



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

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

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Dortmund
Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

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

Büro Coesfeld
Feldweg 3
48653 Coesfeld

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

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **0226-1117-AGC**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom **20.03.2026**

zum Bewertungstichtag
12.03.2026

für das mit einem

Einfamilienhaus nebst Doppelgarage
bebautes Grundstück

Gerlever Weg 42
48653 Coesfeld
Gemarkung Stadt Coesfeld, Flur 21, Flurstück 300, 492

Auftraggeber: Amtsgericht Coesfeld
Aktenzeichen: 8 K 36/25

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
2.	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Makrolage	8
2.2	Mikrolage	8
2.3	Grundstück.....	9
2.4	Baulasten	10
2.5	Erschließungsbeiträge.....	10
2.6	Altlasten	10
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung	11
2.8	Denkmalschutz.....	11
2.9	Fördermittel.....	11
3.	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Allgemeine Hinweise	12
3.2	Gebäudeart / Nutzung	13
3.3	Gebäudehistorie	13
3.4	Gebäudeausführung	13
3.5	Nebengebäude	16
3.6	Außenanlagen	16
3.7	Modernisierung / Instandhaltung	16
3.8	Baumängel / Bauschäden.....	17
4.	Gesamteindruck.....	19
5.	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl	20
6.	Bodenwertermittlung.....	21
6.1	Eingangsbetrachtung	21
6.2	Bodenwert.....	23
7.	Sachwertermittlung	24
7.1	Allgemeine Hinweise	24
7.2	Gebäudedaten.....	25
7.3	Vorläufiger Sachwert Wohnhaus.....	26
7.4	Vorläufiger Sachwert Garage	27
7.5	Vorläufiger begünstigter/belasteter Sachwert	28
7.6	Sachwert.....	29

8.	Vergleichswertermittlung	30
8.1	Allgemeine Hinweise	30
8.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	31
8.3	Vergleichspreis.....	31
8.4	Vorläufiger Vergleichswert.....	33
8.5	Vorläufiger begünstigter/belasteter Vergleichswert.....	33
8.6	Vergleichswert	34
9.	Verkehrswertermittlung	35
9.1	Wertansätze	35
9.2	Wertableitung	35
9.3	Einzelwerte.....	36
9.4	Verkehrswert	37
10.	Schlusswort.....	37
11.	Literatur, Fundstellen, Gesetze.....	38
	Anlagen	39
Anlage 1	Übersichtsplan	40
Anlage 2	Liegenschaftsbuchauszug	41
Anlage 3	Baulastenauskunft.....	43
Anlage 4	Erschließungsbeitragsauskunft.....	44
Anlage 5	Altlastenauskunft	45
Anlage 6	Fördermittelauskunft	46
Anlage 7	Bodenrichtwert	47
Anlage 8	Nebenrechnungen Gebäudestandard	49
Anlage 9	Bruttogrundfläche / Wohnfläche.....	51
Anlage 10	Vergleichskaufpreise.....	54
Anlage 11	Grundrisse	55
Anlage 12	Fotos.....	58

Hinweis:

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der
Ortsbesichtigung: 12.03.2026, ca. 8:30 bis ca. 10:37 Uhr

**Wertermittlungs-
stichtag: 12.03.2026**

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 12.03.2026

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer
Ortsbesichtigung:

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

1.2 Zweck des Gutachtens

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

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

1.3 Bewertungsobjekt

Objektart: eingeschossiges, freistehend in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus mit Unterkellerung

Baujahr: ca. 1977

Wohneinheiten: 1 WE

Wohnfläche ca.: 310,87 m² (gemäß Aktenlage)

Garagen-Stellplätze: 2 GA

Brutto-Grundfläche

BGF

Wohnhaus ca.: 696,00 m² (gemäß Aktenauswertung)

Garage ca.: 48,00 m² (gemäß Aktenauswertung)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(Grundbuchauszug vom 05.02.2026)

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

Amtsgericht Coesfeld, Grundbuch von Stadt Coesfeld, Blatt: 4547

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
2	Stadt Coesfeld	21	300	Hof- u. Gebfl., Gerlever Weg 42	1.552
3	"	"	492		
Gesamtgröße					1.729

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	
5.1	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Coesfeld
5.2	

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
4	Zwangsversteigerungsvermerk (8 K 36/25), eingetragen am 18.12.2025

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dem Zwangsversteigerungsvermerk 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 20.08.2025
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 20.08.2025
3. unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.02.2026
4. Baulastenauskunft vom 20.08.2025
5. Erschließungsbeitragsauskunft vom 13.10.2025
6. Altlastenauskunft des Kreises Coesfeld vom 22.08.2025
7. Planungsrechtliche Auskunft vom 21.08.2025
8. Fördermittelauskunft der Stadt Coesfeld vom 20.08.2025
9. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld (BORIS)
10. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
11. Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 10.03.2026
12. Recherchen in den Bauakten der Stadt Coesfeld
13. Von Herrn ##### mit Schreiben vom 04.09.2025 zur Verfügung gestellte Unterlagen
14. Protokoll, Aufmaßprotokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt südwestlich 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 an einer zur Sackgasse ausgebildeten Stichstraße des Gerlever Weges, zwischen Vogelsang und Bischofsmühle. Die Straße ist im Sackgassenbereich einspurig als Mischverkehrsfläche ausgebaut und mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Straße verfügt über Straßenbeleuchtung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im engeren Bereich zum Bewertungsobjekt besteht keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus einer offenen, durchgrüntem, ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung, einem Kloster sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die **weitere Nachbarschaft** ist im Wesentlichen durch Wohnsiedlungen sowie nach Nordosten hin durch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet.

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

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

Die Haltestellen der **öffentlichen Verkehrsmittel** (Buslinien) 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 sehr gute Lage zu bewerten.

2.3 Grundstück

Das Grundstück ist als **Reihengrundstück** angelegt und regelmäßig (trapezförmig) geschnitten (vgl. Flurkarte). Die **Geländeoberfläche** fällt nach Süden, zum Honigbach hin ab und ist im Gartenbereich abschüssig. An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft der Honigbach.

Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt von der Straße aus in südliche Richtung.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt entlang der Straße ca. 34 m und die **Tiefe** zwischen 46 und 56 m.

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

2.4 Baulasten

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

2.5 Erschließungsbeiträge

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

„Es wird hiermit bescheinigt, dass das vorgenannte Grundstück in Coesfeld an der öffentlichen Straße Gerlever Weg liegt, die endgültig erschlossen ist.

Erschließungsbeiträge gem. § 127 Abs. 2 BauGB fallen nicht mehr an.

Die Heranziehung zur Zahlung eines Erschließungsbeitrages erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Satzung der Stadt Coesfeld über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.“

2.6 Altlasten

Gemäß Auskunft des Kreises Coesfeld liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Altlastenkataster vor (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 „**Wohnbaufläche**“ dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Coesfeld besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan Nr. 24 „Sülwerklinke“ (mit Rechtskraft seit 01.08.1975).

Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist festgesetzt als

- Reines Wohngebiet (WR),
- zulässige Geschoszahl (Z) von I,
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25

Das Grundstück liegt in einem Wasserschutzgebiet der Wasserschutzzone III.

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

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

2.9 Fördermittel

Auf Anfrage teilte die Stadt Coesfeld mit, dass das genannte Objekt nicht öffentlich gefördert wurde (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 gewonnenen 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, Sanitäreanlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnenen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

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

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

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

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

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Wohnhaus ist voll unterkellert, in Massivbauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Doppelgarage ist in Massivbauweise mit Flachdach hergestellt.

Das Bewertungsobjekt war zuletzt wohnlich genutzt und war zum Stichtag unbewohnt.

3.3 Gebäudehistorie

Die Errichtung der baulichen Anlagen erfolgte mit Baugenehmigung vom 29.04.1976.

Die Rohbauabnahme wurde mit Schreiben vom 05.11.1976 bescheinigt. Die Schlussabnahme wurde mit Schreiben vom 13.05.1977 bescheinigt.

3.4 Gebäudeausführung

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

Raumanordnung

Kellergeschoss (KG): Schwimmhalle, Partykeller, Vorratskeller, Waschküche, Abstellraum, Hobbykeller, zwei Technikkeller, Heizungskeller, Duschbereich, WC-Raum, zwei Flure

Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Abstellraum, Arbeitszimmer, Diele, WC-Raum, Gästezimmer, Flur, Duschbad, Bad, 2 Kinderzimmer, Elternzimmer und Terrasse

Dachgeschoss (DG): nicht ausgebaut

Rohbau:

Kellerwände:	Massives Mauerwerk
Kellerdecke:	Stahlbeton
Geschosswände:	Mauerwerk, Giebeldreiecke im Dachgeschoss mit Holzwänden geschlossen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Fassade:	Klinkerfassade, Traufbänder und Giebeldreiecke mit Schiefer verkleidet
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachentwässerung:	Kupferausführung
Schornstein:	Schieferverkleidet
Treppen:	Kellertreppen: Betontreppen, Abgang neben Küche mit Natursteinbelag, Abgang neben Kinderzimmern mit Textilbelag, Holzhandläufe
Eingangssituation:	nicht barrierefrei
Dämmung:	entsprechend dem Baujahr

Ausbau:

Bodenbeläge:	in Wohnzimmer, Esszimmer, Diele und WC-Raum Natursteinbelag (Marmor), in Arbeitszimmer, Wohnräumen und Flur zu Schlafräumen Textilbeläge, in Küche und Bädern Fliesenbeläge, im Kellergeschoss zumeist Fliesenbeläge
Wandbekleidung:	tapeziert, teils tapeziert und gestrichen, in der Küche besteht ein Fliesenspiegel, Sanitärräume türhoch gefliest, Schwimmbereich raumhoch gefliest
Deckenbehandlung:	zumeist tapeziert und gestrichen, teils nur gestrichen, in Wohnzimmer und Diele Teilbereiche mit Holz vertäfelt, Schwimmbereich mit Holz-Akustik-Decke abgehängt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden

im Kellergeschoss teils Holzfenster mit Isolierverglasung und teils Metallgitterfenster

Außentüren: Eingangstür: Holztür mit Isolierverglasung und feststehenden Seitenteilen
Terrassentür im Wohnzimmer als Holzschiebetür mit Isolierverglasung, in Küche und Abstellraum Holztüren mit Isolierverglasung

Innentüren: Furnierholztüren, im Kellergeschoss teils Holztüren in Stahlzargen, teils FH-Türen

Heizung: Wolf Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher Bj. 1995

Beheizung: Erdgeschossräume verfügen zumeist über Fußbodenheizung, ergänzt durch Heizkörper, Röhren- und Rippenheizkörper, im Wohn- und Esszimmer Radiatorenheizkörper, Thermostatventile, Kellerräume zum Teil beheizt

Warmwasser: zentrale Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: durchschnittliche, zum Zeitpunkt der Errichtung gehobene Elektroinstallationen

Sanitärinstallation: Bad im EG: Einbauwanne, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Bidet und zwei Waschbecken
Duschbad im EG: Einbauduschtasse mit abgemauerter Duschwand, Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken
WC-Raum im EG: Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken
WC-Raum im KG: Stand-WC mit Druckdurchlaufspülung und Waschbecken
Duschbereich neben Schwimmhalle: offener gefliester Duschbereich

Die Sanitärinstallationen sind teils farbig, teils weiß ausgeführt und teils mit Einhebelarmaturen ausgestattet.

Besondere Bauteile: Kellerlichtschächte

Besondere Einrichtungen: offener Massivkamin mit Bruchsteineinfassung, Brauchwasserbrunnen, Schwimmbadtechnik, Lüftungstechnik

3.5 Nebengebäude

Doppelgarage: Massivgarage mit Klinkerfassade, Traufbänder mit Schiefer verkleidet, Flachdach, Stahlbetondecke, zwei elektrisch betriebene Holzschwenktore, Holzfenster mit Isolierverglasung, Holztür, Strom- und Wasserinstallationen

3.6 Außenanlagen

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

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Hausanschlüsse)
- Eingangsbefestigung (Betonsteinpflaster)
- Garagenzufahrt (Betonsteinpflaster)
- Terrassenbefestigung (Natursteinplatten)
- Außenbeleuchtung
- Böschungsbefestigung neben der Terrasse (Betonkübel)

3.7 Modernisierung / Instandhaltung

Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren:

- Das Bewertungsobjekt entsprach augenscheinlich noch etwa vollständig dem baulichen Ursprung.

3.8 Baumängel / Bauschäden

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

- Terrassenbefestigung durchgrünt, teils mit Fugenschäden und teils Platten ungleichmäßig abgesenkt
- Putzrisse an Garagenwänden innen
- Wasserfleck an Garagendecke
- teils Putz- und Gefügerisse an Kellerwänden
- teils Sockelfeuchtigkeit an Kellerwänden
- Fliesenriss an Bodenfliesen im Übergang zum Kellerflur
- Erneuerungsbedarf der Tapeten im Kellerabgang zum Schwimmbe- reich
- Ausblühungen an Kellerwand im Abstellkeller
- Estrichrisse im Technikkeller
- Rollo an Küchentür defekt
- Rollladenband an Badezimmerfenster defekt
- Rollo an Wohnzimmerfenster angabengemäß defekt
- Schimmelbildung an Wandecke im WC-Raum
- Schimmelbildung unter Fenstersturz im Duschbad
- Glaseintrübung an Fenster eines Kinderzimmers
- Fliesenschäden an Wandfliesen im Badezimmer
- teils Schleifspuren an Türblättern
- Schäden an Türrahmen und Türblatt der WC-Tür
- insgesamt überaltert und modernisierungsbedürftig

Weitere Untersuchungen

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

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

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

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

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

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

4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohnlage** ist als sehr gut zu betrachten.

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

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

Gebäude:

Der **Grundriss** ist als durchschnittliche zu betrachten.

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

Die **Ausstattung** ist insgesamt als überaltert zu betrachten.

Der **Zustand** ist im Wesentlichen, bezogen auf das Gebäudealter, als gut zu betrachten. Es bestehen jedoch teils Schäden und allgemeiner Modernisierungsbedarf.

Marktgängigkeit:

gut

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. Im Folgenden wird daher das Vergleichswertverfahren auf Basis der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Durchschnittskaufpreise bzw. Immobilienrichtwerte oder zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise als ausschließliche Plausibilitätskontrolle dem Sachwertverfahren anbei gestellt.

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

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

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

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, Wohnbaufläche, eingeschossige Bauweise, Tiefe 40 m.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **340,00**

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 des Bewertungsgrundstücks weicht aufgrund der Lage in einem Sackgassenbereich durch eine ruhigere Lage wertsteigernd von den durchschnittlichen Lageeigenschaften in der Richtwertzone ab.

Ausnutzung:

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

Größe:

Die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks weicht durch eine größere Tiefe von den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone ab. Die Anpassung erfolgt entsprechend den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Zuschnitt:

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

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	300	1.552 m ²
	Flst.	492	177 m ²
Gesamtgröße			<u>1.729 m²</u>
davon			
- Baulandfläche			1.729 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche ca.			0 m ²
- sonstige Flächen			0 m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			340,00 €/m ²
Zwischenwert	1.729 m ² zu	340 €/m ² rd.	587.860 €
Bodenbezogene Besonderheiten:			
- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	1.729 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung		5,0% = rd.	29.393 €
- Ausnutzung		0,0% = rd.	0 €
- Größe *)		-7,0% = rd.	-41.150 €
Zuschnitt		0,0% = rd.	<u>0 €</u>
Vorläufiger Bodenwert somit rd.			576.103 €
Bodenwert selbstständig verwertbarer Baufläche zu, 0% des Bodenrichtwertes			
hier	0 m ² zu	0 €/m ² rd.	0 €
Bodenwert sonstiger Flächen zu, 0% des Bodenrichtwertes			
hier	0 m ² zu	0 €/m ² rd.	<u>0 €</u>
Summe			576.103 €
Bodenwert somit gerundet			576.000 €

*) Anpassung gemäß Grundstücksmarktbericht

7. Sachwertermittlung

7.1 Allgemeine Hinweise

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

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

Als Grundlage für die Bemessung des Herstellungswertes können die Ansätze der "Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)" oder aus den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen dienen. Die Angaben der NHK 2010 nehmen dabei flächen- bzw. raummäßigen Bezug (je m² Brutto-Grundfläche (BGF) oder je m³ Brutto-Rauminhalt (BRI), ermittelt nach der DIN 277).

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

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

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

7.2 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:

(gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV)

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
RND gemäß Anl. 2 ImmoWert V	31 Jahre

#):

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

2

⁴⁹⁾ Die Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall ist daher die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwertfaktoren anzuwenden. Die Angabe der GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV erfolgt daher lediglich informativ und hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

⁴¹⁾ gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

7.3 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Gebäude: EFH

o gewogener Kostenkennwert nach NHK 2010 ^{*)}		724 €/m ²
Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV		1,00
gewogener Gebäudestandard		3,15
Bruttogrundfläche rund		696,00 m ²
o Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)		
- Q4 2025 ₍₂₀₂₁₎ 135,0	- Index 2010 ₍₂₀₂₁₎	70,9
- Q4 2025 ₍₂₀₁₀₎ 190,4	- zum Stichtag angesetzt	190,4
Kostenkennwert zum Stichtag somit		
190,4/100 x 724 €/qm x 1,00 gleich		1.378 €/m ²

Gebäudeherstellungskosten somit

959.088 €

o besonders zu veranschlagende Bauteile:
hier

0 €

Summe

959.088 €

o

(GND von 80 Jahre und RND 31 Jahre)

61,3

959.088 €

-587.921 €

Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit

371.167 €

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

entfällt €

o (gemäß Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren)

geschätzt

5

371.167 €

18.558 €

o Sonstiges: hier Garage

23.038 €

o Vorläufiger Bodenwert

(vorläufiger Bodenwert nebst Größenanpassung)

546.710 €

Vorläufiger Sachwert

959.473 €

(§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht)

x

0,87

Marktangepasster, unbelasteter, vorläufiger Sachwert**834.742 €**

*) gemäß Auswertung der Einordnung in Anl. 4 ImmoWertV

7.4 Vorläufiger Sachwert Garage

Gebäude: Garage

o	gewogener Kostenkennwert Nach NHK 2010 ^{*)}	485 €/m ²
	Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV	1,00
	gewogener Gebäudestandard	4
	Bruttogrundfläche rund	48,00 m ²
	GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV	60 Jahre
	RND wie Wohnhaus	31 Jahre
o	Baupreisindex Bund (umbasiert auf Basis 2010)	
	- Ansatz wie Wohnhaus	190,4
	Kostenkennwert zum Stichtag somit	923 ²
	<u>Gebäudeherstellungskosten somit</u>	
	923 €/qm x 48,00 qm, rund	44.304 €
o	_____ bei einer	
	GND von 60 Jahren und einer RND von 31 Jahren, rund	
	48 44.304 €	<u>-21.266 €</u>
	Gebäudeherstellungskosten alterswertgemindert somit	23.038 €
o	Bodenwert	<u>0 €</u>
	vorläufiger Garagensachwert	23.038 €

7.5 Vorläufiger begünstigter/belasteter Sachwert**Marktangepasster, unbelasteter, vorläufiger Sachwert 834.742 €**

Baulast

Vorläufiger belasteter/begünstigter Sachwert

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

Baulast	0,00 % von	0 €	=	0 €
Abt. II	0,00 % von	0 €	=	0 €

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert 834.742 €

7.6 Sachwert

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

834.742 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)
soweit nicht bereits im vorläufigen Bodenwert berücksichtigt.

o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung)		
- Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile		entfällt €
- Abgabenrechtliche Besonderheiten (ebpf.)		entfällt €
- Abweichende Lagemerkmale		29.393 €
- Abweichende Nutzung (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV)		entfällt €
- Sonstige Abweichungen z. B. Größe/Zuschnitt		entfällt €
- Differenz vorläufiger Bodenwert abzüglich Bodenwert des Richtwertgrundstücks		entfällt €
o Weitere, nicht mit dem Sachwertfaktor erfasste, besonder Bauteile hier		entfällt €
o Baumängel/-schäden, Modernisierungsstau etc. als Zeitwert ^{*)}		
10 % von 371.167 € x 0,87 =		-32.292 €
o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale		
(seit Kaufpreisauswertung für die Sachwertfaktoren)		
0 % von 834.742 € =		0 €
o Sonstige Anlagen und Einrichtungen		
hier Schwimmbad pauschal als Zeitwert		10.000 €
o Garage/Carport		
hier bereits im vorl. Sachwert berücksichtigt		<u>entfällt €</u>
	$\Sigma =$	841.843 €

Sachwert gerundet somit

842.000 €

*) Soweit nicht bereits in der Alterswertminderung erfasst, ohne die Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Badsanierung, Fenstertausch etc.

8. Vergleichswertermittlung

8.1 Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

8.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

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

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

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

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

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

8.3 Vergleichspreis

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

Mittelwert, rund	2.788 €/m ²
Std. ±	719 €/m ²
Std. ±	26 %

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

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

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

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

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Lage / Rohbau			
- Lage/Grundstücksgröße	15	10	30
- Gebäudeart / Konstruktion	5	7	7
- Ausstattung	10	6	12
- Unterhaltung / Modernisierung	10	4	8
Ausbau			
- Orientierung der Wohnräume	5	5	5
- Belichtung / Besonnung	10	8	16
- Grundrissgestaltung	10	5	10
- Größe	10	5	10
- Ausstattung	15	6	18
- Beschaffenheit / Unterhaltungszustand	10	5	10
	100		126

Anpassung innerhalb der Standardabweichung rd.

26,0%

Objektspezifischer Vergleichspreis, unsaniert

Vergleichspreis 2.788 €/m²

Anpassung an das Bewertungsobjekt

26 % somit rd.

725 €/m²

Objektspezifischer Vergleichspreis

3.513 €/m²

8.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$3.513 \text{ €/m}^2 \times 234,00 \text{ m}^2/\text{WF} =$$

8.5 Vorläufiger begünstigter/belasteter Vergleichswert

Marktangep., unbelasteter, vorläufiger Vergleichswert **822.000 €**

Wirtschaftlicher Werteeinfluss aus Lasten und Rechten

Baulast 0 €

Abt. II 0 €

Vorläufiger belasteter/begünstigter Sachwert **822.000 €**

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

Baulast
hier vgl. Sachwertverfahren 0 €

Abt. II
hier vgl. Sachwertverfahren 0 €

Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert **822.000 €**

8.6 Vergleichswert

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

822.000 €

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

- o Bodenbezogene Besonderheiten (vgl. Bodenwertermittlung)
 - Selbstständig verwertbare u. sonstige Grundstücksteile entfällt €

- o Weitere, mit den Vergleichswertfaktoren nicht erfasste, Besonderheiten

hier entfällt €

- o Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau etc. als Zeitwert
vgl. Sachwertverfahren -32.292 €

- o Sonstige wertbeeinflussenden Merkmale
hier Schwimmbad pauschal als Zeitwert 10.000 €

- o Garagen/Carports/Nebengebäude
hier vgl. Sachwertverfahren entfällt €

Σ =

9. Verkehrswertermittlung

9.1 Wertansätze

Sachwert	842.000 €
Vergleichswert	800.000 €

Sachwert und Vergleichswert weichen rd. 5% voneinander ab.
Die Abweichung liegt damit innerhalb eines Vertrauensbereichs von 20 %.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

9.2 Wertableitung

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

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

9.3 Einzelwerte

Die Aufteilung der Einzelwerte orientiert sich hier an dem anteiligen Bodenwert sowie an den Anteilen an Gebäudewerten (hier 1/1 Gebäudewertanteil bei Flst. 300)

Verkehrswert nach BauGB

842.000 €

davon

Flur	Flurstück	Größe	Wert
21	300	(Wohnhausgrundstück)	rd. 794.000 €
21	492		rd. 48.000 €

9.4 Verkehrswert

Zum **Wertermittlungstichtag, dem 12.03.2026** wird der **Verkehrswert** für das mit einem

Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebautes Grundstück

Gerlever Weg 42
48653 Coesfeld

Gemarkung: Stadt Coesfeld
Flur: 21
Flurstück(e): 300, 492

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

842.000,00 €

in Worten: Achthundertzweiundvierzigtausend Euro

(entspricht rund 3.598 €/qm Wohnfläche)

10. Schlusswort

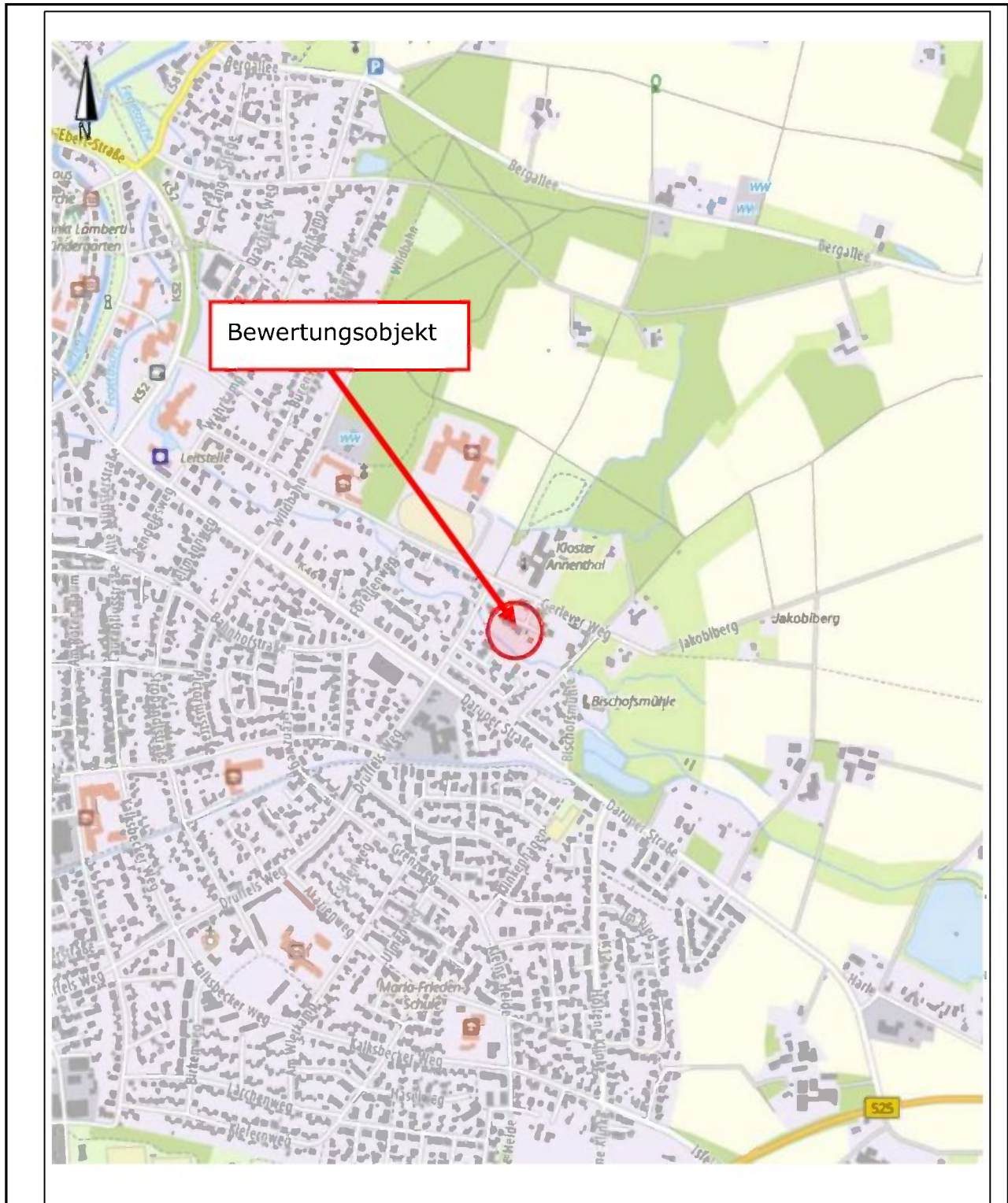
Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Kenntnisstand erstellt habe.

11. Literatur, Fundstellen, Gesetze

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

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan



© Geobasisdaten: Land NRW

Straße:

Ort:

Anlage 11 Grundrisse

Die Grundrissdarstellungen sind den Bauakten der Stadt Coesfeld entnommen.

