



Internetversion des Verkehrswertgutachtens

(im Sinne des § 194 BauGB)

Bewertungsobjekt:

Ein mit einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und mit PKW-Garagen, Carport und weiteren Nebenanlagen bebautes Grundstück:
48653 Coesfeld, Borkener Str. 33

Vermietbare Wohnfläche:

rd. 277,0 m² im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Hauses, zzgl. der Nutzflächen am Kellergeschoss

Eigentümer:

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Coesfeld
8 K 23 / 25

Wertermittlungszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren
Stadt Coesfeld, Borkener Straße 33

Wertermittlungstichtag:

26.11.2025

Qualitätsstichtag:

= Wertermittlungstichtag

Verkehrswert:

Gemäß der nachfolgend im Gutachten ermittelten Feststellungen und Ergebnisse wird der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zum Wertermittlungstichtag vom Unterzeichner festgestellt mit:

350.000,00 €

(i. W.: Dreihundertfünfzigtausend Euro)

Die Internetversion des Gutachtens umfasst 24 Seiten.

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

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

Dietmar Weiper

Dipl.-Ing. · Architekt AK NW

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

Staatl. anerk. Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz

Datum

29.12.2025

Aktenzeichen

(bitte stets angeben)

251818

Exemplar

Internetversion

Kontakt

48683 Ahaus
Am Kalkbruch 17

Tel.: 0 25 61 / 86 67 15

info@weiper-architektur.de



Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	3
1.1	<u>Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse</u>	3
1.2	<u>Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag</u>	3
1.3	<u>Auftrag und Katasterangabe</u>	4
1.4	<u>Objektbesichtigung</u>	4
2.	<u>Bewertungsgrundlagen</u>	5
3.	<u>Rechte und Belastungen am Grundstück</u>	6
3.1	<u>Grundbuchliche Eintragungen</u>	6
3.2	<u>Baulasten</u>	6
3.3	<u>Altlasten</u>	6
3.4	<u>Denkmalschutz</u>	7
3.5	<u>Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen</u>	7
4.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	7
4.1	<u>Ort (Makrolage)</u>	7
4.2	<u>Grundstück (Mikrolage)</u>	9
5.	<u>Baubeschreibung</u>	10
5.1	<u>Allgemein</u>	10
5.2	<u>Beschreibung des Gebäudestandards</u>	12
5.3	<u>Ausführungs- und Unterhaltungszustand</u>	14
6.	<u>Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen</u>	15
7.	<u>Angenommene Werte</u>	15
8.	<u>Wertermittlung</u>	16
8.1	<u>Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV</u>	16
8.2	<u>Allgemeine Wertverhältnisse</u>	17
8.2.1	<u>Auswahl des Verfahrens</u>	17
8.2.2	<u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	18
8.2.3	<u>Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts gemäß §§31 bis 34 ImmoWertV</u>	19
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	21
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	23
9.	<u>Verkehrswert</u>	23
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	23
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	23
10.	<u>Erklärung</u>	24
11.	<u>Anlagen (nicht Bestandteil dieser Internetversion)</u>	24

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwert	185.500,00 €
• Ertragswert	350.000,00 €
• Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB	350.000,00 €

1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet, im westlichen Randbereich des Stadtzentrums von Coesfeld. Bezogen auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück eine mittlere bis gute Wohnlage auf. Eine unmittelbare Geschäftslage ist nicht gegeben.
- Zum Bewertungsstichtag wird kein **Gewerbebetrieb** auf dem Grundstück geführt. Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken konzipiert und wird auch so genutzt. Zum Bewertungsstichtag weist das Gebäude drei Wohneinheiten auf (je eine im Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind seit dem 01.03.1999 bzw. seit dem 01.07.2012 vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss weist, gemäß Vortrag, seit 2011 einen Leerstand auf.
- **Zubehör**, welches einen Wert darstellt, und auch **sonstige Zubehörstücke**, die von mir nicht mit geschätzt sind, wurde nicht festgestellt.
- **Baulicher Zustand:** Das Objekt konnte von außen besichtigt werden. Des Weiteren konnten das Kellergeschoss, sowie die Wohneinheit im Dachgeschoss besichtigt werden. Die Mieter der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss haben einer Besichtigung nicht zugestimmt. In Absprache und gemäß Vortrag des Mieters der Wohnung im Erdgeschoss sind die Wohnungen in Bezug auf die Ausstattung und den baulichen Zustand vergleichbar mit der besichtigten Wohnung im Dachgeschoss. Unter Berücksichtigung der beim Ortstermin getroffenen Feststellungen wird dieser Umstand für den weiteren Berechnungsweg als angemessen unterstellt (siehe hierzu Punkt 5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).
- **Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen** sind augenscheinlich und gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden.
- **Grunddienstbarkeiten** zu Gunsten des obigen Objekts oder zu Lasten anderer Grundstücke sind nicht eingetragen.
- Im **Baulastenverzeichnis** des Kreises Coesfeld sind keine Eintragungen für das zu bewertende Grundstück verzeichnet.
- Gemäß der vorliegenden Aktenlage ist in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück keine Eintragung in der **Denkmalschutzliste** verzeichnet.

- Gemäß Vortrag der Stadt Coesfeld sind die **Erschließungsanlagen** fertiggestellt und die **Erschließungsbeiträge** nach BauGB, sowie die **Kanalanschlussbeiträge** nach KAG vollständig abgerechnet.
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt.
- Verdacht auf **Hausschwamm oder Hausbock** besteht nicht.
- **Altlasten und Wohnungsbindungen** sind nicht bekannt.
- **Außen- und Innenaufnahmen** (Innen nur Keller- und Dachgeschoss) der besichtigten Räume sind in der Anlage zu finden.

1.3 Auftrag und Katasterangabe

In dem Zwangsversteigerungsverfahren wurde der Unterzeichner mit Beschluss vom 09.09.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des folgenden Grundstücks zu erstellen:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: **Stadt Coesfeld**
Flur: **5**
Flurstück(e): **60**
postalische Adresse: **48653 Coesfeld, Borkener Straße 33**

Hinweis:

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

1.4 Objektbesichtigung

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

Die Objektbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am Mittwoch, 26.11.2025 in der Zeit von 15:00 Uhr bis 15:45 Uhr.

Teilnehmer:

- *“hier keine Angaben“*

2. Bewertungsgrundlagen

Amtsgericht Coesfeld:

- Kopie des Grundbuchs

Stadt Coesfeld:

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

Kreis Coesfeld:

- Katasteramt, Flurkartenauszug
- Angaben zu Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Miteigentümer:

- Kopien der Mietverträge, Angaben zu aktuellen Mieten

Literatur:

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen

- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**, aktueller Stand
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, aktuelle Stand
- **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**, vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, aktueller Stand
- **Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**, aktueller Stand
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)**, aktueller Stand

Literatur

- **Titel: Marktwertermittlung nach ImmoWertV** – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 10. Auflage 2025
- **Titel: Verkehrswertermittlung von Grundstücken** – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten, sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 10. Auflage 2023
- **Grundstücksmarktbericht 2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Internet:

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

3. Rechte und Belastungen am Grundstück

3.1 Grundbuchliche Eintragungen

Auszug aus dem Grundbuch von Stadt Coesfeld, Blatt 1004

Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke und der mit Eigentum verbundenen Rechte:

lfd. Nr. 4 Gemarkung Stadt Coesfeld
 Flur 5
 Flurstück 60 Gebäude- und Freifläche, Borkener Straße 33
 Größe: 748 m²

Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:

lfd. Nr. 5.1 *“hier keine Angaben“*
lfd. Nr. 5.2 *“hier keine Angaben“*

Grundbuch Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:

Die Abt. II des Grundbuchs enthält keine Eintragungen.

Grundbuch Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

3.2 Baulasten

Nach Auskunft des Kreises Coesfeld sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des in Rede stehenden Flurstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

3.3 Altlasten

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

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

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage

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

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

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

3.4 Denkmalschutz

Gemäß vorliegender Aktenlage wird für den weiteren Berechnungsweg unterstellt, dass in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück keine Eintragungen in der Denkmalschutzliste verzeichnet sind.

3.5 Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen

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

4. Beschreibung des Grundstücks

4.1 Ort (Makrolage)

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Coesfeld, im westlichen Münsterland. Die Stadt Coesfeld ist eine Mittelstadt (mindestens 20.000 aber unter 100.000 Einwohner) und Kreisstadt im Regierungsbezirk Münster. Der Kreis Coesfeld ist einer von vier Kreisen im Münsterland.

Fläche: Die Stadt Coesfeld hat eine Flächenausdehnung von 141,05 km², davon entfallen rd. 16,3% auf Siedlungs- und Verkehrsflächen und 83,7% auf Freiflächen wie Land- und Forstwirtschaftliche Flächen etc.

- Geographische Daten:** Coesfeld liegt 51° 57' nördlicher Breite und 7° 10' östlicher Länge. Die mittlere Höhenlage beträgt 89 m ü NHN.
- Einwohnerzahl:** Coesfeld hat 38.237 Einwohner (Stand Stadt Coesfeld: 31.12.2024).
- Struktur:** Coesfeld ist eine Stadt mit Tradition und einer über 800-jährigen Geschichte. Die gelungene Symbiose von urbanem Leben mit allen wichtigen Infrastruktur-Einrichtungen, kurzen Wegen und dem grünen Charme der Münsterländer Parklandschaft macht den Reiz des gehobenen Mittelzentrums aus. Die Stadt Coesfeld, mit ihren Grünanlagen, der Heidellandschaft und den benachbarten Baumbergen wird auch die Kreisstadt im Grünen genannt. Kunst und Kultur haben hier ein attraktives zu Hause: Das Walkenbrückentor, Wahrzeichen der Stadt, das Glasmuseum „Alter Hof Herding“, den Kunstverein Münsterland, das Puppen- und Spielzeugmuseum. Ein modernes Kino, das Konzert Theater Coesfeld, die Bürgerhalle und das WBK - Wissen Bildung Kultur - mit u. a. Volkshochschule, Musikschule und der Gastronomie Casino WBK sind Highlights der Kulturallee Osterwicker Straße. Seit jetzt 60 Jahren bietet die Freilichtbühne Coesfeld jedes Jahr ein anspruchsvolles Programm vom Kindertheater bis zum Musical. Coesfeld bietet daneben in den Fußgängerzonen und der Kupferpassage ein vielfältiges Kaufangebot für jeden Geschmack. Das Bahnhofsquartier ist bereits erfolgreich von einer Industriefläche in ein Areal für Nahversorgung umgewandelt worden. Die eigens dafür ausgebaute neue Hansestraße entlastet mit zwei Kreisverkehren die Dülmener Straße als Einfallstor in die City. Der barrierefrei modernisierte Bahnhof wurde am 18. Januar 2013 eingeweiht.
- Verkehrsanbindung:** Die Stadt Coesfeld ist regional gut in das öffentliche Straßennetz eingebunden. Umgehungsstraßen, Bundesstraßen (B 525 und B 474) und die Nähe zu den Autobahnen A 31 und A 43 gewährleisten eine gute verkehrliche Anbindung. Vom Bahnhof Coesfeld bestehen gute und direkte Verbindungen im Stundentakt nach Münster, ins Ruhrgebiet (Dortmund, Oberhausen) und in die Niederlande nach Enschede. Der nächste Verkehrsflughafen von überregionaler Bedeutung ist der Flughafen Münster-Osnabrück (FMO), der rd. 60 km entfernt liegt.
- Städte in der Umgebung:** Dülmen ca. 15 km, Ahaus ca. 21 km, Münster-Zentrum ca. 40 km

4.2 Grundstück (Mikrolage)

- Lage:** Das zu bewertende Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet im westlichen Randbereich des Stadtzentrums von Coesfeld. In Bezug auf den Ort und die Ortsgröße, weist das Grundstück eine mittlere bis gute Wohnlage auf. Eine unmittelbare Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Entfernung zum Zentrum von Coesfeld beträgt fußläufig rd. 600 m. Das Grundstück liegt als Eckgrundstück an den Straßen "Borkener Straße" und "Am Fredesteen". Es gehört zur Erschließungsanlage "Borkener Straße", wird aber über die Straße "Am Fredesteen" von östlicher Seite aus erschlossen.
- Unmittelb. Verkehrsanbindung:** Die Borkener Straße (Kreisstraße K46) ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks als asphaltierte, zweispurige Straße mit beidseitig gepflastertem Geh- und Radweg im endgültigen Zustand ausgebaut. Die Straße "Am Fredesteen" ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks als asphaltierter Wohnweg (Sackgasse ohne Wendemöglichkeit) ausgebaut.
- Zuschnitt / Topografie:** Das Grundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf. Die nördliche Grundstücksbreite an der Borkener Straße beträgt rd. 21,25 m und die Grundstückstiefe entlang des Stichweges liegt bei rd. 38,0 m. Das Grundstück selbst hat einen weitestgehend ebenen Verlauf, wobei die Geländehöhe in etwa der Straßenhöhe entspricht.
- Nachbarbebauung:** Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauungen mit kleineren Läden (Bäckerei; Fleischerei) oder Büros (Versicherungen), aber auch durch öffentliche Gebäude (Schule, Landwirtschaftskammer) geprägt.
- Ver- und Entsorgung:** Öffentliches / privates Netz: Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser
- Erschließungsbeiträge:** Nach Auskunft der Stadt Coesfeld ist die Erschließungsanlage endgültig ausgebaut. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 Abs. 2 BauGB fallen nicht mehr an, gleiches gilt für die Kanalanschlussbeiträge nach KAG.
- Bauplanungsrechtl. Situation:** Der Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehende Fläche als "Wohnbaufläche" dar.
Das in Rede stehende Grundstück liegt im Planungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 "Am Fredesteen", 1. Änderung (Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 12.2.1982). Dieser setzt folgende Kriterien fest:

WA	(allgemeines Wohngebiet)
III	(max. Anzahl der Vollgeschosse)
D=45-50°	(erlaubter Dachneigungsbereich)
TH 6.0	(max. Traufhöhe)
0.3	(max. Grundflächenzahl)
0.8	(max. Geschossflächenzahl)
o	(offene Bauweise)

Hinweis:

Die Angaben geben nur einen Auszug des Bebauungsplans wieder. Der gesamte B-Plan kann bei der Stadt Coesfeld eingesehen werden.

5. Baubeschreibung

5.1 Allgemein

Bemerkung:

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

zum Objekt:

Zum Bewertungsstichtag ist das zu bewertende Grundstück mit einem freistehenden Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, mit einem Carport, sowie mit Nebenanlagen (überdachter Freisitz, Abstellschuppen) bebaut.

Das ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus konzipierte, unterkellerte Wohngebäude weist neben dem Erdgeschoss (Hochparterre), ein Obergeschoss, sowie ein voll ausgebautes Dachgeschoss auf. Der Eingang befindet sich dabei rd. 70 cm über Straßenniveau.

Im Kellergeschoss befinden sich, über eine Rampe von der Straße „Am Fredesteen“ aus erreichbar, zwei PKW-Garagen, wovon eine zurzeit als Technikraum (Heizung) genutzt wird.

Das Haus wurde im Weiteren als Einspänner (eine Wohnung je Geschoss) konzipiert und wird über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Gemäß Aktenlage sind die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss weitestgehend baugleich als 4-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Flur und Bad konzipiert (*Hinweis: Ob dieser Zustand dem tatsächlichen Ausbauzustand zum Bewertungsstichtag entspricht, kann hier nicht beantwortet werden, da der Unterzeichner die Wohnungen nicht besichtigen konnte*).

Dabei weist die Wohnung im Erdgeschoss noch eine überdachte Terrasse und die Wohnung im Obergeschoss eine Balkonanlage (weitestgehend über eine einfache Holzkonstruktion überdacht und zweitseitig geschlossen) mit angeschlossener Außentreppe (Wendeltreppe) in den Garten auf. Gemäß Aktenlage wurde die Wohnung im Erdgeschoss zwischenzeitlich als Arztpraxis genutzt. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde augenscheinlich etwas später als 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur und Bad ausgebaut.

Das Wohnhaus wurde mit einer roten Klinkerfassade ausgestattet und mit einem Satteldach giebelständig zur Borkener Straße gerichtet. Zur besseren Nutzung der Räumlichkeiten im Dachgeschoss wurden an der vorderen Traufenseite ein Zwerchgiebel und an der hinteren Traufenseite eine Schleppdachgaube integriert.

Das Carport, sowie die weiteren Nebenanlagen wurden als eingeschossige Baukörper in einfacher Holzbauweise, in der Regel grenzständig (an die Grundstücksgrenzen heran) erstellt.

Baurechtl. Situation / Baujahr: **Bauschein Nr. 707** vom 06. März 1939 mit der Baugenehmigung zur "Errichtung eines Zweifamilienhauses"

Rohbauabnahmebescheinigung zu Bauschein Nr. 707 vom 08. September 1939 - ohne Beanstandungen-

Gebrauchsabnahmebescheinigung zu Bauschein Nr. 707 vom 11. Januar 1940 - ohne Beanstandungen-

Baugenehmigung Nr. 320/68 vom 24.07.1968 zur "Errichtung eines Balkons mit Wendeltreppe"

Schlussabnahmeschein zu Baugenehmigung Nr. 320/68 vom 02. Juli 1969
- ohne Beanstandungen -

Das Baujahr des Wohnhauses wird mit dem Jahr 1940 festgestellt.

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

Funktion / Grundriss: Gemäß der vorliegenden Aktenlage und gemäß den bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen, weist das Objekt einen zweckmäßigen und funktionellen Grundriss auf.

Schall- und Wärmeschutz: Den Baujahren entsprechend, heutigen Ansprüchen nicht gerecht.

5.2 Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage oder Angabe bei der Ortsbesichtigung)

Gründung / Sohle: Baujahrestypische Gründung über Streifen- und Punktfundamente und Bodenplatte aus "Eisenbeton"

Außenwände: Kellergeschoss: Kalksandsteinmauerwerk, innenseitig gestrichen oder geputzt und gestrichen
Erd-, Ober-, Dachgeschoss: Zweischaliger Wandaufbau mit einer Innenschale aus Ziegelsteinen und mit einer Außenschale als Klinkerfassade, dazwischenliegend eine Luftschicht

Dach: Satteldach als Pfettendach in Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von rd. 54° und mit einer Eindeckung aus dunklen Tondachziegeln (Eindeckung mit Folie gemäß Vortrag in 2005 erneuert). Die Entwässerung erfolgt über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech.

Fenster und Außentür: Kellergeschoss: Einfache Kellerfenster; 2-teilige Holztürelemente an den Garagenplätzen
Erd-, Ober-, Dachgeschoss: Überwiegend Kunststoffrahmenfenster (unterschiedlicher Baujahre) mit Isolierverglasung in weiß; ein Dachflächenfenster; 2-teilige Holzhaustüranlage als Stichbogenelement mit Lichtausschnitten in braun, die Laibungen über Sandstein eingefasst

Innenwände und -türen: Kellergeschoss: Ziegelsteinwände, gestrichen oder geputzt und gestrichen

- Erd-, Ober-, Dachgeschoss: Ziegelsteinwände, geputzt und bekleidet (Tapete, Rohfaser, Fliesen)
Kellergeschoss: Einfache Holztüren
Dachgeschoss: Holz-Innentüren mit Umfassungszargen in Normalhöhe
Erd-, Obergeschoss: Keine Angaben möglich
- Deckenkonstruktion, Treppen: Decke über Kellergeschoss aus Eisenbetondecke,
Decken über Erd- und Obergeschoss als Hohlsteinbetondecken
Treppe: KG bis DG als Betontreppenlauf
Treppe: DG / Spitzboden als Holz-Wangentreppe
- Fußböden: Kellergeschoss: ohne Belag
Dachgeschoss: Fliesen-, Teppich- oder Holzdielenbelag
Erd-, Obergeschoss: Keine Angaben möglich
- Sanitäreinrichtungen: Dachgeschoss: Bad mit Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschtisch ca. 55 cm breit, Dusche ca. 90 cm * 90 cm mit Vorhang als Duschatrennung
Sanitärfarbe: weiß
Erd-, Obergeschoss: Keine Angaben möglich
Gemäß Vortrag sind insbesondere die Rohre der Entsorgung sehr alt und marode
- Heizung: Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die im Kellergeschoss installiert wurde (Baujahr 2007). Die Wärmeverteilung in den Räumen erfolgt im Dachgeschoss und gemäß Vortrag auch im Erd- und Obergeschoss über regelbare Plattenheizkörper oder Radiatoren.
Gemäß Vortrag erfolgt die Warmwasserversorgung für die Einheit im Erdgeschoss über einen Beistellspeicher (Baujahr 2018), der neben der Heizungsanlage installiert wurde. Für die beiden weiteren Einheiten wurden demnach Durchlauferhitzer innerhalb der Wohnungen installiert.
- Elektro: Kellergeschoss: Neuere Haupt- und Unterverteilung (mit mehreren Zähleinrichtungen für die einzelnen Einheiten), tlw. neuere Aufputzinstallation
Dachgeschoss: Baujahrestypische, überwiegende Unterputzinstallation mit tlw. älteren und tlw. neueren weißen Schalter- und Steckdosenabdeckungen
Erd-, Obergeschoss: Keine Angaben möglich
- Besondere Bauteile: Balkonanlage mit Wendeltreppen; Dachgaube mit Schleppdach

Außenanlagen: Die Zuwegung zum Haus wurde mit grauem Betonpflaster befestigt. Den Eingang zum Haus bildet dann eine vierstufige Treppenanlage mit Natursteinbelag und seitlicher Einfassung aus Klinkerwänden.

Die Zufahrt bzw. Rampe zu den Garagen im Keller wurde mit grauen Betonplatten befestigt und über Klinkerwände eingefasst.

Die von der Balkonanlage überdachte Terrasse wurde mit Platten befestigt und über Natursteine eingefasst. Sie wird über Stufen in den Garten geführt.

Der überdachte Freisitz weist einen Plattenbelag als Befestigung auf.

Das Carport weist eine Befestigung aus verschiedenen Materialien (Sechseckpflastersteine, Waschbetonplatten) auf.

Das Grundstück ist insgesamt über Holzzaunelemente oder Hecken eingefriedet. Die weiteren Freiflächen sind als Ziergarten einfach angelegt.

5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand

- Augenscheinlich wurden die Arbeiten **Außen und Innen** dem Baujahr entsprechend ordnungsgemäß ausgeführt. Instandhaltungsarbeiten wurden im normalen Rahmen bzw. insoweit wie erforderlich durchgeführt. Mit diesen Instandhaltungen waren dann auch Modernisierungen verbunden (z.B. Fenster, Dach, tlw. Heizung, tlw. Elektro). Insgesamt zeigt sich das Gebäude zum Bewertungsstichtag aber weitestgehend in seinem ursprünglichen Ausbauzustand, so dass viele Ausstattungen (u.a. Fenster (wurden wie vorher erwähnt zwar modernisiert, was aber schon länger zurückliegt), Türen, Innenausbau und tlw. die technische Gebäudeausrüstung) am Ende ihres normalen Lebenszyklus sind.

Aufgrund des hohen Baualters sind somit am Gebäude, neben kleineren notwendigen Instandsetzungs-, Renovierungs- und Unterhaltungsarbeiten, mittelfristig eigentlich weitreichende Modernisierungsarbeiten durchzuführen, um die ablaufende Restnutzungsdauer zu verlängern.

Hinweis: Mit diesen Bauleistungen wäre dann aber regelmäßig auch ein Modernisierungsgrad und somit eine modifizierte Restnutzungsdauer, aber auch evtl. ein höherer Ausstattungsstandard und somit eine höherer Kostenkennwert verbunden, so dass dieser Umstand für den weiteren Berechnungsweg keine weitere Berücksichtigung findet.

- Gemäß den vorliegenden Akten wurden der Ausbau des Dachgeschosses, der überdachte Freisitz mit Gartenschuppen und das Carport ohne die erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen errichtet. Ob für diese Gebäude- bzw. Gebäudeteile in deren jetziger Form und Nutzung eine nachträgliche Legalisierung ausgesprochen werden kann, kann im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden. Hierfür wäre ein Genehmigungsverfahren erforderlich.

6. Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen

Aufstellung der Brutto-Grundflächen (BGF), gemäß Aktenlage und Kontrollmessungen

Wohnhaus

Kellergeschoss	rd.	132,9 m ²
Erdgeschoss	rd.	132,9 m ²
Obergeschoss	rd.	132,9 m ²
Dachgeschoss	rd.	<u>132,9 m²</u>
Summe	rd.	531,6 m ²
Summe Brutto-Grundfläche gesamt:	somit rd.	<u>531,5 m²</u>

Aufstellung der vermietbaren Wohnflächen, gemäß Aktenlage und Kontrollmessungen

Wohnhaus

Erdgeschoss (einschl. Terrasse mit 25%)	rd.	102,3 m ²
Obergeschoss (einschl. Balkon mit 25%)	rd.	102,3 m ²
Dachgeschoss	rd.	<u>72,2 m²</u>
Summe	rd.	276,8 m ²
Summe Wohnfläche gesamt:	somit rd.	<u>277,0 m²</u>

Hinweis:

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

7. Angenommene Werte

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

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

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

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können. Des Weiteren ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit, der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen.

Wohnhaus:

Das Wohnhaus wurde ursprünglich 1940 als Zweifamilienhaus errichtet. Im Folgenden wurde das Dachgeschoss ausgebaut, sowie eine Balkonanlage angebaut. Mindestens im Erdgeschoss wurde die Wohnnutzung einmal aufgegeben (Arztpraxis) und später wieder eingesetzt.

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von "Mehrfamilienhäusern" bei 80 Jahren.

Aufgrund des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes und unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baualters in Verbindung mit durchgeführten Modernisierungen in den Jahren, setzt der Unterzeichner für das Gebäude eine fiktive wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren fest.

Somit ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Fiktives, wirtschaftliches Baujahr	1960
Fiktives, wirtschaftliches Gebäudealter:	65 Jahre
Fiktives, wirtschaftliches Restnutzungsdauer:	15 Jahre

8. Wertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV

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

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

1. Allgemeine Wertverhältnisse
2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.2 Allgemeine Wertverhältnisse

- **Vergleichswertverfahren** §§24 und 26 ImmoWertV
Im Vergleichswertverfahren wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des §25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des §26 (1) und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des §26 (2) herangezogen werden.
- **Ertragswertverfahren** §§27 bis 34 ImmoWertV
Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Dabei wird dieser auf der Grundlage des nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des §4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des §33 errechnet.
- **Sachwertverfahren** §§35 bis 39 ImmoWertV
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des §36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des §37 und dem nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

8.2.1 Auswahl des Verfahrens

Das Haus wurde als Zweifamilienhaus auch zur Eigennutzung errichtet, eignet sich und dient aufgrund der Bauweise und des Ausbauzustandes zur Vermietung. Solche Objekte werden in der Regel unter dem Gesichtspunkt der erzielbaren Erträge am Markt bewertet bzw. als solches am Markt gehandelt. Durch den Ansatz unmittelbarer Marktdaten, z.B. durch die Verwendung der zum Bewertungsstichtag marktüblich erzielbaren Mieteinkünfte, durch den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes oder durch die Verwendung angepasster Bewirtschaftungskosten spiegelt der Ertragswert diesen Markt wider. Aus diesem Grund wählt der Unterzeichner das **Ertragswertverfahren** um daraus einen Verkehrswert abzuleiten.

8.2.2 Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV

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

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

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

Gemeinde / Stadt:	Coesfeld	Beitragszustand:	ebfrei nach BauGB und KAG
Ortsteil:	Coesfeld	Nutzungsart:	W (Wohnbauflächen)
Gemarkung:	Coesfeld-Stadt	Geschossigkeit:	II
Bodenrichtwert:	230,00 €/m ²	Tiefe:	40 m
Stichtag:	01.01.2025		

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

230,00 € / m² **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach KAG** für Wohnbauflächen. Die Beiträge für das Grundstück sind zum Bewertungsstichtag vollständig abgelöst bzw. fallen nicht an.

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

Wertanpassung:

- für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt) + 10%

Hier: Zuschlag, aufgrund der zurzeit vorherrschenden Situation auf dem Immobilienmarkt.

- für abgabenrechtlichen Zustand ± 0%

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

- für Lage (Ausrichtung und Besonderheiten) - 2%

Hier: Abschlag, aufgrund der direkten Lage an der vielbefahrenen Borkener Straße.

- für Ausnutzung ± 0%

Hier: Keine Zu- oder Abschläge, da der Ausnutzungsgrad den Richtwertkriterien entspricht.

für Größe ± 0%

Hier: Kein Zu- oder Abschläge, da die Größe den Richtwertkriterien entspricht.

- für Zuschnitt ± 0%

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

Der auf den Bewertungsstichtag aktualisierte Bodenwert wird vom Unterzeichner mit rd. 248,00 € / m² festgestellt.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück:	60		
Gesamtfläche:	748 m ²		
Bodenwert:	248,00 €/m ²		
⇒	748 m ² * 248,00 € / m ²	=	185.504,00 €

Der Bodenwert beträgt somit rd. 185.500,00 €

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

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

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

Weichen die tatsächlichen erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen ab, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Die Abweichung ist dann als besonderes, objektspezifisches Merkmal zu berücksichtigen. Die Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind dabei zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die hiernach berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor (Vervielfältiger) berücksichtigt. Verwaltungskosten sind zum Einen Kosten für die mit der Verwaltung des Grundstückes beauftragten Arbeitskräfte und Einrichtungen, zum Zweiten die Kosten der Aufsicht, sowie zum Dritten die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum an Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet

werden müssen. Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten oder sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

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

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

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

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

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

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

Für den zu beurteilenden Fall hält der Unterzeichner, unter Berücksichtigung der vorhandenen Lage und Bebauung, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld, einen Liegenschaftszins von 1,3% für angemessen (Interpolation zwischen dem ursprünglichen Zweifamilienhaus und der Nutzung als Wohnhaus mit drei Einheiten zum Bewertungsstichtag).

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem fiktiven, wirtschaftlichen Baujahr 1960, beträgt die Restnutzungsdauer 15 Jahre und somit der Vervielfältiger 13,55 bei 1,3% Verzinsung.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausstattung, unter Berücksichtigung des Marktes und unter Heranziehung von Veröffentlichungen im Mietspiegel, hält der Unterzeichner eine Gesamtmieteninnahme (Kaltmiete) von rd. 2.070,00 € für marktüblich erzielbar (dies entspricht einer Mieteinnahme zwischen rd. 7,00 €/m² und 7,50 €/m² Wohnfläche, zzgl. einer Pauschalen für die PKW-Stellplätze und die Gartennutzung).

Gemäß den vorliegenden Mietverträgen und Angaben liegt die tatsächliche Mieteinnahme für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss zum Bewertungsstichtag bei 796,00 € (Kaltmiete). Dies entspricht, unter Berücksichtigung einer Pauschalen für die PKW-Stellplätze, einer Mieteinnahme von rd. 3,60 €/m² Wohnfläche. Somit weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen ab.

Ertragswertberechnung

Jahres-Rohertrag:	2.070,00 € * 12 Monate	=	rd.	24.840,00 €
- Verwaltungskosten	367,00 € je Wohnung			
	48,00 € je Garage / Stellplatz	=	rd. -	1.197,00 €
- Instandhaltungskosten	14,50 € je m ² Wohnfläche			
	108,50 € je Garage / Stellplatz	=	rd. -	4.233,50 €
<u>Mietausfallwagnis</u>	<u>2% des Jahres-Rohertrages</u>	=	rd. -	<u>497,00 €</u>
Summe		=	rd.	18.912,50 €
Abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteils				
- 1,3% von 185.500,00 €		=	rd. -	2.411,50 €
Reinertrag der baulichen Anlage		=	rd.	16.501,00 €
16.501,00 € * 13,55		=	rd.	223.589,00 €
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=		<u>185.500,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert		=		409.089,00 €

Der vorläufige Ertragswert beträgt somit rd. 409.000,00 €

8.3 Besondere objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV

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

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

Abweichender Ertrag

Gemäß den vorliegenden Mietverträgen und Angaben weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen ab. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (Standardverfahren) ist diesem Umstand hier Rechnung zu tragen.

Im vorliegenden Fall liegt die tatsächliche Mieteinnahme erheblich unter der marktüblichen Miete ("underrent"). Laut Angabe wurden die Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter zum 01.10.2025 dahingehend angepasst, dass die Kosten für Strom, Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser von den Mietern direkt gezahlt werden. Für den weiteren Berechnungsweg wird unterstellt, dass damit keine Anpassung der Kaltmiete stattgefunden hat. Unter Berücksichtigung dessen, in Verbindung mit einer erstmaligen Erhöhung um 20%, sowie des Weiteren möglichen Mieterhöhungsverlangen (Kappungsgrenze: 20% in 3 Jahren) wird wie folgt ermittelt:

"Underrent" ab Bewertungsstichtag: rd. 550,37 €/monatlich	=	6.604,44 €/jährlich
Barwertfaktor bei einem Zinssatz (p) von 1,3% u. einer Dauer (n) von 3 Jahren	=	2,92
⇒ 6.604,44 €/jährlich * 2,92	=	rd. 19.285,00 €
"Underrent" ab 2028 <small>(Zeitpunkt der frühestmöglichen, folgenden Anpassung)</small> : rd. 374,42 €/monatlich	=	4.493,04 €/jährlich
Barwertfaktor bei einem Zinssatz (p) von 1,3% u. einer Dauer (n) von 3 Jahren	=	2,92
⇒ 4.493,04 €/jährlich * 2,92	=	rd. 13.120,00 €
"Underrent" ab 2031 <small>(Zeitpunkt der frühestmöglichen, folgenden Anpassung)</small> : rd. 162,66 €/monatlich	=	1.951,92 €/jährlich
Barwertfaktor bei einem Zinssatz (p) von 1,3% u. einer Dauer (n) von 3 Jahren	=	2,92
⇒ 1.951,92 €/jährlich * 2,92	=	rd. 5.700,00 €
Summe		rd. 38.105,00 €

Der Einfluss am Verkehrswert aufgrund der Einflüsse der tatsächlichen Mieteinnahmen wird vom Unterzeichner zum Bewertungsstichtag festgestellt mit: **- 38.000,00 €**

Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau, Restfertigstellungskosten

Die über die normale Altersminderung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten werden, unter besonderer Berücksichtigung der insgesamt nur noch kurzen Restnutzungsdauer, zum Bewertungsstichtag geschätzt auf: **- 16.000,00 €**

Dies im Einzelnen für:

- Allgemeine Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten am gesamten Objekt

Weitere Umstände

Gemäß der vorliegenden Aktenlage wurden der Ausbau des Dachgeschosses, der überdachte Freisitz mit Gartenschuppen und das Carport ohne die erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen errichtet. Ob für diese Gebäude- bzw. Gebäudeteile in deren jetziger Form und Nutzung eine nachträgliche Legalisierung ausgesprochen werden kann, kann im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden. Hierfür wäre ein Genehmigungsverfahren erforderlich. Ein solcher Umstand würde von jedem Erwerber gewürdigt

werden. Aus diesem Grund hält der Unterzeichner einen Abschlag von - **5.000,00 €** für angemessen. Dies für ein evtl. nachträgliches Genehmigungsverfahren oder für einen Rückbau.

Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale beträgt somit rd. - 59.000,00 €

8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger Ertragswert	=	rd.	409.000,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd. -	<u>59.000,00 €</u>
Ertragswert:	=	rd.	350.000,00 €

9. Verkehrswert

9.1 Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

9.2 Feststellung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert für das Grundstück:

Gemarkung: Stadt Coesfeld Flur: 5 Flurstücke: 60

**wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des ermittelten Ertragswerts
per Bewertungsstichtag festgestellt mit:**

350.000,00 €

(in Worten: Dreihundertfünfzigtausend Euro, dies entspricht rd. 1.264,00 €/m² Wohnfläche)

Begründung:

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

10. Erklärung

Der Unterzeichner:

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

Vervielfältigungen des Gutachtens, auch in Teilauszügen, oder eine weitere Verwertung durch Dritte, sind nur nach vorheriger Absprache mit dem Unterzeichner zulässig.

Haftungsausschuss:

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

Ahaus, 29.12.2025

Dietmar Weiper

- Dipl.-Sachverständiger (DIA) -