



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

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

100

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Coesfeld

Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7

Telefax: (02541) 84 74 29 8

E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Dortmund

Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3

Telefax: (0231) 72 50 63 4

E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **1125-1098-AGC**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom
18.05.2026

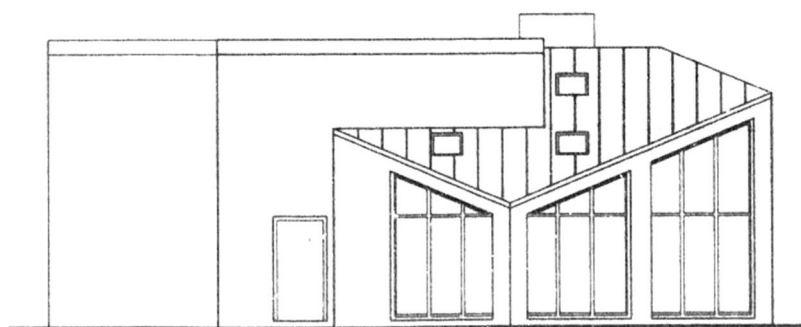
zum Bewertungstichtag
12.05.2026

für das mit einem

Wohn- und Geschäftshaus
bebaute Grundstück

Sökelandstr. 23, 48653 Coesfeld
Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 4, Flurstück 577

Auftraggeberin: Amtsgericht Coesfeld
Aktenzeichen: 8 K 30/25



ansicht nord-westen

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
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
2.	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Makrolage	9
2.2	Mikrolage	9
2.3	Grundstück	10
2.4	Baulasten	11
2.5	Erschließungsbeiträge	11
2.6	Altlasten/Bergbau	11
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung	12
2.8	Denkmalschutz	12
2.9	Fördermittel	12
3.	Gebäudebeschreibung	13
3.1	Allgemeine Hinweise	13
3.2	Gebäudeart / Nutzung	14
3.3	Gebäudehistorie	14
3.4	Gebäudeausführung	14
3.5	Außenanlagen	16
3.6	Modernisierung / Instandhaltung	16
3.7	Bauschäden	16
4.	Gesamteindruck	18
5.	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl	19
6.	Bodenwertermittlung	20
6.1	Eingangsbetrachtung	20
6.2	Bodenwert	22
7.	Ertragswertverfahren	23
7.1	Allgemeine Hinweise	23
7.2	Liegenschaftszinssatz	24
7.3	Tatsächliche Erträge	24
7.4	Gebäudedaten	25
7.5	Vorläufiger Ertragswert	26
7.6	Vorläufiger begünstigter/belasteter Ertragswert	28
7.7	Ertragswert	28

8.	Vergleichswertverfahren	29
8.1	Allgemeine Hinweise	29
8.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	30
8.3	Vergleichspreis	31
8.4	Vorläufiger, unbelasteter Vergleichswert	32
8.5	Vorläufiger begünstigter/belasteter Vergleichswert	33
8.6	Vergleichswert	33
9.	Verkehrswertermittlung	34
9.1	Wertansätze	34
9.2	Wertableitung	34
9.3	Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	35
9.4	Sicherheitsabschlag	36
9.5	Verkehrswert nach ZVG, einschl. Sicherheitsabschlag	37
10.	Schlusswort	37
11.	Literatur, Fundstellen, Gesetze	38
	Anlagen	39
Anlage 1	Übersichtsplan	40
Anlage 2	Liegenschaftsbuchauszug	41
Anlage 3	Baulastenauskunft	42
Anlage 4	Erschließungsbeitragssituation	43
Anlage 6	Altlastenauskunft	44
Anlage 7	Fördermittelauskunft	45
Anlage 8	Bodenrichtwert	46
Anlage 9	Vergleichskaufpreise	47
Anlage 10	Flächenberechnung	48
Anlage 11	Grundrisse	50
Anlage 12	Fotos	54

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.

Das Gutachten darf ohne Zustimmung des Unterzeichners weder in Teilen noch als Ganzes im Internet veröffentlicht werden.

Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Coesfeld eingesehen werden.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der

1. Ortsbesichtigung: 15.04.2026, ca. 8:30 bis ca. 8:50 Uhr

2. Ortsbesichtigung: 12.05.2026, ca. 16:30 bis ca. 16:45 Uhr

**Wertermittlungs-
stichtag:**

12.05.2026

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:

12.05.2026

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer

1. Ortsbesichtigung:

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

2. Ortsbesichtigung:

Zu den Ortsbesichtigungen wurde form und fristgerecht per Einschreiben mit Rückschein eingeladen. **Das Objekt konnte mangels Zutritts zu den Orts-terminen nur von außen in Augenschein genommen werden.**

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: zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit eingeschossigem Anbau, teilunterkellert

Baujahr: Wohnhaus ca. 1966, Anbau ca. 1999

Wohn-/Nutzeinheiten: 2 WE/ 1 NE

Nutzfläche (NF) ca.: 89,85 m² (gemäß Aktenlage)

Wohnfläche (WF) ca.: 147,29 m² (gemäß Aktenlage)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 26.09.2025)

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Coesfeld, Grundbuch von Stadt Coesfeld, Blatt: 12684

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Coesfeld-Stadt	4	577	Gebäude und Freifläche, Sökelandstraße 23	520

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	
1	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Coesfeld

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
2	Zwangsversteigerungsvermerk (8 K 30/25). Eingetragen am 23.09.2025

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung beigemessen.

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 19.11.2025
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 19.11.2025
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.09.2025
4. Baulastenauskunft vom 25.02.2026
5. Erschließungsbeitragsauskunft vom 24.11.2025
6. Altlastenauskunft des Kreises Coesfeld vom 20.11.2025
7. Planungsrechtliche Auskunft vom 11.12.2025
8. Fördermittelauskunft der Stadt Coesfeld vom 26.11.2025
9. Richtwertkarte des Gutachterausschusses (BORIS)
10. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
11. Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 20.02.2026
12. Recherchen in den Bauakten der Stadt Coesfeld
13. Vom Eigentümer ausgehändigte Mietverträge, Grundrisse und Flächenangaben
14. Protokoll 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

Zugang

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag nicht zugänglich, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner somit nicht bekannt.

Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund mangelnden Zugangs.

Die Wertermittlung stützt sich daher auf die äußere Inaugenscheinnahme des Gebäudes sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Für die Bewertung werden zunächst durchschnittliche Verhältnisse (Ausstattung, Zustand), ohne Berücksichtigung, von außen nicht feststellbarer, Schäden und Mängeln unterstellt. Das Risiko dieser Unterstellungen wird sodann durch einen Sicherheitsabschlag, der am Gebäudewert anzubringen ist, gemindert.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt südlich am Rand 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 Westseite der Sökelandstraße im Einmündungsbereich in die Wiesenstraße. Die Straße ist zweispurig, mit Radfahrspuren und beidseitigen Gehwegen ausgebaut und mit Asphalt befestigt. Die Straße verfügt über Straßenbeleuchtung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im unmittelbaren Bereich zum Bewertungsobjekt bestehen entlang der Wiesenstraße teils Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus einer offenen, zwei- bis dreigeschossigen Bebauung mit gemischt genutzten Objekten, Fachmärkten sowie dem Bahnhof von Coesfeld.

Die **weitere Nachbarschaft** ist wird im Wesentlichen durch zentrumstypisch gemischte Nutzungen geprägt.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung gelegen.

Weitere **Infrastruktureinrichtungen** wie Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in fußläufiger Entfernung gelegen.

Die Haltestellen der **öffentlichen Verkehrsmittel** (Bahnhof und Busbahnhof) befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt.

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

Die **Wohnlage** im Bereich um das Bewertungsobjekt ist lokal betrachtet als durchschnittliche Zentrumslage zu bewerten. Die Wiesenstraße und die Sökelandstraße sind als Hauptverkehrsstraßen zu betrachten. Hiervon ausgehende Verkehrsimmissionen waren bei den Ortsterminen auf dem Bewertungsgrundstück wahrzunehmen.

Die **Gewerbelage** im Bereich um das Bewertungsobjekt ist lokal betrachtet als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Grundstück

Das Grundstück ist als **Reihengrundstück** angelegt und unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte).

Die **Geländeoberfläche** ist in etwa eben.

Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt in Ost-West-Richtung.

Die **Breite** beträgt entlang der Straße 33 m, die **Tiefe** bis zu etwa 26 m.

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

2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Coesfeld ist für das Bewertungsgrundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Coesfeld bescheinigt auf Anfrage, dass Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch nicht mehr anfallen (vgl. Anlage).

2.6 Altlasten/Bergbau

Gemäß Auskunft des Kreise Coesfeld ist für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Kataster für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen vorhanden (vgl. Anlage).

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.

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 „**Mischgebiete (MI)**“ dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Coesfeld besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ (mit Rechtskraft vom 13.06.1980).

Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist dargestellt als

- Mischgebiet (MI,
- zulässige Geschosshöhe (Z) von II als Höchstgrenze,
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8

Gemäß Auskunft, besteht für den Bereich um das Bewertungsobjekt eine Vorlage zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 und Ersatz durch den Bebauungsplan Nr. 121-3 „Bereich Jakobiwall“. Hiernach wird auch zukünftig eine Mischnutzung geplant.

Eine definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung kann im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

2.8 Denkmalschutz

Im Rahmen der planungsrechtlichen Auskunft teilte die Stadt Coesfeld mit, dass das Bewertungsgrundstück nicht in der Denkmalliste geführt wird.

2.9 Fördermittel

Auf Anfrage teilte die Stadt Coesfeld mit, dass das genannte Objekt nicht öffentlich gefördert wurde und keiner öffentlichen Bindung unterliegt (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.

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

Das Gebäude ist freistehend in Massivbauweise mit Flachdach, der Anbau mit Pultdach hergestellt. Das Hauptgebäude ist unterkellert.

Die Nutzung des Objektes zum Stichtag ist mangels Zutritts nicht bekannt.

3.3 Gebäudehistorie

Die Errichtung des Wohnhauses erfolgte mit Baugenehmigung vom 28.07.1965. Die Fertigstellung wurde hierfür mit Schreiben vom 27.09.1966 bescheinigt.

Der Anbau des Ausstellungsraumes erfolgte mit Baugenehmigung vom 21.01.1998. Die abschließende Fertigstellung wurde hierfür mit Schreiben vom 24.03.1999 bescheinigt.

2013 wurde die Abgeschlossenheit für zwei Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit gemäß WEG bescheinigt.

3.4 Gebäudeausführung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt anhand der Aktenlage sowie der äußeren Inaugenscheinnahme (von der Straße aus). Eine abschließende Überprüfung der tatsächlichen Situation mit der Aktenlage konnte mangels Zutritts nicht vorgenommen werden. Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher weder vollständig noch abschließend.

Raumanordnung

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Waschküche, Hauswirtschaftsraum, Heizungskeller und Kellerflur

Erdgeschoss: Treppenflur
Wohnung: Wohnesszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Flur und Terrasse
Gewerbe: Verkaufs-/Ausstellungsraum

Obergeschoss: Treppenflur
 Wohnung: Wohnesszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon
 Gewerbe: 2 Büroräume, Bad, Zwischenflur und Balkon

Rohbau

Kellerwände: Mauerwerkswände
 Kellerdecke: Stahlbeton
 Geschosswände: Mauerwerkswände
 Geschossdecken: Stahlbeton
 Fassade: Klinkerfassade, Anbau mit Natursteinfassade
 Dachkonstruktion: Flachdach, Anbau Pultdach mit Zinkblech verkleidet
 Dachentwässerung: Zinkblech
 Kellertreppe: unbekannt
 Geschosstreppe: im Anbau Stahltreppe mit Natursteinstufen
 Balkon: Kragplatte mit Zinkgeländer
 Gebäudezugang: Zugänge über Rollstuhlrampen möglich

Ausbau

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden am Wohnhaus, Aluminiumfenster mit Isolierverglasung am Anbau

Der tatsächliche Ausbau ist mangels Zutritts unbekannt.

3.5 Außenanlagen

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

- Eingangsbefestigung (Natursteinpflaster)
- Außenbefestigungen (Betonsteinpflaster)
- Einfriedung (teils Stabgitterzaun, teils Grenzmauer)
- Stellplatzflächen für Pkw vorhanden, jedoch nicht gekennzeichnet

3.6 Modernisierung / Instandhaltung

Durchgeführte Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen sind mangels Zutritts unbekannt.

3.7 Bauschäden

An Südfassade vereinzelte Klinkerschäden. **Weitere Schäden und Mängel sind mangels Zutritts nicht bekannt.**

Für die folgende Berechnung wird ein durchschnittlicher Unterhaltungs- und Instandhaltungszustand ohne weitere Schäden und Mängel unterstellt. Bezüglich des Risikos dennoch vorhandener Schäden siehe gesondertes Kapitel.

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. 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 Vermietung/Verpachtung 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. bezüglich 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.

4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohnlage** weist im Wesentlichen eine durchschnittliche Zentrums-lage auf. Es bestehen jedoch Einschränkungen aus Straßenverkehr.

Die **Geschäftslage** weist im Wesentlichen eine durchschnittliche Lage auf.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als sehr gut einzustufen.

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

Gebäude:

Die **Grundrisse** der Nutzeinheiten sind gemäß Aktenlage als durchschnittlich zu betrachten.

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

Über die tatsächliche Ausstattung und den tatsächlichen Zustand liegen mangels Zutritts keine Erkenntnisse vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird somit ein durchschnittlicher Ausstattungs- und Unterhaltungszustand unterstellt.

Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes ist als durchschnittlich einzustufen.

5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

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. So auch im vorliegenden Fall. Im Folgenden wird daher das Vergleichswertverfahren auf Basis der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Immobilienrichtwerte als ausschließliche Plausibilitätskontrolle dem Ertragswertverfahren anbei gestellt.

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 maßgeblich nach dem **Sachwertverfahren**. Im vorliegenden Fall ist somit der Sachwert nicht wertbestimmend für den Verkehrswert.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das u. a. primär als Vermietungsobjekt zur Erzielung eines Ertrags / einer Rendite zu betrachten wäre und somit der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zugeordnet werden kann. Der Verkehrswert bestimmt sich bei vorstehender Gruppe, sofern keine geeigneten Vergleichskaufpreise vorliegen, aus dem **Ertragswertverfahren**.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren 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 01.01.2026 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Baureifes Land, beitragsfrei, Mischgebiet, Geschosszahl 2, Geschossflächenzahl 2,0.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **250,00 €/m²**.

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

¹ Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter 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 der Bewertungsgrundstücke entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone.

Ausnutzung:

Die Ausnutzung des Grundstücks entspricht etwa der Ortsüblichkeit und somit den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks. Die im Bodenrichtwert angegebenen Geschossflächenzahl sind laut Auskunft des Gutachterausschusses den Angaben der Bauleitplanung entnommen und informativ dem Bodenrichtwert anbei gestellt.

Größe:

Die Grundstücksgröße entspricht etwa den durchschnittlichen Eigenschaften in der Bodenrichtwertzone.

Zuschnitt:

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

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße

Flst. 577 520 m²

Gesamtgröße

520 m²

davon

- Baulandfläche	520 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche	0 m ²
- sonstige Flächen	0 m ²

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)

250,00 €/m²

vorläufiger Bodenwert ebf.

520 m² zu

250 €/m² rd.

130.000 €

Bodenbezogene Besonderheiten:

- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht

hier 0 €/m² x 520 m² 0 €

- Lage/Ausrichtung 0,0% = rd. 0 €

- Ausnutzung 0,0% = rd. 0 €

- Größe 0,0% = rd. 0 €

- Zuschnitt 0,0% = rd. 0 €

Summe

130.000 €

Bodenwert somit rd.

130.000 €

*) Anpassung entsprechend den zum Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren (interpoliert).

7. Ertragswertverfahren

7.1 Allgemeine Hinweise

Das Ertragswertverfahren beurteilt im Wesentlichen wirtschaftliche Merkmale bei der Wertfindung. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider.

Der Ertragswert (§§ 27 ff. ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen nebst Marktanpassung. Zusätzlich sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, die bei der Ermittlung des Ertrages und der Bewirtschaftungskosten noch nicht berücksichtigt wurden. Insbesondere sind dies Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (z. B. Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf etc.) soweit sie nicht bereits durch den Ansatz einer reduzierten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Als Grundlage für die Ertragswertermittlungen sind marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. Hierbei können die tatsächlichen Mieterträge, wenn sie marktüblich sind, herangezogen werden. Eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete bilden u. a. die Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen oder für ortsübliche Gewerbemieten.

Unter Beachtung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnung (Lage, Art, Größe, Ausstattung, Zustand) wird zum Bewertungsstichtag ein als marktüblich erachteter Rohertrag als Grundlage herangezogen. Entsprechendes ist für Gewerbeobjekte übertragbar.

Maßgeblich für die heranzuziehenden Mieterträge ist das jeweilige Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des zuständigen Gutachterausschusses.

Die herangezogene marktübliche (auch ortsübliche und nachhaltige) Miete gilt für vergleichbare mängelfreie Objekte. Ist der Bewertungsgegenstand zum Stichtag jedoch nicht mängelfrei, wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Mängel zu beseitigen sind, so dass hiernach der angesetzte Ertrag erzielbar ist.

Der ggf. erforderliche Aufwand für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf und Instandsetzungsaufwendungen, ist im Ertragswertverfahren zusätzlich als Zeitwert (alterswertgemindert) zu berücksichtigen.

Die **Bewirtschaftungskosten** bestimmen sich aufgrund der gegebenen Art und des gegebenen Baualters des Bewertungsobjektes. Sie beinhalten die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

7.2 Liegenschaftszinssatz

Der **durchschnittliche Liegenschaftszinssatz** (§ 21 ImmoWertV) wird im Grundstücksmarktbericht für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von über 20% vom Rohertrag angegeben mit 4,2 % bei einer Standardabweichung von $\pm 1,5$ %. Die durchschnittlichen Eigenschaften werden hierfür bestimmt mit einer Wohn-/Nutzfläche von $506 \text{ m}^2 \pm 422 \text{ m}^2$, einer Miete von $7,87 \text{ €/m}^2 \pm 1,56 \text{ €/m}^2$ und einer RND von 41 Jahren ± 17 Jahren.

Der **objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV, im Folgenden nur Liegenschaftszinssatz genannt) wird aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Objekt- und Lagekriterien wie folgt beeinflusst: geringere Größe und geringeren Restnutzungsdauer

Die v.g. Abweichungen weichen von den durchschnittlichen Eigenschaften zum Liegenschaftszinssatz ab. Der Einfluss der v.g. Abweichungen ist als risikominierend zu bewerten. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz ist daher durch eine Anpassung von $-0,20$ % zur Berücksichtigung der geringeren Objektgröße, sowie von $-0,50$ % zur Berücksichtigung der geringeren Restnutzungsdauer zum objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz abzuleiten.

7.3 Tatsächliche Erträge

Angaben über tatsächliche Erträge liegen keine vor.

Entsprechend den Angaben im Grundstücksmarktbericht, wurden zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze die marktüblich erzielbaren Mieten, entsprechend dem örtlichen Mietspiegel herangezogen.

7.4 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	WGH
Jahr des Bewertungsstichtags:	2026
Baujahr als Schicksalsgemeinschaft ca.:	1966
Gebäudealter zum Stichtag 2026:	60

Ermittlung des Modernisierungsgrades gemäß Anl. 2 ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte ^{*)}
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken,		
Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
$\Sigma =$	20	0

^{*)} Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben (Anl. 4 Tab. 1 ImmoWertV).

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	≤ 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	4	0
mittlere Modernisierungsgrad	8	0
überwiegend modernisiert	13	0
umfassend modernisiert	≥ 18	0

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 ImmoWertV) und des rechnerischen Baujahres

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
RND nach Modernisierung gemäß Anl. 2 ImmoWertV	21 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	80 Jahre
wirtschaftliche RND somit ^{Δ)} :	20 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1966

Nutzfläche (NF):	89,85 m ²
Wohnfläche (WF):	147,29 m ²
Wohneinheiten (WE):	2 WE
Nutzeinheiten (NE):	1 NE

^{#)} Zur Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze 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 Liegenschaftszinssätze anzuwenden. Die Angabe der GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV erfolgt daher lediglich informativ und hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

7.5 Vorläufiger Ertragswert

fiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag

WGH

- Gewerbe	89,85 m ²	x	9,00 €/m ²	809 €	41,36 %
- Wohnung EG	82,67 m ²	x	6,65 €/m ²	598 €	30,57 %
- Wohnung OG	64,62 m ²	x	6,95 €/m ²	449 €	22,96 %

Garagen/Stellplätze

- Kfz-Stellplätze	4 ST	x	25,00 €/ST	100 €	5,11 %
Summe				1.956 €	100,00 %

jährlicher Rohertrag rd.

1.956 €	x	12	=	23.472 €
---------	---	----	---	----------

Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung					
Nutzfläche	89,85 m ²	x	14,40 €/m ²	1.294 €	
Wohnfläche	147,29 m ²	x	14,40 €/m ²	2.121 €	
Kfz-Stellplätze	4 ST	x	54,00 €/ST	216 €	
- Verwaltung					
WE	2 WE	x	367,00 €/WE	734 €	
NE	9.708 €		3 %	291 €	
Kfz-Stellplätze	4 ST	x	48,00 €/ST	192 €	

- Mietausfallwagnis					
insg.	23.472 €		2 %	469 €	

(entspricht somit rd. 23 % des Rohertrages) 5.317 €

insgesamt -5.317 €**jährlicher Reinertrag des Grundstücks somit 18.155 €**

Übertrag: **18.155 €**

abzüglich Verzinsung des vorläufigen Bodenwertanteils

(Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ebf.)

3,50 % von 130.000 € -4.550 €

Reinertrag der baulichen Anlagen 13.605 €

- WGH

Vervielfältiger (v) bei RND 20 Jahren und Zinssatz 3,50 % rund 14,212

13.605 € x 94,89 % x 14,212 = 183.474 €

- Stellplätze/Garagen

Vervielfältiger (v) bei RND 20 Jahren und Zinssatz 3,50 % rund 14,212

13.605 € x 5,11 % x 14,212 = 9.880 €

- Gebäudeertragswert somit

193.354 €

- Bodenwert, insgesamt

130.000 €

Ertragswert ohne Marktanpassung

323.354 €

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Im vorliegenden Fall ist zur Berücksichtigung der konjunkturellen Marktmarktveränderungen eine Marktanpassung in Höhe von ca.

0 % als marktgerecht zu betrachten.

0 % von 323.354 € rund 0 €

Marktangepasster, unbelasteter, vorläufiger Ertragswert

323.354 €

7.6 Vorläufiger begünstigter/belasteter Ertragswert

Übertrag 323.354 €

Wirtschaftlicher Werteinfluss aus Lasten und Rechten

hier 0 €

Belasteter od. begünstigter vorläufiger Sachwert 323.354 €

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

hier 0,00 % von 0 € = 0 €

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert 323.354 €

7.7 Ertragswert

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert 323.354 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert
0 % von 193.354 € rund 0 €

- sonstige wertbeeinflussende Merkmale
hier 0 €

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst 323.354 €

Ertragswert somit rund 323.000 €

8. Vergleichswertverfahren

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 ImmoWertV 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 äußerst begrenzt 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

Mittelwert, rund	1.331 €/m ²
Std. ±	295,38 €/m ²
Std. ±	22 %

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 ihrem jeweiligen Einfluss auf den Gesamtwert eine entsprechende Gewichtung beige-messen. 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 gegenüber-gestellt.

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

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

Zu- oder Abschlag somit rund

0,0%

Vergleichspreis	1.331 €/m ²
Anpassung an das Bewertungsobjekt 0,0 % somit rd.	<u>0 €/m²</u>
Objektspezifischer Vergleichswert	1.331 €/m ²

8.4 Vorläufiger, unbelasteter Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$1.331 \text{ €/m}^2 \times 237,14 \text{ m}^2 = 315.594 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 315.600 €

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Zur Berücksichtigung der Markteinflüsse ist im vorliegenden Fall eine Marktanpassung wie folgt anzusetzen:

- Anpassung wegen veränderter Marktsituation Stichtag zur Situation des Erhebungszeitraumes der Vergleichspreise/-faktoren, hier	0 % rund	<u>0 €</u>
Marktangep. unbelasteter, vorläufiger Vergleichswert		315.600 €

8.5 Vorläufiger begünstigter/belasteter Vergleichswert

Marktangep. unbelasteter, vorläufiger Vergleichswert 315.600 €

Wirtschaftlicher Werteinfluss aus Lasten und Rechten

hier 0 €

Belasteter od. begünstigter vorläufiger Vergleichswert 315.600 €

Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV)

bezogen auf das Recht/die Belastung

hier 0 €

Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert 315.600 €

8.6 Vergleichswert

Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert 315.600 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, besondere Bauteile
hier entfällt €

o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert
hier bereits in Abweichungen vom durchsch. Objekt berücksic entfällt €

o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale
hier entfällt €

o Garagen/Stellplätze
hier im Vergleichspreis enthalten 0 €

Vorläufiger Vergleichswert, marktangepasst 315.600 €

Vergleichswert gerundet somit 316.000 €

9. Verkehrswertermittlung

9.1 Wertansätze

Ertragswert	323.000 €
Vergleichswert	316.000 €

Ertrags- und Vergleichswert weichen rd. 2% voneinander ab.
Die Abweichung liegt damit innerhalb eines Vertrauensberichts von ± 20 %.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

9.2 Wertableitung

Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider und ist bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern regelmäßig Grundlage zur Ableitung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert von Renditeobjekten wird entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem **Ertragswert** abgeleitet (s. o.). Zur Information und Plausibilisierung wurde der Vergleichswert (hier aus dem Durchschnittspreis abgeleitet) ergänzend ermittelt. Der Sachwert nimmt bei Renditeobjekten keinen Einfluss auf die Ableitung des Verkehrswertes ein und wurde daher nicht ermittelt.

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

9.3 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

Zum Wertermittlungstichtag, dem **12.05.2026** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

Sökelandstr. 23
48653 Coesfeld

Gemarkung: Coesfeld-Stadt
Flur: 4
Flurstück(e): 577

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser, **ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages** festgestellt mit

323.000,00 €

in Worten:

Dreihundertdreißigtausend Euro.

(entspricht rund 1.362 €/qm Wohnfläche)

Für die besonderen Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens wird nachfolgend der Einfluss des Sicherheitsabschlages getrennt ermittelt und abschließend zum „Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag“ fortgeführt.

9.4 Sicherheitsabschlag

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte somit nicht vorgenommen werden.

Die tatsächliche Ausstattung, der Zustand der Ausstattung sowie ggf. vorhandene Schäden und Mängel sind zum Stichtag daher nicht bekannt. Es liegen lediglich Kenntnisse aus den Archivbauakten vor. Mündliche Angaben zur Ausstattung konnten nicht überprüft werden und weitere Kenntnisse über die Ausstattung und den Zustand des Bewertungsobjektes liegen nicht vor.

Die sich hieraus ergebenden Unwägbarkeiten sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit einem Abschlag vom Verkehrswert zu berücksichtigen (Sicherheitsabschlag).

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich als Risiko einer möglichen Beeinträchtigung des Ausbaus und des Zustands, welches ein verständiger Erwerber, der der Wertermittlung zu unterstellen ist, wertmindernd ins Kalkül ziehen würde.

Der Sicherheitsabschlag wird im vorliegenden Fall, aufgrund des äußerlich unterdurchschnittlichen Zustandes, mit 10 % des Verkehrswertes festgestellt.

Der geminderte Wert ergibt sich somit aus:

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	323.000 €
Sicherheitsabschlag	
10 % von	323.000 € rd.
	<u>-32.000 €</u>

**Wegen mangelnden Zugangs
geminderter Verkehrswert:**

291.000 €

9.5 Verkehrswert nach ZVG, einschl. Sicherheitsabschlag

Zum Wertermittlungstichtag, dem **12.05.2026** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

Sökelandstr. 23
48653 Coesfeld

Gemarkung: Coesfeld-Stadt
Flur: 4
Flurstück(e): 577

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser, **unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages** festgestellt mit

291.000,00 €

in Worten:

Zweihunderteinundneunzigtausend Euro

(entspricht rund 1.227 €/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.

Coesfeld, den 18.05.2026

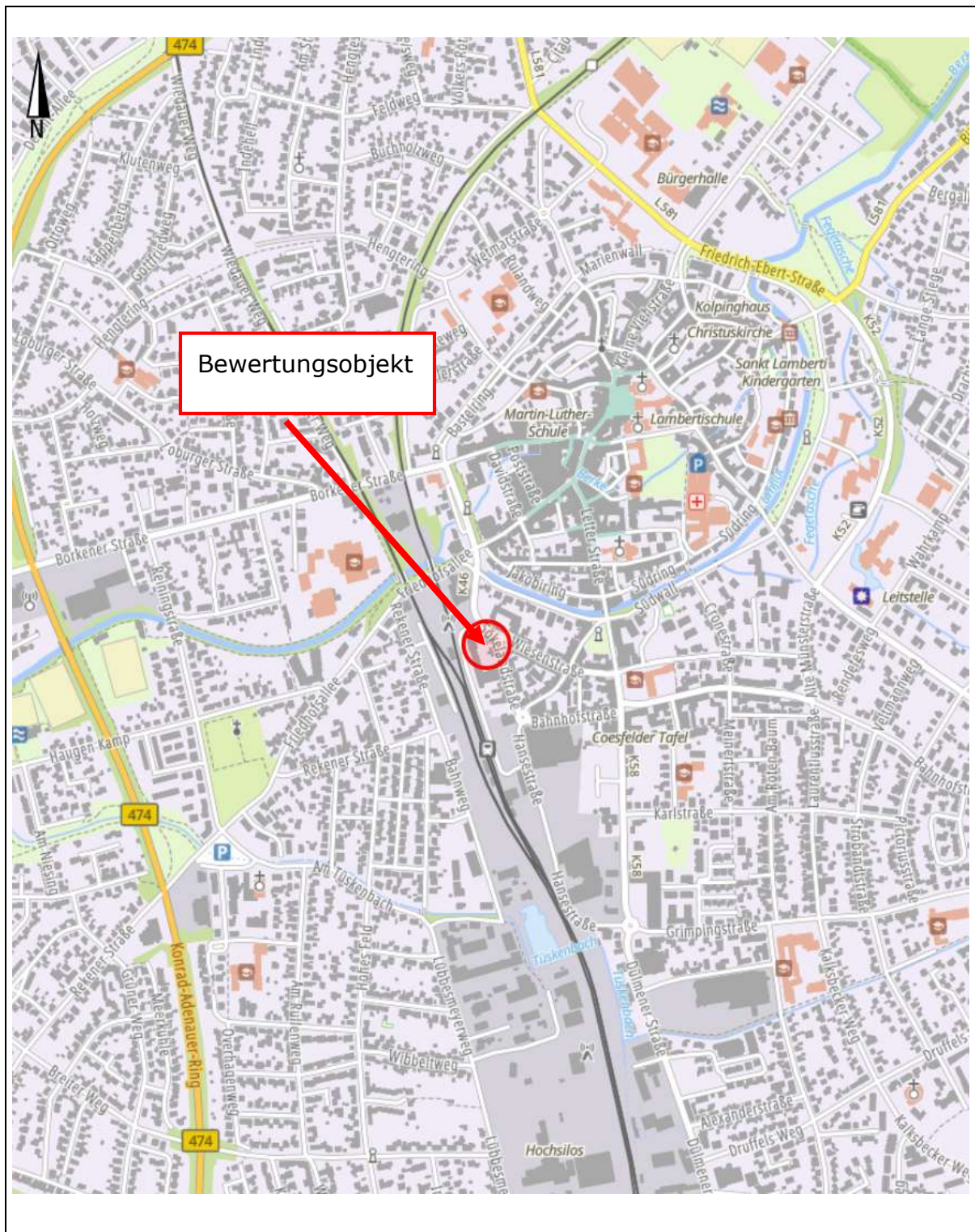
Dipl.-Ing. T. Simsch

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



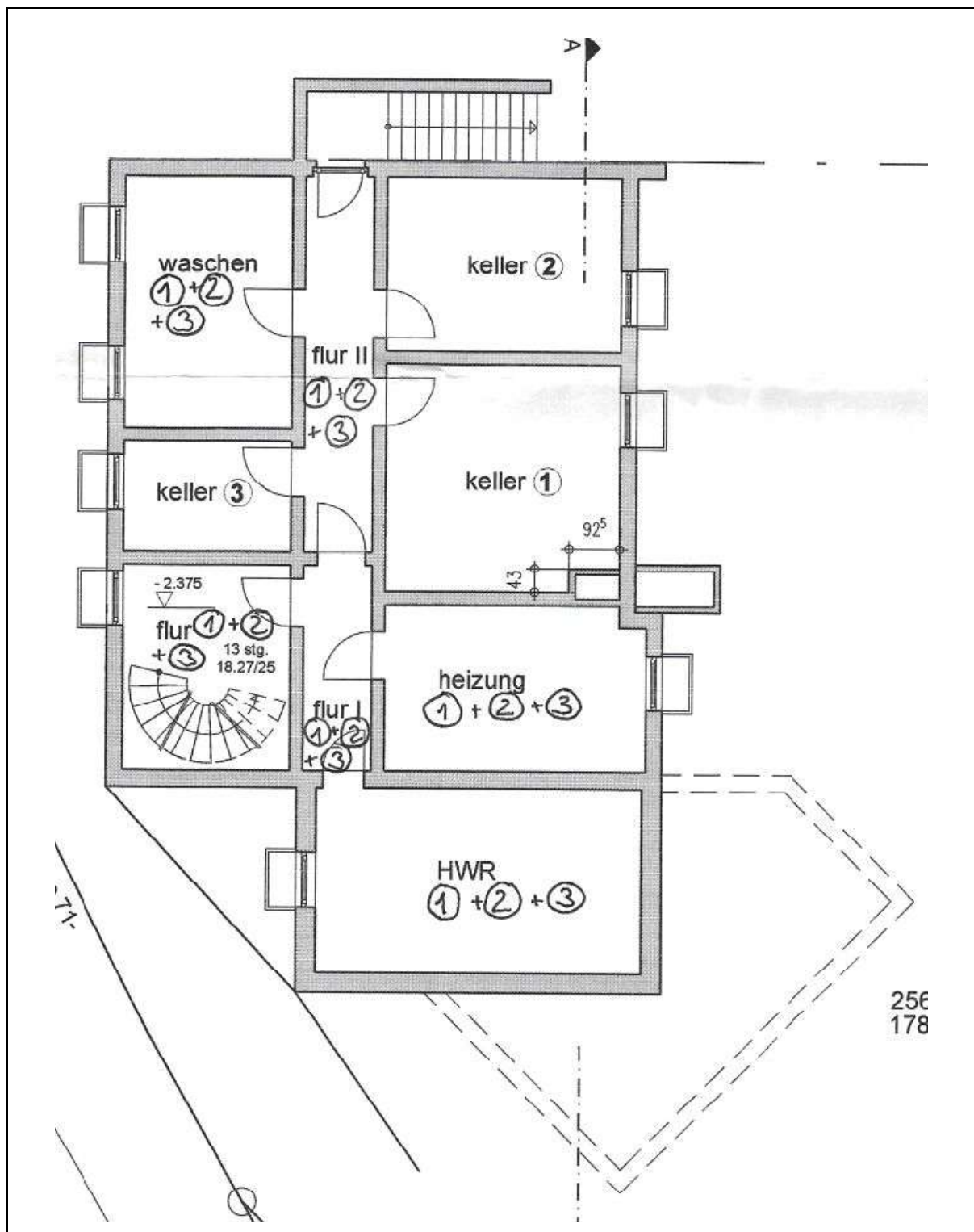
© Geobasisdaten: Land NRW

Bewertungsobjekt

Strasse:	Sökelandstr. 23
Ort:	48653 Coesfeld

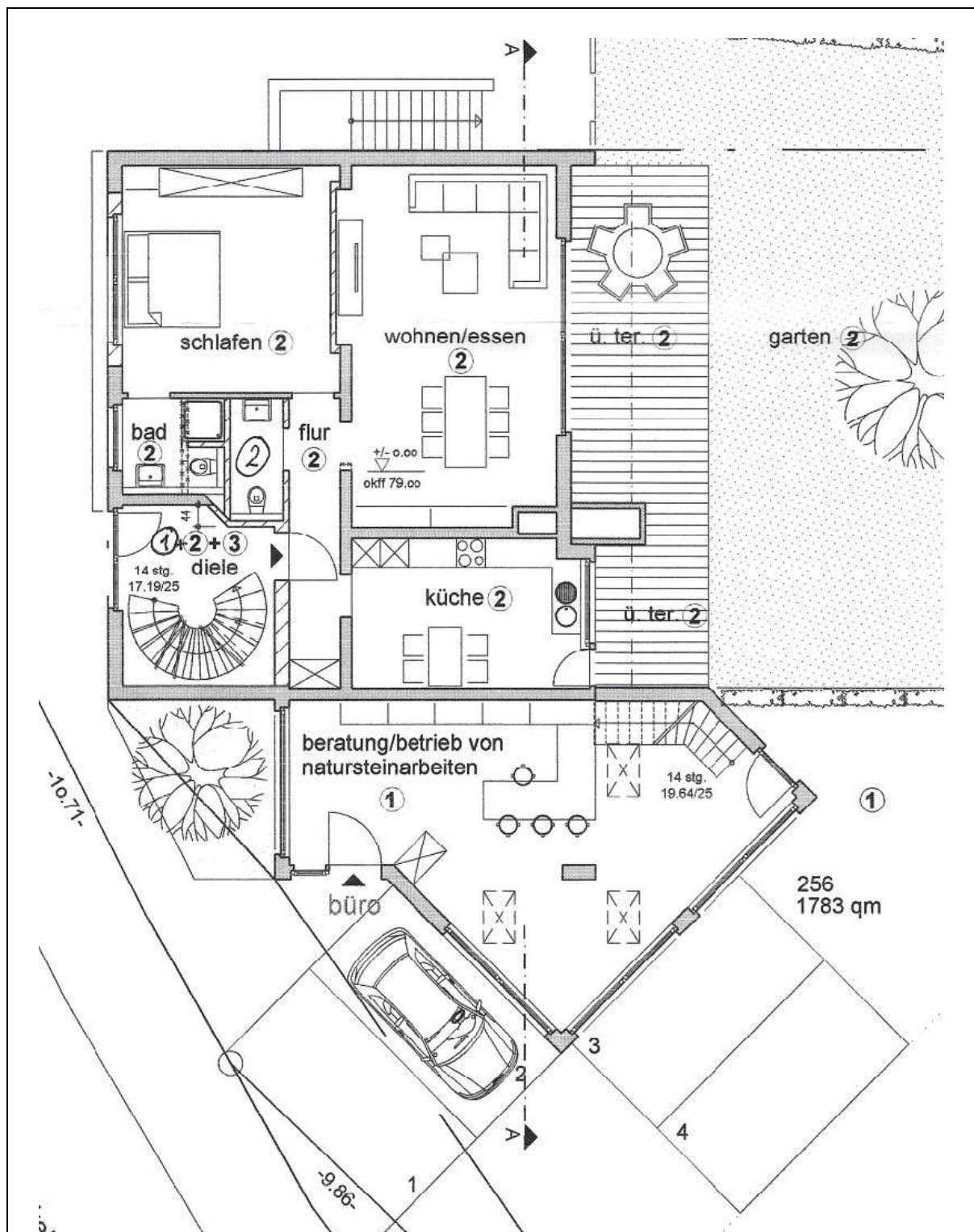
Anlage 11 Grundrisse

Die Grundrissdarstellungen sind den Bauakten der Stadt Coesfeld entnommen. Mangels Zutritts konnte ihre Übereinstimmung mit der Situation zum Stichtag nicht überprüft werden.



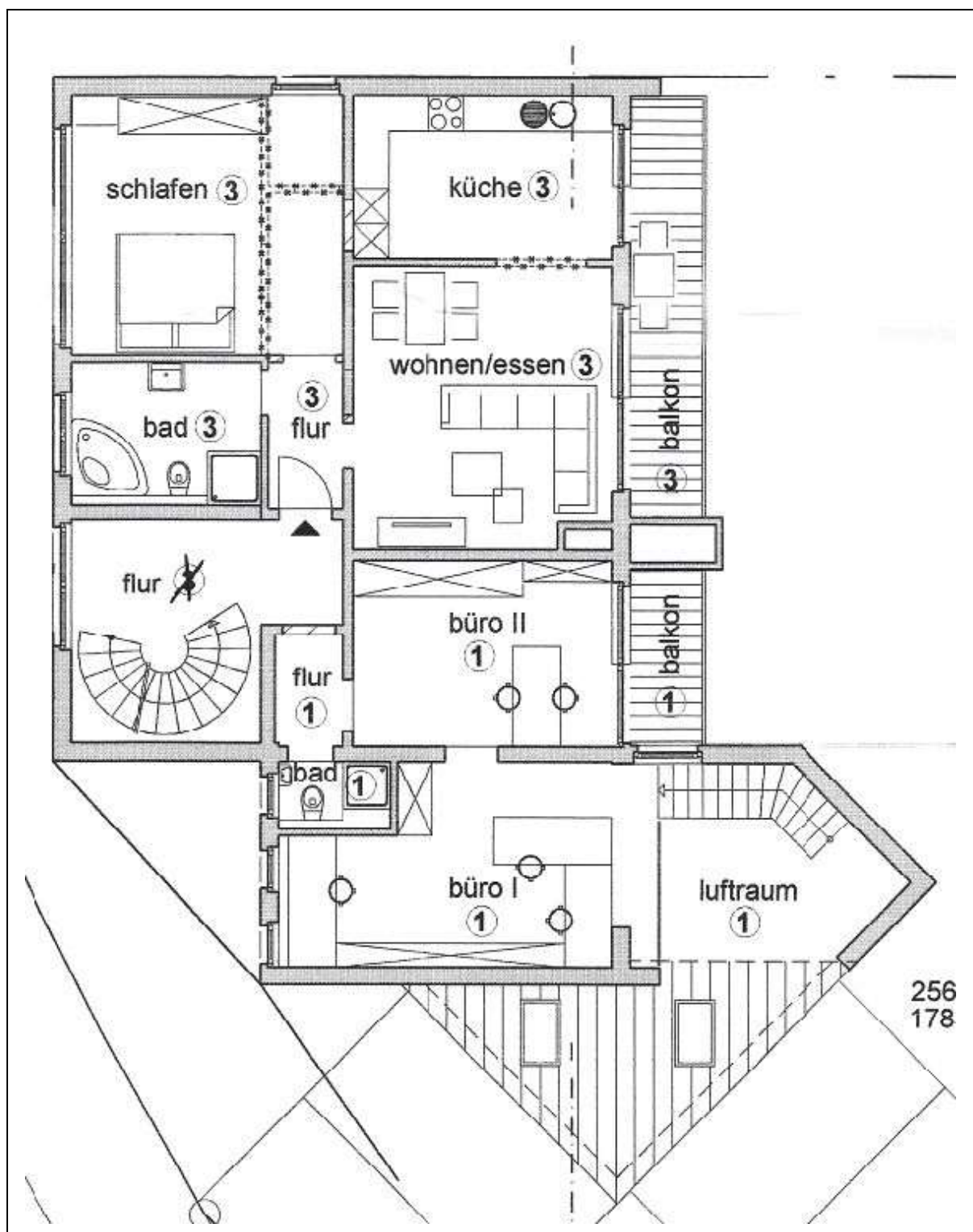
Grundriss

Objekt:	WGH
Geschoss:	Kellergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss

Objekt:	WGH
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss

Objekt:	WGH
Geschoss:	Obergeschoss
Maßstab:	ohne