



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

**Büro Dortmund**  
Mergelteichstraße 21  
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3  
Telefax: (0231) 72 50 63 4  
E-Mail: [info@sv-simsch.de](mailto:info@sv-simsch.de)

**Büro Coesfeld**  
Feldweg 3  
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7  
Telefax: (02541) 84 74 29 8  
E-Mail: [info@sv-simsch.de](mailto:info@sv-simsch.de)

[www.sv-simsch.de](http://www.sv-simsch.de)

Gutachten Nr. **0725-1075-AGC**  
(bitte stets angeben)

# **WERTGUTACHTEN vom** **08.12.2025**

**zum Bewertungsstichtag**  
**04.12.2025**

für das mit einem

**Einfamilienhaus**  
**bebautes Grundstück**

**Brinker Bach 18**  
**48653 Coesfeld**  
**Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 65, Flurstück 134**

**Auftraggeber: Amtsgericht Coesfeld**  
**Aktenzeichen: 8 K 20/25**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Gutachtenanlass .....	4
1.2	Zweck des Gutachtens.....	4
1.3	Bewertungsobjekt.....	5
1.4	Flurkarte .....	5
1.5	Grundbuchangaben .....	6
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen .....	7
1.7	BESONDERHEITEN .....	8
<b>2.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
2.1	Makrolage .....	9
2.2	Mikrolage .....	9
2.3	Grundstück.....	10
2.4	Baulasten .....	11
2.5	Erschließungsbeiträge.....	11
2.6	Altlasten .....	11
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung .....	13
2.8	Denkmalschutz.....	13
2.9	Fördermittel.....	13
<b>3.</b>	<b>Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>14</b>
3.1	Allgemeine Hinweise .....	14
3.2	Gebäudeart / Nutzung .....	15
3.3	Gebäudehistorie .....	15
3.4	Gebäudeausführung .....	15
3.5	Garagen/Nebengebäude .....	18
3.6	Außenanlagen .....	18
3.7	Modernisierung / Instandhaltung .....	18
3.8	Baumängel / Bauschäden.....	19
<b>4.</b>	<b>Gesamteindruck.....</b>	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl .....</b>	<b>22</b>
5.1	Allgemeines .....	22
5.2	Vorgehensweise .....	23
<b>6.</b>	<b>Bodenwertermittlung.....</b>	<b>24</b>
6.1	Eingangsbetrachtung.....	24
6.2	Bodenwert.....	26
<b>7.</b>	<b>Sachwertermittlung .....</b>	<b>27</b>
7.1	Allgemeine Hinweise .....	27
7.2	Gebäudedaten, fiktiv saniert.....	28
7.3	Vorläufiger Sachwert Wohnhaus.....	29
7.4	Vorläufiger begünstigter/belasteter Sachwert .....	30
7.5	Vorläufiger Sachwert Garage .....	31
7.6	Sachwert.....	32

<b>8.</b>	<b>Vergleichswertermittlung .....</b>	<b>33</b>
8.1	Allgemeine Hinweise .....	33
8.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens .....	34
8.3	Vergleichspreis.....	34
8.4	Vorläufiger Vergleichswert, unsaniert.....	36
8.5	Vorläufiger begünstigter/belasteter Vergleichswert.....	36
8.6	Vergleichswert .....	37
<b>9.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>38</b>
9.1	Wertansätze .....	38
9.2	Wertableitung .....	38
9.3	Verkehrswert .....	39
<b>10.</b>	<b>Schlusswort.....</b>	<b>39</b>
<b>11.</b>	<b>Literatur, Fundstellen, Gesetze.....</b>	<b>40</b>
	<b>Anlagen .....</b>	<b>41</b>
Anlage 1	Übersichtsplan .....	42
Anlage 2	Grundbuchauszug .....	43
Anlage 3	Liegenschaftsbuchauszug .....	47
Anlage 4	Baulastenauskunft.....	48
Anlage 5	Erschließungsbeitragsauskunft.....	49
Anlage 6	Altlastenauskunft .....	50
Anlage 7	Fördermittelauskunft .....	51
Anlage 8	Bodenrichtwert .....	52
Anlage 9	Nebenrechnungen Gebäudestandard .....	53
Anlage 10	Bruttogrundfläche / Wohnfläche.....	55
Anlage 11	Vergleichskaufpreise.....	58
Anlage 12	Grundrisse .....	59
Anlage 13	Fotos.....	63

**Hinweis:**

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden. Im Unterschied zum Originalgutachten enthält die Internetversion nicht alle Anlagen. Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Coesfeld eingesehen werden.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens  
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der  
Ortsbesichtigung: 04.12.2025, ca. 9:00 bis ca. 11:15 Uhr

**Wertermittlungs-  
stichtag: 04.12.2025**

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 04.12.2025

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer  
Ortsbesichtigung:

**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des  
Amtsgerichtes Coesfeld**

### 1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

### 1.3 Bewertungsobjekt

Objektart: eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, teilunterkellert, Massivbauweise

Baujahr: ca. 1960

Wohneinheiten: 1 WE

Wohnfläche ca.: 185 m<sup>2</sup> (gemäß Aufmaß)

Garagenstellplatz: 1 GA

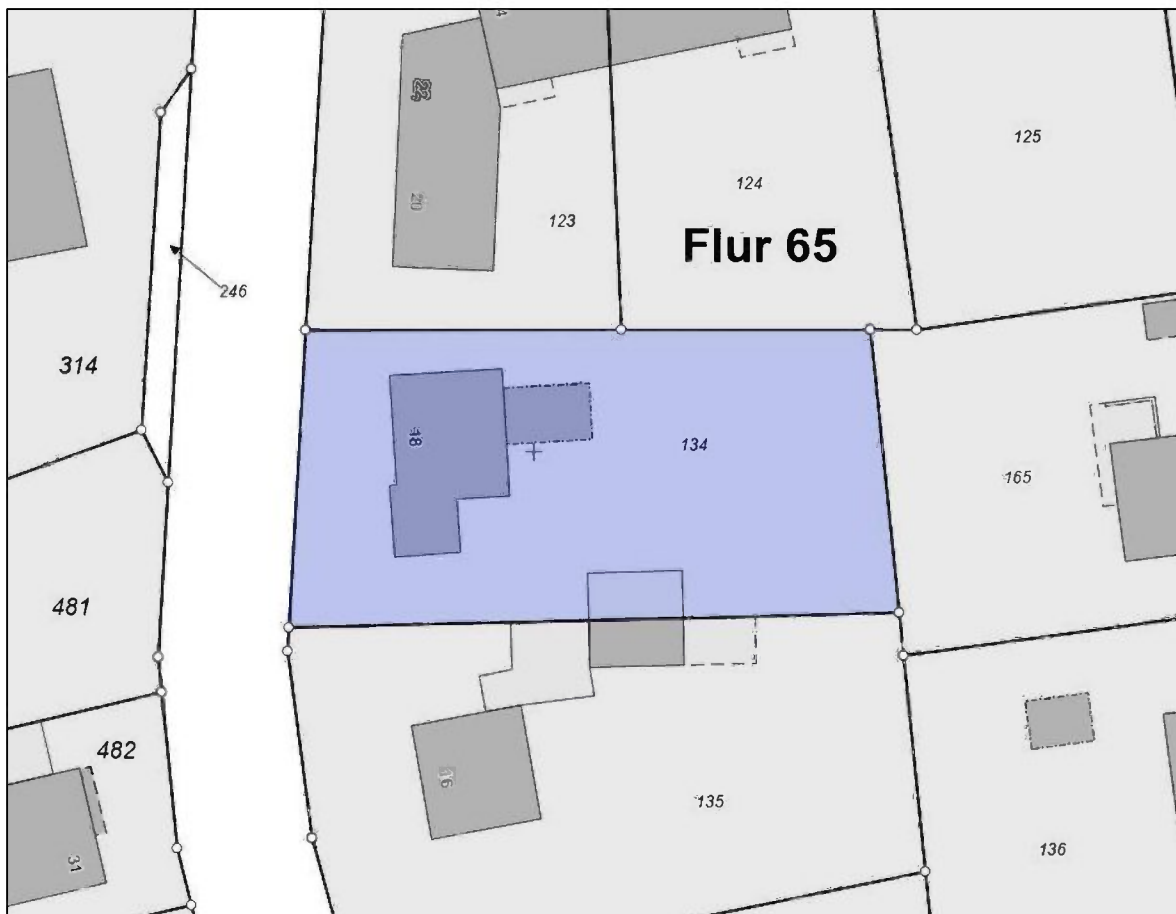
Brutto-Grundfläche

BGF

Wohnhaus ca.: 368,00 m<sup>2</sup> (gemäß Aktenauswertung)

Garage ca.: 24,00 m<sup>2</sup> (gemäß Aktenauswertung)

### 1.4 Flurkarte



**1.5 Grundbuchangaben**

(Grundbuchauszug vom 29.04.2025)

**Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)**

Amtsgericht Coesfeld, Grundbuch von Kspl. Coesfeld, Blatt: 3371

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]
1	Coesfeld-Kirchspiel	65	134	Gebäude- und Freifläche, Brinker Bach 18	927

**Abteilung I (Eigentümer)**

lfd. Nr.	
2.1	<b>siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Coesfeld</b>
2.2	

**Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen enthalten. Im Rahmen von Wertermittlungen ist Zwangsversteigerungsvermerken keine Wertbeeinflussung beizumessen.

**Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)**

In Abteilung III des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

## **1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**

1. Auszug aus der Flurkarte vom 30.07.2025
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 30.07.2025
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.04.2025
4. Baulastenauskunft vom 30.07.2025
5. Erschließungsbeitragsauskunft vom 11.08.2025
6. Altlastenauskunft des Kreises Coesfeld vom 30.07.2025
7. Planungsrechtliche Auskunft vom 31.07.2025
8. Fördermittelauskunft der Stadt Coesfeld vom 06.08.2025
9. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld (BORIS)
10. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
11. Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 02.12.2025
12. Recherchen in den Bauakten der Stadt Coesfeld
13. Von der Miteigentümerin zur Verfügung gestellter Abgabenbescheid der Stadt Cosfeld
14. Protokoll, Aufmaßprotokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die erhaltenen Unterlagen und Auskünfte wie z. B. Grundbücher, Aktenauszüge, Dokumente etc. wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

## **1.7 BESONDERHEITEN**

### **Bauliche Änderungen**

Der zum Stichtag vorgefundene Gebäudegrundriss wich in Teilen von den Darstellungen in den Genehmigungsunterlagen ab.

Die Grundrissabweichungen bestehen im Wesentlichen durch geänderte Türdurchbrüche und eingezogene Wände zur Unterteilung einzelner Räume. Darüber hinaus waren die in den Genehmigungsplänen als Bodenraum bezeichneten Dachräume wohnlich ausgebaut.

Aufgrund der Geringfügigkeit der v.g. Abweichungen, wird nachfolgend daher zunächst eine Genehmigungsfähigkeit unterstellt. Für das verbleibende Risiko zur Durchsetzung einer nachträglichen Genehmigung der Änderungen, erfolgt im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch einen Risikoabschlag.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt nördlich des Stadtzentrums von Coesfeld.

Die **Stadt Coesfeld** liegt nördlich des Ruhrgebietes im Münsterland. Coesfeld ist dem Kreis Coesfeld angeschlossen und gehört mit etwa 38.000 Einwohnern zu den bevölkerungsreichsten Städte im Kreis. Coesfeld weist in den vergangenen Jahren eine etwa konstante Bevölkerungszahl auf. Laut Kommunalprofil 2019 wird für Coesfeld eine leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren erwartet. Mit einem Kaufkraftindex von 101,8 (Stand 2023) weist Coesfeld eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraft auf.

Coesfeld verfügt über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie Kreis- und Stadtverwaltung, Krankenhaus, Altenheime, Schulen und Kindergärten.

**Einkaufsmöglichkeiten** zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs liegen im Zentrum von Coesfeld. Die Oberzentren Münster und des Ruhrgebietes sind jeweils in 30 bis 50 Autominuten erreichbar.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Autobahnanschlussstellen an die Autobahnen A1, A31 und A43 sind jeweils in einigen Autominuten von Coesfeld aus erreichbar. Es bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Buslinien und Bahnlinien).

Außerhalb des Stadtzentrums ist Coesfeld durch weitläufige Land- und Forstwirtschaftsflächen gekennzeichnet.

### 2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt auf der Ostseite der Straße Brinker Bach, nahe der Einmündung in die Waldstraße. Die Straße ist zweispurig ausgebaut und mit Asphalt befestigt. Beidseits bestehen Gehwege. Die Straße verfügt über Straßenbeleuchtung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im engeren Bereich zum Bewertungsobjekt besteht ein kurzer Parkstreifen, weitere öffentliche Parkplätze befinden sich nicht im öffentlichen Raum.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung sowie Landwirtschafts- und Waldflächen.

Die **weitere Nachbarschaft** ist im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser sowie durch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet.

**Versorgungseinrichtungen** zur Deckung des täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Weitere **Infrastruktureinrichtungen** wie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in wenigen Fahrminuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar.

Die Haltestellen der **öffentlichen Verkehrsmittel** (Buslinien) befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Die **Verkehrslage** des Individualverkehrs ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Wohnlage** im Bereich um das Bewertungsobjekt ist lokal betrachtet als gute ruhige Siedlungslage zu bewerten.

### 2.3 Grundstück

Das Grundstück ist als **Reihengrundstück** angelegt und etwa regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte). Die **Geländeoberfläche** ist eben.

Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt von der Straße aus in Ost-West-Richtung.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt ca. 21,50 m und die **Tiefe** im Mittel ca. 43 m.

Das Grundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Strom, Telefon, Breitbandkabel und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

## 2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Coesfeld ist das Bewertungsgrundstück mit keiner Baulast belastet (vgl. Anlage).

## 2.5 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Coesfeld teilte folgendes mit (vgl. Anlage):

*„Es wird bescheinigt, dass das vorgenannte Grundstück in Coesfeld an der öffentlichen Straße Brinker Bach liegt, die endgültig ausgebaut ist.*

*Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 2 BauGB fallen nicht mehr an.“*

## 2.6 Altlasten

Auskunft des Kreises Coesfeld (vollständiger Text vgl. Anlage):

*„...dass für das Grundstück Brinker Bach 18, Gemeinde Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur(e) 65, Flurstück(e) 134 keine Eintragung über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld vorliegt.“*

## Weitere Untersuchungen

Weitere, über die erhaltenen Altlastenauskünfte hinausgehende, Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüberhinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Potenziell verbleibende Risiken aus dem - mehrheitlich in der weiteren Vergangenheit - eingestellten Abbau auf Beeinflussungen der Erdoberfläche wurden im

Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht. Die Bergbauproblematik geht somit im Weiteren nicht in den Bewertungsgang der Verkehrswertermittlung ein.

Sollten sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, abweichende Risikoeinschätzungen ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

## **2.7 Planungsrechtliche Ausweisung**

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld als „**Wohnbaufläche**“ dargestellt ist.

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Nach Auskunft der Stadt besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach **§ 34 BauGB „Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“**.

Hiernach sind innerhalb bebauter Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist, sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kann die definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung nicht abschließend geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugenehmigungsverfahrens verbindlicher zu klären.

## **2.8 Denkmalschutz**

Die Stadt Coesfeld teilte im Rahmen der planungsrechtlichen Auskunft mit, dass das Bewertungsgrundstück nicht als Denkmal in der Denkmalliste geführt wird und auch nicht im engeren Bereich zu einem Denkmal liegt.

## **2.9 Fördermittel**

Auf Anfrage teilte die Stadt Coesfeld mit, dass für das genannte Objekt keine Wohnungsbindung besteht (vgl. Anlage).

### **3. Gebäudebeschreibung**

#### **3.1 Allgemeine Hinweise**

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt den Objektcharakter anhand der wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen, eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäranlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Andernfalls wird nachfolgend hierauf gesondert eingegangen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjektes).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwandes erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

### **3.2 Gebäudeart / Nutzung**

Die Einfamilienhaus ist freistehend in Massivbauweise mit Teilunterkellerung errichtet. An seiner Ostseite ist ein eingeschossiger, nicht unterkellertes Anbau angebaut.

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Stichtag im Leerstand.

### **3.3 Gebäudehistorie**

Die Errichtung des Wohnhauses erfolgte mit Bauschein vom 25.09.1959 unter dem Genehmigungstenor „Neubau eines Eigenheimes mit Garage“. Die Gebrauchsabnahme wurde hierfür mit Schreiben vom 29.07.1960 bescheinigt.

Mit Bauschein vom 15.10.1964 erfolgt ein Anbau an der Südostecke des Gebäudes. Die Schlussabnahme wurde hierfür mit Schreiben vom 13.11.1965 bescheinigt.

Zwischen 1967 und 1969 erfolgte der Einbau einer Ölfeuerungsanlage mit Öltank.

Mit Baugenehmigung vom 15.05.1972 erfolgte der Anbau eines eingeschossigen Anbaus an der Ostseite des Wohnhauses. Die Schlussabnahme wurde hierfür mit Schreiben vom 12.12.1972 bescheinigt.

### **3.4 Gebäudeausführung**

Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher weder vollständig noch abschließend.

#### **Raumanordnung**

Kellergeschoss (KG): Kellerraum, Heizungskeller, Waschküche, Zwischenraum und Kellerflur

Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer, Esszimmer, Fernsehzimmer, Elternzimmer, Küche, Bad, WC-Raum, Diele und Terrasse

Dachgeschoss (DG): Elternzimmer, 4 Kinderzimmer, Duschbad, Abstellraum und Flur

Spitzboden: nicht ausgebaut, Versorgungsleitungen für nachträglichen Ausbau vorhanden

### **Rohbau:**

Kellerwände: Massives Mauerwerk

Kellerdecke: Betondecke

Geschosswände: Mauerwerk, teils Leichtbauwände, Außenwände mit Trockenputz und Innendämmung verkleidet

Geschossdecken: Betondecken

Fassade: Klinkerfassade

Treppen: Kellertreppe: Massivtreppe  
Geschosstreppe: Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion, Satteldach

Dacheindeckung: Dachziegel

Dachentwässerung: im Wesentlichen Kupferblech

Dachaufbauten: Schleppdachgauben an Straßen- und Gartenseite

Schornsteine: Bekleidung mit Eternit

Eingangssituation: nicht barrierefrei

### **Ausbau:**

Bodenbeläge: zumeist Laminatbeläge, Vinylbelag in der Küche, Fliesenbeläge in Sanitärräumen, teils Oberböden noch nicht eingebracht, alter Solenhofener Belag in Diele und WC-Raum, alter Natursteinbelag im Wohnzimmer, Natursteinbelag auf der Terrasse

Wandbekleidung: teils tapeziert, teils tapeziert und gestrichen, Fliesen Spiegel in der Küche, Sanitärräume im EG raumhoch gefliest, Wände in einzelnen Räumen noch in Rohbauzustand ohne Wandbekleidung

Deckenbehandlung: teils gestrichen, teils mit Spanndecken bekleidet, decken teils noch in Rohbauzustand ohne endgültige Deckenverkleidung

- Fenster:** Kunststofffenster, teils mit Dreifachverglasung, Rollläden zumeist an Fenstern, zumeist mit elektrischen Rollläden, Fenster im Wohnzimmer als Holzfenster mit Isolierverglasung (zur Terrasse große feststehende Fensterscheibe)  
im Keller teils Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein Metallgitterfenster im Heizungskeller
- Außentüren:** Eingangstür: Aluminiumtür mit Isolierverglasung und feststehendem Seitenteil (Tür alarmgesichert)  
Terrassentür Esszimmer: Kunststofftür mit Dreifachverglasung und feststehendem Seitenteil  
Terrassentür Wohnzimmer: alte hölzerne Hubschiebetür mit Isolierverglasung  
Kellerausgang: Stahltür
- Innentüren:** soweit vorhanden, zumeist neue weiße glatte Holztüren, zum Kinderzimmer 4 alte Furnierholztür mit Glasausschnitt
- Heizung:** Gaszentralheizung Fa. Viessmann Bj. ca. 2004
- Beheizung:** im EG zumeist Fußbodenheizung, im DG moderne Plattenheizkörper, Handtuchtrocknerheizkörper im Bad, teils Thermostatventile, teils digitale Heizungsventile
- Warmwasserversorgung:** zentral, Warmwasserspeicher nicht installiert
- Elektroinstallation:** zumeist durchschnittliche bis gehobene Ausstattung, Klingel-, Gegensprech- und Videoanlage (Kontrollpanel in mehreren Räumen)
- Sanitärinstallation:** WC-Raum: Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbeckeninstallation vorbereitet  
Bad: Wanneneinbau vorbereitet, ebener Duschbereich mit Glasabtrennung und Schwallbrause, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbeckeninstallationen vorbereitet  
Duschbad: Hänge-WC vormontiert, Installationen vorbereitet
- Besondere Bauteile:** Kellerlichtschächte, Gauben, Kelleraußentreppe
- Besondere Einrichtungen:** offener Kaminofen (ohne Wertrelevanz)

Energieausweis: lag zum Stichtag nicht vor

### **3.5 Garagen/Nebengebäude**

Garage: Einzelgaragen mit Flachdach (Stahlbeton) mit Bitumeneindeckung, Massivbauweise, Klinkerfassade, Metallschwinger, Strominstallationen (220/380 V), Anschluss Brauchwasserbrunnen

### **3.6 Außenanlagen**

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen auf dem Bewertungsgrundstück vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Hausanschlüsse)
- Eingangsbefestigung (Zementplatten)
- Garagenzufahrt (wassergebundene Decke)
- Außenbefestigungen (Ziegelpflaster, Zementplatten, Waschbetonplatten)
- alte Holzüberdachung an Garage (nicht wertrelevant)

### **3.7 Modernisierung / Instandhaltung**

Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren:

- um 2021 begonnene umfassende Gebäudesanierung
- um 2021 Fenster zumeist dreifach verglaste Fenster eingebaut
- um 2021 Leitungen für Strom, Wasser, Heizung, Abwasser zumeist erneuert
- um 2021 Außenwände mit Innenwanddämmung verkleidet
- um 2021 WC-Raum und Bad modernisiert (nicht abgeschlossen)
- um 2021 Heizkörper und Fußbodenheizung eingebaut
- um 2021 Oberböden teils erneuert
- um 2004 Heizung erneuert

- angabengemäß Gaubenkonstruktion der straßenseitigen Dachgaube erneuert

### **3.8 Baumängel / Bauschäden**

Zum Stichtag wurden an wesentlichen wertrelevanten Bauschäden bzw. Instandhaltungs- und Reparaturstau festgestellt:

- Außenbefestigungen ausgeprägt durchgrünt und im Wesentlichen erneuerungsbedürftig
- Wände von Kelleraußentreppe teils mit Frostschäden und Fugenschäden
- Ziegelschäden an Dachziegeln
- Anstrichbedarf an hölzernen Fenstern
- Hubschiebetür im Wohnzimmer erneuerungsbedürftig
- vereinzelt Feuchtigkeitsflecken an Kellerwänden
- vereinzelt Schimmelbildung an Kellerwänden im Waschküchenbereich
- Warmwasserspeicher nicht installiert
- teils Putzrisse an Trockenbauarbeiten
- teils Fertigstellungsbedarf an Deckenbekleidungen
- Fertigstellungsbedarf an Sanitäreinbauten im Bad
- Duschbad im Wesentlichen im Rohbauzustand
- Restfertigstellungsbedarf an Türeinbauten und Elektroinstallationen
- Einbaubedarf an Raumsteuerungen der Fußbodenheizung
- sowie allgemeine Gebrauchsspuren und Restfertigstellungsbedarf an begonnen Modernisierungsarbeiten

## **Weitere Untersuchungen**

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Zum Stichtag lag kein Energieausweis vor. Nach Einführung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche somit bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel oder auch ggf. im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichenden Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen.

Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) untersucht.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

Sollten diesbezügliche weitergehende Untersuchungen zu einer veränderten Kenntnislage führen, hätte der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen weiteren Bestand und wäre entsprechend zu modifizieren.

#### 4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

##### Lage:

Die **Wohnlage** ist als durchschnittlich zu betrachten.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Verkehrslage** ist als durchschnittlich zu betrachten.

##### Gebäude:

Der **Grundriss** ist im Wesentlichen als zeitgemäß zu betrachten.

Die **Belichtungsverhältnisse** der Wohnräume sind als durchschnittlich zu betrachten.

Die **Ausstattung** ist uneinheitlich, teils als gehoben, im Wesentlichen als durchschnittlich und geringfügig als überaltert zu betrachten.

Der **Zustand** ist im Wesentlichen als fertigstellungsbedürftig zu betrachten.

##### Marktgängigkeit:

durchschnittlich

## 5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

### 5.1 Allgemeines

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen und Zubehör. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungstichtag**).

Der **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren. Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalles sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre. Im Folgenden wird daher das Vergleichswertverfahren auf Basis der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Durchschnittskaufpreise bzw. Immobilienrichtwerte oder zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise als ausschließliche Plausibilitätskontrolle dem Sachwertverfahren anbei gestellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein „Einfamilienhaus“, das nicht primär als Vermietungsobjekt zur Erzielung eines Ertrages dient und somit nicht der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zuzuordnen ist. Der Verkehrswert bestimmt sich somit im vorliegenden Fall nicht aus dem **Ertragswertverfahren**.

Bei Grundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht (z. B. eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser), richtet sich der Verkehrswert bei fehlenden geeigneten Vergleichskaufpreisen daher i. d. R. nach dem **Sachwertverfahren**.

**Im vorliegenden Fall ist somit das Sachwertverfahren wertbestimmend für den Verkehrswert.**

## **5.2 Vorgehensweise**

### **Restfertigstellungsbedarf**

Wie bei der Durchführung der Ortsbesichtigung anzutreffen, wies das Objekt zum Stichtag noch einen umfangreichen Fertigstellungsbedarf einer begonnen Gebäudesanierung auf.

### **Vorgehensweise**

Bei Gebäuden der vorliegenden Art, bei den bereits umfangreichen Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, teils jedoch nicht fertiggestellt wurden, steht in der Regel die Fertigstellung der Sanierungsarbeiten im Vordergrund eines potenziellen Käufers. Die zu erwartenden Fertigstellungskosten würde hierbei ein verständiger Erwerber daher unmittelbar in seine Preiskalkulation einfließen lassen.

Entsprechend ist in solch einem Fall der fiktiv sanierte Zustand als Ausgangswert in der Wertermittlung einzusetzen, gemindert um die mit der Sanierung verbundenen Kosten. Im fiktiv sanierten Zustand ist die hiermit verbundene zeitgemäße Ausstattung sowie eine verlängerte Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Wertermittlung stützt sich daher auf die Annahme einer Gebäudesanierung.

## 6. Bodenwertermittlung

### 6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln oder anstelle dessen auf Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt, Größe etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2025 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben<sup>1</sup>:

Baureifes Land, beitragsfrei, Wohnbaufläche, zweigeschossige Bauweise, Tiefe 40 m.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **175,00**

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

---

<sup>1</sup> Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0).

Das Bewertungsgrundstück weist nachfolgende wertrelevante Abweichungen von bzw. Übereinstimmungen mit den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks auf:

**Erschließungs-  
beitragsituation:**

Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand der Bewertungsgrundstücke entspricht dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand in der Richtwertzone.

**Lage/  
Ausrichtung:**

Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone.

**Ausnutzung:**

Die Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

**Größe:**

Die Größeneigenschaft des Bewertungsgrundstücks (im Richtwert durch die Grundstückstiefe bestimmt), weicht geringfügig von den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone ab. Die Anpassung erfolgte in Anwendung der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Anpassungsfaktoren.

**Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

## 6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	134	927 m <sup>2</sup>
Gesamtgröße			<u>927 m<sup>2</sup></u>
davon			
- Baulandfläche			927 m <sup>2</sup>
- selbstständig verwertbare Baufläche ca.			0 m <sup>2</sup>
- sonstige Flächen			0 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			175,00 €/m <sup>2</sup>
Zwischenwert	927 m <sup>2</sup> zu	175 €/m <sup>2</sup> rd.	162.225 €

### Bodenbezogene Besonderheiten:

- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m <sup>2</sup> x	927 m <sup>2</sup>	0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung		0,0% = rd.	0 €
- Größe #)		-2,0% = rd.	-3.245 €
- Zuschnitt		0,0% = rd.	<u>0 €</u>

### Vorläufiger Bodenwert somit rd.

**158.980 €**

Bodenwert selbstständig verwertbarer Baufläche zu, 0% des Bodenrichtwertes			
hier	0 m <sup>2</sup> zu	0 €/m <sup>2</sup> rd.	0 €
Bodenwert sonstiger Flächen zu, 0% des Bodenrichtwertes			
hier	0 m <sup>2</sup> zu	0 €/m <sup>2</sup> rd.	<u>0 €</u>
Summe			158.980 €

### Bodenwert somit gerundet

**158.980 €**

\*) Anpassung gemäß Grundstücksmarktbericht

## **7. Sachwertermittlung**

### **7.1 Allgemeine Hinweise**

Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) berücksichtigt im Wesentlichen technische Merkmale bei der Wertfindung. Der Sachwert bildet sich aus der Summe von Bodenwert und Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude, bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, soweit vorhanden).

Ausgangswert für den Wert der baulichen Anlagen sind die zum Stichtag anzusetzenden Herstellungskosten (Normalherstellungskosten, NHK). Die Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie sind unter Berücksichtigung des zum Stichtag angetroffenen Ausstattungs- und Unterhaltungszustands der baulichen Anlagen zu wählen.

Als Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes können die Ansätze der "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" oder aus den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen dienen. Die Angaben der NHK 2010 nehmen dabei flächen- bzw. raummäßigen Bezug (je m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) oder je m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (BRI), ermittelt nach der DIN 277).

Unter Berücksichtigung der theoretischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) ist der abgeleitete Herstellungswert entsprechend im Wert zu mindern. Gemäß § 38 ImmoWertV richtet sich die Alterswertminderung in der Regel an einem linearen Wertminderungsverlauf. Einzelfallabhängig sind hiervon alternative Verfahren anwendbar z. B. Alterswertminderung nach Ross.

Des Weiteren ist der Einfluss aus Baumängeln, Bauschäden sowie Reparaturstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf als Zeitwert gesondert zu berücksichtigen. Ebenso ist der Einfluss unzeitgemäßer Grundrisse (z. B. gefangene Räume, Räume ohne heutige Größenanforderungen), einer unzeitgemäßen Baukonstruktion, nicht getrennte Giebelwände (Schallschutzmängel) und mangelnde Wärmedämmung etc., soweit dieses nicht schon im Ansatz der Normalherstellungskosten enthalten ist, im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu betrachten und zu berücksichtigen (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Kommen Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV zur Anwendung, sind insbesondere die jeweiligen Modelle der Gutachterausschüsse zur Ableitung der Sachwertfaktoren anzuwenden.

## 7.2 Gebäudedaten, fiktiv saniert

### Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:

(gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)

### Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
RND gemäß Anl. 2 ImmoWert V	48 Jahre

maßgebende GND gemäß Angaben des

#):

---

Brutto-Grundfläche (BGF):	2
Wohneinheiten (WE):	2

<sup>#)</sup> Die Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall ist daher die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwertfaktoren anzuwenden. Die Angabe der GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV erfolgt daher lediglich informativ und hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

<sup>Δ)</sup> gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

**7.3 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus**

Gebäude: EFH

o gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010 <sup>*)</sup>		821 €/m <sup>2</sup>	
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV		1,00	
gewogener Gebäudestandard		3,32	
Bruttogrundfläche rund		334,00 m <sup>2</sup>	
o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)			
- Q3 2025 <sub>(2021)</sub>	134,3	- Index 2010 <sub>(2021)</sub>	70,9
- Q3 2025 <sub>(2010)</sub>	189,4	- zum Stichtag angesetzt	189,4
Kostenkennwert zum Stichtag somit			
189,4/100 x 821 €/qm x 1,00 gleich		1.555 €/m <sup>2</sup>	

Gebäudeherstellungskosten somit

519.370 €

- o besonders zu veranschlagende Bauteile:  
hier Gauben, Kellerlichtschächte, Kelleraußentreppe

31.000 €

Summe

550.370 €

o

(GND von 80 Jahre und RND 48 Jahre)

40

550.370 €

-220.148 €

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit

330.222 €

- o Hausanschlüsse (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren)  
hier in Außenanlagen enthalten

entfällt €

- o (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren)  
geschätzt 5 330.222 €

16.511 €

- o Sonstiges: hier vorläufiger Garagewert

18.000 €

- o Vorläufiger Bodenwert

158.980 €

Vorläufiger Sachwert

523.713 €

**Marktanpassung (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)**

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses, führt das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert. In Abhängigkeit der Höhe des vorläufigen Sachwertes sind Zu- oder Abschläge zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktsituation anzuwenden (Sachwertfaktoren). Sind hierfür keine Faktoren im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses angegeben, können auch Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gemeinden verwendet werden.

Sachwertfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht)

x 0,84

**Marktangepasster, unbelasteter, vorläufiger Sachwert****439.919 €**

\*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

#### 7.4 Vorläufiger begünstigter/belasteter Sachwert

**Marktangepasster, unbelasteter, vorläufiger Sachwert** **439.919 €**

---

hier

#### **Vorläufiger belasteter/begünstigter Sachwert**

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) bezogen auf das Recht/die Belastung

hier	0,00 % von	0 €	=	0 €
hier	0,00 % von	0 €	=	0 €
hier	0,00 % von	0 €	=	<u>0 €</u>

**Marktangepasster, vorläufiger Sachwert** **439.919 €**

## 7.5 Vorläufiger Sachwert Garage

Gebäude: Garage

o gewogener Kostenkennwert Nach NHK 2010 <sup>*)</sup>	485 €/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
gewogener Gebäudestandard	4
Bruttogrundfläche rund	24,00 m <sup>2</sup>
GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV	60 Jahre
RND wie Wohnhaus	48 Jahre

o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
- Ansatz wie Wohnhaus	189,4
Kostenkennwert zum Stichtag somit	
189,4/100 x 485 €/qm x 1,00 gleich	919

### Gebäudeherstellungskosten somit

919 €/qm x 24,00 qm, rund 22.056 €

o _____ bei einer		
GND von 60 Jahren und einer RND von 48 Jahren, rund		
20	22.056 €	<u>-4.411 €</u>

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit 17.645 €

o Bodenwert	<u>0 €</u>
-------------	------------

vorläufiger Garagensachwert 17.645 €

### Marktanpassung (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Die Wahl des Sachwertfaktors erfolgt hier in Anlehnung an den für die Hauptsache (Grundstück und Wohngebäude) ermittelten Sachwertfaktor.

Sachwertfaktor x 1,00

**Marktangepasster Garagensachwert rund 17.645 €**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

o Baumängel/-schäden, Unterhaltungstau etc. als Zeitwert	
0 % von 17.645 € x 1,00 =	0 €

o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale	<u>entfällt €</u>
---	-------------------

Σ = 17.645 €

**Garagensachwert gerundet somit 18.000 €**

<sup>\*)</sup> gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

## 7.6 Sachwert

### Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

**439.919 €**

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

#### soweit nicht bereits im vorläufigen Bodenwert berücksichtigt.

- |   |            |
|---|------------|
| o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung) |            |
| - Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile  | entfällt € |
| - Abgabenrechtliche Besonderheiten (ebpf.)                | entfällt € |
| - Abweichende Lagemerkmale                                | entfällt € |
| - Abweichende Nutzung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV)             | entfällt € |
| - Sonstige Abweichungen z. B. Größe/Zuschnitt             | entfällt € |

$$20 \% \text{ von } 330.222 \text{ €} \times 0,84 \quad \text{*)} = -55.477 \text{ €}$$

- o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale

(seit Kaufpreisauswertung für die Sachwertfaktoren)

$$0 \% \text{ von } 439.919 \text{ €} = 0 \text{ €}$$

hier Risiko aus baulichen Abweichungen pauschal -2.000 €

- o Sonstige Anlagen und Einrichtungen

hier entfällt €

- o Garage/Carport

hier im vorläufigen Sachwert enthalten entfällt €

$$\Sigma = 382.442 \text{ €}$$

### Sachwert gerundet somit

**382.000 €**

\*) Soweit nicht bereits in der Alterswertminderung erfasst.

## **8. Vergleichswertermittlung**

### **8.1 Allgemeine Hinweise**

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) basiert auf der Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen von Objekten, welche in ihren Eigenschaften (insbesondere Lage, Art, Ausstattung, Zustand etc.) hinreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes übereinstimmen. Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können neben geeigneten Kaufpreisen auch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte herangezogen werden, für die eine statistische Auswertung vorliegt.

Liegen geeignete Kaufpreise vor, sind diese zur Erfassung der vom Bewertungsgegenstand abweichenden Grundstücksmerkmale mittels geeigneter, z. B. von den zuständigen Gutachterausschüssen angegebener, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu Vergleichspreisen abzuleiten. Hierbei ist eine modellkonforme Vorgehensweise mit der angewendeten Datenquelle einzuhalten (z. B. Vergleichswertmodell des betreffenden Gutachterausschusses, der die Kaufpreise zur Verfügung stellt).

Aus dem sich aus den Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren ergebenden Mittelwert (ggf. gewichteter Mittelwert) ermittelt sich der vorläufige Vergleichswert.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht laut § 24 Abs. 3 dem vorläufigen Vergleichswert. Soweit die örtlichen Marktverhältnisse nicht ausreichend in den angewendeten Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren eingeflossen sind, ist eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge vorzunehmen.

Ggf. zusätzlich vorhandene erhebliche Abweichungen des Bewertungsgegenstandes von den Vergleichsobjekten sind, soweit sie nicht bereits bei der Ableitung der Vergleichspreise / Vergleichsfaktoren durch die angewendeten Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen berücksichtigt wurden, gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen und bei der Ableitung des Vergleichswertes zu berücksichtigen (§ 24 Abs. 4 ImmoWertV).

Hierzu zählen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Überalterung, Instandhaltungs- oder Modernisierungstau, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Lasten etc.

## 8.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss Vergleichskaufpreise vorgelegt werden, welche sich auf Objekte mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt beziehen. Die Vergleichsobjekte konnten vom Verfasser jedoch nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungen können nur teilweise Rückschlüsse auf den Zustand und die Ausstattung der Vergleichsobjekte gezogen werden. Aufgrund der mit der fehlenden Innenbesichtigung der Objekte bestehenden Unwägbarkeiten, erscheint die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Vergleichskaufpreise im vorliegenden Fall als zu risikobehaftet und somit als ungeeignet.

Entsprechend an die Belange des Bewertungsfall angepasst, sind die vorliegenden Vergleichskaufpreise jedoch als Mittel zur Plausibilitätskontrolle hinreichend geeignet.

### **Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.**

Der Vergleichskaufpreise dienen als Grundlage für die folgende Vergleichswertermittlung. Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag vom Vergleichswert erfasst.

## 8.3 Vergleichspreis

Die erhaltenen Kaufpreise wurden jeweils durch Indexierung an das Bewertungsobjekt angepasst und zu Vergleichswerten abgeleitet. Der sich auf Basis der Auswertung der Vergleichspreise ergebende Mittelwert beträgt incl. Bodenwertanteil rund

<b>Mittelwert, rund</b>	<b>2.253 €/m<sup>2</sup></b>
Std. ±	374 €/m <sup>2</sup>
Std. ±	17 %

Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird a) durch eine entsprechende Wertanalyse und b) durch separat pauschalierte oder ermittelte Werteinflüsse dargestellt.

Bei der Wertanalyse wird den jeweiligen Eigenschaften, entsprechend ihres jeweiligen Einflusses auf den Gesamtwert eine entsprechende Gewichtung beigegeben. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Objektes definiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes gegenübergestellt.

Die Abweichungen der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes vom Durchschnitt sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu erfassen. Abweichungen des tatsächlichen Zustands vom Durchschnitt werden auf einer Punkteskala von 1 (schlecht) bis 10 (sehr gut) ausgedrückt (Durchschnitt 5 Punkte).

<b>Eigenschaftsmerkmale</b>	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
<b>Lage / Rohbau</b>			
- Lage/Grundstücksgröße	15	5	15
- Gebäudeart / Konstruktion	5	5	5
- Ausstattung	10	5	10
- Unterhaltung / Modernisierung	10	5	10
<b>Ausbau</b>			
- Orientierung der Wohnräume	5	5	5
- Belichtung / Besonnung	10	5	10
- Grundrissgestaltung	10	5	10
- Größe	10	5	10
- Ausstattung	15	5	15
- Beschaffenheit / Unterhaltungszustand	10	5	10
	100		100

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

**0,0%**

### **Objektspezifischer Vergleichspreis, unsaniert**

Vergleichspreis 2.253 €/m<sup>2</sup>

Anpassung an das Bewertungsobjekt  
0 % somit rd.

0 €/m<sup>2</sup>

Objektspezifischer Vergleichspreis

2.253 €/m<sup>2</sup>

**8.4 Vorläufiger Vergleichswert, unsaniert**

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$2.253 \text{ €/m}^2 \times 185,00 \text{ m}^2/\text{WF} =$$

- Anpassung wegen veränderter Marktsituation am Stichtag

**8.5 Vorläufiger begünstigter/belasteter Vergleichswert**

**Marktangep., unbelasteter, vorläufiger Vergleichswert** **416.800 €**

**Wirtschaftlicher Werteinfluss aus Lasten und Rechten**

hier 0 €

hier 0 €

hier 0 €

**Vorläufiger belasteter/begünstigter Sachwert** **416.800 €**

**Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) bezogen auf das Recht/die Belastung**

hier  
hier vgl. Sachwertverfahren 0 €

hier  
hier vgl. Sachwertverfahren 0 €

hier  
hier vgl. Sachwertverfahren 0 €

**Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert** **416.800 €**

## 8.6 Vergleichswert

**Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert** **416.800 €**

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)**

- o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung)
  - Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile entfällt €
  
- o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, Besonderheiten  
hier entfällt €
  
- o Baumängel/-schäden, Unterhaltungstau etc. als Zeitwert  
vgl. Sachwertverfahren -55.477 €
  
- o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale  
hier Risiko aus baulichen Abweichungen pauschal -2.000 €
  
  
- o Garagen/Carports/Nebengebäude  
hier marktangepasster Garagensachwert 15.000 €

---

$\Sigma =$

## 9. Verkehrswertermittlung

### 9.1 Wertansätze

Sachwert	382.000 €
Vergleichswert	374.000 €

Sachwert und Vergleichswert weichen rd. 2% voneinander ab.  
Die Abweichung liegt damit innerhalb eines Vertrauensbereichs von 20 %.  
Die Plausibilität ist somit gegeben.

### 9.2 Wertableitung

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite dienen, wird entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem **Sachwert** abgeleitet (s. o.). Zur Information wurde der Vergleichswert ergänzend ermittelt. Die Vergleichsobjekte konnten jedoch nicht persönlich von innen in Augenschein genommen werden und eignen sich daher nicht verlässlich zur Ableitung des Verkehrswerts.

**Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert unter Einbeziehung der zum Stichtag bestehenden Lage auf dem Grundstücksmarkt aus dem Sachwert abgeleitet.**

### 9.3 Verkehrswert

Zum **Wertermittlungsstichtag, dem 04.12.2025** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

#### **Einfamilienhaus bebautes Grundstück**

Brinker Bach 18  
48653 Coesfeld

Gemarkung: Coesfeld-Kirchspiel  
Flur: 65  
Flurstück(e): 134

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt mit

**382.000,00 €**

**in Worten:** **Dreihundertzweiundachtzigtausend Euro.**

(entspricht rund 2.065 €/qm Wohnfläche)

### 10. Schlusswort

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Kenntnisstand erstellt habe.

## 11. Literatur, Fundstellen, Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung 4. Auflage, Stuttgart, 2001
- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Aufl., Köln, 2013
- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004
- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Aufl., Neuwied, 2015
- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung 6. Auflage, 2003
- Troff, H.: Bewertung von Grundtücken mit Anlagen erneuerbarer Energie, München 2015

## **Anlagen**

## Anlage 1    Übersichtsplan

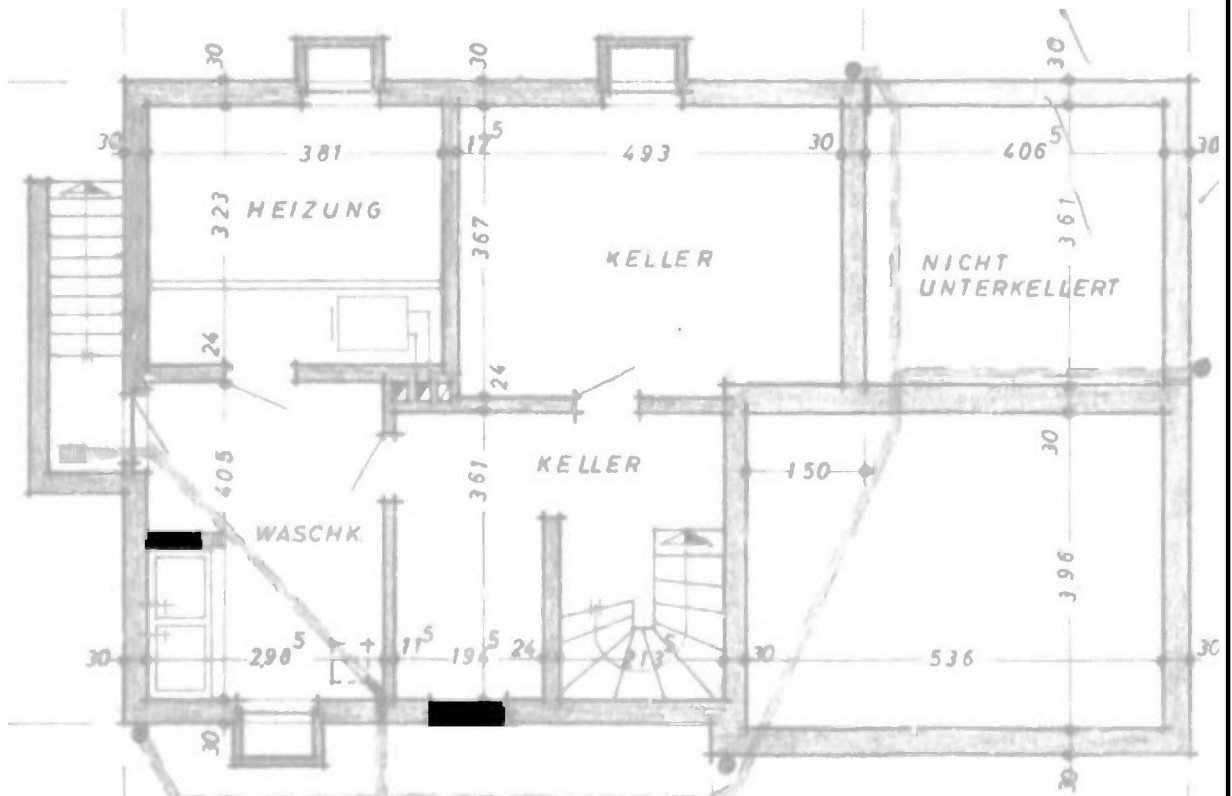


© Geobasisdaten: Land NRW

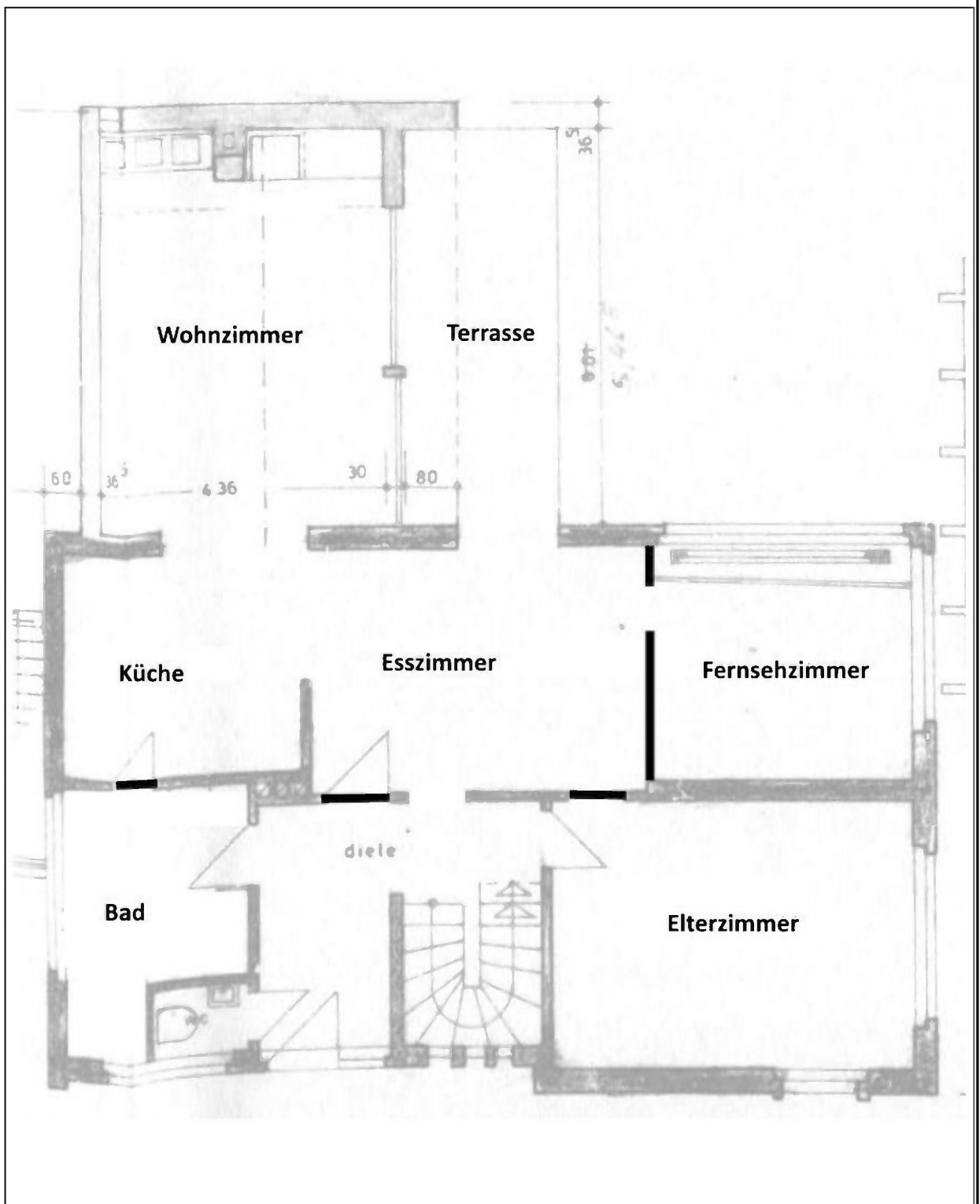
Straße:  
Ort:

## **Anlage 12 Grundrisse**

Die Grundrissdarstellungen sind den Bauakten der Stadt Coesfeld entnommen.



Grundriss  
Objekt:  
Geschoss:  
Maßstab:



Grundriss

Objekt:

Geschoss:

Maßstab:



### Anlage 13 Fotos

Die Fotos entstammen der beim Ortstermin angefertigten Fotodokumentation.

1. Foto  
Straßenansicht



Gartenansicht



3. Foto  
Ansicht  
Hauseingang



Ansicht  
Diele



5. Foto  
Ansicht  
WC-Raum



Ansicht  
Bad



7. Foto  
Ansicht  
Elternzimmer EG



Ansicht  
Fernsehzimmer



9. Foto  
Ansicht  
Esszimmer



Ansicht  
Küche



11. Foto  
Ansicht  
Wohnzimmer



Ansicht  
Kind 1



13. Foto  
Ansicht  
Kind 2



Ansicht  
Kind 3



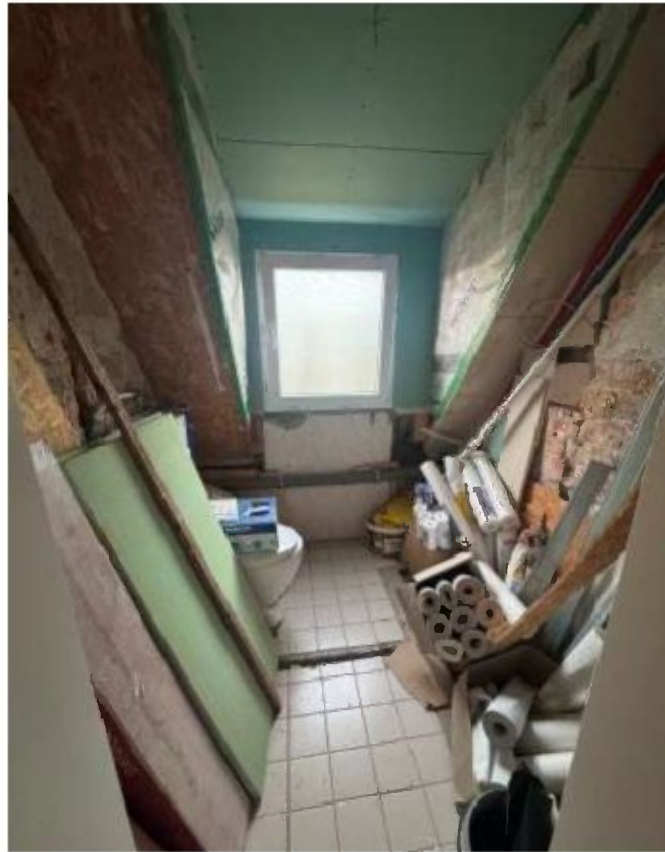
15. Foto  
Ansicht  
Kind 4



Ansicht  
Elternzimmer



17. Foto  
Ansicht  
Duschbad



18. Foto  
Ansicht  
Flur DG



19. Foto  
Ansicht  
Spitzboden



Ansicht  
Kellerraum



21. Foto  
Ansicht  
Waschküche



Ansicht  
Heizungskeller



23. Foto  
Ansicht  
Garage



Ansicht  
Garage



25. Foto  
Ansicht  
Garagenzufahrt



Ansicht  
Garten

