1,3698 + (\text{Gemeindekoeffizient I oder II}) + (\text{vorlSach} * -0,0000006687)$$

SWF = Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)

vorlSach = vorläufiger Sachwert

Gemeindekoeffizient:

I: Havixbeck, Lüdinghausen, Nottuln, Senden = 0,1340

II: Ascheberg, Billerbeck, **Coesfeld**, Dülmen, Nordkirchen, Olfen, Rosendahl = 0 (Normobjekt)

$$SWF = 1,3698 + 0 + (497.317,75 * -0,0000006687) = \text{rd. } 1,04$$

Für das aktuelle Objekt ergibt sich daraus ein Sachwertfaktor von 1,04. Aufgrund der Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts wird ein Sachwertfaktor von 1,05 sachverständig angesetzt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Das Einfamilienhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Wegen des ungewissen Ausbaustands wird daher als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ein Risikoabschlag in Höhe von 10% des Gebäudesachwerts in Abzug gebracht. Des Weiteren wird für den Abbruch des Carports und des Abstellraums sowie der Wiederherstellung zweier nicht überdachter Stellplätze ein pauschaler Betrag von 6.000 € in Abzug gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Risikoabschlag: prozentuale Schätzung: -10% von 270.778,81 €	-27.077,88 €
Abbruch Carport und Abstellraum / Wiederherstellung von 2 Stellplätzen	-6.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-33.077,88 €</b>

Aufgrund des Gebäudealters könnten diverse Modernisierungen (u.a. Heizungsanlage) anstehen. Über die Heizungsanlage liegen keine weiteren Unterlagen vor. Dies wird hier nur nachrichtlich wiedergegeben. Solche Investitionskosten sind zusätzlich zum Verkehrswert zu berücksichtigen.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallene Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der, auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallene, Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter der Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### 4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl [Stück]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stück	monatlich [€]	jährlich [€]
Wohneinheit		152		6,60	1.003,20	12.038,40
	Garage		0	----	----	----
	Stellplatz		2	20,00	40,00	480,00
Summe:						12.518,40

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>12.518,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	-	<b>2.940,37 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>9.578,03 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
<b>0,8% von 213.000 €</b> (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	-	<b>1.704,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>7.874,03 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV)		
bei p = <b>0,8%</b> Liegenschaftszinssatz		
und n = <b>49</b> Jahren Restnutzungsdauer	x	<b>40,405</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>318.150,18 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>213.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>531.150,18 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>33.077,88 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>498.072,30 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>498.000,00 €</b>

#### 4.5.3 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert (§ 27 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz, in diesem Gutachten laut Grundstücksmarktbericht 0,8%, ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

s. Sachwertverfahren

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

s. Sachwertverfahren

## **4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

### **Miete**

Die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete für das Einfamilienhaus im Ort Coesfeld wurde unter Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Coesfeld (Stand: 01. Dezember 2022) mit 6,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sachverständig festgelegt. Das Objekt wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von den Eigentümern eigengenutzt. Es liegen somit keine tatsächlichen Mieteinnahmen vor.

Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Coesfeld gibt für die Jahresklasse 1990 bis 1999 und einer Wohnfläche von 101-130 m<sup>2</sup> folgende Spannen an:

Jahr der Bezugsfertigkeit			
1990 bis 1999			
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Unterer Wert (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche/mtl.)	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche/mtl.)	Oberer Wert (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche/mtl.)
101 - 130	6,50	6,90	7,35

Abweichungen vom Mittelwert:

Art: Einfamilienhaus = +10%

141 – 160 m<sup>2</sup> = -12%

Abstellung auf das Bewertungsobjekt und seine Eigenschaften: sachverständig geschätzt 6,60 €

### PKW-Stellplätze

Der Carport sowie der Abstellraum sind abbruchreif. Es wird unterstellt, dass bei Abbruch zumindest die freien Stellplätze wiederhergestellt werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen durchschnittliche Mieten abgeleitet:

	Garagen	Carports	Stellplätze	Tiefgaragen
Anzahl der Mietinformationen	548	126	603	50
Median	40 €	35 €	20 €	50 €
Spanne (90%)*	20 € - 60 €	20 € - 50 €	10 € - 30 €	25 € - 60 €

\* Spanne in der sich rund 90% der Mietinformationen befinden.

Aufgrund der Lage ist die monatliche Miete für einen PKW-Stellplatz mit 20 € pro Monat angesetzt worden.

### Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden der Bauakte entnommen. Die Berechnung konnte nicht im Rahmen einer Innenbesichtigung überprüft werden.

Gemäß Wohnflächenberechnung wurde die Wohnfläche in der Wertermittlung mit rd. 152 m<sup>2</sup> angesetzt.

### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird in Anlehnung an den aktuellen Grundstücksmarktberichts des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet. Der Jahresrohertrag beträgt in dieser Wertermittlung rd. 12.518 €.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden modellkonform – wie bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den Gutachterausschuss - nach der ImmoWertV 2021 in Ansatz gebracht.

Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich bei dem Bewertungsobjekt auf ca. 2.940 €. Dies entspricht ca. 23% des Rohertrags.

BWK-Anteil Wohnungseigentum	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	2.052,00
Mietausfallwagnis	2	----	250,37
2 Stellplätze			
Verwaltungskosten	----	----	45 * 2 = 90,00
Instandhaltungskosten	----	----	102 * 2 = 204,00
Summe			2.940,37 € (ca. 23% des Rohertrags)

#### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz, in diesem Gutachten unter Berücksichtigung der Aussagen des Gutachterausschusses mit 0,8% angesetzt, ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

#### **Gesamtnutzungsdauer**

s. Sachwertverfahren

#### **Restnutzungsdauer**

s. Sachwertverfahren

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

s. Sachwertverfahren

### **4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

#### **4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkung**

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

#### **4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen zur renditeunabhängigen Eigennutzung erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Das Ertragswertverfahren wird stützend bzw. zur Ergebniskontrolle hinzugezogen.

#### **4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **489.000 €**,  
der **Ertragswert** wurde mit rd. **498.000 €** ermittelt.

Verkehrswertgutachten Nr.: 230013-003  
Am Berkelbogen 21, 48653 Coesfeld

#### 4.6.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 48653 Coesfeld, Am Berkelbogen 21

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Stadt Coesfeld	■	■
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück(e)</u>
Coesfeld-Stadt	6	952

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 mit rd.

**489.000,00 €**

**in Worten: Vierhundertneunundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

Borken, den 25. Mai 2023

gez.  
Peter Mensing, B. Eng.  
Sachverständiger für die Markt- &  
Beleihungswertermittlung von Immobilien  
(Sprengnetter Akademie)

*-Im Originalgutachten unterschrieben-*

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen und Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

(in der gültigen Fassung)

**BauGB:** Baugesetzbuch

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**ImmoWertV 2021:** Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

**WMR:** Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**BetrKV:** Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**DIN 283:** DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (obwohl im Jahr 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**II. BV:** Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**GEG:** Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

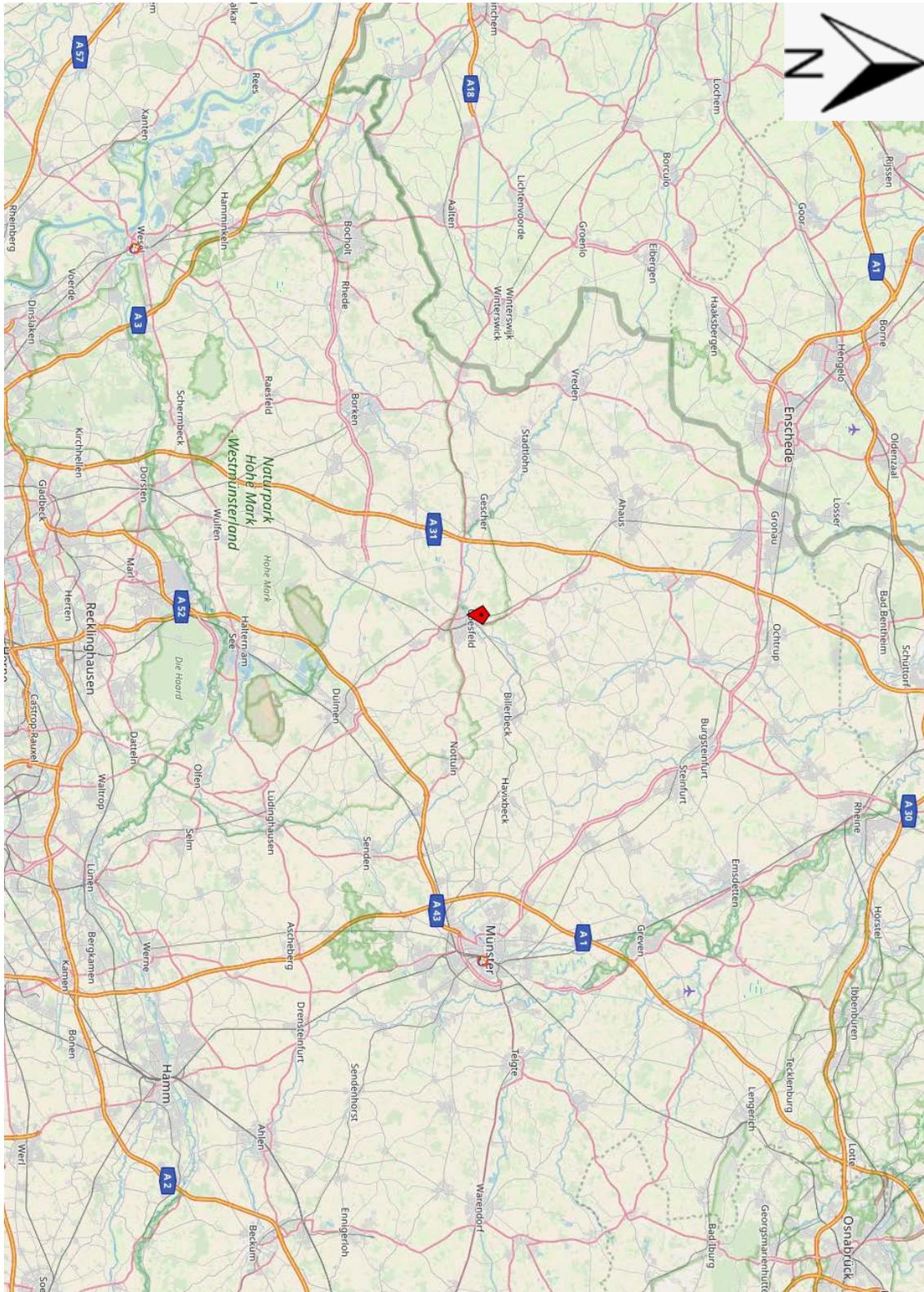
### 5.2 Literatur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015
- [4] Fischer/Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage, Köln 2013
- [5] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017
- [6] AGVGA.NRW: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, 07/2017 mit redaktionellen Anpassungen (Juni 2018)
- [7] AGVGA.NRW: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, 06/2016 mit redaktioneller Anpassung (Juli 2019)
- [8] Grundstücksmarktbericht 2023, Kreis Coesfeld
- [9] Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld

## 6 Verzeichnis der Anlagen

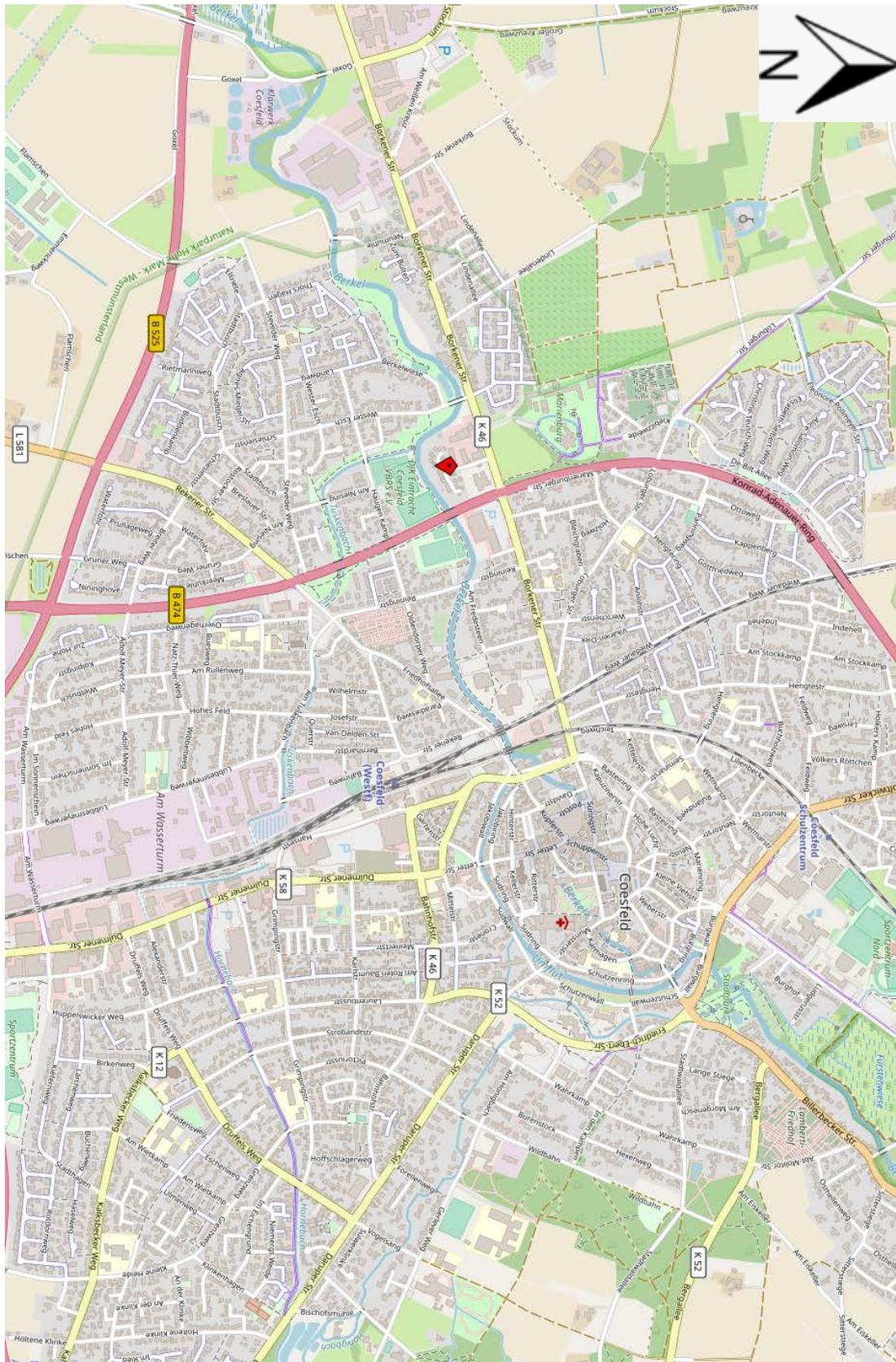
- Anlage 1: großräumige Übersichtskarte – OpenStreetMap
- Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap
- Anlage 3: Flurkarte – Tim-online.nrw.de
- Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Fotos

## Anlage 1: großräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



Lizensierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt

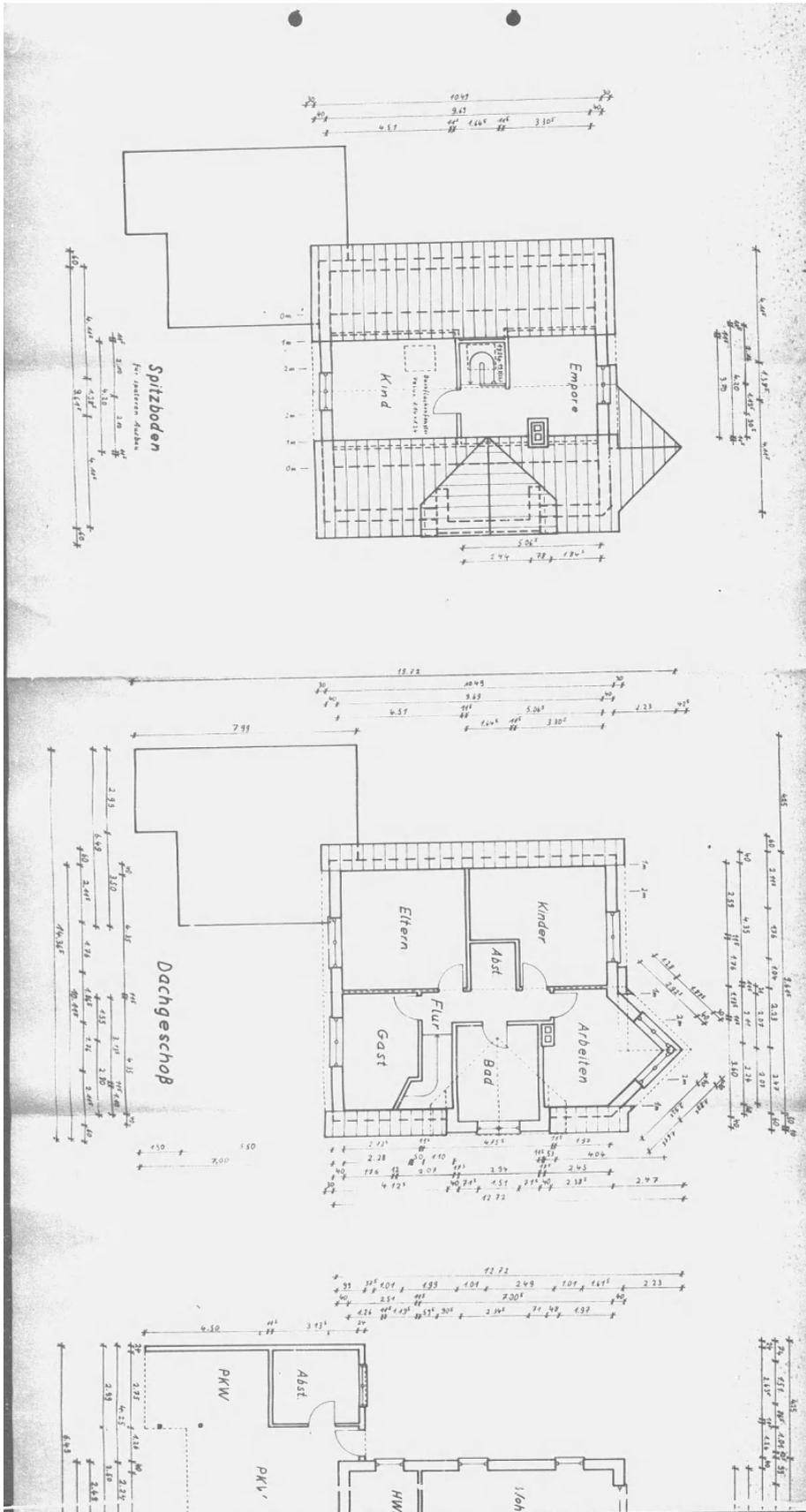
## Anlage 2: kleinräumige Übersichtskarte - OpenStreetMap



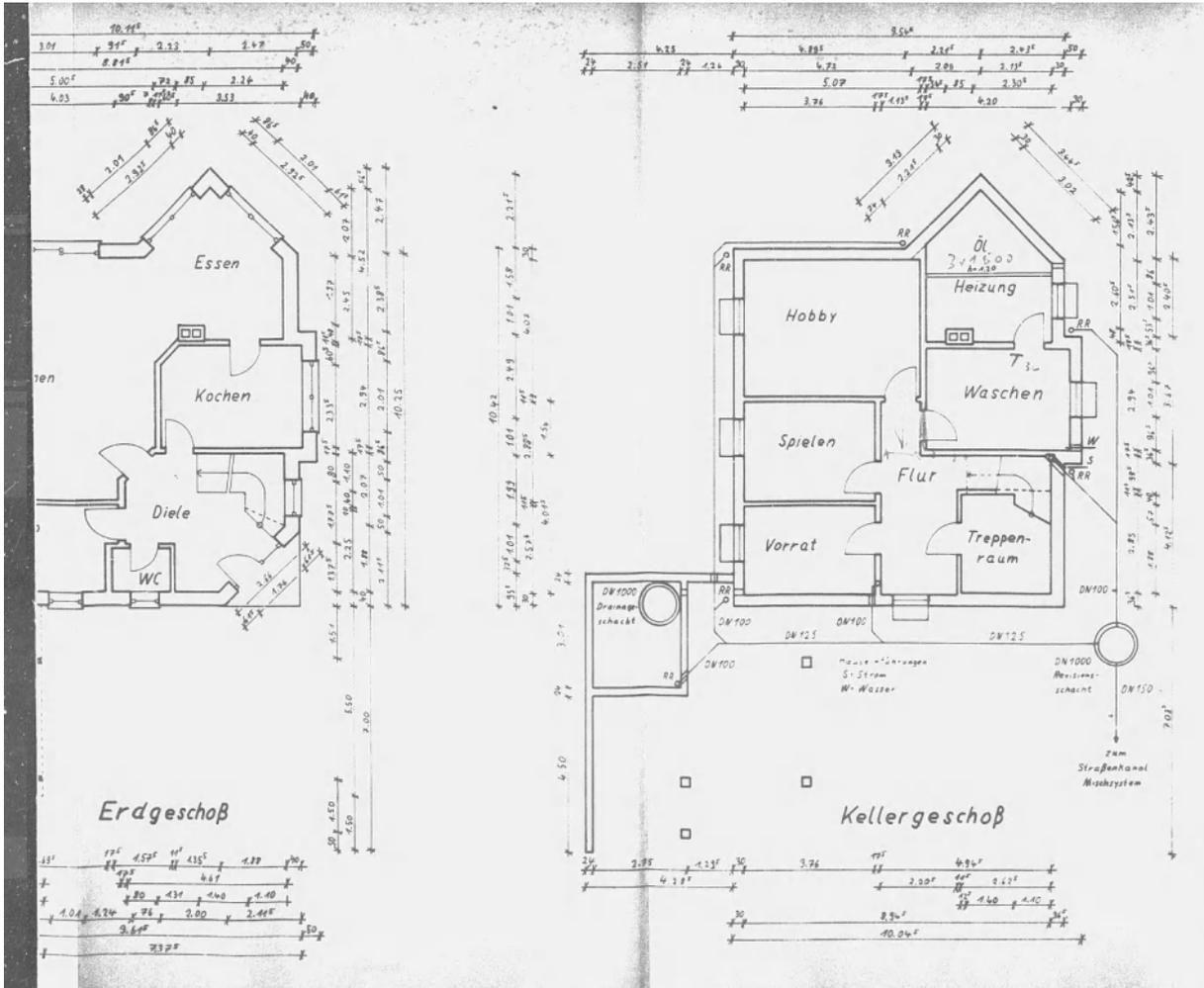
Lizensierungshinweis: Lizenz: Open Database License (ODbL); um Nordpfeil ergänzt



## Anlage 4: Ansichten, Grundrisse und Schnitte



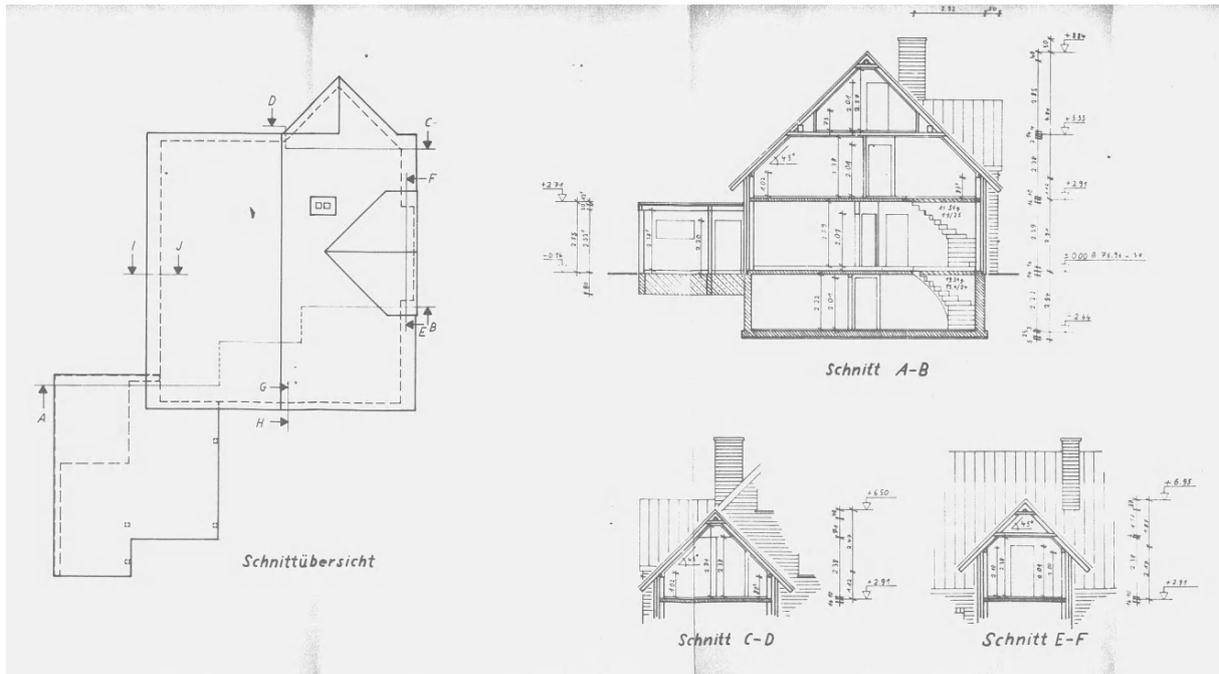
Grundrisse Spitzboden, Dachboden, t.l.w. Erdgeschoss



Erdgeschoss, Kellergeschoss



Ansichten



## Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Die Berechnung der Wohnflächen wurde aus der Bauakte entnommen. Sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Wohnflächenberechnung konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht mit der Realität abgeglichen werden.

### Berechnung der Wohn- und der Nutzflächen

**Bauherr:** Mechthild u. Stefan Huster  
Brinker Ring 79  
4420 Coesfeld

**Projekt:** Neubau eines Einfamilienwohnhauses  
Am Berkelbogen, 4420 Coesfeld

---

#### 1) Wohnfläche (Wohnhaus):

Hauswirtschaftsraum	$\begin{aligned} &= (1,135\text{m} \cdot 4,03\text{m} \\ &+ 1,375\text{m} \cdot 3,695\text{m}) \\ &\cdot 0,97 \\ &= 9,37\text{m}^2 \end{aligned}$
Wohnen	$\begin{aligned} &= (7,005\text{m} \cdot 5,005\text{m} \\ &- 0,975\text{m} \cdot 1,50\text{m} \\ &+ 0,905\text{m} \cdot 0,905\text{m}/2) \\ &\cdot 0,97 \\ &= 32,99\text{m}^2 \end{aligned}$
Essen	$\begin{aligned} &= (3,81\text{m} \cdot 2,45\text{m} \\ &- 0,85\text{m} \cdot 0,48\text{m} \\ &+ 2,925\text{m} \cdot 2,925\text{m}/2) \\ &\cdot 0,97 \\ &= 12,81\text{m}^2 \end{aligned}$
Kochen	$\begin{aligned} &= (4,135\text{m} \cdot 2,94\text{m} \\ &- 0,605\text{m} \cdot 0,605\text{m}/2) \\ &\cdot 0,97 \\ &= 11,61\text{m}^2 \end{aligned}$
WC	$\begin{aligned} &= 1,575\text{m} \cdot 1,26\text{m} \\ &\cdot 0,97 \\ &= 1,92\text{m}^2 \end{aligned}$
Diele	$\begin{aligned} &= (4,61\text{m} \cdot 3,95\text{m} \\ &- 1,88\text{m} \cdot 1,88\text{m}/2 \\ &- 1,375\text{m} \cdot 1,375\text{m} \\ &- 0,80\text{m} \cdot 0,80\text{m}/2 \\ &- 2,50\text{m} \cdot 1,10\text{m} \\ &- 1,37\text{m} \cdot 1,10\text{m}/2) \\ &\cdot 0,97 \\ &= 10,41\text{m}^2 \end{aligned}$
Eltern	$\begin{aligned} &= (4,51\text{m} \cdot 4,35\text{m} - 4,51\text{m} \cdot 0,5\text{m}) \\ &\cdot 0,97 \\ &= 16,84\text{m}^2 \end{aligned}$
Kinder	$\begin{aligned} &= (5,065\text{m} \cdot 4,35\text{m} - 5,065\text{m} \cdot 0,5\text{m} \\ &- 1,76\text{m} \cdot 1,76\text{m}) \\ &\cdot 0,97 \\ &= 15,91\text{m}^2 \end{aligned}$

Abstellraum	=1,645m*1,76m *0,97 =2,81m <sup>2</sup>
Arbeiten	=(2,11m*1,97m +2,24m*2,45m-0,5m*2,45m +2,07m*2,07m-0,5m*0,5m) *0,97 =12,08m <sup>2</sup>
Bad	3,6m*2,94m *0,97 =10,27m <sup>2</sup>
Gast	=(3,125m*2,735m +(2,28m+1,76m)*1,215m/2 -(1,97m+1,76m)*0,5m/2) *0,97 =9,79m <sup>2</sup>
Flur	=(4,755m*1,135m +1,10m*(1,55m-1,135m)) *0,97 =5,68m <sup>2</sup>
Wohnfläche	=9,37m <sup>2</sup> +32,99m <sup>2</sup> +12,81m <sup>2</sup> +11,61m <sup>2</sup> +1,92m <sup>2</sup> +10,41m <sup>2</sup> +16,84m <sup>2</sup> +2,81m <sup>2</sup> +15,91m <sup>2</sup> +12,08m <sup>2</sup> +10,27m <sup>2</sup> +9,79m <sup>2</sup> +5,68m <sup>2</sup> =152,49m <sup>2</sup>
anrechenbare Wohnfläche	=152,49m <sup>2</sup> *0,9 =137,24m <sup>2</sup>

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses beträgt gemäß Wohnflächenberechnung rund 152 m<sup>2</sup>.

## Anlage 6: Fotos



Straßenansicht



Schäden am Carport



Straßenansicht



Hauseingangstür