



Gutachten über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Az. GA 230 - 2508
Bewertungsobjekt

mit gemischt genutztem Gebäude (Denkmal) und Einfamilienhaus
bebautes Grundstück
Gemarkung Stadt Billerbeck, Flur 2, Flurstück 460
Adresse: Lange Straße 1, Ludgeristraße 2a, 48272 Billerbeck

Auftraggeber
Aktenzeichen

Amtsgericht Coesfeld
8 K 28/25



Wertermittlungstichtag 18.02.2026
Verkehrswert 490.000 €

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens; das Gutachten besteht aus 44 Seiten, enthält keine Anlagen und ist nicht unterzeichnet.

Für die vorliegende elektronische Form des Gutachtens einschließlich etwaiger Ausdrucke wird keine Haftung übernommen, da auch durch einen Schreibschutz des Dokuments die authentische Wiedergabe des Gutachtens nicht garantiert werden kann.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Darstellung der wesentlichen Daten	3
2	Grundlagen der Wertermittlung	4
3	Beschreibung des Bewertungsobjekts	7
3.1	Lage und Beschreibung des Grundstücks	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.3	Bauliche Anlage Lange Straße 1	14
3.4	Bauliche Anlage Ludgeristraße 2a	19
3.5	Flächen	22
4	Immobilienmarkt	24
5	Wesentliche Merkmale und Beurteilung des Bewertungsobjekts	25
6	Wertermittlung	27
6.1	Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung	27
6.2	Bodenwertermittlung	29
6.3	Ertragswertverfahren für Lange Straße 1	31
6.4	Sachwertverfahren für Ludgeristraße 2a	37
6.5	Ertragswertverfahren für Ludgeristraße 2a	40
7	Verkehrswert	43
8	Anhang	44
8.1	Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien	44
8.2	Quellen	44
8.3	Anlagen	44

1 Darstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt	mit gemischt genutztem Gebäude (Denkmal) und Einfamilienhaus bebautes Grundstück Gemarkung Stadt Billerbeck, Flur 2, Flurstück 460, Adresse: Lange Straße 1, Ludgeristraße 2a, 48727 Billerbeck
Grundstücksgröße	530 m ²
Gebäude 1	Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude, Denkmal Adresse: Lange Straße 1
Baujahr Vorderhaus	1724
Baujahr Nebengebäude	1745
Wohn-/Nutzfläche (tlw. überschlägig ermittelt)	rd. 369 m ²
Gebäude 2	Einfamilienhaus Adresse: Ludgeristraße 2a
Baujahr	1977
Wohnfläche lt. Bauakte	rd. 141 m ²
Wertermittlungstichtag	18.02.2026
<u>Ergebnisse der Wertermittlung</u>	
bebaute Teilfläche 1, Lange Straße 1	
Ertragswert	331.000 €
mit Sicherheitsabschlag	298.000 €
bebaute Teilfläche 2, Ludgeristraße 2a	
Sachwert	186.000 €
Ertragswert	192.000 €
Verkehrswert (mit Sicherheitsabschlag)	490.000 €

2 Grundlagen der Wertermittlung

Auftraggeber	Amtsgericht Coesfeld Friedrich-Ebert-Str. 6 48653 Coesfeld
Auftrag vom	25.09.2025
Auftrag	Erstattung Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß Beschluss vom 25.09.2025
Aktenzeichen	8 K 28/25
Bewertungsgegenstand	Bei der zu bewertenden Immobilie Lange Straße 1, Ludgeristraße 2a in Billerbeck handelt es sich um das mit mehreren Gebäuden bebaute Grundstück Gemarkung Stadt Billerbeck, Flur 2, Flurstück 460 zur Größe von 530 m ² . Beim Gebäude Lange Straße 1 handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude. Beim Gebäude Ludgeristraße 2a handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

Hinweise der Sachverständigen zur Wertermittlung

- > Die Sachverständige ist auf Auskünfte und Unterlagen angewiesen. Sie bemüht sich, diese so genau und umfassend wie möglich zu erhalten, jedoch kann sie für fehlende und mangelhafte Informationen und Unterlagen keine Haftung übernehmen. Die Angaben in den erhaltenen Informationen und Unterlagen werden als vollständig und zutreffend angesehen; eine Überprüfung der Angaben erfolgt mit Ausnahme von einigen überschlägigen Plausibilisierungen nicht. Mündliche Auskünfte können lt. Rechtsprechung nicht als verbindlich angesehen werden. Sie werden im Gutachten wiedergegeben, für ihre Richtigkeit kann ebenfalls keine Haftung übernommen werden.
- > Feststellungen werden nur in einem solchen Umfang getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung wird ausgeschlossen für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen und an nicht besichtigten Bauteilen und Räumen sowie für sonstige nicht festgestellte Eigenschaften von Grundstück und Gebäude (z. B. Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen). Das Gebäude Lange Straße 1 konnte nur teilweise besichtigt werden (siehe Ziffer 2 Ortstermin), zum Zweck der Wertermittlung werden daher Annahmen getroffen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Bodenuntersuchungen und Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt; alle Feststellungen beruhen auf einer rein visuellen Untersuchung. Baumängel und Bauschäden werden insoweit aufgeführt, wie sie erkennbar waren; die Aufzählung kann daher unvollständig sein. Auswirkungen von gegebenenfalls vorhandenen Baumängeln und Bauschäden auf den Verkehrswert werden lediglich pauschal berücksichtigt; es handelt sich hier nicht um ein Bauschadensgutachten.
- > Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen wie z. B. die Einhaltung von Abstandsflächen oder eine den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genügende Bauausführung erfolgt nicht. Für die Bewertung wird eine zulässige, den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechende Bebauung angenommen, soweit kann anderweitigen Informationen vorliegen.
- > Für Bestandsimmobilien gelten nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) gegebenenfalls Nachrüstpflichten, die im Einzelfall zu prüfen sind. Die Überprüfung auf Einhaltung der zum

Wertermittlungstichtag geltenden Vorschriften bzw. die Bestimmung der nach GEG gegebenenfalls durchzuführenden Maßnahmen fallen nicht in das Sachgebiet der Sachverständigen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

- > Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Darüber hinaus ist eine Weitergabe an Dritte nur mit vorheriger Zustimmung der Sachverständigen zulässig. Eine Inhaltsänderung des Gutachtens ist nicht zulässig. Die Haftung der Sachverständigen für Fahrlässigkeit ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

Ortstermin

Der Ortstermin fand am 18.02.2026 von 09.30 Uhr bis 11.50 Uhr statt. Es wurden besichtigt:

im Gebäude Lange Straße 1

Erdgeschoss: Ladenraum (Parfümerie), Lagerraum, Flur teilweise sowie Teilfläche, die vom angrenzenden Laden (Raumausstatter, Lange Straße 3) als Ausstellungsraum genutzt wird.

Die Mietparteien der Gewerbeeinheiten haben ihre Zustimmung zur Aufnahme von Fotos und Abdruck im Gutachten erklärt.

Die Räume Teilkeller, Heizungsraum, Zimmer, WC-Anlage im Erdgeschoss, die Räume im Dachgeschoss, der Dachboden sowie das Nebengebäude konnten nicht besichtigt werden, da der Zutritt verwehrt wurde. Es fand lediglich eine Besichtigung von außen statt.

im Gebäude Ludgeristraße 2a:

Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachboden sowie die Terrassenfläche

Die Miteigentümerin hat ihre Zustimmung zur Aufnahme von Fotos und Abdruck im Gutachten erklärt.

Wertermittlungstichtag

18.02.2026

Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es wird der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.

Qualitätstichtag

18.02.2026

Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er stimmt regelmäßig mit dem Wertermittlungstichtag überein, es sei denn, dass aus rechtlichen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Es wurden keine Gründe für einen anderen Zeitpunkt mitgeteilt. Qualitätstichtag ist daher der Wertermittlungstichtag.

Dokumente und Informationen,
die bei der Wertermittlung
zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen

- > Grundbuchauszug vom 24.07.2025

Von Beteiligten erhaltene Unterlagen

- > Fotos von außen sowie Grundrisse ohne Angabe Ursprung

- > vier Mietverträge zum Gebäude Lange Straße 1, erhalten per E-Mail am 09.02. und 18.02.2026

Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und Informationen

- > Auszug aus der Katasterkarte vom 24.11.2025, erhalten vom Kreis Coesfeld, Katasteramt sowie telefonische Auskunft über die Katasterfläche
- > Auszüge aus der Bauakte, per Link zum Download, erhalten per E-Mail am 16.12.2025 von der Stadt Billerbeck
- > schriftliche Auskunft über das Planungsrecht vom 09.12.2025, erhalten von der Stadt Billerbeck
- > schriftliche Auskunft über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach KAG vom 09.12.2025, erhalten von der Stadt Billerbeck
- > schriftliche Auskunft über Denkmalschutz vom 09.12.2025 sowie Akte zum Denkmalschutz, erhalten am 12.12.2025 von der Stadt Billerbeck
- > schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-/Verdachtsflächenkataster vom 27.11.2025, erhalten vom Kreis Coesfeld
- > schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.01.2026, erhalten vom Kreis Coesfeld
- > schriftliche Auskunft über Wohnbauförderung vom 18.12.2025, erhalten vom Kreis Coesfeld
- > schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 31.03.2026, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
- > Bodenrichtwerte aus dem Internetportal Borisplus NRW, Quellenangabe siehe Ziffer 8
- > Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld, Fachliteratur (siehe Angaben unter Ziffer 8)

3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

3.1 Lage und Beschreibung des Grundstücks

3.1.1 Makrolage

Land Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Münster, Kreis Coesfeld, Stadt Billerbeck

Die Stadt Billerbeck liegt im Kreis Coesfeld, der mit den Kreisen Borken, Steinfurt und Warendorf sowie der Stadt Münster das Münsterland mit rd. 1,6 Millionen Einwohner bildet. Im Münsterland ist Münster einzige Großstadt und Oberzentrum mit rd. 321.000 Einwohnern; daneben gibt es einige Städte und Gemeinden mit Funktionen eines Mittelzentrums.

Kreis Coesfeld

Der Kreis Coesfeld mit rd. 227.000¹ Einwohnern besteht aus insgesamt elf kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Die Wirtschaft ist überwiegend durch mittelständische Unternehmen geprägt. An Betrieben im verarbeitenden Gewerbe sind vorrangig die Bereiche Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Maschinenbau vertreten. Der Tourismus spielt in den Bereichen Radtourismus und Wandern eine Rolle.

Die Beschäftigung ist überdurchschnittlich gut; die Arbeitslosenquote ist regelmäßig die niedrigste in Nordrhein-Westfalen und lag im November 2025 bei 4,0 %². Gemäß Bevölkerungsprognose wird bis zum Jahr 2035 eine Steigerung der Einwohnerzahlen bis auf rd. 230.500 Einwohner und bis zum Jahr 2050 ein Rückgang auf rd. 223.000 Einwohner erwartet.

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesautobahnen A 1 im östlichen Kreisgebiet mit Anschlussstelle Ascheberg, der A 43 von Münster nach Recklinghausen mit den Anschlussstellen Senden, Nottuln, Dülmen-Nord und Dülmen und die A 31 westlich des Kreisgebietes. Im Kreisgebiet befinden sich mehrere Bahnlinien mit insgesamt 14 Haltepunkten der Deutschen Bahn. Der Flughafen Münster/Osnabrück ist in ca. 45 - 60 Minuten erreichbar.

Stadt Billerbeck

Die Stadt Billerbeck mit rd. 12.000 Einwohnern, bestehend aus den Ortsteilen Billerbeck und Lutum, liegt ca. 20 km westlich von Münster, ca. 40 km nördlich des Ruhrgebietes und ca. 30 km östlich der deutsch-niederländischen Grenze. Die Stadt ist als größere Kleinstadt eingestuft; sie grenzt an die Städte und Gemeinden Havixbeck, Nottuln, Coesfeld, Rosendahl, Laer und Altenberge. Die Kreisstadt Coesfeld ist rd. 8 km entfernt.

Die Stadt Billerbeck mit historischem Stadtkern und Dom, landschaftlich reizvoll gelegen und staatlich anerkannter Erholungs- und Wallfahrtsort, ist u. a. geprägt durch Tourismus, Einzelhandelsbetriebe und überwiegend mittelständische Unternehmen.

Gemessen an der Einwohnerzahl besteht eine relativ gute Versorgung mit Einzelhandelsangeboten und Infrastruktureinrichtungen. An Schulen sind eine Grundschule und eine Gesamtschule vorhanden (Teilstandort der Gesamtschule in Havixbeck). Billerbeck verfügt über ein Freibad sowie über eine Freilichtbühne. Der Bedarf an Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen, die nicht im Ort vorhanden sind, kann in Coesfeld, den kreisangehörigen Gemeinden Nottuln und Havixbeck und im Oberzentrum Münster gedeckt werden.

Billerbeck ist über Landstraßen an das überörtliche Straßennetz angebunden. In Billerbeck befindet sich ein Haltepunkt der Deutschen Bahn (Bahnstrecke Münster - Coesfeld - Richtung Oberhausen) mit guter Anbindung an Coesfeld und Münster. Der nächste Flughafen (Münster/Osnabrück) ist rd. 30 km entfernt.

¹ Stand 31.12.2024, Quelle: Kommunalprofil Kreis Coesfeld vom 15.01.2026

² www.kreis-coesfeld.de, Zahlenspiegel 2025/2026

Quellen: Websites Stadt Billerbeck, IHK Nord Westfalen, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Bundesamt; eigene Recherchen

3.1.2 Mikrolage

Stadt	Billerbeck
Ortsteil	Ortsmitte
Lage	in unmittelbarer Nachbarschaft des Domes, Lange Straße 1: am Beginn der Fußgängerzone, rückwärtiger Grundstücksteil grenzt an die Mühlenstraße, eine Teilfläche des Grundstücks ist zur Ludgeristraße orientiert, bebaut mit dem Wohnhaus Ludgeristraße 2a (siehe Anlage: Auszug aus der Katasterkarte)
Umgebungsbebauung Nahversorgung/ Infrastruktureinrichtungen Naherholungsflächen	überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser, Hotel/Gastronomie, Dom Läden in der Ortsmitte Berkelaue in rd. 350 m Entfernung, in Umgebung des Siedlungsgebietes: Baumberge, Höhenzug im Münsterland
Verkehrsanbindung - Straßen	B 525 rd. 5,5 km entfernt B 474 rd. 10 km entfernt Autobahn A 43 rd. 13 km entfernt Autobahn A 1 und A 31 jeweils rd. 21 km entfernt
- Bahn	nächster Haltepunkt: Billerbeck, rd. 600 m entfernt, Bahnlinie: Münster - Coesfeld
- Buslinien	Regionalbusse sowie Bürgerbus (on demand)

3.1.3 Struktur des Grundstücks

Lage	an den Straßen Lange Straße und Ludgeristraße sowie an der Mühlenstraße
Zuschnitt	unregelmäßig
Abmessungen	bezogen auf Lange Straße: mittlere Breite rd. 13 m maximale Tiefe rd. 38 m bezogen auf Ludgeristraße: mittlere Breite rd. 6 m Tiefe bis zum Gebäude Lange Straße 1 rd. 16 m
Oberflächengestalt	überwiegend eben, Richtung Mühlenstraße leicht abfallend

3.1.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung Lange Straße	öffentliche Erschließungsanlagen Lange Straße und Ludgeristraße
Ausbau	Fußgängerzone, Fahrrad frei außer an Markttagen, Pflasterung in verschiedenen Zonen
Versorgung Entsorgung Ludgeristraße	Strom, Gas, Wasser, Telefon Kanalanschluss
Ausbau Versorgung Entsorgung	Pflasterung in verschiedenen Zonen Strom, Wasser, Telefon Kanalanschluss

3.1.5 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen festgestellt, die über ein übliches Maß im innerstädtischen Bereich hinausgehen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Immissionen in den vorliegenden Unterlagen vor. Gemäß Lärmkarte des Landes Nordrhein-Westfalen liegen keine Lärmbelastungen vor.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Nachweis im Liegenschaftskataster

Stadt	Billerbeck
Gemarkung	Stadt Billerbeck
Flur	2
Flurstück	460
Größe	530 m ²

3.2.2 Nachweis im Grundbuch

Es lag ein Grundbuchauszug vom 24.07.2025 vor.

Amtsgericht	Coesfeld
Grundbuch von	Stadt Billerbeck
Blatt	4310

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1	Grundstück Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 2, Flurstück 460, Gebäude- und Freifläche, Lange Str. 1, Ludgeristr. 2a, Größe 530 m ²
------------	---

Abteilung I	Eigentümer
lfd. Nr. 2.1	xxx
lfd. Nr. 2.2	xxx
lfd. Nr. 2.3	xxx
	in Erbengemeinschaft

Abteilung II	Lasten und Beschränkungen
lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung (Teilungsversteigerung) zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Abteilung III

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da sie sich regelmäßig nicht auf den Verkehrswert auswirken.

3.2.3 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

3.2.4 Altlasten, Altlastenverdacht

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft liegt keine Eintragung im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld vor.

Entsprechende Verdachtsmomente gehen auch nicht aus den übrigen Unterlagen und erhaltenen Informationen hervor. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Altlasten vorhanden sind. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden Auswirkungen in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.2.5 Baugrund

Der Verfasserin liegen keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen des Grundstücks vor. Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen des Ortstermins nicht durchgeführt und fallen nicht in das Sachgebiet der Sachverständigen. Für die Wertermittlung wird von einem hinreichend tragfähigen Baugrund ausgegangen. Gegenteilige Anzeichen waren nicht erkennbar.

3.2.6 Denkmalschutz

Baudenkmal

Das Gebäude Lange Straße 1 ist ein Baudenkmal. Laut Denkmalakte handelt es sich um ein ehemaliges Ackerbürgerhaus aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts, vermutlich von 1724. Das rückwärtig angebaute Nebengebäude stammt aus dem Jahr 1745.

In der Begründung zur Unterschutzstellung als Denkmal wird angeführt, dass sich „das Haus trotz der zahlreichen und teilweise durchgreifenden Veränderungen des 19. und 20. Jahrhunderts wesentliche Teile seiner ursprünglichen Gestalt bewahrt hat, vor allem im Hinterhaus, wo Keller, Upkammer, Küche und Treppenhaus mit Herdfeuer, Kamin, Treppengeländer und Zwischentür den barocken Erbauungszustand dokumentieren. Trotz vielfältiger Verbauung können sie ein anschauliches Bild von Leben und Wohnkultur der offensichtlich gut situierten Bauherren vermitteln. Der Anbau von 1745, der sich an die Upkammer anschließt und mit ihr durch einen Durchgang verbunden ist, dokumentiert erhöhten Raumbedarf infolge differenzierter Lebens- und Wohnansprüche.

Überdies steht das Haus in städtebaulich wichtiger Position am Beginn der Langen Straße, schräg gegenüber vom Ludgerus-Dom als ältester Bau inmitten der im 19. und 20. Jahrhundert nahezu durchgehend erneuerten Nachbarbebauung.

An Erhaltung des Hauses besteht aus wissenschaftlichen, volkswissenschaftlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse.“

Mit der Unterschutzstellung unterliegt das Denkmal den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW).

„Die Eigentümer oder der Eigentümer sowie die sonstigen Nutzungsberechtigten haben ihre Denkmäler im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Die dauerhafte Erhaltung der denkmalwerten Substanz ist zu gewährleisten. Die in Satz 1 genannten Personen oder die von ihnen Beauftragten haben die erforderlichen Arbeiten fachgerecht durchzuführen.“ (§7 Absatz 1 DSchG NRW)

Die Veräußerung eines Grundstücks mit einem Denkmal ist unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Bodendenkmal

Auf dem Grundstück befindet sich kein Bodendenkmal.

3.2.7 Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Billerbeck liegt das Grundstück in einem Mischgebiet.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplangebiet „Sanierungsgebiet II Nordteil“, rechtsverbindlich seit dem 03.09.1999. Art und Maß der baulichen Nutzung sind für das Grundstück wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Kerngebiet
Bauweise	geschlossen
Grundflächenzahl	1,0
Geschossflächenzahl	2,0

für Lange Straße 1

Zahl der Vollgeschosse I

Dachneigung 40 – 55°

Kennzeichnung als Denkmal

für Ludgeristraße 2a

Zahl der Vollgeschosse III

Dachneigung 40 – 55°

Traufhöhe max. 7,0 m

Es ist die Gestaltungssatzung für die Billerbecker Innenstadt einzuhalten.

Das Grundstück liegt in keinem bestehenden Sanierungsgebiet und in keinem Umlegungsgebiet.

Eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB liegt nicht vor.

3.2.8 Erschließungsbeiträge und abgabenrechtliche Situation

Gemäß vorliegender Auskunft ist das Grundstück beitragsrechtlich durch die Lange Straße, die Ludgeristraße und die Mühlenstraße erschlossen. Aus den Bauakten sei nicht ersichtlich, dass für bisher durchgeführte Maßnahmen Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben worden sind. Es sei allerdings nicht davon auszugehen, dass zukünftig Erschließungsbeiträge erhoben werden, da es sich bei den Erschließungsanlagen, vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung, um bereits erstmalig endgültig hergestellte Straßen handelt.

Kanalanschlussbeiträge und Hausanschlusskosten wurden für die Anschlüsse Ludgeristraße und Lange Straße abgegolten. Durch Bescheid aus dem Jahr 1973 wurden Straßenausbaubeiträge für die Herstellung der Gehweganlage an der Mühlenstraße erhoben. Für den barrierefreien Umbau der Mühlenstraße und Ludgeristraße (teilweise) wurden durch Bescheid vom 21.11.2025 Straßenausbaubeiträge festgesetzt. Gemäß Bescheid wird der umlagefähige Aufwand durch die Zuwendung des Landes Nordrhein-Westfalen und den von der Stadt zu tragenden Eigenanteil auf null Euro reduziert, mit dem Ergebnis, dass für die durchgeführten Maßnahmen keine Straßenausbaubeiträge zu zahlen sind.

Beiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht zu leisten.

Das Grundstück wird auf der Grundlage der vorliegenden Informationen als erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Grundstück eingestuft.

3.2.9 Wohnungsbauförderung

Gemäß vorliegender Auskunft ist das Bewertungsobjekt nicht mehr öffentlich gefördert, daher bestehen keine Wohnungsbindungen.

3.2.10 Tatsächliche Nutzung und Mietverhältnisse

Lange Straße 1

Das Gebäude Lange Straße 1 ist im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Es besteht ein Mietvertrag für das Ladenlokal rechts (Parfümerie) und ein weiterer Mietvertrag für das Ladenlokal links, das über einen Durchbruch mit dem Gebäude Lange Straße 3 verbunden ist. Die übrigen Flächen werden zum Wohnen genutzt, zwei Wohneinheiten liegen im Dachgeschoss, davon eine in Eigennutzung; eine weitere Wohneinheit liegt im Nebengebäude mit Verbindung zu einem Raum im Vorderhaus.

Ludgeristraße 2a

Das Einfamilienhaus wird durch eine Miteigentümerin genutzt.

3.2.11 Sonstige Rechte und Lasten

Für das Gebäude Lange Straße 1 liegen vier Mietverträge vor (siehe Ziffer 3.2.10). Bei Beendigung des Mietvertrags für das Ladenlokal links ist der Durchbruch durch einen Bauunternehmer unter Hinzuziehung eines Architekten ordnungsgemäß zu schließen.

Darüber hinaus gehend aus den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Auskünften keine sonstigen Rechte und Lasten am Grundstück hervor, die nicht im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Der Wertermittlung wird daher zu Grunde gelegt, dass keine weiteren Rechte und Lasten bestehen. Sollten solche dennoch bestehen, werden Auswirkungen in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.3 Bauliche Anlage Lange Straße 1

3.3.1 Bauart und Baujahr

Art der Bebauung	ehemaliges Ackerbürgerhaus mit Krüppelwalmdach, Teilkeller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, weitere Ebene über ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden
Baujahr	lt. Denkmalakte 1. Hälfte 18. Jahrhundert, vermutlich 1724
vorliegende	
Baugenehmigungen	11.04.1929, Bauvorhaben: Errichtung einer Wohnung im Dachgeschoss 11.11.1953, Bauvorhaben: Neuverputzen Straßenfront 05.05.1970, Bauvorhaben: zentraler Heizraum, Herstellung und Betrieb Ölfeuerungsanlage, Heizölbehälter zur oberirdischen Lagerung im Gebäude 08.07.1983, Bauvorhaben: Umbau Geschäftshaus, Erweiterung Bettenfachgeschäft 24.11.2016, Bauvorhaben: Errichtung Zaunanlage
Denkmalschutz	Eintragung in Denkmalliste: 21.09.1988
Nebengebäude	Hinterhaus, Keller oder Teilkeller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr	1745
vorliegende	
Baugenehmigung	03.09.1980, Bauvorhaben: zweiseitige Verblendung

3.3.2 Struktur und Grundriss

Es handelt sich um ein ehemaliges Ackerbürgerhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den übrigen Räumen. Die Breite des Vorderhauses beträgt rd. 12,5 m, die Tiefe rd. 22 m. Zum angrenzenden Gebäude Lange Straße 3 besteht ein Durchbruch im Erdgeschoss; der Raum im Gebäude Lange Straße 1 wird vom benachbarten Laden als Ausstellungsfläche genutzt. An der Rückseite des Gebäudes befindet sich ein Nebengebäude mit einer Breite von rd. 6,5 m und einer Tiefe von rd. 6,2 m; der Zugang erfolgt von der Mühlenstraße über die Hoffläche. Der Hauseingang des Nebengebäudes ist über eine Außentreppe erreichbar. Es besteht im Hochparterre eine Verbindung zum vorderen Gebäude.

Da die Besichtigung von innen nur teilweise erfolgen konnte, beruhen die folgenden Angaben überwiegend auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne von 1983, ergänzend auf den Grundrissplänen ohne Jahresangabe. Die Baupläne waren zum Teil nicht eindeutig, daher können in der Örtlichkeit Abweichungen bestehen.

Ehemaliges Ackerbürgerhaus, Vorderhaus
Kellergeschoss Teilkeller

Erdgeschoss 6 Räume: Ladenraum links, Ladenraum rechts (im Plan Bettenfachgeschäft), Lagerraum, Zimmer (Waschküche), Heizung, Raum ohne Bezeichnung (darüber vermutlich Upkammer); Flur, WC-Anlage

Die Upkammer hat Verbindung zum Nebengebäude.
Treppen sind nicht vollständig im Grundriss enthalten.

Dachgeschoss 1 gemäß Grundriss von 1983 in der Bauakte
im vorderen und mittleren Bereich:
Diele, Flur, 2 Zimmer (Wohnraum, Schlafzimmer), Küche, Bad,
Bodenraum
im hinteren Bereich, 5-6 Stufen höher gelegen:
Diele, 4 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer,
Kinderzimmer), Küche
Küche und Kinderzimmer sind jeweils über das Esszimmer
erschlossen.
Annahme: zweites Bad im mittleren Bereich vorhanden.

Dachgeschoss 2 Annahme: 2 Räume ausgebaut

Geschosshöhen ³	gemäß Bauplan (Schnitt)
Erdgeschoss	3,93 m
Dachgeschoss Ebene 1	4,10 m (höher gelegene Bereich: keine Angabe)
Dachgeschoss Ebene 2	2,40 m
Spitzboden	2,00 m

Nebengebäude
Kellergeschoss keine Angabe, da kein Grundriss vorhanden

Erdgeschoss Annahme: Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer
Das Wohnzimmer liegt im Vorderhaus (Upkammer).
Vom Schlafzimmer führt eine Treppe ins Dachgeschoss

Dachgeschoss Annahme: ausgebaut, 1 Raum

3.3.3 Gebäudebeschreibung

Grundlage der nachfolgenden Gebäudebeschreibung sind die vorliegenden Pläne und Unterlagen, die Baubeschreibung in Bauakte und Denkmalakte und die Ortsbesichtigung. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale der baulichen Anlagen beschrieben. Da bis auf die gewerblichen Räume keine Innenbesichtigung stattfinden konnte, beruhen die Angaben überwiegend auf den vorliegenden Akten. Es können örtlich Abweichungen bestehen. Auf die Hinweise unter Ziffer 2 wird Bezug genommen.

Auszug aus der Denkmalakte, Beschreibung gemäß Bescheid vom 21.09.1988:

Eingeschossiges Giebelhaus auf trapezförmigen Grundriss mit kleinem, versetzt angebautem Hinterhaus. Hauskörper aus verputztem Bruchstein mit Werksteinfenster und -türgewänden.

Quaderfassade im 19. Jahrhundert beim Durchbau des Vorderhauses verändert und verputzt.

Profiliertes Türgewände zwischen schlichten Schaufenstern. Giebel aus verputztem Fachwerk mit jüngeren Fenstern von 1929, darüber liegende ovale Okuli⁴ mit Sandsteinrahmen dicht unter dem

³ Angaben von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden des darüberliegenden Geschosses bzw. First

⁴ Fenster

Krüppelwalm. Rückgiebeldreieck mit Fachwerk, z.Z. mit Kunststoffprofilplatten statt Brettern verkleidet.

Vorderhaus ehemals mit Deele, im 19. Jahrhundert zu Ladengeschäften umgebaut. Hinterhaus im Kern unverändert, durch jüngere Zwischenwände verunklärt. In der Südwestecke ehemalige Upkammer mit schlicht profiliertem Barockkamin über zweijochigem, mit Kreuzgratgewölben überdecktem Keller. Daneben in der Nordwestecke ehemalige Küche mit stattlichem Herdfeuer aus Sandsteinplatten, an den Bosenkonsolen datiert 1724. Bosen⁵ entfernt.

Zugang zum Vorderhaus mit zweiflügliger Tür des 18. Jahrhunderts mit oben geschweifter Sprossenverglasung. Schlagleiste mit Kreisschuppenmuster. Davor im südlichen Hausteil einläufige Treppe zum Dachgeschoss mit beschnitzten Balustertrillen der Bauzeit (am Treppenlauf nicht mehr vorhanden) und gedrechselten Antrittspfosten.

Eichener Dachstuhl mit Kehlbalkenlage und Hahnebalken einheitlich aus der Bauzeit, 17 Gebinde vom Rückgiebel nach vorn durchnummeriert. Im Dachraum Rückgiebel und im vorderen Hausbereich jüngere Kammereinbauten, z. T. zwischen nachträglich eingezogenem doppelt stehendem Stuhl (Einbau der vorderen Dachwohnung 1929).

Hinterhaus-Anbau aus Backstein an der Südwestecke des Hauses, auf etwa quadratischem Grundriss, eingeschossig über Kellersockel. Süd- und Westwand mit Backsteinvormauerung aus jüngster Zeit. An der Hofseite (Nordseite) korbbogiger Zugang zum flachgedeckten Keller, darüber im Wohngeschoss zwei Steinpfostenfenster mit Klappladenfalz und Außentür. Zwischen den Fenstern barockes Sandsteinrelief mit der Heiligen Familie in profiliertem Rahmen unter gerader Verdachung, unter dem Relief verwitterte Inschrift mit zwei seitlichen, z. T. abgewitterten Wappenkartuschen (Wappen Schlenker und Elpers). Unter der Traufe Ankerzahlen 1745.

Konstruktion / Innenausbau / Ausstattung

Ehemaliges Ackerbürgerhaus

Baugrund	sandiger Lehm Boden
Fundament	Annahme: Mauerwerk, Raum zu Lange Str. 3: nachträglich Streifenfundamente, Einzelfundamente
Decke	EG: Balkenlage mit Bretterfußboden, darunter eingebrachte Zwischendecken
Dach	Krüppelwalmdach, Dacheindeckung Annahme Tonziegel, zwei kleine Dachgauben auf der Nordostseite, eichener Dachstuhl (siehe oben)
Fenster	EG: bodentiefe Kunststofffenster, Zweifachverglasung, Umfassung Sandstein; DG Annahme Kunststofffenster
Türen	Ladeneingangstür Kunststoff, Zweifachverglasung, Umfassung Sandstein Innentür
Bodenbeläge	EG Laden rechts Laminat, Laden links Vinyl in Holzoptik, EG Flur Fliesen, DG keine Angabe
Deckenbeläge	EG Laden links Holzpaneele mit eingelassenen Leuchtmitteln, Laden rechts abgehängte Decke mit Leuchtmitteln
Wände	EG Läden Putz gestrichen, Flur Holzpaneele und Putz
sanitäre Einrichtung	EG WC-Anlage Annahme: DG 2 Bäder
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung	Annahme: über Heizung
Elektroinstallation	keine Angabe über Jahr der Installation

⁵ Rauchfang

Nebengebäude

Außenwände	zwei Seiten nachträglich isoliert und verblendet, ansonsten Putz gestrichen, siehe oben: Baubeschreibung aus Denkmalakte
Dach	Satteldach, Dachdeckung Annahme Tonziegel
Fenster	Annahme: Zweifachverglasung
Türen	keine Angabe
Bodenbeläge	keine Angabe
Deckenbeläge	keine Angabe
Wände	keine Angabe
sanitäre Einrichtung	Annahme: WC, Waschbecken, Dusche
Heizung	Annahme: über Gaszentralheizung

3.3.4 Außenanlagen

Anschlüsse	zur Ver- und Entsorgung
befestigte Flächen	Hoffläche Betonsteinpflaster
Einfriedungen	Rückseite: Stahlgitterzaun, Sichtschutzelement Kunststoff

3.3.5 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Es liegen folgende Angaben über durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor:

Etwa im Jahr 1983 wurde im Erdgeschoss ein Durchbruch zum Gebäude Lange Straße 3 geschaffen.

Erdgeschoss Laden rechts: Ca. Ende der 1980er Jahre wurde auf gewachsenem Boden Estrich verlegt einschließlich Bodenbelag. Im Jahr 2009 wurde mieterseits der Innenausbau erneuert.

Es wird von einer Gaszentralheizung ausgegangen, es liegt keine Information über Alter des Brenners vor.

3.3.6 Baumängel und Bauschäden

Es wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

Gebäude Lange Straße 1

Erdgeschoss Außenwand Vorderseite geringfügig Putzschäden

Außentreppe rückwärtig: Feuchteschäden

Nebengebäude

Erdgeschoss Außenwand unten: Putzschäden, gegebenenfalls Feuchteschäden

Aufgrund der fehlenden Besichtigung der überwiegenden Räume sind weitere Angaben über eventuell vorliegende Baumängel und Bauschäden nicht möglich.

3.3.7 Energieausweis und Nachrüstpflichten

In den vorliegenden Unterlagen liegt kein Energieausweis vor. Für Baudenkmäler besteht regelmäßig keine Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises. Gegebenenfalls erforderliche Nachrüstpflichten zur energetischen Verbesserung von Gebäuden sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt. Soweit bei einem Baudenkmal die Erfüllung der Anforderungen des GEG die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen des GEG abgewichen werden.

3.3.8 Gewerbebetriebe

Im Erdgeschoss ist der Laden rechts mit Nebenräumen vermietet mit der Nutzung Parfümerie. Der vom Haupteingang links gelegene Raum wird vom angrenzenden Laden durch einen Raumausstatter genutzt.

3.3.9 Zubehör

Zubehörteile, die bei der Bewertung zu berücksichtigen wären, sind bezogen auf die besichtigten Räume nach Einschätzung der Verfasserin nicht vorhanden. Über die nicht besichtigten Räume kann keine Aussage getroffen werden. Der Wertermittlung wird die Annahme zugrunde gelegt, dass kein Zubehör vorhanden ist.

3.4 Bauliche Anlage Ludgeristraße 2a

3.4.1 Bauart und Baujahr

Art der Bebauung	Reihenmittelhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen, Spitzboden
Baugenehmigungen	11.05.1977 Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses
Rohbauabnahme	17.11.1977
Schlussabnahme	21.03.1978

Der Wertermittlung wird das Baujahr 1977 zugrunde gelegt.

3.4.2 Struktur und Grundriss

Mit dem Gebäude wurde eine Baulücke zwischen den Gebäuden Ludgeristraße 2 und Markt 7 geschlossen. Der innenliegende Hauseingang ist über drei Stufen erreichbar; das Erdgeschoss liegt im Hochparterre. Die Breite des Gebäudes beträgt rd. 6 m, die Tiefe rd. 12 m. Auf der Rückseite befindet sich eine Kelleraußentreppe sowie eine kleine Terrassenfläche. Der Abstand zum Gebäude Lange Straße 1 ist gering, er beträgt zwischen rd. 3 m und rd. 4,5 m.

Grundriss nach den vorliegenden Bauplänen und der Ortsbesichtigung:

Kellergeschoss	Flur, Keller, Heizung, Öllager, Waschküche Von der Waschküche besteht Zugang zur Kelleraußentreppe.
Erdgeschoss	Diele, 1 Zimmer (Wohnen/Essen), Küche, WC
Obergeschoss 1	Diele, 2 Zimmer, Bad, Balkon
Obergeschoss 2	Diele, 3 Zimmer, WC Zugang zum Spitzboden über eine Leiter
Geschosshöhen ⁶	gemäß Bauplan (Schnitt)
Kellergeschoss	2,25 m
Erdgeschoss	2,75 m
Obergeschosse	2,75 m
Spitzboden	3,80 m

3.4.3 Gebäudebeschreibung

Grundlage der nachfolgenden Gebäudebeschreibung sind die vorliegenden Pläne und Unterlagen, die Baubeschreibung in der Bauakte und die Ortsbesichtigung. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale der baulichen Anlagen beschrieben, in Teilbereichen können Abweichungen bestehen. Aufgrund von Möblierung und Hausrat konnten Teilflächen nicht vollständig besichtigt werden. Auf die Hinweise unter Ziffer 2 wird Bezug genommen.

⁶ Angaben von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden des darüberliegenden Geschosses bzw. First

Konstruktion / Innenausbau / Ausstattung

Bauart	Massivbauweise, Mauerwerksbau, Betonbau ⁷
Fundament	Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk, Beton, Klinker
Innenwände	KG Kalksandstein, übrige Geschosse Annahme Kalksandstein
Decken	KG Stahlbeton, Geschosse Stahlbeton
Dach	Satteldach, Krüppelwalmdach, Dachziegel, ungedämmt
Treppe	Stahlbeton, Belag Annahme Werkstein, Stahlgeländer, Handlauf Kunststoff nachrichtlich: Zugang zum Spitzboden über Leiter
Fenster	überwiegend Kunststofffenster, Zweifachverglasung, Rollläden Kunststoff, manuelle Bedienung
Türen	Hauseingangstür Annahme Holztür, Edelstahlgriff, Seitenteil mit Milchglas; Innentüren überwiegend einfache Türblätter, Stahlzargen; Tür von Küche zur Terrasse: Kunststofftür mit Zweifachverglasung, Kelleraußentür Annahme Holztür mit Glaseinsatz
Bodenbeläge	EG Fliesen, 1. OG überwiegend Fliesen, 1 Raum Laminat, 2. OG verschieden: Fliesen, Kunststoff, Textilbelag, Laminat
Deckenbeläge	überwiegend Putz gestrichen, EG Küche Holzpaneele
Wände	EG überwiegend Tapete, Küche tlw. Fliesen, WC Fliesen, Putz gestrichen, OG´s überwiegend Tapete
sanitäre Einrichtung	EG WC: WC stehend, Spülkasten, Waschbecken, 1. OG Bad: WC stehend, Waschbecken, Dusche mit Kunststofftür, Badewanne
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasserbereitung	über Heizung
Elektroinstallation	aus dem Baujahr
besondere Bauteile	3 Eingangsstufen ins Erdgeschoss Balkon: Boden Fliesen, Stahlgeländer, Brüstung Kunststoffelemente

Die Einbauküchenzeile ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

3.4.4 Außenanlagen

Anschlüsse	zur Ver- und Entsorgung
befestigte Flächen	Terrassenfläche Betonsteinpflaster
Einfriedung	Stahlgitterzaun mit Tor zur übrigen Hoffläche

3.4.5 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Es liegen keine Angaben über durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor. Die Haustür wurde erneuert (Jahr nicht bekannt). Die Regenrinne bzw. das Fallrohr vorne, gemeinschaftlich auch für die Entwässerung des angrenzenden Gebäudes Ludgeristraße 2 genutzt, wurde erneuert.

3.4.6 Baumängel und Bauschäden

Es wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

⁷ lt. Baubeschreibung, nur rückseitig im Dachgiebel sichtbar

Die sanitären Einrichtungen in den Räumen WC im Erdgeschoss und Bad im 1. Obergeschoss stammen aus dem Baujahr und werden als erneuerungsbedürftig eingestuft.

Das Dach ist ungedämmt und bedarf einer Dämmung, auch durch Dämmung der obersten Geschossdecke möglich.

Erdgeschoss Küche: Tapete teilweise schadhaft

Teilweise Anstrichstau bzw. Malerarbeiten nicht fachgerecht durchgeführt.

Im Bereich der Kelleraußentreppe sind Feuchteschäden im Bereich der Kelleraußentür sowohl innen als auch außen sichtbar.

Insgesamt besteht ein Instandhaltungs- und Modernisierungsstau, da bis auf Haustür und Regenrinne bzw. Fallrohr vorne seit dem Baujahr keine wesentlichen Maßnahmen durchgeführt wurden.

3.4.7 Energieausweis und Nachrüstpflichten

In den vorliegenden Unterlagen liegt kein Energieausweis vor.

Für Bestandsimmobilien gelten nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) gegebenenfalls Nachrüstpflichten, deren Erforderlichkeit in diesem Gutachten nicht vollständig geprüft werden (siehe Hinweise unter Ziffer 2).

Aufgrund der fehlenden Dämmung des Daches wird davon ausgegangen, dass zumindest eine nachträgliche Dämmung erforderlich ist.

3.4.8 Zubehör

Zubehörteile, die bei der Bewertung zu berücksichtigen wären, sind nach Einschätzung der Verfasserin nicht vorhanden.

3.5.3 Bruttogrundfläche Ludgeristraße 2a

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Bruttogrundfläche wird modellkonform nach Vorgaben der Anlage 4 zur ImmoWertV wie folgt ermittelt.

Wohnhaus	Breite m	Tiefe m	BGF m ²
KG	5,750 x	8,44 =	48,53
	+ 6,075 x	3,60 =	21,87
KG			70,40
EG			70,40
1.OG			70,40
2. OG			70,40
Summe			281,60
rd.			282

Der Bewertung wird eine Bruttogrundfläche von 282 m² zu Grunde gelegt.

4 Immobilienmarkt

Zum Wertermittlungstichtag liegt der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld vor. Es werden die Entwicklungen im Jahr 2025 auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2026⁹ wiedergegeben.

Preise für Bauland

Im Jahr 2025 liegt der durchschnittliche Preis für erschlossenes Wohnbauland in mittlerer Lage kreisweit bei 206 €/m²; er ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die Spanne liegt zwischen 125 €/m² in Rosendahl und 250 €/m² in Coesfeld und Senden. In der Stadt Billerbeck liegt der durchschnittliche Preis bei 175 €/m².

In Billerbeck liegt der durchschnittliche Baulandpreis für Mischnutzung, zweigeschossig, zum Stichtag 01.01.2026 in mittlerer Lage bei 190 €/m² und in guter Lage bei 210 €/m².

Preise für gemischt genutzte Objekte

Es liegen Auswertungen für den Kreis Coesfeld für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Rohertrag über drei Geschäftsjahre vor. Für die Jahre 2023, 2024 und 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis in diesem Teilmarkt 1.332 €/m² (+/- 313 €/m² mit folgenden Durchschnittswerten: Wohn-/Nutzfläche 506 m², Miete 7,87 €/m², Bewirtschaftungskosten 23,1 %, Rohertragsfaktor 15,1, Restnutzungsdauer 41 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre).

Zu denkmalgeschützten Objekten liegen aufgrund ihrer jeweiligen Besonderheiten keine Auswertungen vor.

Preise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2026 wurden durchschnittliche Kaufpreise für das Jahr 2025 für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke ermittelt; der durchschnittliche Kaufpreis im Kreis Coesfeld lag für Doppelhaushälften und Reihenhäuser bei rd. 342.000 € bei einer Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr von 5,7%. Differenziert nach Baualtersklassen betrug der durchschnittliche Kaufpreis im Kreis Coesfeld im Jahr 2025 in der Altersklasse 1975 bis 1994 rd. 354.000 € (Auswertung von 34 Kauffällen, mittlere Grundstücksgröße 339 m², Auswertung von Grundstücksgrößen bis 500 m²); der Durchschnittspreis betrug 2.759 €/m² Wohnfläche (Auswertung von 34 Kauffällen, mittlere Wohnfläche 130 m²).

Quellen: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2025 und 2026

⁹ veröffentlicht am 14.04.2026

5 Wesentliche Merkmale und Beurteilung des Bewertungsobjekts

Lage

Die Lage des denkmalgeschützten Gebäudes Lange Straße 1 mit Einzelhandelsnutzung und Wohnnutzung am Anfang der Fußgängerzone in unmittelbarer Nachbarschaft des Domes wird als gute Lage beurteilt.

Die Lage des Einfamilienhauses Ludgeristraße 2a wird als mittel beurteilt. Vorteil ist die zentrale Lage im Ortskern, Nachteil ist die relativ enge Bebauung mit fehlender Freifläche bzw. fehlendem Garten.

Größe, Bauweise, Grundriss

Die Größe des Grundstücks mit 530 m² ist unter Beachtung der Bebauung mit mehreren Gebäuden relativ klein, die bauliche Ausnutzung aufgrund der nur eingeschossigen Bebauung durch das Gebäude Lange Straße 1 mit ebenfalls eingeschossigem Nebengebäude und dem dreigeschossigen Einfamilienhaus insgesamt auf mittlerem Niveau.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Lange Straße 1 ist ein ehemaliges Ackerbürgerhaus aus dem Jahr 1724 mit einem Nebengebäude aus dem Jahr 1745, welches mehrfach verändert wurde (siehe Ziffer 3.3). Der Grundriss ist für Ladennutzung im Erdgeschoss gut geeignet. Im Dachgeschoss ist der Grundriss nach den Grundrissplänen insbesondere im hinteren Bereich kleinteilig. Aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung ist eine sachverständige Beurteilung nur eingeschränkt möglich. Die Wohn- und Nutzflächen werden mit insgesamt rd. 369 m² angenommen, davon rd. 139 m² gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und rd. 230 m² Wohnfläche für drei Wohneinheiten im Dachgeschoss und Nebengebäude.

Das Einfamilienhaus Ludgeristraße 2a aus dem Baujahr 1977, mit dem eine Baulücke geschlossen wurde, besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 141 m² (siehe Ziffer 3.4.1). Rückwärtig ist eine kleine Terrasse vorhanden. Der Abstand zum Gebäude Lange Straße 1 ist mit rd. 3 m bis 4,5 m gering. Der Grundriss ist bedingt durch die geringe Breite des Gebäudes von 6 m und einer Tiefe von 12 m und der inneren Erschließung durch eine gerade Treppe eher kleinteilig.

Ausstattung und Zustand der baulichen Anlagen, durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Baumängel und Bauschäden

Gebäude Lange Straße 1 mit Nebengebäude

Der Ausstattungsstandard der Ladenlokale wird als mittel beurteilt. Das Gebäude verfügt über eine Gaszentralheizung ohne Angabe des Alters. Über den Ausstattungsstandard der Wohnflächen kann keine Aussage getroffen werden. Es liegen nur in geringem Umfang Angaben über Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor (siehe Ziffer 3.3.5). Die von außen festgestellten Baumängel und Bauschäden werden auf Werteeinfluss untersucht.

Gebäude Ludgeristraße 2a

Der Ausstattungsstandard wird als mittel beurteilt. Das Gebäude verfügt über eine Ölzentralheizung. Bis auf Erneuerung der Haustür und Regenrinne bzw. Fallrohr vorne wurden keine Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Es wurden verschiedene Baumängel- und Bauschäden festgestellt (siehe Ziffer 3.4.6).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden werden regelmäßig unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Der Umstand, dass das Grundstück mit einem sehr alten, denkmalgeschütztem Gebäudeensemble und einem Wohnhaus aus dem Baujahr 1977 bebaut ist, wird über eine fiktive Teilung des Grundstücks und separate Bewertung der baulichen Anlagen berücksichtigt. Nach Einschätzung der

Sachverständigen ist eine reale Teilung in zwei Grundstücke nicht möglich.

Die Denkmaleigenschaft für das Gebäude Lange Straße 1 mit Nebengebäude ist eine Besonderheit, die über verschiedene Parameter in der Wertermittlung berücksichtigt wird.

Nutzungskonzept

Für das Gebäude Lange Straße 1 wird die derzeitige Nutzung mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den übrigen Räumen auch zukünftig angenommen. Auch vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Einzelhandels mit zunehmenden Online-Handel wird aufgrund der guten Lage und der relativ kleinen, eher nachgefragten Ladengröße von einer Nutzung durch Einzelhandelsgeschäfte im Erdgeschoss ausgegangen.

Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit wird aufgrund der Lage im Ortszentrum grundsätzlich als gut eingeschätzt mit Einschränkungen aufgrund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes Lange Straße 1 und der Unsicherheit aufgrund der überwiegend fehlenden Besichtigung dieses Gebäudes von innen.

6 Wertermittlung

6.1 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

6.1.1 Grundlagen

Zu ermitteln ist der Verkehrswert, der gem. § 194 BauGB wie folgt definiert ist:

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

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

6.1.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Zur Wertermittlung nach ImmoWertV sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren (hier. Allgemeines Ertragswertverfahren)

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des jährlichen Reinertrages, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der jährliche Reinertrag (jährlicher Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten) ist um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes zu vermindern und sodann zu kapitalisieren. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Barwertfaktor unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer

und objektspezifischem Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse werden regelmäßig durch Anwendung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt, sodass der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert entspricht. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren wird i. d. R. angewandt, wenn die Erzielung eines Ertrages in Form von Miete oder Pacht im Vordergrund steht. Dann handelt es sich um eine Immobilie, die als Kapitalanlage genutzt wird und der Verkehrswert richtet sich am Ertragswert aus.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die auf Eigennutzung ausgelegten Immobilien wie z. B. das klassische Einfamilienhaus ist das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes geeignet.

6.1.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Die Wahl der Wertermittlungsverfahren hängt von der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten ab.

Es handelt sich um ein mit einem denkmalgeschützten, gemischt genutzten Gebäude mit Nebengebäude sowie mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück.

Für das gemischt genutzte Gebäude mit Denkmalschutz ist vorrangig das Ertragswertverfahren geeignet. Aufgrund der vorliegenden Daten für Gebäude mit Mischnutzung wird das Ertragswertverfahren durchgeführt. Für denkmalgeschützte Objekte mit ihren Besonderheiten kann das Vergleichswertverfahren mangels geeigneter Vergleichspreise regelmäßig nicht durchgeführt werden.

Für das Einfamilienhaus, das zur Eigennutzung errichtet wurde, wird unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten auf dem Immobilienmarkt unter Beachtung der zur Verfügung stehenden Daten das Sachwertverfahren durchgeführt. Zu diesem Zweck wird eine mit dem Einfamilienhaus bebaute Teilfläche gesondert betrachtet und bewertet. Das Vergleichswertverfahren kann mangels geeigneter Vergleichspreise nicht durchgeführt werden. Zusätzlich wird das Ertragswertverfahren durchgeführt, da es sich beim Gebäude Lange Straße 1 um ein Renditeobjekt handelt und Kaufinteressierte nicht zwingend an einer Eigennutzung des Gebäudes Ludgeristraße 2a interessiert sein werden, sondern alternativ eine Vermietung in Betracht ziehen.

Der Bodenwert wird auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Preisen für unbebaute Grundstücke vorliegt.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Entwicklungszustand

Bei dem zu bewertenden Grundstück Gemarkung Stadt Billerbeck, Flur 2, Flurstück 460 handelt es sich um baureifes Land i. S. des § 3 Abs. 4 ImmoWertV, d. h. um eine Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

6.2.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld hat im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zum Stichtag 01.01.2026 die folgenden Bodenrichtwerte ausgewiesen.

Lange Straße 1: 210 €/m²

Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei nach BauGB, kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	I-III

Ludgeristraße 2a: 190 €/m²

Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei nach BauGB, kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	I-III

6.2.3 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird auf der Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung von gegebenenfalls erforderlichen Anpassungen auf den Wertermittlungsstichtag und aufgrund abweichender Merkmale bestimmt.

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Die Bodenrichtwerte sind zum 01.01.2026 gegenüber dem Vorjahr jeweils um 10 €/m² gestiegen. Zum Wertermittlungsstichtag ist nach Einschätzung der Verfasserin keine Anpassung erforderlich.

Anpassung aufgrund abweichender Merkmale

Die Bodenrichtwerte sind jeweils für I-III-geschossige Bauweise ausgewiesen. Das Gebäude Lange Straße 1 ist eingeschossig, das Gebäude Ludgeristraße 2a dreigeschossig. Nach sachverständiger Einschätzung sind keine Anpassungen der Bodenrichtwerte erforderlich.

Bildung von Teilflächen

Zum Zweck der Wertermittlung werden Bodenwerte für zwei Teilflächen ermittelt. Dem Gebäude Ludgeristraße 2a wird eine Fläche rd. 91 m² zugeordnet (6 m x 15,2 m = 91,2 m²). Die übrige Fläche beträgt rd. 439 m² (530 m² - 91 m²).

Die objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerte werden wie folgt ermittelt:

Bodenwert für Teilfläche 1, bebaut mit Gebäude Lange Straße 1

Bodenrichtwert	210 €/m ²
Anpassung Wertverhältnisse	x 1,00
Anpassung Abweichungen	x 1,00
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	<u>210 €/m²</u>

Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei	439 m ²	x	210 €/m ²	=	92.190 €
					rd. 92.000 €

Bodenwert für Teilfläche 2, bebaut mit Ludgeristraße 2a

Bodenrichtwert	190 €/m ²
Anpassung Wertverhältnisse	x 1,00
Anpassung Abweichungen	x 1,00
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	<u>190 €/m²</u>

Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei	91 m ²	x	190 €/m ²	=	17.290 €
					rd. 17.000 €

Bodenwert, gesamt

Bodenwert Teilfläche 1	92.190 €
Bodenwert Teilfläche 2	<u>17.290 €</u>
Summe	109.480 €
	rd. 109.000 €

6.3 Ertragswertverfahren für Lange Straße 1

6.3.1 Vorbemerkungen

Für das Ertragswertverfahren für Objekte mit Denkmaleigenschaft werden in der Fachliteratur verschiedene Berechnungswege vorgeschlagen. Im vorliegenden Fall werden die denkmal-spezifischen Eigenschaften im Rahmen des Ertragswertverfahrens nach sachverständiger Einschätzung berücksichtigt.

6.3.2 Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag der baulichen Anlage auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen.

Tatsächliche Erträge Gewerbe

Zum Wertermittlungsstichtag liegen folgende Angaben zu Mieten vor:

Ladenlokal rechts: Lauf Mietvertrag Nettokaltmiete 610 € monatlich zzgl. 40 € Betriebskostenvorauszahlung für ca. 100 m², vor einigen Jahren Erhöhung auf 680 € inkl. Betriebskostenvorauszahlung, Annahme Nettokaltmiete: 640 €, 6,40 €/m²

Ladenlokal links: Nettokaltmiete 350 €, das entspricht bei einer angenommenen Nutzfläche von 39 m² einer Miete von 8,97 €/m². Vor dem Hintergrund, dass es sich beim Ladenlokal links um eine Arrondierungsfläche handelt, wird zusätzlich die durchschnittliche Ist-Miete für die gewerblichen Flächen ermittelt: $990 \text{ €} / 139 \text{ m}^2 = 7,12 \text{ €/m}^2$.

Marktübliche Erträge Gewerbe

Im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld liegt eine Mietübersicht über Gewerbemieten im Kreis Coesfeld vor. Für Einzelhandelsflächen in Innenstadtlagen mit normaler Ausstattung sind durchschnittliche Nettokaltmieten in Höhe von 8,85 €/m² mit einer Spanne von +/-2,90 €/m² angegeben (Spanne: 5,95 bis 11,75 €/m², Auswertung von 79 Fällen).

Die Ist-Mieten liegen im mittleren bis unteren Bereich der Spanne. Gemäß telefonischer Angabe der Wirtschaftsförderung Billerbeck werden im Einzelhandel Nettokaltmieten um 7 €/m² als üblich angesehen.

Die tatsächlichen Mieten für die Läden werden unter Beachtung der vorliegenden Informationen als marktübliche Mieten angesetzt.

Tatsächliche Erträge Wohnen

Zum Wertermittlungsstichtag werden folgende Nettokaltmieten erzielt:

Vorderhaus, Dachgeschoss Wohnung vorne: 265 €, das entspricht bei einer angenommenen Wohnfläche von 57 m² einer Miete von 4,65 €/m².

Vorderhaus, Dachgeschoss Wohnung hinten: Eigennutzung.

Nebengebäude einschließlich Zimmer im Vorderhaus: 290 €, das entspricht bei einer angenommenen Wohnfläche von 65 m² einer Miete von 4,46 €/m².

Marktübliche Erträge Wohnen

Zum Wertermittlungsstichtag liegt der Mietspiegel der Stadt Billerbeck vom 01.12.2024 vor.

Eine Einstufung der Wohnungen in mietpreisbestimmende Merkmale gemäß Mietspiegel kann aufgrund fehlender Besichtigung nicht vorgenommen werden. Zur Orientierung dienen die

Mieten gemäß Mietspiegel für die älteste Baujahrsklasse (Jahr der Bezugsfertigkeit 1950 bis 1974). Der Mittelwert bezieht sich auf normal ausgestattete Wohnungen.

Wohnfläche 30 bis 79 m²: Mittel 7,05 €/m² (Spanne 6,65 bis 7,55 €/m²)

Wohnfläche 80 bis 120 m²: Mittel 6,75 €/m² (Spanne 6,55 bis 7,00 €/m²)

Laut Mietspiegel ist für Wohnungen mit dem Jahr der Bezugsfertigkeit von 1900 bis 1949 ein Abschlag von 2 % auf den Mittelwert gerechtfertigt.

Im Mietspiegel sind Zu- und Abschläge aufgrund einfach, überdurchschnittlich und gehoben ausgestatteter Wohnungen angegeben. Nach Mietspiegel werden für den Fall einer sehr einfachen Ausstattung und einem damit korrespondierenden Abschlag von 13 % und eine angenommene Bezugsfertigkeit von 1900 bis 1949 folgende Nettokaltmieten als untere Eckwerte des Mietspiegels ermittelt:

Wohnfläche von 30 bis 79 m²: Mittel 6,01 €/m² ($7,05 \text{ €/m}^2 \times 0,98 \times 0,87$), unterer Wert rd. 5,60 €/m²

Wohnfläche von 80 bis 120 m²: Mittel 5,76 €/m² ($6,75 \text{ €/m}^2 \times 0,98 \times 0,87$), unterer Wert rd. 5,55 €/m²

Die tatsächlichen Mieten liegen unterhalb der ermittelten unteren Eckwerte nach Mietspiegel.

Es wird hier angenommen, dass zumindest die unteren Eckwerte nach Mietspiegel erzielt werden können. Unter Beachtung des Mietrechts wird von einer möglichen Anhebung um 20 % ausgegangen.

Wohnung DG vorne: $265 \text{ €} \times 1,2 = 318 \text{ €}$, entspricht 5,58 €/m², Ansatz: 5,60 €/m²

Wohnung Nebengebäude: $290 \text{ €} \times 1,2 = 348 \text{ €}$, entspricht 5,35 €/m², Ansatz 5,60 €/m²

Die Differenzen von 0,02 €/m² und 0,25 €/m² führen zu Mindererträgen, die im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der Genauigkeit der Wertermittlung vernachlässigt werden können.

Wohnung DG hinten: Ansatz 5,55 €/m²

Stellplatzmiete

Es wird von einem Stellplatz auf der Hofffläche ausgegangen. Gemäß Grundstücksmarktbericht liegen durchschnittliche Mieten für Stellplätze gemäß einer Auswertung mit Stand 2024 zu 90 % in einer Spanne zwischen 10 € und 35 €. Aufgrund der guten Lage in der Innenstadt wird eine Miete im oberen Bereich der Spanne in Höhe von 30 € monatlich angesetzt.

6.3.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung von Grundstück und Gebäude erforderlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind: Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten werden zunächst pauschal angesetzt, modellkonform mit dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Dabei wird angenommen, dass die kleinen Instandhaltungskosten und die Schönheitsreparaturen regelmäßig von den Mietern übernommen werden. Die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten werden aufgrund der Denkmaleigenschaft erhöht. Für die Verwaltungskosten wird ein Zuschlag von rd. 10 % angesetzt; die Instandhaltungskosten werden um 40 % erhöht (laut Literaturangaben Erhöhung von 30 % bis 50 % üblich, hier im mittleren Bereich angesetzt). Folgende Ansätze gehen in die Ertragswertermittlung ein:

Verwaltungskosten Gewerbe	3,3 % vom Rohertrag ($3\% \times 1,1$)
Verwaltungskosten Wohnen	404 € pro Einheit und Jahr ($367 \text{ €} \times 1,1$)

Verwaltungskosten Stellplatz	48 € pro Stellplatz und Jahr
Instandhaltungskosten	20,20 €/m ² Wohn-/Nutzfläche im Jahr (14,4 €/m ² x 1,4)
Mietausfallwagnis	4%

6.3.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Es wird hier auch unter Beachtung der Denkmaleigenschaft mit Erhaltungsgebot des Gebäudes ein Wertermittlungsmodell mit begrenzter Gesamtnutzungsdauer gewählt. Die Gesamtnutzungsdauer wird unter Beachtung des Modells des Gutachterausschusses bei Ableitung von Liegenschaftszinssätzen mit 80 Jahren angesetzt.

6.3.5 Restnutzungsdauer

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 aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage am Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die ermittelte Differenz verlängern oder verkürzen. Eine rechnerische Restnutzungsdauer kann aufgrund des Alters nicht ermittelt werden.

Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird zunächst das Modell gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV angewandt. Danach wird die Restnutzungsdauer auf der Grundlage durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen ermittelt. Die durchgeführten Maßnahmen, soweit bekannt, werden unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Maßnahmen eingestuft. Dabei wird der Innenausbau der gewerblichen Flächen als zeitgemäß beurteilt. Weitere Maßnahmen wurden nicht durchgeführt bzw. sind nicht bekannt oder liegen lange zurück.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	1,0

Mit einem Punkt handelt es sich um die Kategorie „nicht modernisiert“. Gemäß Modell ergäbe sich eine Restnutzungsdauer von nur zwölf Jahren, die nach sachverständiger Einschätzung als zu gering eingestuft wird. Gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV ersetzt die Verwendung des Modells nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im vorliegenden Fall sachverständig geschätzt und hier mit 30 Jahren angesetzt.

6.3.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist u. a. abhängig von Art und Lage des Objekts und zudem ein Indikator für das der Immobilie anhaftende Risiko.

Der Gutachterausschuss hat gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % für den Kreis Coesfeld über die Jahre 2023 bis 2025 ermittelt. Der Mittelwert beträgt 4,2 % bei einer Standardabweichung von 1,5 % (Spanne 2,7 bis 5,7 %) und folgende Kennziffern:

Anzahl der Fälle	16
Wohn-/Nutzfläche m ²	506 +/- 422
Miete €/m ²	7,87 +/- 1,56
Bewirtschaftungskosten %	23 +/- 2
Rohetragsfaktor	15,1 +/- 3,1
Restnutzungsdauer Jahre	41 +/- 17
Gesamtnutzungsdauer Jahre	80

Eine münsterlandweite Auswertung ohne die Stadt Münster führt zu einem mittleren Liegenschaftszinssatz von 3,5 % bei einer Standardabweichung von 2,1 % (Spanne 1,4 bis 5,6 %, Auswertung über drei Jahre, 71 Fälle).

Die Größenordnung des Liegenschaftszinssatzes im Kreis Coesfeld wird durch die münsterlandweite Auswertung im mittleren und oberen Bereich der Zinsspanne gut gestützt. Das Ergebnis der Ermittlung im Kreis Coesfeld wird als Ausgangswert für das Bewertungsobjekt herangezogen und der objektspezifische Liegenschaftszinssatz auch unter Beachtung von Vor- und Nachteilen der Denkmaleigenschaft bestimmt.

Vorteile der Denkmaleigenschaft

- Besonderheit durch Außenfassade Vorderhaus mit Hinweis auf Denkmal, eines der ältesten Gebäude Billerbecks, Besonderheit Außenfassade Nebengebäude, innen mehrere historische Elemente (nicht besichtigt)
- Gegebenenfalls denkmalspezifische Steuervergünstigungen
- Gegebenenfalls Denkmalförderung in Form von Zuschüssen, allerdings auf kommunaler Ebene angesichts der allgemeinen Haushaltslage eher gering.

Vorteile wirken sich werterhöhend und damit in einem Abschlag auf den Liegenschaftszinssatz aus.

Nachteile der Denkmaleigenschaft

- Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot, Gebot der dauerhaften Erhaltung
- Abstimmungs- und Genehmigungspflicht für bauliche Maßnahmen mit der Denkmalbehörde
- Denkmalspezifischer Erhaltungsmehraufwand (bereits in erhöhten Instandhaltungskosten berücksichtigt)

Nachteile wirken sich wertmindernd und damit in einem Zuschlag auf den Liegenschaftszinssatz aus.

Insgesamt werden die Vor- und Nachteile durch die Denkmaleigenschaft als ausgeglichen angenommen. Im vorliegenden Fall wird ein Liegenschaftszinssatz von 4,0 % als angemessen erachtet.

6.3.7 Barwertfaktor

Mit dem Barwertfaktor ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag zu kapitalisieren. Der Barwertfaktor ist abhängig vom objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer.

6.3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Sie können insbesondere vorliegen z. B. bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Sie werden, soweit nicht bereits anderweitig berücksichtigt, erst bei Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Die Denkmaleigenschaft ist bei Ansatz der verschiedenen Parameter bereits berücksichtigt. Für die festgestellten Baumängel und Bauschäden (siehe Ziffer 3.3.6: Feuchteschäden) wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 5.000 € vorgenommen.

Von einem Abschlag für einen gegebenenfalls vorhandenen Instandhaltungsrückstau wird abgesehen, da ein solcher aufgrund fehlender Besichtigung nicht sachverständig beurteilt werden kann.

6.3.9 Ermittlung Ertragswert für Lange Straße 1

Mieteinheit	WNfl. m ²	Miete €/m ²	im Monat	im Jahr
1 EG Laden rechts	100	6,40	640 €	7.680 €
2 EG Ladenraum links	39	8,97	350 €	4.200 €
Summe Miete GE				11.880 €
3 DG Wohnung vorne	57	5,60	319 €	3.828 €
4 DG Wohnung hinten	108	5,55	599 €	7.188 €
5 Nebengebäude mit Raum vorne	65	5,60	364 €	4.368 €
6 Stellplatz			30 €	360 €
Summe Miete W, Stellplatz				15.744 €
Summe gesamt	369		2.302 €	27.624 €

Jahresrohertrag 27.624 €

<u>Bewirtschaftungskosten</u>		im Jahr	
Verwaltungskosten Gewerbe	3,3 %	392 €	
Verwaltungskosten Wohnen	404 €/Jahr	1.212 €	
Verwaltungskosten Stellplatz	48 €/Jahr	48 €	
Instandhaltungskosten	20,2 €/m ² WNfl.	7.454 €	
Mietausfallwagnis	4,0 %	1.105 €	
Summe	36 %	9.819 €	- 9.819 €

jährlicher Reinertrag 17.805 €

Reinertrag des Bodens			
Bodenwert Teilfläche 1	92.190 €		
Liegenschaftszinssatz	4,0 %		
Bodenwertanteil am Reinertrag		-	3.688 €
<u>Ertrag der baulichen Anlagen</u>			14.117 €

Kapitalisierung des Ertrags

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	30 Jahre		
Barwertfaktor		x	17,29
<u>Ertragswert der baulichen Anlagen</u>			244.083 €
Bodenwert Teilfläche 1		+	92.190 €
vorläufiger Ertragswert			336.273 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-	5.000 €
Ertragswert			331.273 €
		rd.	331.000 €

6.4 Sachwertverfahren für Ludgeristraße 2a

6.4.1 Ermittlung des Sachwerts

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Es wird zunächst der vorläufige Sachwert aus Summe der Werte der baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt; anschließend werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch Anwendung eines Sachwertfaktors berücksichtigt mit dem Ergebnis des marktangepassten vorläufigen Sachwertes. Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale führt zum Sachwert. Grundlage ist das Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld.

6.4.2 Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten sind durchschnittliche Kosten, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) angewendet. Bezugsgrundlage der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Bruttogrundfläche (BGF).

Das Gebäude wird als Reihemittelhaus eingestuft, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Dieser Gebäudetyp ist nicht in den in Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen enthalten. Es werden hilfsweise Normalherstellungskosten aus den Gebäudetypen 3.02 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauter Dachgeschoss) und 3.12 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebauter Dachgeschoss) abgeleitet. Nach sachverständiger Einschätzung wird ausgehend vom Typ 3.02 der Kostenkennwert um den Differenzbetrag zwischen den Kostenkennwerten der beiden Typen erhöht.

Der Gebäudestandard wird von der Verfasserin wie folgt bestimmt:

Typ 3.12	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	€/m²
Kostenkennwert €/m² BGF	in %	505	560	640	775	965	
Typ 3.02 Kostenkennwert €/m²		480	535	615	740	925	
Differenz		25	25	25	35	40	
Annahme Kostenkennwert €/m²		530	585	665	810	1.005	
Außenwände	23		0,2	0,6	0,2		156
Dach	15		0,2	0,8			97
Fenster u. Außentüren	11		0,6	0,4			68
Innenwände und -türen	11		0,3	0,7			71
Deckenkonstruktion und Treppen	11			1,0			73
Fußböden	5			1,0			33
Sanitäreinrichtungen	9		0,1	0,9			59
Heizung	9			1,0			60
sonst. technische Ausstattung	6		0,5	0,5			38
Kostenkennwert							655

Der Kostenkennwert wird zu 655 €/m² BGF ermittelt. Für die besonderen Bauteile Kelleraußentreppe und Balkon werden Zuschläge auf der Grundlage des Modells der AGVGA in

Höhe von insgesamt rd. 13.300 € berücksichtigt, das entspricht 47 €/m² BGF. Die Normalherstellungskosten werden zu rd. 700 €/m² (655 €/m² + 47 €/m² = 702 €/m²) ermittelt.

6.4.3 Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen; dabei wird der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zugrunde gelegt. Der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt auf der Basis 2021 = 100: 135,0 im November 2025 (Index 2010 auf Basis 2021 = 100: 70,9).

6.4.4 Regionalfaktor

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld beträgt der Regionalfaktor 1,0.

6.4.5 Wertminderung wegen Alters

Es wird gemäß ImmoWertV und Modell des Gutachterausschusses von einer linearen Alterswertminderung ausgegangen. Die Alterswertminderung wird über den Alterswertminderungsfaktor bestimmt, ermittelt aus dem Quotienten von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

6.4.6 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird hier wie im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren mit 80 Jahren angenommen und für angemessen erachtet.

6.4.7 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird das Modell gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV angewandt (siehe Ziffer 6.3.5).

Das Gebäude wird in die Kategorie „nicht modernisiert“ eingestuft. Das Alter beträgt am Wertermittlungsstichtag 49 Jahre. Die Restnutzungsdauer wird aus Gesamtnutzungsdauer minus Alter zu 31 Jahren ermittelt.

6.4.8 Außenanlagen, Hausanschlüsse

Für die Außenanlagen und Hausanschlüsse werden aufgrund des geringen Umfangs der Außenanlagen 3% des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes angesetzt.

6.4.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder Baumängel und Bauschäden sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Für die festgestellten Baumängel und Bauschäden werden folgende Abschläge vorgenommen. Feuchteschaden pauschal 10.000 €, Dämmung oberste Geschossdecke 2.000 €, Instandhaltungsrückstau 20.000 €, gesamt 32.000 €. Dabei handelt es sich um Wertminderungen unter Berücksichtigung des Gebäudealters und ausdrücklich nicht um Kosten zur Beseitigung der Mängel und Schäden.

6.4.10 Ermittlung Sachwert für Ludgeristraße 2a

Bruttogrundfläche (BGF)	282 m ²		
Kostenkennwert NHK 2010 (Kkw)	700 €/m ²		
Baupreisindex Bund 2010 (2021 = 100), BPI 1	70,9		
Baupreisindex Bund, Nov 2025, BPI 2	135,0		
Regionalfaktor, RF	1,0		
Herstellungskosten			375.867 €
BGF x Kkw x BPI 2 / BPI 1 x RF			
Wertminderung wegen Alters			
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	31		
Alterswertminderungsfaktor	0,388	x	0,388
alterswertgeminderter Gebäudesachwert			145.836 €
Außenanlagen / Hausanschlüsse	3%	+	4.375 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen			150.211 €
Bodenwert		+	17.290 €
vorläufiger Sachwert			167.501 €

Der vorläufige Sachwert wird zu rd. 166.000 € ermittelt. Der Gutachterausschuss hat gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 aus Kaufpreisen Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet, sogenannte Sachwertfaktoren. Die Sachwertfaktoren wurden nach Höhe des vorläufigen Sachwerts, Gemeinden und Gebäudeart differenziert. Es sind Sachwertfaktoren für vorläufige Sachwerte von mindestens 200.000 € ausgewiesen. Der Sachwertfaktor beträgt gemäß Grundstücksmarktbericht bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000 € 1,25. Aufgrund der angenommenen Grundstücksteilfläche von nur rd. 91 m² handelt es sich um ein untypisches Objekt. Der Sachwertfaktor wird in Anlehnung an die veröffentlichten Sachwertfaktoren sachverständig mit 1,30 geschätzt. Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

vorläufiger Sachwert	167.501 €
Sachwertfaktor	x 1,30
marktangepasster vorläufiger Sachwert	217.751 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 32.000 €
Sachwert	185.751 €
	rd. 186.000 €

6.5 Ertragswertverfahren für Ludgeristraße 2a

6.5.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren mit seinen Parametern ist unter Ziffer 6.3 erläutert; auf die dortigen Ausführungen wird Bezug genommen.

6.5.2 Ertragsverhältnisse

Tatsächliche Erträge liegen aufgrund der Eigennutzung nicht vor.

Marktübliche Erträge

Gemäß Mietspiegel der Stadt Billerbeck vom 01.12.2024 ist für das Jahr der Bezugsfertigkeit zwischen 1975 und 1995 und einer Wohnfläche von 80 – 120 m² eine mittlere Miete von 7,05 €/m² ausgewiesen. Ein Reihenhaushaus begründet einen Zuschlag von 3 %; für übergroße Wohnungen zwischen 141 und 180 m² beträgt der Abschlag 11 %. Die Ausstattung wird als normal gemäß Mietspiegel eingestuft. Die durchschnittliche Miete beträgt 6,46 €/m². Es wird eine Miete von 6,40 €/m² angesetzt.

6.5.3 Bewirtschaftungskosten

Folgende Ansätze gehen modellkonform mit dem Modell des Gutachterausschusses in die Wertermittlung ein:

Verwaltungskosten	367 € pro Jahr
Instandhaltungskosten	14,40 €/m ² Wohnfläche und Jahr
Mietausfallwagnis	2 %

6.5.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird modellkonform mit 80 Jahren angesetzt.

6.5.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer beträgt 31 Jahre (siehe Ziffer 6.4.7).

6.5.6 Liegenschaftszinssatz

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Der Gutachterausschuss hat gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Kreis Coesfeld über die Jahre 2023 bis 2025 ermittelt. Der Mittelwert beträgt 1,2 % bei einer Standardabweichung von 0,8 % (Spanne 0,4 bis 2,0 %) und folgende Kennziffern:

Anzahl der Fälle	236
Wohn-/Nutzfläche m ²	129 +/- 24
Miete €/m ²	7,09 +/- 0,70
Bewirtschaftungskosten %	22 +/- 3
Rohertragsfaktor	31,3 +/- 5,2
Restnutzungsdauer Jahre	44 +/- 13
Gesamtnutzungsdauer Jahre	80

Es wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 1,2 % für angemessen erachtet.

6.5.7 Barwertfaktor

Der Barwertfaktor ergibt sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz.

6.5.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden analog zum Sachwertverfahren mit einem Abschlag von 32.000 € berücksichtigt.

6.5.9 Ermittlung Ertragswert für Ludgeristraße 2a

Mieteinheit	WNfl. m²	Miete €/m²	im Monat	im Jahr
Wohnhaus	141	6,40	902 €	10.829 €

Jahresrohertrag 10.829 €

Bewirtschaftungskosten

im Jahr

Verwaltungskosten	367 €/Jahr	367 €
Instandhaltungskosten	14,4 €/m² Wfl.	2.030 €
Mietausfallwagnis	2,0 %	217 €
Summe	24 %	2.614 €

jährlicher Reinertrag 8.215 €

Reinertrag des Bodens

Bodenwert Teilfläche 2 17.290 €

Liegenschaftszinssatz 1,2 %

Bodenwertanteil am Reinertrag - 207 €

Ertrag der baulichen Anlagen 8.008 €

Kapitalisierung des Ertrags

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 31 Jahre

Barwertfaktor x 25,76

Ertragswert der baulichen Anlagen 206.281 €

Bodenwert Teilfläche 2 + 17.290 €

vorläufiger Ertragswert 223.571 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 32.000 €

Ertragswert 191.571 €

rd. 192.000 €

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ergebnisse der Wertermittlung

für Teilfläche 1, bebaut mit Gebäude Lange Straße 1

Ertragswert 331.000 €

für Teilfläche 2, bebaut mit Gebäude Ludgeristraße 2a

Sachwert 186.000 €

Ertragswert 192.000 €

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden aufgrund der Bebauung mit zwei unterschiedlichen Gebäuden zwei Teilflächen getrennt bewertet. Für die Teilfläche 1, bebaut mit dem Gebäude Lange Straße 1 einschließlich Nebengebäude wurde das Ertragswertverfahren als geeignetes Verfahren durchgeführt. Die Denkmaleigenschaft wurde durch objektspezifische Parameter berücksichtigt. Für die Teilfläche 2, bebaut mit dem Wohnhaus Ludgeristraße 2a, wurden sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren durchgeführt. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung aller Verfahren abgeleitet.

Aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude Lange Straße 1 überwiegend nicht von innen besichtigt werden konnte, wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % vorgenommen.

Ertragswert bebaute Teilfläche 1 minus 10 %: 297.900 €

rd. 298.000 €

Wert für bebaute Teilfläche 2

aus Sachwert und Ertragswert 190.000 €

Summe 488.000 €

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das mit einem denkmalgeschützten, gemischt genutzten Gebäude nebst Nebengebäude und einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Gemarkung Billerbeck, Flur 2, Flurstück 460, Adresse: Lange Straße 1 / Ludgeristraße 2a, 48727 Billerbeck wird zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2026 zu

490.000 EUR

(in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro)

ermittelt.

Das entspricht bei einer angenommenen Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 510 m² einem Wert von 961 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender persönlicher Bearbeitung gefertigt. Ich versichere, dass ich in vorstehender Sache weder beteiligt noch wirtschaftlich interessiert bin und dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Münster, den 05.06.2026

.....
Dipl.-Ing. Jutta Thiemann, Vermessungsassessorin, öbvS

8 Anhang

8.1 Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (LBauO NRW)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021

8.2 Quellen

Grundstücksmarktberichte 2026 und Vorjahre, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte

Quellenangabe: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2020, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de>

Fachliteratur

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag GmbH
- Kleiber – digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version
- Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

Websites im Internet (Auswahl)

- Kreis Coesfeld: www.kreis-coesfeld.de
- Stadt Billerbeck: www.billerbeck.de
- IHK Nord Westfalen: www.ihk-nordwestfalen.de
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen: www.it-nrw.de
- Statistisches Bundesamt: www.destatis.de
- TIM-online 2.0: www.tim-online.nrw.de

8.3 Anlagen

- Übersichtskarte
- Auszug aus der Flurkarte
- Baupläne Lange Straße 1 (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Baupläne Ludgeristraße 2a (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- zu Lange Straße 1: Wohn- und Nutzflächenberechnung der Sachverständigen
- zu Ludgeristraße 2a: Wohnflächenberechnung aus der Bauakte
- Fotos vom Ortstermin