

# Gutachten

Unser Aktenzeichen:

**AGL-146-23-MS**

Grundstück:

**Mozartstraße 1**  
**59394 Nordkirchen**  
Flur 12  
Flurstück 1066  
Gemarkung Nordkirchen  
Grundbuch Blatt 2409 von Nordkirchen



Auftraggeber:

Amtsgericht Lüdinghausen  
Seppenrader Straße 3  
59348 Lüdinghausen

Geschäftsnummer:

**002 K 002/23**

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des mit einem Erbbau-recht belasteten Grundstücks, Ge-markung Nordkirchen, Flur 12, Flur-stück 1066, Mozartstraße 1 in 59394 Nordkirchen, für das Zwangsverstei-gerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft.

Ortstermine:

Donnerstag, 16.11.2023, 10:00 Uhr  
Dienstag, 19.12.2023, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

**19. Dezember 2023**

**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 Lüdinghausen 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 HANDELS-KAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN. ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGE-BIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVER-STÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSER-SCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR-UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRT-SCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.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

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>Inhaltsverzeichnis:</b> .....	<b>2</b>
1.1 Einleitung: .....	3
1.2 Grundlagen: .....	4
1.3 Sonstige Vorbemerkungen: .....	5
<b>2.0 Grundstückbeschreibungen:</b> .....	<b>8</b>
2.1 Stadtplan: .....	10
2.2 Luftbild: .....	11
2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: .....	12
2.4 Grundbuch: .....	13
2.5 Behördliche Auskünfte: .....	15
2.6 Ermittlung des unbelasteten Bodenwerts: .....	17
2.6.1 Bodenrichtwert: .....	17
2.6.2 Feststellung des unbelasteten Bodenwerts: .....	18
2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: .....	19
<b>3.0 Wertermittlung des Erbbaurechtgrundstücks:</b> .....	<b>20</b>
<b>4.0 Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechtgrundstücks:</b> .....	<b>23</b>
<b>5.0 Fotoanlage:</b> .....	<b>24</b>

## 1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Lüdinghausen vom 25.08.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, für das mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaurechtgrundstück), Grundbuchblatt 2409 von Nordkirchen, Gemarkung Nordkirchen, Flur 12, Flurstück 1066, Mozartstraße 1 in 59394 Nordkirchen, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fanden am Donnerstag, den 16.11.2023 um 10:00 Uhr und am Dienstag, den 19.12.2023 um 10:00 Uhr jeweils ein Ortstermin statt, bei dem trotz form- und fristgerechtem Anschreiben dem Unterzeichner der Zutritt in das Objekt nicht ermöglicht wurde. Die Besichtigung erfolgte somit nur vom öffentlichen Straßenraum bzw. den angrenzenden öffentlichen Wegeflächen aus.

Als weitere Unterlagen wurden mir vom Amtsgericht Lüdinghausen der Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 25.08.2023 als Kopie zur Verfügung gestellt. Der Erbbaurechtsvertrag wurde von mir beim zuständigen Grundbuchamt in Lüdinghausen angefordert.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, der 19.12.2023.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Erbbaurecht bebautem Grundstück.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das mit einem bebauten Erbbaurecht belastete Grundstück, ohne die Bestandteile des Erbbaurechts, 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 01.01.2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
- 3) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Lüdinghausen Ausdruck vom 25.08.2023
- 4) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 01.01.2022
- 5) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 6) Baunutzungsverordnung in der jeweils aktuellen Fassung
- 7) Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils aktuellen Fassung
- 8) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 9) Einschlägige Fachliteratur:
  - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
  - Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;
  - Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld.

### **1.3 Sonstige Vorbemerkungen:**

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das mit einem bebauten Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaurechtgrundstück), ohne seine Bestandteile wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. 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.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

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 (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn das aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag für die qualitative Bewertung des Grundstücks 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 Bewertungsvorganges oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des unbelasteten Bodenwertes und des

finanzmathematischen Wertes des mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaurechtgrundstück), sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld ermittelte Daten (insbesondere die Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke, der Liegenschaftszins, der durchschnittliche ortsübliche Erbbauzins eines erschließungsbeitragsfreien Grundstücks und die Marktanpassungsfaktoren für die Berechnung des finanzmathematischen Wertes des mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaurechtgrundstück)), die soweit vorhanden, bei den 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 Nordkirchen. Die Gemeinde Nordkirchen ist seit 1975, im Rahmen der Gebietsreform in Nordrhein-Westfalen, aus den vorher selbstständigen Gemeinden Nordkirchen, Südkirchen und Capelle hervorgegangen und liegt in der typischen Parklandschaft des Münsterlandes im Zentrum des Dreiecks Münster - Hamm - Dortmund. Die Gemeinde Nordkirchen grenzt an Ascheberg, Senden und Lüdinghausen. Einen größeren Bekanntheitsgrad hat Nordkirchen durch das Schloss Nordkirchen, wo die Fachhochschule für Finanzen Nordrhein-Westfalen untergebracht ist. Die Gemeinde Nordkirchen gliedert sich in Nordkirchen, Südkirchen und Capelle. Der Sitz der Gemeindeverwaltung ist in Nordkirchen. Nordkirchen ist mit 52,4 km<sup>2</sup> Fläche überwiegend landwirtschaftlich strukturiert und hat ca. 10.100 Einwohner. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Grundschule, Gesamtschule, Förderschule, Fachhochschule für Finanzen und Kindergärten sowie Sport- und Freizeitanlagen sind vorhanden.

Das zu bewertende Objekt liegt nord-westlich vom Zentrum der Stadt Nordkirchen und ist ca. 1,0 km vom Zentrum Nordkirchen entfernt. Das Grundstück wird von der Mozartstraße sowie der Weischerstraße, beides öffentliche Nebenstraßen, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 841 m<sup>2</sup> in ebener Geländestruktur mit einer zweiseitigen Straßenfront. Das Bewertungsgrundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 1,0 km vom Zentrum Lüdinghausen

ca. 9,0 km vom Bahnhof Capelle (Westf)

ca. 13,5 km zur BAB A 1 (Anschlussstelle Ascheberg)  
entfernt in ruhiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden und laut vorliegenden Unterlagen, vollständig unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offe-

nen, eingeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarorte sind in relativer Nähe 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 im Zentrum von Nordkirchen.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt, laut Bauakte, Wasser und Strom. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die mir in digitaler Form zur Verfügung gestellte Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragenen Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (siehe Punkt 2.4), nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 22 % bebaut. Die Wegeflächen zum Hauseingang an der Vorderfassade des Wohnhauses sowie die Zufahrt zur Doppelgarage sind gepflastert. Der Garten ist mit Rasen gesät bzw. mit Sträuchern bepflanzt. Das Grundstück ist teilweise eingefriedet. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 38,50 m, die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 22 m.

## 2.1 Stadtplan:

**Regionalkarte MairDumont**  
59394 Nordkirchen, Mozartstr. 1




Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

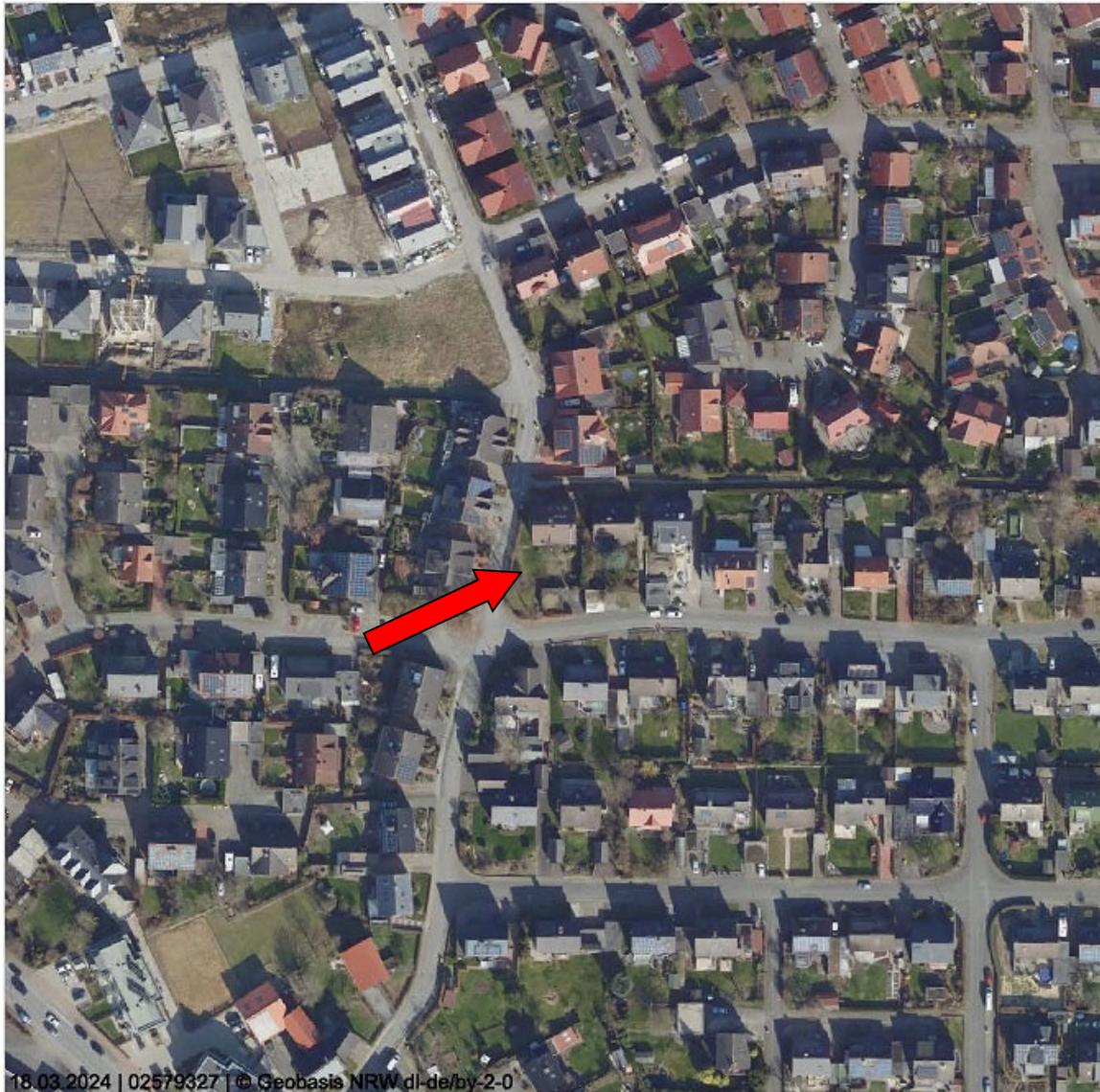
**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)**  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 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: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02579327 vom 18.03.2024 auf [www.geoport.de](http://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® 2024

Seite 1

## 2.2 Luftbild:



18.03.2024 | 02579327 | © Geobasis NRW di-de/by-2-0

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



### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue 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 20cm. 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)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02579327 vom 18.03.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



## 2.4 Grundbuch:

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 2409:

Grundbuch von Nordkirchen:	Blatt 2409
Gemarkung:	Nordkirchen
Flur:	12
Flurstück:	1066
Flurstücksgröße:	841 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Mozartstraße 1

### Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

#### **lfd. Nr. 1:**

Erbbaurecht für die Zeit von neunundneunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung. Wegen des Inhalts dieses Erbbaurechts wird auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des für dieses Recht besonders angelegten Erbbaugrundbuches von Nordkirchen Blatt 0210 Bezug genommen. Eingetragen am 17. Mai 1972 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 26.09.2019.

#### **lfd. Nr. 2:**

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten des im Erbbaugrundbuch von Nordkirchen Blatt 0210 eingetragenen Erbbaurechts. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 30. November 1972/26. Januar 1972 eingetragen am 17. Mai 1972 und mit dem

belasten Grundstück hierher übertragen  
am 26.09.2019.

**lfd. Nr. 3:**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke  
der Aufhebung der Gemeinschaft ist an-  
geordnet (Amtsgericht Lüdinghausen,  
2 K 2/23). Eingetragen am 17.02.2023.

**Eintragung in Abteilung III  
des Grundbuchs:**

Eintragungen in Abteilung III des Grund-  
buchs finden in der vorliegenden Werter-  
mittlung keine Berücksichtigung.

## **2.5 Behördliche Auskünfte:**

### **Baulastenauskunft:**

Nach Rückfrage beim Kreis Coesfeld, Abteilung 63.1 - Bauen und Wohnen, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass nach den beim Kreis Coesfeld befindlichen Unterlagen, weder zu Gunsten noch zu Lasten des Grundstücks Gemarkung Nordkirchen, Flur 12, Flurstück 1066 (Mozartstraße 1, 59394 Nordkirchen) Baulasten eingetragen sind.

### **Altlastenauskunft:**

Nach Rückfrage beim Kreis Coesfeld, Abteilung 70 - Umwelt, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück Mozartstraße 1, Gemeinde Nordkirchen, Gemarkung Nordkirchen, Flur 12, Flurstück 1066 keine Eintragung im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld vorliegt.

### **Wohnungsbindung:**

Nach Rückfrage beim Kreis Coesfeld, Fachdienst 63 – Bauen und Wohnen, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass nach dem beim Kreis Coesfeld vorliegendem Aktenstand das Objekt nicht öffentlich gefördert worden ist. Daher bestehen keine Wohnungsbindungen.

### **Denkmalschutz:**

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Nordkirchen, Fachbereich 3 Bauen, Planung, Umwelt, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das auf dem zu bewertenden Grundstück stehende Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht. Des Weiteren wird mitgeteilt, dass es dort auch sonst keine Einrichtungen, die in die Denkmalliste der Gemeinde Nordkirchen eingetragen wären, gibt.

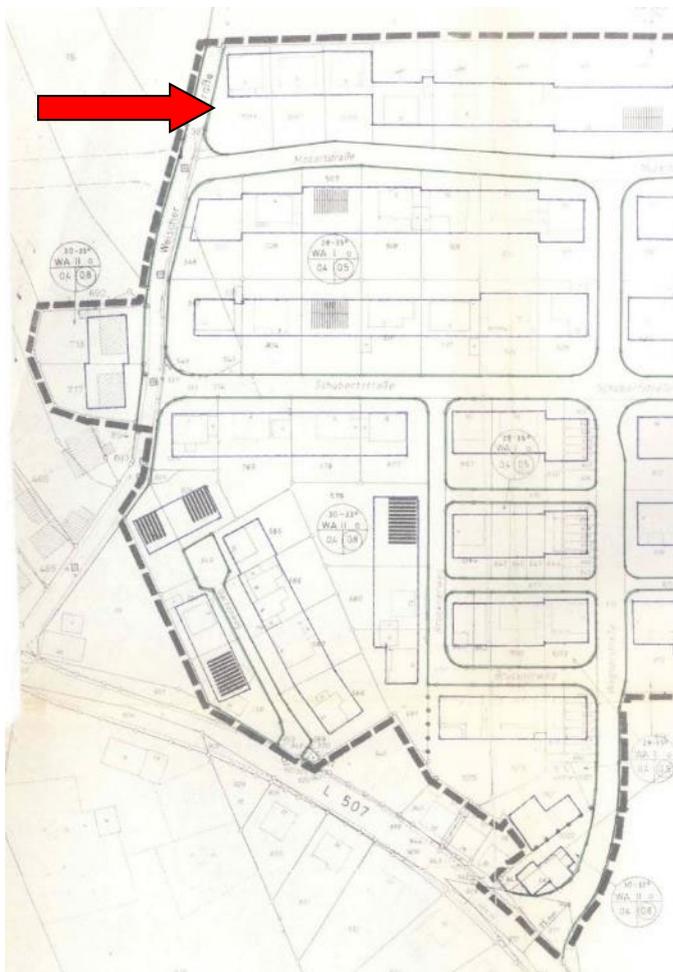
### **Erschließungskosten:**

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Nordkirchen, Fachbereich 3 Bauen, Planung, Umwelt, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass die Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeiträge für die vorhandenen öffentlichen Anlagen gezahlt worden sind. Aktuelle Beitragsveranlagungen stehen nicht an. Bei künftigen Straßenbaumaßnahmen kann jedoch eine neue Beitragspflicht entstehen.

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Nordkirchen, Fachbereich 3 Bauen, Planung, Umwelt, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleine Weischer“ liegt. Es ist dort als Teil eines Allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen, eingeschossig bebaubar.

Der Bebauungsplan weist den Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet), bei einer eingeschossigen, offenen Bauweise aus. Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ mit 0,5 ausgewiesen. Die Dachneigung darf zwischen 28 - 35° betragen. Baugrenzen sind vorhanden.



(Quelle: Gemeinde Nordkirchen-Bebauungsplanausschnitt)

## 2.6 Ermittlung des unbelasteten Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichsverfahren. 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 Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand), bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse 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 zonale Bodenrichtwert gemäß § 13, Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld, auf

**175,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zu bewertende Grundstück, bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2023) bis zum Bewertungsstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

## 2.6.2 Feststellung des unbelasteten Bodenwerts:

Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe von ca. 38 m gegenüber der Tiefe des Richtwertgrundstücks von 35 m sowie der vorhandenen Grundstückgröße von 841 m<sup>2</sup> gegenüber der Größe von 850 m<sup>2</sup> des Richtwertgrundstücks, hält der Unterzeichner einen Abschlag in Höhe von rund 5 % für gerechtfertigt.

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

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023: 175,00 €/m<sup>2</sup>

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der abweichenden Grundstückstiefe und Grundstückgröße gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück gemäß den Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld, in Höhe von rund 5 %.

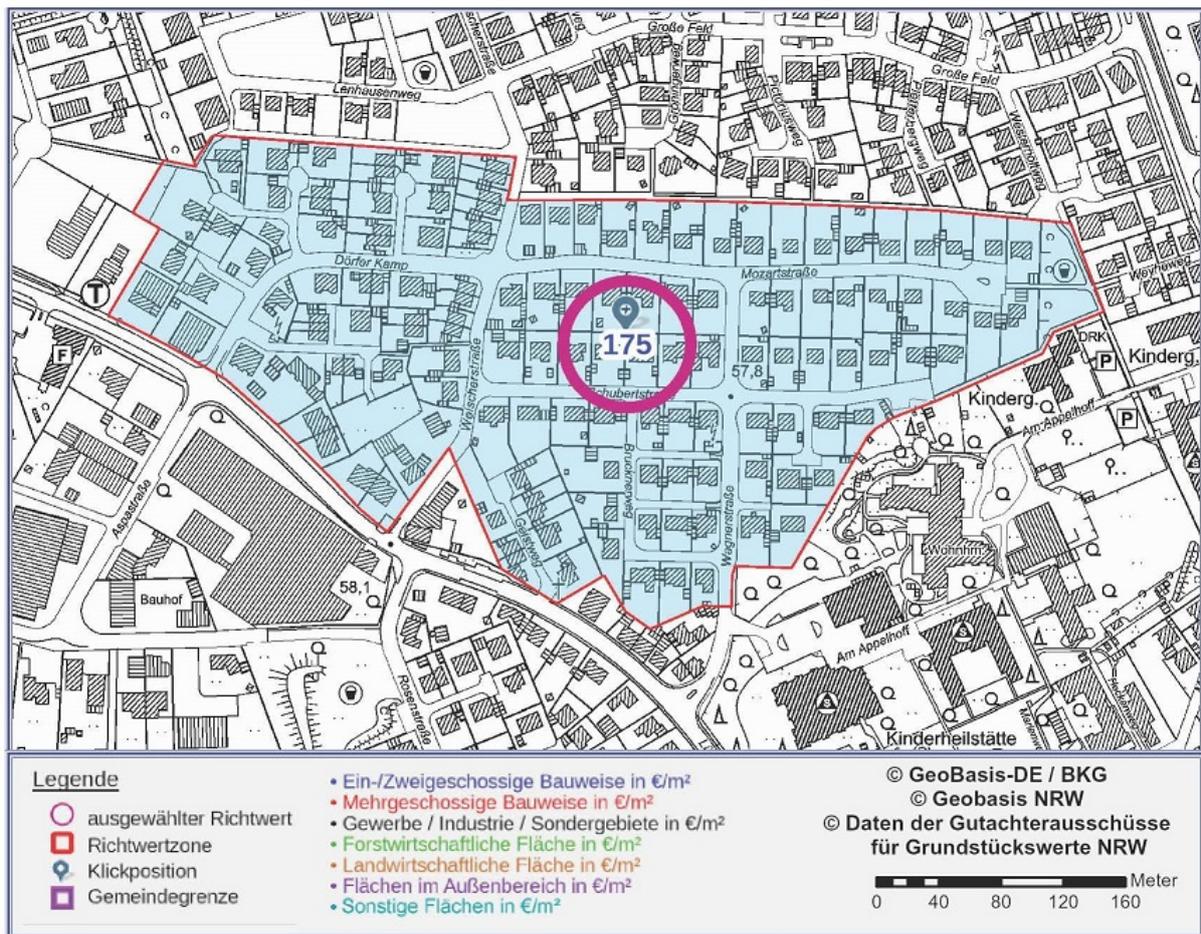
$$\begin{array}{rcl}
 175,00 \text{ €/m}^2 \times 5 \% & = & - 8,75 \text{ €/m}^2 \\
 & & \hline
 & & 166,25 \text{ €/m}^2 \\
 & & \text{rd. } 166,00 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$

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: 1066	841 m <sup>2</sup>	166,00 €/m <sup>2</sup>	=	139.606,00 €

**unbelasteter Bodenwert des Flurstücks 1066 rund = 139.600,00 €**

## 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:** 01.01.2023

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

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

eingesehen werden.

### 3.0 Wertermittlung des Erbbaurechtgrundstücks:

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. Der Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück) soll in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (nach den §§ 51 und 52 ImmowertV) ermittelt werden. Hierbei wird der Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten Grundstücks mit Hilfe eines Vergleichsfaktors (ermittelt aus Vergleichskaufpreisen oder durch die Gutachterausschüsse) multipliziert und führt dann unter Berücksichtigung von Zu- beziehungsweise Abschlägen (aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen), zu dem Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechtgrundstücks. Wenn jedoch keine ausreichenden Vergleichskaufpreise oder durch den Gutachterausschuss ermittelte Marktanpassungsfaktoren für das Vergleichswertverfahren nach § 51 ImmowertV zur Verfügung stehen, kann die finanzmathematische Methode nach § 52 ImmowertV angewandt werden.

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten zum Wertermittlungszeitpunkt vorlag und vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld auch keine Erbbaurechtskoeffizienten gemäß § 23 Immowert V abgeleitet wurden, wird hier zur Verkehrswertermittlung des mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück), die finanzmathematische Methode nach § 22 Abs. 2 Satz 2 ImmowertV herangezogen. Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechtsgrundstücks setzt sich aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des unbelasteten beitragsfreien Grundstücks (soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat) sowie dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten dinglich gesicherten Erbbauzins zusammen. Erforderlich zur Wertermittlung in der Zwangsversteigerung ist in dieser Methode der vertraglich vereinbarte und in Abt. II des Grundbuches dinglich gesicherte Erbbauzins. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der finanzmathematische Wert mit einem Marktanpassungsfaktor zu versehen.

Hierzu hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld eine umfassende Auswertung von 46 Kauffällen von Erbbaurechtsgrundstücken in den Jahren 2019 bis 2021 durchgeführt und Erbbaurechtsfaktoren zur Anpassung an die

Marktlage im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Der ausgewertete Erbbaugrundstücksfaktor lag demnach bei durchschnittlich 1,14 +/- 0,38 und der durchschnittliche finanzmathematische Wert 67.046,- € +/- 38.172,- €. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts lag bei durchschnittlich 53 Jahren +/- 20 Jahre sowie die Grundstücksgröße bei durchschnittlich 562 m<sup>2</sup> +/- 216 m<sup>2</sup>.

Grundsätzlich ist bei der Wahl des Marktanpassungsfaktors jedoch zu beachten, dass je größer der finanzmathematische Wert, desto kleiner der Erbbaugrundstücksfaktor und je größer die Restlaufzeit des Erbbaurechts, desto kleiner ist der Erbbaugrundstücksfaktor.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungszeitpunkt rund 68 Jahre, das Erbbaurecht endet am 11.10.2089. Da die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen übersteigt, ergibt sich kein zu entschädigender Gebäudewertanteil.

Der dinglich gesicherte Erbbauzins beträgt zum Wertermittlungstichtag 2.188,32 DM / Anno (umgerechnet 1.118,87 € / Anno). Der Erbbauzins ist wertgesichert, eine grundbuchlich gesicherte Anpassung des Erbbauzinses durch den Erbbaurechtsgeber hat zum Wertermittlungstichtag bisher nicht stattgefunden.

Die Kapitalisierung des Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechts erfolgt auf Basis des Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld veröffentlichten nutzungstypischen, durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreiem Erbbauzins. Im vorliegenden Fall wird dieser, aufgrund der Art und Lage des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in Lüdinghausen, mit 2,25 % gewählt.

**Demnach ergibt sich folgende Berechnung:**

Der unbelastete Bodenwert beträgt 139.600,00 €. Bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von 68 Jahren und einem nutzungstypischen durchschnittlichen Erbbauzins i. H. von 2,25 % ergibt sich ein Abzinsungsfaktor von 0,2202:

$$139.600,00 \text{ €} \times 0,2202 = 30.739,92 \text{ €}$$

Der abgezinste Bodenwert beträgt rund: 30.740,00 €

dinglich gesicherter Erbbauzins = 1.118,87 €

Bei einer vertraglichen Restlaufzeit von 68 Jahren und einem nutzungstypischen durchschnittlichen Erbbauzins i. H. von 2,25 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 34,66:

$$34,66 \times 1.118,87 \text{ €} = 38.780,03 \text{ €}$$

Der abgezinste Bodenwert beträgt rund: 38.780,00 €

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechtgrundstücks: = 69.520,00 €

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere der Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld sowie der Art und Lage des Objekts, hält der Unterzeichner einen Zuschlag auf den zuvor ermittelten finanzmathematischen Wert des mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaurechtgrundstück) für gerechtfertigt. Es wird daher ein Zuschlag (im Sinne eines Erbbaugrundstücksfaktor von 1,14) in Höhe von 14 v. H. vorgenommen:

$$69.520,00 \text{ €} \times 14 \% = + 9.732,80 \text{ €}$$


---


$$79.252,80 \text{ €}$$

Berücksichtigung von (boG) gemäß § 8 ImmoWertV: keine + 0,00 €

**Wert des Erbbaurechtgrundstücks (des mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks):** **rd. 79.300,00 €**

## 4.0 Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechtgrundstücks:

### Ermittelter Wert:

Wert des Erbbaurechtgrundstücks: 79.300,00 €

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 Erbbaurechtsgrundstücken von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem bebauten Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaurechtsgrundstück) Gemarkung Nordkirchen, Flur 12, Flurstück 1066, Mozartstraße 1 in 59394 Nordkirchen, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 19. Dezember 2023, auf insgesamt

**79.300,00 €**

(neunundsiebzigtausenddreihundert Euro)

Dies entspricht rd. 94,00 € / m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

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

Das Gutachten umfasst 23 Seiten zuzüglich Fotoanlage 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 18.04.2024

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.“**