

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGC-09-25-MS

Grundstück:

**Altar Busch 5
48301 Nottuln-Appelhülsen**

Flur 2

Flurstück 1434 und 1438 zu 2/12

Gemarkung Appelhülsen

Erbbaugrundbuchblatt 1640

Grundbuchblatt 1540



Auftraggeber:

Amtsgericht Coesfeld
Friedrich-Ebert-Straße 6
48653 Coesfeld

Geschäftsnummer:

008 K 022/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwert) an dem bebauten Erbbaurecht, Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1434, Altar Busch 5 und dem 2/12 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche, Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1438 in 48301 Nottuln-Appelhülsen, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermin:

Montag, 08.12.2025, 14:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

8. Dezember 2025

Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!
Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Coesfeld (02541-731 106) eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN.
ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
ist Öffentlich bestellbar und vereidigt
nach dem Bundesgesetz vom 1. März 1997
über die Sachverständigen des V.

WALDWEG 34
D - 48163 MÜNSTER
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303
D - 44629 HERNE
TEL. 0049 (0) 2323 9888963
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW. SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:
DE60 4005 0150 0034 3599 68
SWIFT-BIC: WELADED1MST

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	4
1.2	Grundlagen:	6
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	8
2.0	Grundstückbeschreibungen:	11
2.1	Stadtplan:	13
2.2	Luftbild:	14
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	15
2.4	Grundbuch	16
2.4.1	Erbbaugrundbuch (Hausgrundstück):	16
2.4.2	Grundbuch (Verkehrsfläche):	19
2.5	Behördliche Auskünfte:	28
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	30
2.6.1	Bodenrichtwert:	30
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	31
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	33
3.0	Baubeschreibung:	34
3.1	Allgemeine Baubeschreibung:	35
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	38
3.3	Baulicher Zustand/ Schäden	39
3.4	Restnutzungsdauer:	40
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	41
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche:	43
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	44
4.1	Ermittlung des Sachwerts des Hausgrundstück:	48
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	48
4.2	Sachwert des Hausgrundstücks:	49
4.3	Ermittlung des Sachwerts der Verkehrsfläche:	50
4.3.1	Wertermittlung des Herstellungswerts:	50
4.4	Sachwert der Verkehrsfläche:	50
4.3	Ermittlung des Ertragswerts:	51

4.4.1	Mietsondierung:	51
4.4.2	Bewirtschaftungskosten:	51
4.4.3	Liegenschaftszinssatz:	52
4.4.4	Ertragswertberechnung:	53
5.0	Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, beb. Grundstücks:	54
5.1	Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, bebauten Grundstücks (Flurstück 1434) ohne Sicherheitsabschlag:	54
5.2	Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, bebauten Grundstücks (Flurstück 1434) mit Sicherheitsabschlag:	55
5.3	Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten und unbebauten Grundstücks (Flurstück 1438 (Verkehrsfläche))	56
6.0	Wertermittlungen des bebauten Erbbaurechts:	57
6.1	Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts ohne Sicherheitsabschlag:	61
6.2	Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts mit Sicherheitsabschlag:	62
7.0	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	63
8.0	Fotoanlage:	64
9.0	Baupläne:	65

1.1 Einleitung:

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Coesfeld vom 25.09.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das bebaute Erbbaurecht, Erbbaugrundbuch von Appelhülsen Blatt 1640, Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1434, Altar Busch 5 in 48301 Nottuln-Appelhülsen und für den Miteigentumsanteil an dem Grundeigentum, Grundbuch von Appelhülsen Blatt 1540, Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1438, Altar Busch in 48301 Nottuln-Appelhülsen zu 2/12, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Montag, den 08.12.2025, um 14:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem mir, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, kein Zutritt zu dem zu bewertenden Objekt ermöglicht wurde. Das Gebäude und das Grundstück konnten somit lediglich von außen und nur von der Straße aus, in Augenschein genommen werden.

Als weitere Unterlagen wurden mir vom Amtsgericht Coesfeld ein unbeglaubigter Grundbuchauszug und ein unbeglaubigter Erbbaugrundbuchauszug jeweils mit Abdruck vom 22.07.2025 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde dem Unterzeichner, vom Kreis Coesfeld, Abteilung 63.1 Bauen und Wohnen, die Bauakte mit Grundriss- und Schnittzeichnungen zur Verfügung gestellt. Diese Zeichnungen und Skizzen konnten von mir, aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, im Rahmen des Ortstermins, nicht auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Die Berechnung der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche können somit lediglich auf Basis der vorliegenden Zeichnungen vorgenommen werden.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 08.12.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich, laut Bauakte, um ein eingeschossiges, nicht unterkellertes, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem

Dachgeschoss und einer Doppelgarage. Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag selbst genutzt.

Laut vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Doppelgarage.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Dieser hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungstichtag/ Qualitätsstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende bebaute Erbbaurecht (Flurstück 1434) und den 2/12 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche (Flurstück 1438), einschließlich ihrer Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Kreis Coesfeld
- 4) Erbbaurechtsvertrag vom 13.01.2004
- 5) Grundbuchauszug und Erbbaugrundbuchauszug des Amtsgerichts Coesfeld vom 22.07.2025
- 6) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022
- 7) Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 8) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 9) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 10) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl., S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen
- 11) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2016)
- 13) Einschlägige Fachliteratur:
 - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld.
- Qualifizierter Mietspiegel 2024 der Gemeinde Nottuln

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Erbbaurecht (Flurstück 1434), einschließlich seiner Bestandteile wie Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie der 2/12 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche (Flurstück 1438). Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungsstichtag abweichender Zustand, maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungsstichtag für die qualitative Bewertung des Objekts festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Besonderer Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) des fiktiv unbelasteten Eigentums auf der Grundlage des Sachwerts und Ertragswerts; der Wert des bebauten Erbbaurechts wird unter Anwendung des Erbbaurechtsfaktors sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten abgeleitet. Diese sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld ermittelte Daten (insbesondere der Bodenrichtwert, der Liegenschaftszins, der Immobilienrichtwert, Erbbaurechtsfaktor) und auch der qualifizierte Mietspiegel der Gemeinde Nottuln, die soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

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

2.0 Grundstückbeschreibungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, im Kreis Coesfeld, in der Gemeinde Nottuln, im Ortsteil Appelhülsen. Die Gemeinde Nottuln liegt im Kernmünsterland und gehört zu den Baumbergen. Nottuln ist am 1. Januar 1975, aufgrund der kommunalen Neugliederung, aus den vorher selbständigen Gemeinden Appelhülsen, Davert, Nottuln und Schapdetten entstanden. Die Gemeinde Nottuln hat insgesamt ca. 20.000 Einwohner und der Ortsteil Appelhülsen hat ca. 2.100 Einwohner. Nottuln ist mit ca. 86 km² eine überwiegend landwirtschaftlich strukturierte Flächengemeinde. Der Sitz der Gemeindeverwaltung ist Nottuln und der Sitz des Amtsgerichtes ist Coesfeld. Sowohl in Nottuln als auch in Coesfeld sind alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Grund-, Haupt-, Real-, Berufsschulen, Gymnasien und auch Kindergärten, Jugendzentren und Altenbegegnungsstätten, Sport- und Freizeitanlagen vorhanden. In Appelhülsen sind Geschäfte für den primären und teilweise auch für den sekundären und tertiären Bedarf vorhanden sowie eine Grundschule, Kindergarten und KiTa, eine Kirche und verschiedene Freizeitaktivitäten vorhanden.

Das zu bewertende Objekt liegt im Südwesten von Nottuln-Appelhülsen und ist ca. 7,0 km vom Zentrum Nottuln entfernt. Das Grundstück ist voll erschlossen und wird vom „Altar Busch“, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße des Hausgrundstücks beträgt 593 m² und die Grundstücksgröße der Verkehrsfläche beträgt 371 m² in ebener Geländestruktur. Die Grundstücke sind unregelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 1,0 km von Appelhülsen-Mitte
 - ca. 2,3 km von der A43, Anschlussstelle Nottuln
 - ca. 13,2 km von der A1, Kreuz Münster-Süd
 - ca. 170 m vom Bahnhof Appelhülsen
 - ca. 7,0 km von Nottuln-Mitte
 - ca. 13,2 km von Dülmen
 - ca. 21,0 km von Münster
- mit dem PKW entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Flurstück 1434 ist mit einem eingeschossigen, nicht unterkellertem freistehendem Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage bebaut (siehe Punkt 2.3: Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus einer offenen eingeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem PKW wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus befinden sich in Appelhülsen, Nottuln und Coesfeld.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt, laut Aktenlage, Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Ob dies mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort übereinstimmt, ist dem Unterzeichner nicht bekannt geworden, da mir trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, kein Zutritt zu dem zu bewertenden Objekt ermöglicht wurde.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Die Bauakte wurde von der zuständigen Mitarbeiterin des Bauamtes online zur Verfügung gestellt. Andere Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Das Flurstück 1438 ist unbebaut. Das Flurstück 1434 ist zu ca. 35 % bebaut. Die mittlere Grundstückstiefe (ohne die Verkehrsfläche) beträgt ca. 33 m, die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 16 m.

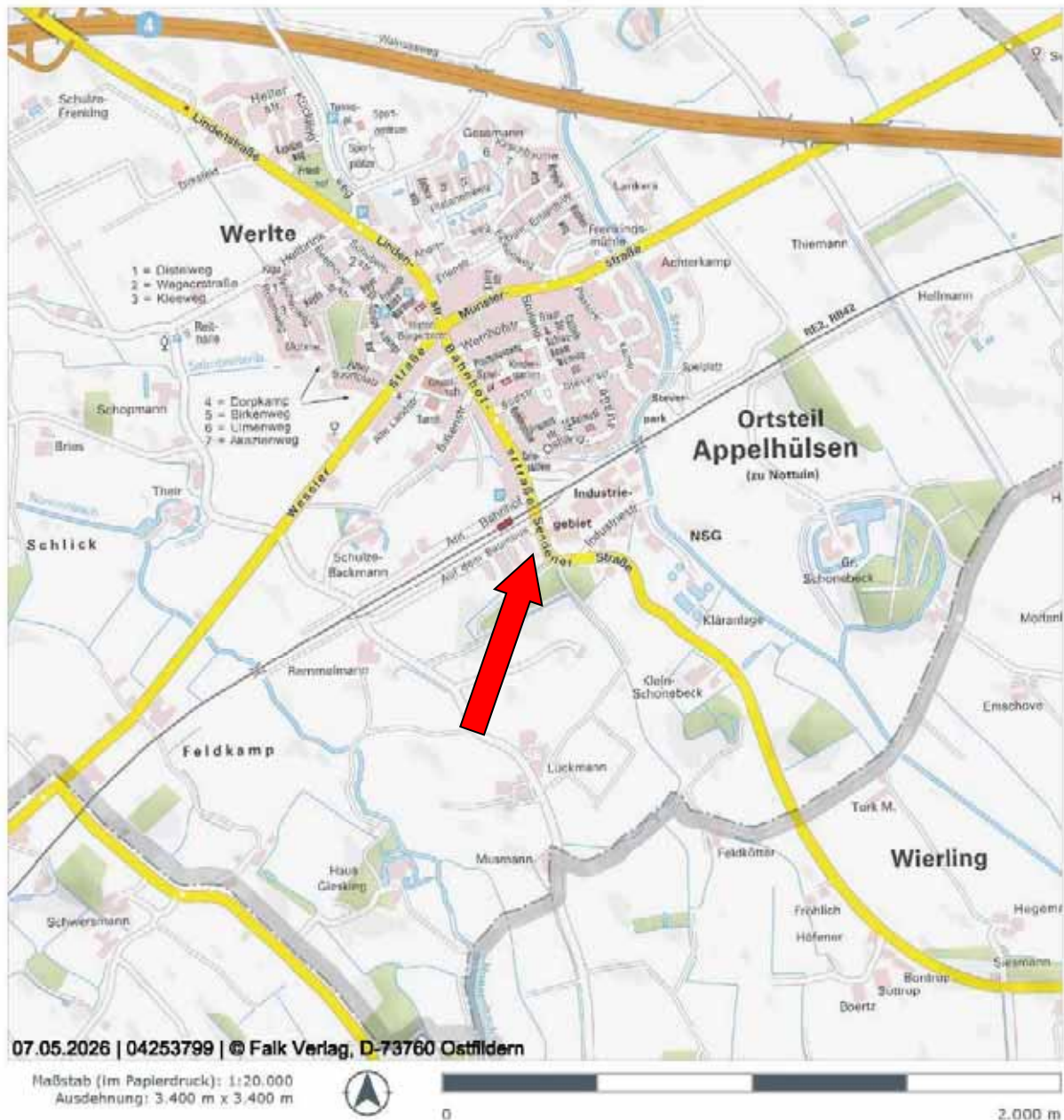
2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont

48301 Nottuln, Altar Busch 5



Geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

48301 Nottuln, Altar Busch 5



Geoport



07.05.2026 | 04253799 | © Geobasis NRW dl-de/by-2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

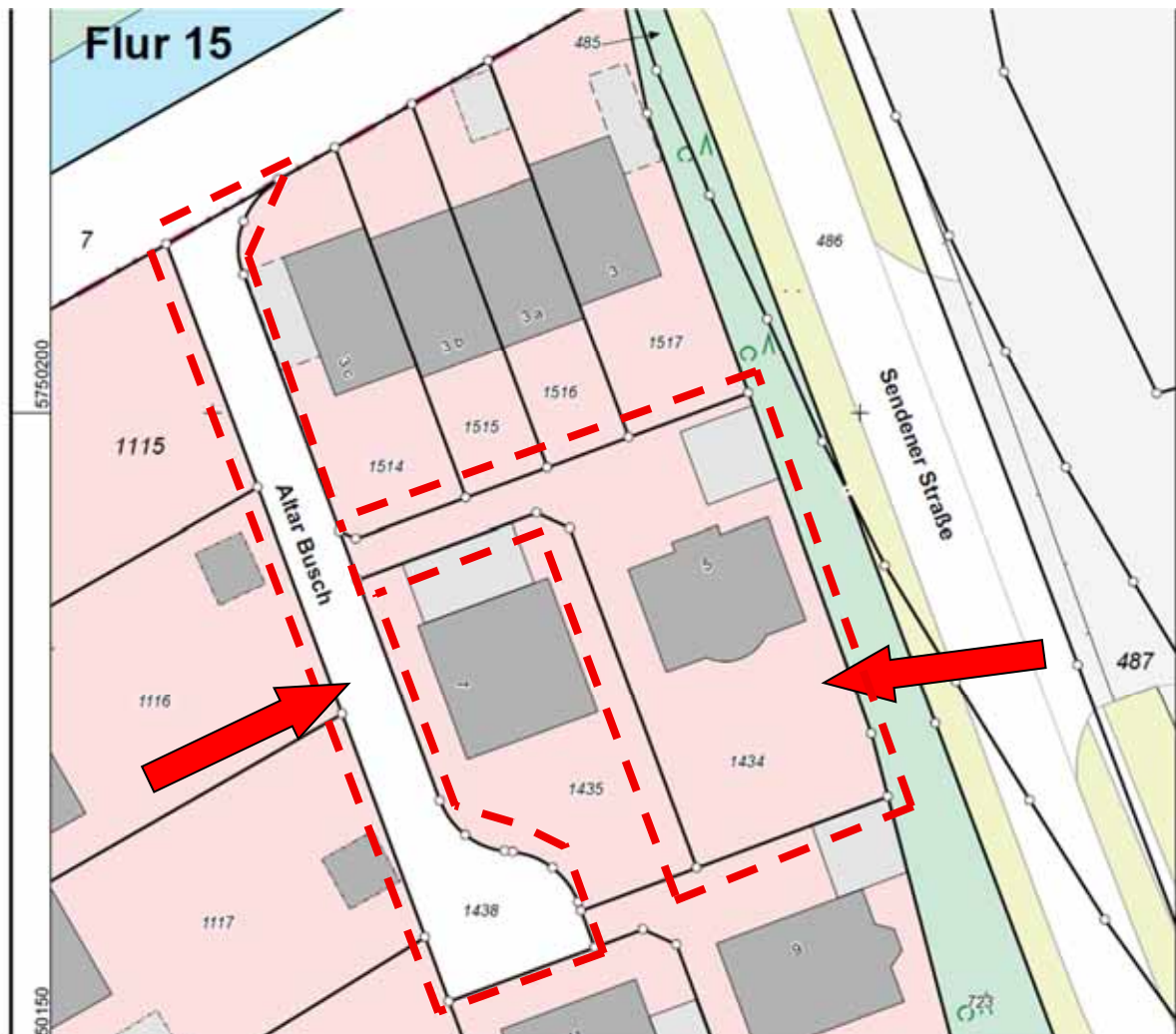
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04253799 vom 07.05.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport 2026

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Coesfeld)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigelegt. Weitere Karten können im Internet unter:

<https://www.geoportal.nrw.de/>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte, auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Grundbuch

2.4.1 Erbbaugrundbuch (Hausgrundstück):

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs:

Grundbuch von Appelhülsen:	Blatt 1640
Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von (wurde gelöscht) des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück:	
Gemarkung:	Appelhülsen
Flur:	2
Flurstück:	1434
Flurstücksgröße:	593 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Auf dem Baumbus, Altar Busch 5

In (wurde gelöscht) auf die Dauer von 80 Jahren ab Eintragung.

Zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grundschild, Rentenschuld, Reallast, einem Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie gegebenenfalls für eine Inhaltsänderung dieser Rechte ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

Wegen des weiteren Inhalts des Erbbaurechts wird auf die Bewilligung vom 29. Dezember 2003 (Notar in Nottuln) Bezug genommen.

Bei Anlegung des Erbbaugrundbuchs hier vermerkt am 15. März 2004.

Bestand und Zuschreibungen zu lfd. 1:

Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück ist nunmehr eingetragen im Grundbuch von Appelhülsen Blatt 2048, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Das Erbbaurecht ist dort eingetragen in Abt. II Nr. 1.

Katastermäßig berichtigt am 11.06.2007.

**Eintragung in Abteilung II
des Erbbaugrundbuchs:****lfd. Nr. 1**

Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 1,92 EUR/qm (in Worten: Ein 92/100 Euro pro Quadratmeter des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks) für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (wurde gelöscht). Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 29. Dezember 2003. Eingetragen am 15. März 2004.

lfd. Nr. 2

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung weiterer Erbbauzinsreallasten für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (wurde gelöscht). Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1.

Bezug: Bewilligung vom 29. Dezember 2003. Eingetragen am 15. März 2004

lfd. Nr. 3:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (wurde gelöscht). Bezug: Bewilligung vom 29. Dezember 2003. Eingetragen am 15. März 2004.

lfd. Nr. 4:

Grunddienstbarkeit -Wegerecht- für den jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundstück Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1515, zur Zeit eingetragen im Erbbaugrundbuch von Appelhülsen Blatt 1615. Höchstbetrag des Wertersatzes

gemäß § 882 BGB: 10.000,00 EUR. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Bezug: Bewilligung vom 21. April 2005. Eingetragen am 20. Mai 2005.

lfd. Nr. 5:

Grunddienstbarkeit -Wegerecht- für den jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundstück Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1516, zur Zeit eingetragen im Erbbaugrundbuch von Appelhülsen Blatt 1617. Höchstbetrag des Wertersatzes gemäß § 882 BGB: 10.000,00 EUR. Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt.

Bezug: Bewilligung vom 21. April 2005.

Eingetragen am 20. Mai 2005.

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coesfeld, 8 K 22/25).

Eingetragen am 17.07.2025.

Veränderungen zu lfd. Nr. 1:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Herabsetzung des Erbbauzinses für den jeweiligen Erbbauberechtigten. Bezug: Bewilligung vom 29. Dezember 2003. Eingetragen am 15. März 2004.

Veränderungen zu lfd. Nr. 1, 2, 3:

Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück wird nunmehr im Grundbuch von Appelhülsen Blatt 2048 im

Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 1 geführt. Eingetragen am 07.08.2006.

Veränderungen zu lfd. Nr. 5:

Der Inhalt des Rechts ist ergänzt. Bezug: Bewilligung vom 19.6.2008. Eingetragen am 26.08.2008.

**Eintragung in Abteilung III
des Erbbaugrundbuchs:**

Eintragungen in Abteilung III des Erbbaugrundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.4.2 Grundbuch (Verkehrsfläche):

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Lfd. Nr. 1:

Grundbuch von Appelhülsen:	Blatt 1540
Gemarkung:	Appelhülsen
Flur:	2
Flurstück:	1438
Flurstücksgröße:	371 m ²
Wirtschaftsart:	Verkehrsfläche
Lage:	Altar Busch

lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr.1:

Leitungsrecht an dem Grundstück Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1437 eingetragen im Grundbuch von (wurde gelöscht).

lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr.1:

Leitungsrecht an dem Erbbaurecht auf dem Grundstück Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1437 eingetragen im Erbbaugrundbuch von Appelhülsen Blatt 1539 Abt II Nr. 5.

Bestand und Zuschreibungen lfd. Nr. 2 zu lfd. 1:

Das belastete Grundstück ist nunmehr eingetragen in Appelhülsen Blatt 2042. Die Dienstbarkeit ist dort eingetragen in Abteilung II Nr. 4. Hier vermerkt am 21.07.2006.

**Eintragung in Abteilung II
des Grundbuchs:****lfd. Nr. 1:**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht, verbunden mit einer Bau- und Bepflanzungsbeschränkung für die Gemeinde Nottuln in Nottuln Bezug: Bewilligung vom 24. Juni 2002. Einge­tragen am 2. August 2002.

Lfd. Nr. 2:

Untereinander gleichrangige Grunddienstbarkelten -Leitungsrechte- für

- a) den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks (wurde gelöscht)
- b) den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks (wurde gelöscht)
- c) den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks (wurde gelöscht)
- d) den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks (wurde gelöscht)
- e) den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks (wurde gelöscht)
- f) den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks (wurde gelöscht)

g) den jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundstück Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1435, zur Zeit eingetragen in Appelhülsen Blatt 1538.

h) den jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundstück Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1437, zur Zeit eingetragen in Appelhülsen Blatt 1539.

Bezug: Bewilligung vom 24. Juni 2002.

Eingetragen am 2. August 2002.

Lfd. Nr. 3:

lastend auf den je 1/12 Anteilen des -
Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB zugunsten der jeweiligen Eigentümer der anderen 10/12 Miteigentumsanteile.

Bezug: Bewilligung vom 18. Februar 2002.

Eingetragen am 6. August 2002.

Lfd. Nr. 4:

- lastend auf den je 1/12 Anteilen des -
Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB zugunsten der jeweiligen Eigentümer der anderen 10/12 Miteigentumsanteile.

Bezug: Bewilligung vom 18. Februar 2002.

Eingetragen am 6. August 2002.

Lfd. Nr. 5:

- lastend auf den je 1/12 Anteilen der -
Ausschluß der Aufhebung der Gemein-
schaft nach § 1010 BGB zugunsten der je-
weiligen Eigentümer der anderen 10/12
Miteigentumsanteile.

Bezug: Bewilligung vom 14. August 2002
(Notar Erich Rump in Nottuln, UR-Nr.
674/02).

Eingetragen am 24. Oktober 2002.

Lfd. Nr. 6:

Grunddienstbarkeit -Leitungsrecht- für den
jeweiligen Erbbauberechtigten an dem
Grundstück Gemarkung Appelhülsen, Flur
2, Flurstück 1436, zur Zeit eingetragen in
Appelhülsen Blatt 1547.

Bezug: Bewilligung vom 24. Juni 2002 / 22.
April 2003. Eingetragen am 9. Mai 2003.

Lfd. Nr. 7:

Grunddienstbarkeit -Leitungsrecht- für den
jeweiligen Erbbauberechtigten an dem
Grundstücks Gemarkung Appelhülsen,
Flur 2, Flurstück 1515, zur Zeit eingetragen
in Appelhülsen Blatt 1615.·Bezug: Bewilli-
gung vom 24. Juni 2002 / 11. November
2003. Eingetragen am 13. November 2003.

Lfd. Nr. 8:

- lastend auf den je 1/24 Anteilen des -
Ausschluß der Aufhebung der Gemein-
schaft nach § 1010 BGB zugunsten der je-
weiligen Eigentümer der anderen 22/24
Miteigentumsanteile. Bezug: Bewilligung
vom 2. Juli 2003.

Eingetragen am 13. November 2003

Lfd. Nr. 9:

Grunddienstbarkeit -Leitungsrecht- für den
jeweiligen Erbbauberechtigten an dem
Grundstück Gemarkung Appelhülsen, Flur
2, Flurstück 1517, zur Zeit eingetragen In
Appelhülsen Blatt 1616.

Bezug: Bewilligung vom 24. Juni 2002 / 11.
November 2003. Eingetragen am 14. No-
vember 2003.

Lfd. Nr. 10:

- lastend auf dem 1/12 Anteil der -
Ausschluß der Aufhebung der Gemein-
schaft nach § 1010 BGB zugunsten der je-
weiligen Eigentümer der anderen 11/12
Anteile.

Bezug: Bewilligung vom 17. Juli 2003. Ein-
getragen am 14. November 2003.

Lfd. Nr. 11:

Grunddienstbarkeit-Leitungsrecht- für den jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundstück Gemarkung Appelhülsen, Flur-2, Flurstück 1516, zur Zeit eingetragen in Appelhülsen Blatt 1617.

Bezug: Bewilligung vom 24. Juni 2002 / 11. November 2003. Eingetragen am 15. November 2003.

Lfd. Nr. 12:

Grunddienstbarkeit-Leitungsrecht- für den jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundstück Gemarkung Appelhülsen, Flur-2, Flurstück 1514, zur Zeit eingetragen in Appelhülsen Blatt 1618. Hat Rang vor Abteilung III Nr. 8. Bezug: Bewilligung vom 24. Juni 2002 / 11. November 2003. Eingetragen am 17. November 2003.

Lfd. Nr. 13:

- lastend auf den je 1/24 Anteilen der -
Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB zugunsten der jeweiligen Eigentümer der anderen 22/24 Anteile. Hat Rang nach Abteilung III Nr. 8. Bezug: Bewilligung vom 2. Juli 2003. Eingetragen am 17. November 2003.

Lfd. Nr. 14:

- lastend auf den je 1/24 Anteilen der Eigentümer -

Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB zugunsten der jeweiligen Eigentümer der anderen 22/24 Miteigentumsanteile. Bezug: Bewilligung vom 10. September 2003. Eingetragen am 5. Dezember 2003.

Lfd. Nr. 15:

Grunddienstbarkeit -Leitungsrecht- für den jeweiligen Erbbauberechtigten an dem Grundstück Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1434 zur Zeit eingetragen in Appelhülsen Blatt 1640. Bezug: Bewilligung vom 24. Juni 2002 / 11. November 2003 / 19. Mai 2004. Eingetragen am 16. Juni 2004.

Lfd. Nr. 16:

- lastend auf den je 1/12 Anteilen des -
Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB zugunsten der jeweiligen Eigentümer der anderen 10/12 Anteile. Bezug: Bewilligung vom 29. Dezember 2003. Eingetragen am 16. Juni 2004.

Lfd. Nr. 17-19:

wurden gelöscht

Lfd. Nr. 20:

lastend auf den je 1/12 Anteilen des -

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Coesfeld, 8 K 22/25).

Eingetragen am 17. 07.2025.

Veränderungen zu lfd. Nr. 2:

Das Grundstück zu d), Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1435 ist nunmehr eingetragen in Appelhülsen Blatt 2041, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses.

Das Grundstück zu f), Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1437 ist nunmehr eingetragen in Appelhülsen Blatt 2042, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses.

Eingetragen am 21. 07.2006

Zu a) das herrschende Grundstück ist geteilt in die Grundstücke Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1514, zur Zeit eingetragen in Appelhülsen Blatt 2047 und Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1515, zur Zeit eingetragen in Appelhülsen Blatt 2044 jeweils unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses;

zu b) das herrschende Grundstück ist geteilt in die Grundstücke Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1516, zur Zeit eingetragen in Appelhülsen Blatt 2046 und Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1517, zur Zeit eingetragen in Appelhülsen Blatt 2045 jeweils unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses;

zu c) das Grundstück Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1434 ist nunmehr eingetragen in Appelhülsen Blatt 2048, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses;

zu e) das Grundstück Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1436 ist nunmehr eingetragen in Appelhülsen Blatt 2043, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses.

Eingetragen am 07.08.2006.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei dem Kreis Coesfeld, Abteilung 63.1 – Bauen und Wohnen -, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück in Nottuln, Altar Busch 5, Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1434 und 1438 in den bei der Behörde befindlichen Unterlagen keine Baulasten eingetragen sind.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei dem Kreis Coesfeld, Abteilung 70 - Umwelt, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück (Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1434 und 1438, Altar Busch 5, 48301 Nottuln) keine Eintragungen im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld vorliegen.

Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen:

Eine schriftliche Anfrage des Unterzeichners bei der Gemeinde Nottuln bezüglich baubehördlicher Beschränkungen wurde bisher nicht beantwortet. Sollte diese noch erfolgen wird diese dem Zwangsversteigerungsgericht nachgereicht.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Gemeinde Nottuln - Fachbereich: Planen, Bauen, Umwelt - Bauverwaltung und Untere Denkmalbehörde, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass es sich bei der Immobilie Altar Busch 5, Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1434 nicht um ein Baudenkmal handelt.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage beim Kreis Coesfeld, Abteilung 63.1 – Bauen und Wohnen -, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass der Grundbesitz mit der Grundbuchbezeichnung vom Amtsgericht Coesfeld,

1. Erbbaugrundbuch von Appelhülsen Blatt 1640, Flur 2, Flurstück 1438 Adresse: Altar Busch 5, 48301 Nottuln – Appelhülsen

2. Grundbuch von Appelhülsen Blatt 1540, Flur 2, Flurstück 1434 Adresse: Altar Busch, Auf dem Baumbus, 48301 Nottuln – Appelhülsen

nach dem behördlichen Aktenbestand nicht öffentlich gefördert ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Dem Unterzeichner wurde von der Gemeinde Nottuln schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück, Altar Busch 5, Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1434 und Flurstück 1438 nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt. Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB erfolgt gemäß § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Wohngebiet“ (WA) und ist geprägt durch eine überwiegend eingeschossige Wohnbebauung.

Erschließungskosten:

Nach Rückfrage bei der Gemeinde Nottuln - Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt - wird bescheinigt, dass das Grundstück in 48301 Nottuln, Altar Busch 5, Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1434 an einer öffentlichen Straße liegt, bzw. das Flurstück 1434 über das private Flurstück 1438 erschlossen ist.

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Sowohl der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) als auch Straßenausbaubeiträge für Maßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz NRW (KAG), sind nach gegenwärtigem Stand sowie nach vorliegender Aktenlage nicht offen. Ebenso sind keine Beiträge für Kanalanschlussmaßnahmen offen.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt, auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) bezogen, bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich laut Richtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld auf

125,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer Wohnbaufläche mit einer Geschosshöhe von I und einer Grundstückstiefe von 40 m, beitragsfrei.

Eine geringe Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungstichtag am Markt festzustellen. Es wird daher eine konjunkturelle Anpassung in Höhe von 5 % vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Gemäß den Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld wird für das zu bewertende Grundstück, im Verhältnis zum Richtgrundstück ein Abschlag für die Grundstücksgröße und -zuschnitt vorgenommen. Bei einer Grundstücksgröße von 550 m² und einer Grundstückstiefe von 27,5 m, wird demnach ein Zuschlag von 7 % in Ansatz gebracht und bei einer Grundstücksgröße von 600 m² und einer Grundstückstiefe von 30,0 m, wird ein Zuschlag von 4 % in Ansatz gebracht. Das zu bewertende Grundstück weist eine Grundstückstiefe von ca. 33 m und eine Grundstücksgröße von 593 m² auf. Daher wird nachfolgend ein Zuschlag in Höhe von 5 % auf den Bodenrichtwert in Ansatz gebracht. Für die Zuwegung auf dem Hausgrundstück (Flurstück 1434) werden 20% des Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht. Für die Verkehrsfläche (Flurstück 1438) wird ein Abschlag in Höhe von 90% auf den Bodenrichtwert in Ansatz gebracht.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das zu bewertende Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt, fest:

Hausgrundstück (Flurstück 1434)

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 125,00 €/m²

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße und -tiefe, in Höhe von 5 % und ein weiterer Zuschlag aufgrund der konjunkturellen Anpassung in Höhe von 5 %, insgesamt dementsprechend ein Zuschlag von 10 %:

$$\begin{array}{rcl} 125,00 \text{ €/m}^2 \times 10 \% & = & + 12,50 \text{ €/m}^2 \\ & & \hline & & 137,50 \text{ €/m}^2 \\ & & \text{rd. } 137,50 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der

Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück 1434:	532 m ²	x 137,50 €/m ²	=	73.150,00 €
Flurstück 1434:	70 m ²	x 137,50 €/m ² x 0,2	=	1.925,00 €
		Summe Flurstück 1734:		75.075,00 €
		rd.:		75.100,00 €

Verkehrsfläche (Flurstück 1438)

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 125,00 €/m²

Zuschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der konjunkturellen Anpassung in Höhe von 5 %:

$$125,00 \text{ €/m}^2 \times 5 \% = + 6,25 \text{ €/m}^2$$

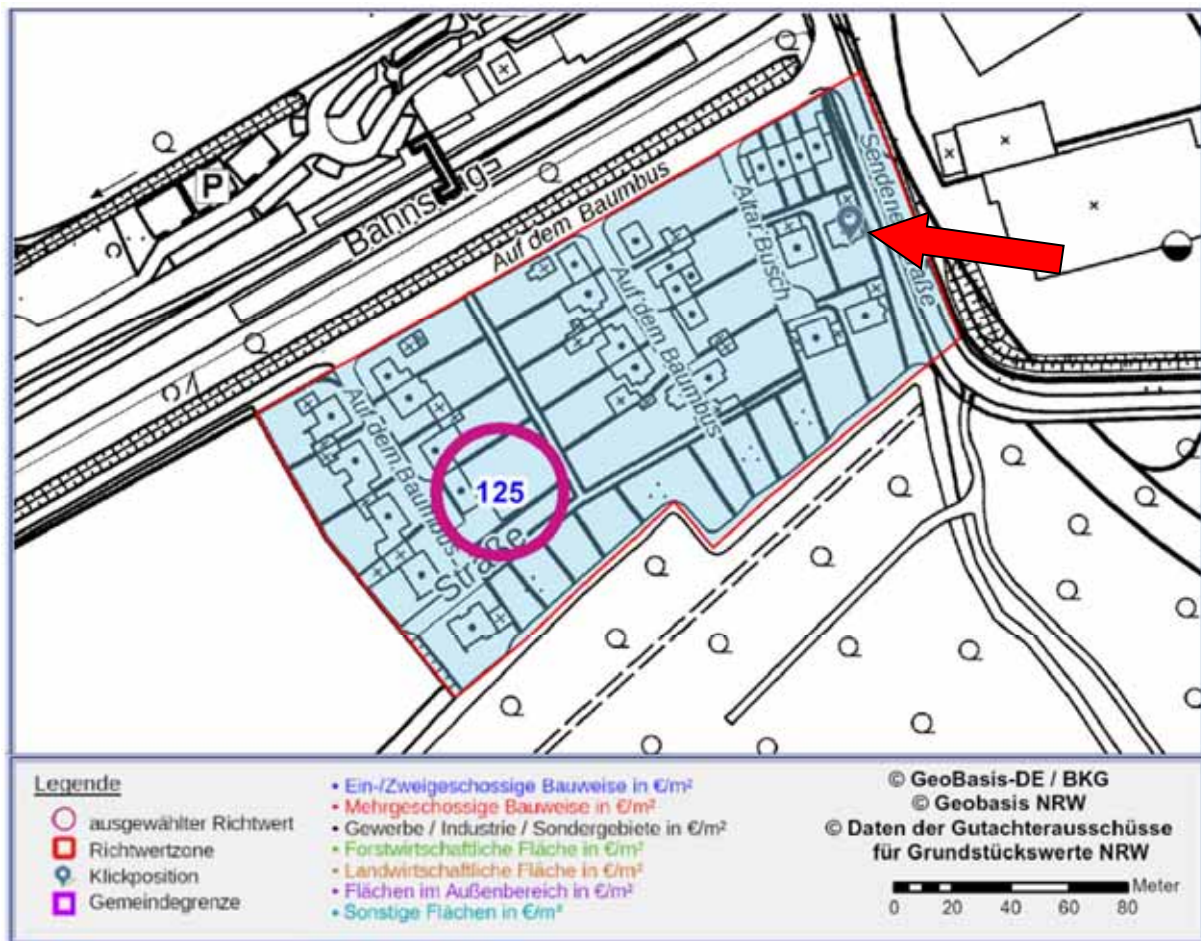
131,25 €/m²

rd. 131,25 €/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:		Bodenwert:
Flurstück 1434:	371 m ²	x 131,25 €/m ² x 0,1	=	4.869,38 €
		rd.:		4.870,00 €

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität:

01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<https://www.boris.nrw.de/>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Unterlagen aus der Bauakte sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Unterlagen aus der Bauakte. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges, nicht unterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus (laut Bauakte) und einer Doppelgarage. Das Objekt wurde, laut Bauakte, ca.2004 in konventionell massiver Mauerwerksbauweise eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Doppelgarage wurde laut Bauakte ebenfalls ca.2004 errichtet. Das Dach des Einfamilienhauses, ist mit Bondachsteinen (laut Bauakte) gedeckt. Die äußeren Wandflächen sind mit einem Verblendstein versehen. Die Beheizung des Objekts erfolgt laut Bauakte über eine Gas-Zentralheizung. Die Fenster sind laut Bauakte aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind unbekannt. Näheres ist den Zeichnungen aus der Bauakte zu entnehmen.

Bauweise:	konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (laut Bauakte)
Unterkellerung:	nicht unterkellert (laut Bauakte)
Baujahr:	Ursprung ca. 2004, Doppelgarage ca. 2004 (laut Bauakte)
Rohbau/ Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton
Außenwände:	vermutlich massives Mauerwerk mit Verblendstein (laut Bauakte)
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk (laut Bauakte)

Geschossdecken:	Stahlbeton (laut Bauakte)
Treppen:	unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteinen (laut Bauakte); das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut (laut Bauakte)
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre; Rest unbekannt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (laut Bauakte); Rest unbekannt
Außentüren:	unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Oberböden:	Estrich (laut Bauakte); Rest unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Wandverkleidung:	unbekannt
Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	unbekannt
Heizung:	Gaszentralheizung (laut Bauakte), Rest unbekannt
Warmwasserbereitung:	über die Heizung (laut Bauakte)

Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation (laut Bauakte), Stromanschluss ist vorhanden (laut Bauakte), Rest unbekannt
Rauchmelder:	unbekannt
Besondere Ausstattung:	unbekannt
Doppelgarage:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton, Decke aus Stahlbeton (laut Bauakte), Rest unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Da mir trotz form- und fristgerechtem Schreiben keine Besichtigung des Grundstücks gestattet wurde, werden nachfolgend die Außenanlagen nach dem äußeren Anschein von der Straße aus und nach öffentlich zugängigen Luftbildern geschildert. Von der Straße „Auf dem Baumbus“ wird das Flurstück 1438 „Altar Busch“ erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine private Erschließungsstraße, die gepflastert ist. Vom „Altar Busch“ her, wird das Einfamilienhaus mit Doppelgarage über eine gepflasterte Verkehrsfläche erschlossen. Die Fläche vor der Garage und dem Hauseingang ist ebenfalls gepflastert. Der Garten ist mit Rasen eingesät und von einigen Büschen und Bäumen umgeben. Im Luftbild sind eine Terrasse und ein Sonnensegel in Richtung Süden erkennbar.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Aus den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte geht hervor, dass es sich bei dem hier zu bewertenden Objekt um ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage handelt. Da mir trotz form- und fristgerechtem Schreiben keine Innenbesichtigung möglich war, ist nicht bekannt geworden, ob die räumliche Aufteilung der Bauakte entspricht.

Laut den vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte befinden sich im Erdgeschoss eine Diele, ein WC, ein Hauswirtschaftsraum, eine Küche, ein Wohn-Essbereich und ein Büro. Das Dachgeschoss teilt sich auf in einen Flur, ein Bad, das erste Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Gästezimmer und ein zweites Kinderzimmer.

Der Garten kann, laut den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, vom Wohn-Essbereich des Erdgeschosses an der Südseite des Einfamilienwohnhauses betreten werden.

Insgesamt entspricht die räumliche Aufteilung des Einfamilienwohnhauses, laut Bauakte, dem baujahrestypischen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räume sind laut Planunterlagen, ausreichend groß und Stellflächen sind in normalem Umfang gegeben. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Das Verhältnis Wohn-Nutzfläche zur Verkehrsfläche kann als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind, laut

Planunterlagen, in normalem Maße vorhanden. Die Raumhöhen betragen laut Bauakte im Erdgeschoss ca. 2,465 m und im Dachgeschoss ca. 2,515 m. Näheres ist den als Anlage beigefügten Zeichnungen aus der Bauakte zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/ Schäden

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt ist dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen, angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt.

An dem zu bewertenden Gebäude konnte im Rahmen des Ortstermins kein augenscheinlicher Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist.

Es ist noch einmal anzumerken, dass mir beim Ortstermin kein Zutritt in das zu bewertende Objekt und auf das Grundstück ermöglicht wurde. Das Objekt konnte somit auch nur eingeschränkt von außen besichtigt werden. Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus, erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags.

3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt, definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein eingeschossiges, nicht unterkellertes, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage zu beurteilen, welches laut Bauakte ca. im Jahr 2004 errichtet wurde. Im Jahr ca. 2004 erfolgte ebenfalls die Errichtung der Doppelgarage. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **59 Jahren**, einschließlich der Doppelgarage, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche konnten von mir im Rahmen des Ortstermins nicht örtlich aufgemessen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Die Ermittlung der Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Plananlagen aus der Bauakte übernommen. Abweichungen mit den späteren Gegebenheiten vor Ort sind daher nicht auszuschließen. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung. Das zu bewertende Objekt hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 152 m², die sich wie folgt aufteilt:

<i>Erdgeschoss</i>	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u>		
	12,13 m ² x 1,0	12,13 m ²
<u>WC:</u>		
	2,62 m ² x 1,0	2,62 m ²
<u>HWR:</u>		
	5,89 m ² x 1,0	5,89 m ²
<u>Küche:</u>		
	11,49 m ² x 1,0	11,49 m ²
<u>Wohnen-Essen:</u>		
	37,15 m ² x 1,0	37,15 m ²
<u>Büro:</u>		
	9,55 m ² x 1,0	<u>9,55 m²</u>
	Zwischensumme EG:	78,83 m ²
 <i>Dachgeschoss</i>		
<u>Flur:</u>		
	17,20 m ² x 1,0	17,20 m ²
<u>Bad:</u>		
	9,41 m ² x 1,0	9,41 m ²
<u>Kind 1:</u>		
	10,72 m ² x 1,0	10,72 m ²
<u>Eltern:</u>		
	17,33 m ² x 1,0	17,33 m ²
<u>Gast:</u>		
	9,77 m ² x 1,0	9,77 m ²

Kind 2:

8,30 m² x 1,0 8,30 m²

Zwischensumme DG:

72,73 m²

Zwischensumme EG und DG: 151,56 m²

EG und DG rund: 152,00 m²

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde aus den vorliegenden Berechnungen nach der DIN 277 aus der Bauakte übernommen und beinhaltet die BGF vom Erdgeschoss und Dachgeschoss des Wohnhauses.

Wohnhaus:

Erdgeschoss

$$5,17 \times 10,2 - \frac{1}{2} \times 0,813 \times 4,01 - 0,114 \times 0,813 - \frac{1}{2} \times 0,0778 \times 0,114 - \frac{1}{2} \times 1,04 \times 0,715 + \frac{1}{2} \times 1,33 \times 0,56 \times 1,33 + 1,44 \times 0,56 + 2,79 \times 9,49 + 2,53 \times 7,99 + 0,751 \times 3,74 = 101,70 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$4,91 \times 10,5 - 1,04 \times 0,289 - \frac{1}{2} \times 1,04 \times 0,713 - \frac{1}{2} \times 1,41 \times 0,289 - \frac{1}{2} \times 0,291 \times 1,43 - 1,04 \times 0,291 - \frac{1}{2} \times 0,712 \times 1,04 + 2,79 \times 9,49 + 2,79 \times 9,49 + 0,751 \times 3,74 = 105,53 \text{ m}^2$$

$$\text{Zwischensumme: } 207,23 \text{ m}^2$$

$$\text{rund } \underline{\underline{207 \text{ m}^2}}$$

Garage:

$$6,00 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} = 36,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zwischensumme: } 36,00 \text{ m}^2$$

$$\text{rund } \underline{\underline{36 \text{ m}^2}}$$

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

- Sachwertverfahren**§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (2016) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen, basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen).

Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 14 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Mietspiegels für die Gemeinde Nottuln vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

4.1 Ermittlung des Sachwerts des Hausgrundstück:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2021 = 100) auf den Wertermittlungstichtag (3. Quartal 2025 = 189,7) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt, gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung), linear.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer Haus	=	80 Jahre
Ursprungsbaupjahre Haus / Doppelgarage	=	ca. 2004
wirtschaftliche Restnutzungsdauer gesamt Haus	=	59 Jahre

Gebäudeteil	Brutto- grundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungs- wert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäudewert zum Zeitwert
Wohnhaus	207 m ²	1.891,00 €/m ²	391.437,00 €	- 26 %	289.663,00 €
Doppelgarage	60 m ²	920,00 €/m ²	55.200,00 €	- 26%	40.848,00 €
Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten					= <u>330.511,00 €</u>

zzgl. Wert der besonderen Bauteile: Zwerggiebel, Dachgaube = + 20.000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Einfriedung, Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen sowie der gepflasterten Freiflächen, der Zuwegung, einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung - geschätzt:

= + 25.500,00 €
376.011,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 376.000,00 €

4.2 Sachwert des Hausgrundstücks:

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

a) des Bodenwerts

b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen
(zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/ Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert nach 2.6.2 75.100,00 €

Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1: (Zeitwert)
ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstau 376.000,00 €

Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage
und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus 451.100,00 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2025 veröffentlicht. Gemäß der veröffentlichten Tabelle im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld ergaben diese Untersuchungen, dass die erzielten Kaufpreise in der Gemeinde Nottuln, bei einem vorläufigen Sachwert um 451.000,00 €, knapp unterhalb des Sachwerts liegen. Aufgrund der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung des Gebäudes, ist bei dem ermittelten Sachwert sachverständigenseits ein Abschlag auf den vorläufigen Sachwert (Marktanpassung) in Höhe von rund 3,0 v. H., vorzunehmen:

3,0 v. H.	von	451.100,00 €	- 13.533,00 €
		Summe:	<u>437.567,00 €</u>

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: rd. 438.000,00 €

4.3 Ermittlung des Sachwerts der Verkehrsfläche:

4.3.1 Wertermittlung des Herstellungswerts:

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern Verkehrsfläche	=	40 Jahre
Ursprungsbaujahre Verkehrsfläche	=	ca. 2004
wirtschaftliche Restnutzungsdauer Verkehrsfläche	=	20 Jahre

Gebäudeteil	Verkehrs- fläche	Herstellungswert pro m ² Verkehrsfläche	Herstellungs- wert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Herstellungs- wert zum Zeitwert
Wohnhaus	371 m ²	200,00 €/m ²	74.200,00 €	- 50 %	37.100,00 €
Herstellungswert einschließlich Unterbau, Pflaster und Baunebenkosten					= 37.100,00 €
Wert der baulichen Anlagen (zum Zeitwert)				rund =	37.100,00 €

4.4 Sachwert der Verkehrsfläche:

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

a) des Bodenwerts

b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/ Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert nach 2.6.2	4.870,00 €
Wert der baulichen Anlagen nach 4.3.1: (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstau	<u>37.100,00 €</u>
Sachwert	41.970,00 €

Der Miteigentumsanteil an dem hier zu bewertenden Flurstück 1438 (Verkehrsfläche) beträgt 2/12. Demnach folgt:

Miteigentumsanteil:	2/12	x	41.970,00 €	=	6.995,00 €
---------------------	------	---	-------------	---	------------

**Sachwert des 2/12 Miteigentumsanteils
an dem Flurstück 1438:**

rd. 7.000,00 €

4.3 Ermittlung des Ertragswerts:

4.4.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das Einfamilienwohnhaus wird zum Wertermittlungsstichtag selbst genutzt, so dass kein Mietzins gezahlt wird.

Unter Berücksichtigung des BGBs, des qualifizierten Mietspiegels der Gemeinde Nottuln und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in der Gemeinde Nottuln wird, aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Ausstattung, Größe und der Beschaffenheit, eine monatliche Miete von 1.125,00 € inklusive der Doppelgarage als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.4.2 Bewirtschaftungskosten:

In den in Ansatz gebrachten Mieten sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche	14,00 € / m ² Wohn- und Nutzfläche / Anno
Doppelgarage	106,00 € / Stück / Anno

Verwaltungskosten:

Haus	359,00 € / Stück / Anno
Doppelgarage	47,00 € / Stück / Anno

Mietausfallwagnis:	2,0 % des Jahresrohertrags
---------------------------	----------------------------

4.4.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34), abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 für das gesamte Kreisgebiet veröffentlicht.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,8 %, mit einer Standardabweichung von 0,8 %, angegeben. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer beträgt 50 Jahre mit einer Standardabweichung von 15 Jahren und die durchschnittliche Wohn- und Nutzfläche beträgt 149 m² mit einer Standardabweichung von 30 m². Generell ist darauf hinzuweisen, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Der zuvor aufgeführte Liegenschaftszinssatz gilt als marktorientierter Zinssatz für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 59 Jahren, der Lage des Bewertungsobjekts, der Eigennutzung des Objekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld und in der Gemeinde Nottuln, im Ortsteil Appelhülsen, kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.4.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$1.125,00 \text{ €/ Monat} \times 12 \text{ Monate} = 13.500,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnfläche} \quad 14,00 \text{ €/m}^2 \times 152 \text{ m}^2 = 2.128,00 \text{ €}$$

$$\text{Doppelgarage} \quad 106,00 \text{ €/Stck.} \times 2 \text{ Stck.} = 212,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Haus} \quad 359,00 \text{ €/Stck.} \times 1 \text{ Stck.} = 359,00 \text{ €}$$

$$\text{Doppelgarage} \quad 47,00 \text{ €/Stck.} \times 2 \text{ Stck.} = 94,00 \text{ €}$$

$$\text{c) Mietausfallwagnis} \quad 2,0 \% \text{ von } 13.500,00 \text{ €} = 270,00 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme rd.:} \quad 3.063,00 \text{ €} \quad - 3.063,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} = 10.437,00 \text{ €}$$

$$\text{abzgl. Bodenwertverzinsung:} \quad 1,5\% \text{ von } 75.100,00 \text{ €} = - 1.126,50 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = 9.310,50 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 59 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 38,97. Mithin ergibt sich:

$$9.310,50 \text{ €} \times 38,97 = 362.830,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. unbelasteter Bodenwert:} \quad + 75.100,00 \text{ €}$$

$$= 437.930,00 \text{ €}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{438.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, beb. Grundstücks:

5.1 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, bebauten Grundstücks (Flurstück 1434) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte

a) Sachwert	=	438.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
b) Ertragswert	=	438.000,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei der oben angeführten Ermittlung wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1434, Altar Busch 5 in 48301 Nottuln-Appelhülsen, ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts und eines Sicherheitsabschlags, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.12.2025, auf insgesamt

438.000,00 €

(vierhundertachtunddreißigtausend Euro)

Dies entspricht ca. 2.882 €/m² Wohnfläche.

ermittelt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, bebauten Grundstücks (Flurstück 1434) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner keine Innenbe-sichtigung ermöglicht. Aufgrund des Unbekannten der Räumlichkeiten und des äußere-n Erscheinungsbildes sowie des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor er-mittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigenseits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	438.000,00 €
./ 10 % Sicherheitsabschlag	<u>- 43.800,00 €</u>
	394.200,00 €
Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	394.000,00 €

5.3 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten und unbebauten Grundstücks (Flurstück 1438 (Verkehrsfläche))

Ermittelter Wert

Sachwert = 7.000,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei der oben angeführten Ermittlung wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des vom Gutachterausschuss des Kreis Coesfeld ermittelten Bodenrichtwerts, der für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) der 2/12 Miteigentumsanteil an der unbebauten Liegenschaft Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1438, Auf dem Baumbus, Altar Busch in 48301 Nottuln-Appelhülsen, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.12.2025, auf insgesamt

7.000,00 €

(siebentausend Euro)

ermittelt.

6.0 Wertermittlungen des bebauten Erbbaurechts:

Mit der Begründung eines Erbbaurechts erhält der Erbbauberechtigte das Recht, auf dem belasteten Grundstück ein Bauwerk zu errichten und für die Dauer des Erbbaurechts zu nutzen. Im vorliegenden Fall ist ein bebautes Erbbaurecht zu bewerten.

Der Verkehrswert eines Erbbaurechts ist gemäß § 48 ImmoWertV unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Beim Vergleichswertverfahren wird dabei nach dem direkten und indirekten Preisvergleich unterschieden. Verkehrswertgutachten

- Bei dem direkten (unmittelbaren) Vergleichswertverfahren nach § 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV wird der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts auf der Grundlage einer hinreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise von Erbbaurechten abgeleitet (vgl. Punkt 11).
- Bei Anwendung des indirekten (mittelbaren) Vergleichswertverfahrens nach §§ 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 ImmoWertV kann der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts alternativ ermittelt werden
 - aus dem Produkt des nach § 50 ImmoWertV ermittelten finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts und dem modellkonform angesetzten objektspezifisch angepassten **Erbbaurechtsfaktor** i. S. des § 22 ImmoWertV oder
 - aus dem Produkt des fiktiven marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts des unbelasteten, unbebauten Grundstücks (Volleigentum) und dem modellkonform angesetzten objektspezifisch angepassten **Erbbaurechtskoeffizienten** i.S. des § 23 ImmoWertV auf den vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts umgerechnet (vgl. Punkt 12).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat für bebaute Erbbaurechte Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten abgeleitet und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2025 veröffentlicht.

Die Verkehrswertermittlung des zu bewertenden bebauten Erbbaurechts erfolgt daher auf Basis der finanzmathematischen Methode (finanzmathematischer Wert nach § 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) und wird mittels des Erbbaurechtskoeffizienten plausibilisiert. Erbbaurechtskoeffizienten geben nach § 23 Abs. 2 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV an.

Erforderlich zur Wertermittlung bei der finanzmathematischen Methode ist der vertraglich vereinbarte und schuldrechtlich gezahlte Erbbauzins.

Die dinglich gesicherte Erbbauzinsreallast beträgt zum Wertermittlungsstichtag jährlich 1,92 €/m² und damit insgesamt 1.183,56 €/Anno. Der Erbbauzins ist wertgesichert, eine grundbuchlich gesicherte Anpassung des Erbbauzinses durch den Erbbaurechtsgeber hat zum Wertermittlungsstichtag bisher nicht stattgefunden. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungszeitpunkt rund 59 Jahre, das Erbbaurecht endet am 15. März 2084. Da die Restlaufzeit des Erbbaurechts und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen beide 59 Jahre betragen, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils beziehungsweise ist der volle Gebäudewertanteil anzusetzen. Der Gebäudewertanteil des zu bewertenden Objekts errechnet sich aus dem Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudewert nach 4.1.1).

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ist danach von der Differenz zwischen dem vertraglich erzielbaren sowie dinglich gesichertem Erbbauzins und dem am Stichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des erschließungsbeitragsfreien Bodenwerts, des unbelasteten (nicht mit einem Erbbaurecht belasteten) Grundstücks auszugehen.

Der Erbbauzins ist nach der Art des Grundstücks - im vorliegenden Fall ein Einfamilienhaus - und nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie gemäß dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld veröffentlichten, nutzungstypischen, durchschnittlichen Erbbauzins zu bestimmen.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Art und Lage des Bewertungsobjekts, sowie unter Berücksichtigung des Grundstücksmarktberichts, daher der Erbbauzins mit 2,41 % gewählt.

Die Differenz ist mit Hilfe des Vervielfältigers (Rentenbarwert-Faktor) über die Restlaufzeit des Erbbaurechtvertrages zu kapitalisieren. Es ergibt sich somit der Bodenwertanteil des zu bewertenden Erbbaurechts.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich dann aus dem Bodenwertanteil des zu bewertenden Erbbaurechts und dem marktangepassten vorläufigen Sachwert abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und ggf. abzüglich dem abgezinsten nicht zu entschädigenden Wertanteil der baulichen Anlagen. Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV wird der finanzmathematische Wert durch Anwendung eines Erbbaurechtsfaktors an die Marktlage angepasst.

Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts:

Verzinsungsbetrag des unbelasteten
erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes:

2,41 % von 75.100,00 €	=	1.809,91 €
abzgl. vertraglich vereinbarter und dinglich gesicherter Erbbauzins	=	- 1.183,00 €
Differenz	=	626,91 €
		rd. 627,00 €

Bei einer vertraglichen Restlaufzeit von 59 Jahren und einem nutzungstypischen, durchschnittlichen Erbbauzins i. H. von 2,41 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 31,31.

Bodenwertanteil des Erbbau- rechts	31,31 x 627,00 €	=	19.631,37 €
	rd.:		19.631,00 €
zzgl. marktangepassten vorläufigen Sachwert (nach 4.2):			+438.000,00 €
Abzgl. Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (nach. 2.6.2):			-75.100,00 €
Abzgl. abgezinster nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen:			0,00 €
vorläufiger finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts:	rd.=		362.900,00 €

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere der Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld sowie der Lage des Objekts, wird von dem Unterzeichner ein Abschlag von insgesamt 9 % auf den zuvor ermittelten finanzmathematischen Wert des bebauten Erbbaurechts (ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands) vorgenommen. Es wird daher ein Abschlag (im Sinne eines Erbbaurechtsfaktors von 0,91) in Höhe von 9 v. H vorgenommen:

$$362.900,00 \text{ €} \times -9 \% = -32.661,00 \text{ €}$$

$$330.239,00 \text{ €}$$

Wert des bebauten Erbbaurechts: rd. 330.000,00 €

6.1 Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte:

Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts: 330.000,00 €

Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung von bebauten Erbbaurechten (in diesem Fall ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts Gemarkung Appelhülsen, Flur 2, Flurstück 1434, Altar Busch 5 in 48301 Nottuln-Appelhülsen, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.12.2025, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, auf insgesamt

330.000,00 €

(dreihundertdreißigtausend Euro)

Dies entspricht ca.2.172,- €/m² Wohnfläche.

ermittelt.

6.2 Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner keine Innenbe-sichtigung ermöglicht. Aufgrund des Unbekannten der Räumlichkeiten und des äuße-ren Erscheinungsbildes sowie des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor er-mittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigenseits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	330.000,00 €
./.. 10 % Sicherheitsabschlag	<u>- 33.000,00 €</u>
	297.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts mit Sicherheitsabschlag:	297.000,00 €
--	---------------------

7.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, bebauten Flurstücks 1434 ohne Sicherheitsabschlag	438.000,00 € i. W.: dreihundertachtunddreißigtausend €
Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, bebauten Flurstücks 1434 mit Sicherheitsabschlag	394.000,00 € i. W.: dreihundertvierundneunzigtausend €
Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts Flurstück 1434 ohne Sicherheitsabschlag	330.000,00 € i. W.: dreihundertdreißigtausend €
Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts Flurstück 1434 mit Sicherheitsabschlag	297.000,00 € i. W.: zweihundertsiebenundneunzigtausend €
Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Grundstücks Flurstück 1438 (Verkehrsfläche)	7.000,00 € i. W.: siebentausend €

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 63 Seiten, zuzüglich Bauplananlagen und ist nur dem Zweck des Auftrags gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Münster, den 20.05.2026

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

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

Blick auf das zu
bewertende Objekt



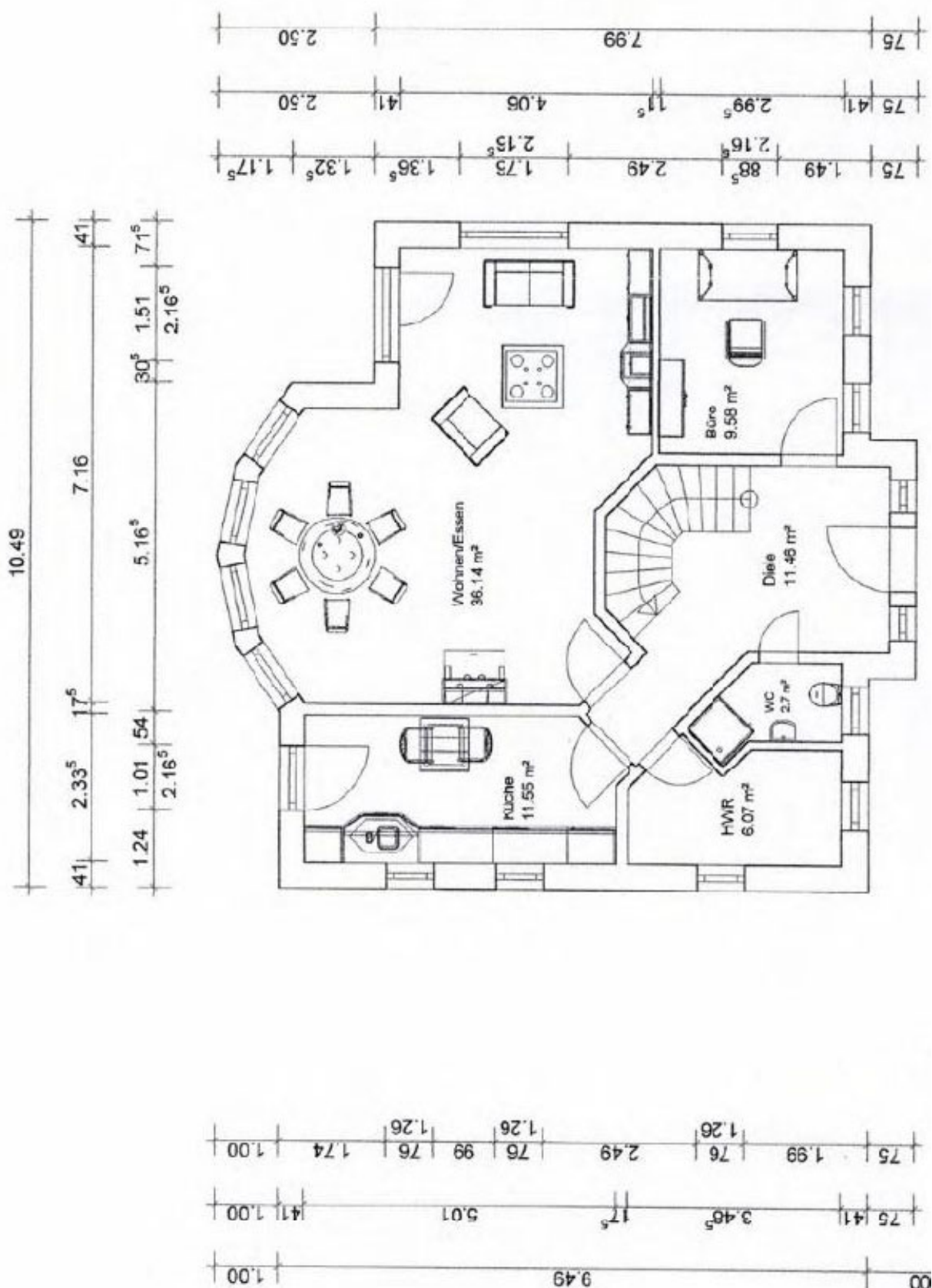
Blick auf die Zufahrt
zum Flurstück 1434
(bebautes
Erbbaurecht)



Blick auf die Zufahrt
zum Flurstück 1434
(bebautes
Erbbaurecht)

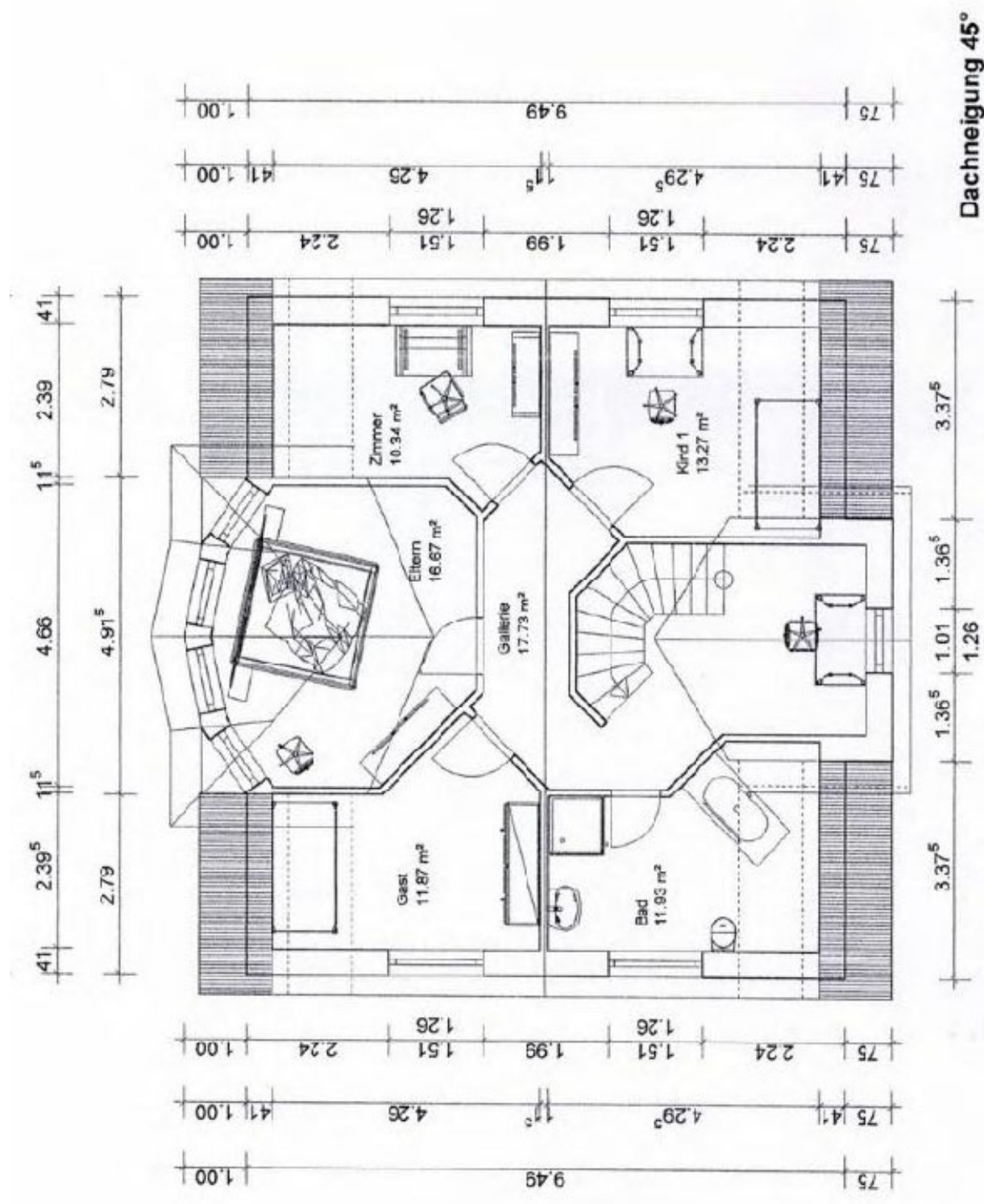


Grundriss Erdgeschoss laut Bauakte: (nicht maßstabsgetreu)

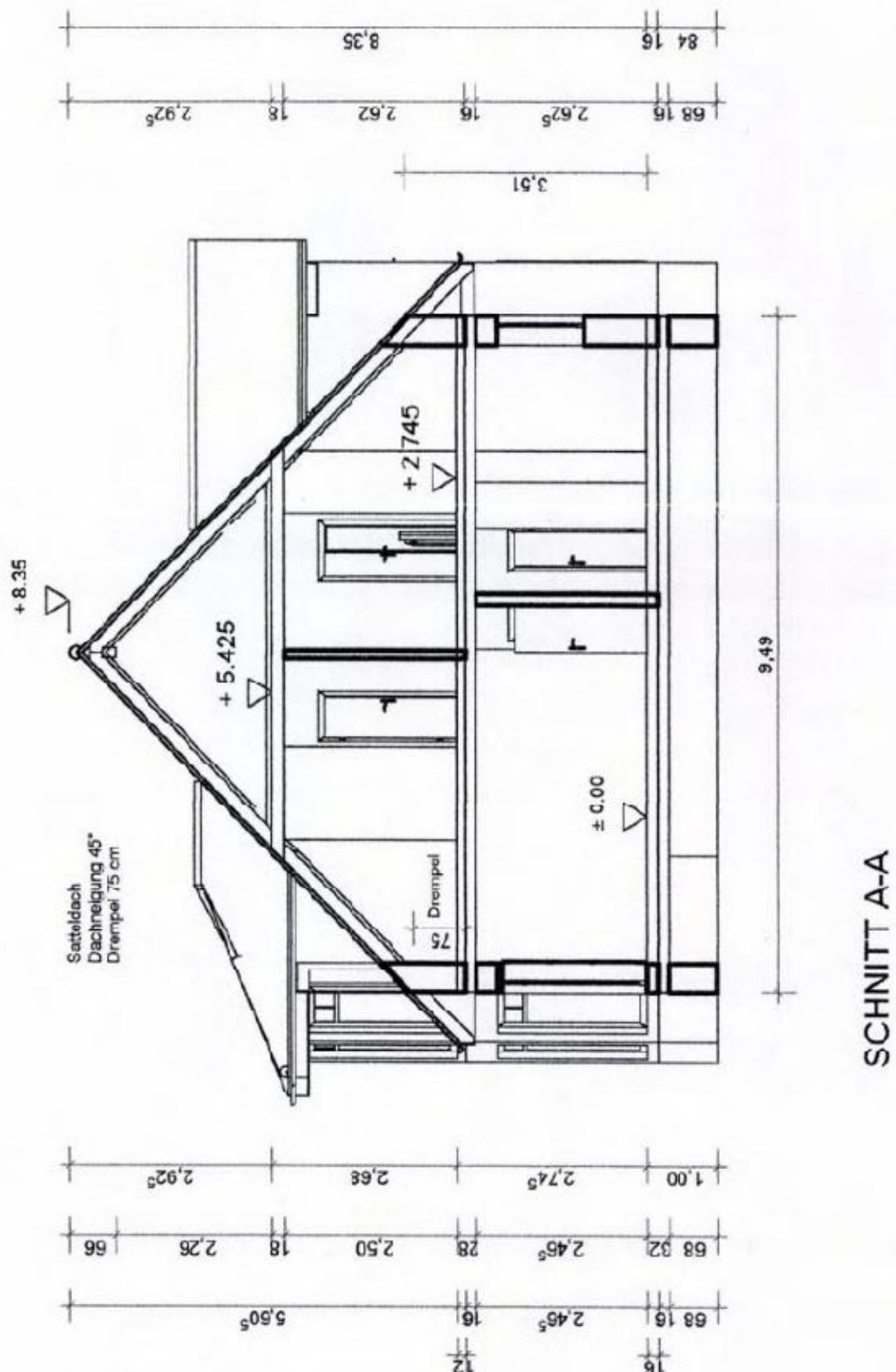


Grundriss Dachgeschoss laut Bauakte:

(nicht maßstabsgetreu)



Schnitt laut Bauakte:
(nicht maßstabsgetreu)



Ansichten laut Bauakte:

(nicht maßstabsgetreu)

