

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, etc. enthält).

Das Originalgutachten kann vormittags zwischen 9.00 und 12.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgericht Lüdinghausen Zimmer 4 eingesehen werden.

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.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedürfen einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch die Sachverständige.

Corinna Austermann

Master of Science

Dipl. Bauing. (FH)

Sachverständige für Immobilienbewertung

Sachverständige für Schäden an Gebäuden

Wertermittlung - Internetversion

Objekt: Grundbuch von Senden Blatt 1259
Lfd. Nr.1 des Bestandsverzeichnisses:
Gemarkung Senden, Flur 17, Flurstück 1252,
Erholungsfläche, Verkehrsfläche,
Am Mühlenbach, Größe 2.158 qm

Anschrift

Von-Stauffenberg-Weg 6
48249 Dülmen

eMail

info@sv-a.de

Telefon

0294-9174026

Internet

www.sv-a.de



Auftraggeber: Amtsgericht Lüdinghausen
Aktenzeichen: 002 K 011/23
Zweck des Gutachtens: Wertgutachten über den Verkehrswert des unbebauten Grundstückes zur Wertfestsetzung gemäß §74a ZVG
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag: 27.05.2024
Datum der Wertermittlung: 16.07.2024

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 4 Seiten Anlagen.
Es wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Zusammenstellung der im Gutachten ermittelten Ereignisse	3
2	Bewertungsgegenstand und Auftrag	4
2.1	Auftraggeber, Auftrag	4
2.2	Bewertungsgrundlagen - Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	5
3	Objektbeschreibung	6
3.1	Rechte, Lasten und Beschränkungen	8
3.2	Bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit	10
3.3	Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	11
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	11
4	Bewertung	12
4.1	Allgemeine Grundsätze und Verfahren der Verkehrswertermittlung	12
4.2	Begründung der Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.3	Bodenwert	14
5	Verkehrswert	18
6	Anlagen	19
6.1	Lageplan	19
6.2	Fotos	20
6.3	Auszug Bebauungsplan	23

1 Zusammenstellung der im Gutachten ermittelten Ereignisse

Bodenwert

Objektspezifisch angepasster Bodenwert der Teilfläche 1 :	7.725 Euro
Objektspezifisch angepasster Bodenwert der Teilfläche 2 :	<u>32.750 Euro</u>
	40.475 Euro

Damit ergibt sich ein **objektspezifisch angepasster Bodenwert** des Bewertungsgrundstückes zu: 40.475 Euro = rd. **40.000 Euro**

Der Verkehrswert wird geschätzt auf: rd. **40.000 Euro**

2 Bewertungsgegenstand und Auftrag

2.1 Auftraggeber, Auftrag

Auftragsgeber:	Amtsgericht Lüdinghausen
Beauftragung/Zweck:	Erstellung einer gutachterlichen Äußerung zur Frage der Bewertung des Versteigerungsobjektes als Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74a ZVG.
Wertermittlungsobjekt:	Erholungsfläche, Verkehrsfläche:
	Amtsgericht: Lüdinghausen
	Grundbuch von: Senden
	Blatt: 1259
	Gemarkung: Senden
	Flur: 17
	Flurstück: 1252
	Liegenschaftsbuch: 2042
	Wirtschaftsart: Erholungsfläche, Verkehrsfläche
	Lage: Am Mühlenbach
	Grundstücksgröße: 2.158 m ²
Wertermittlungsstichtag:	27.05.2024
Qualitätsstichtag:	27.05.2024

2.2 Bewertungsgrundlagen - Unterlagen

- Auszug Grundbuch Amtsgericht Lüdinghausen, Grundbuch von Senden, Blatt 159 vom 11.04.2024, Seiten 1-14/14
- Auszug Liegenschaftskarte/Flurkarte aus 2007
- Auszug Liegenschaftskataster
- Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben
- Auskunft über Baulasten
- Auskunft über Altlasten
- Auskunft über Erschließungsbeiträge
- Auskunft über Wohnungsbindungen (öffentliche Förderungen)
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses in der Stadt Münster
- Bodenrichtwerte (BORIS-NRW)
- Die verwendete Literatur wird ggf. an den entsprechenden Stellen zitiert.

2.3 Ortsbesichtigung

Tag: 27.05.2024 zwischen 10.10 - 10.30 Uhr

Teilnehmer: Neben der Sachverständigen war eine Vertretung der anliegenden Wohnungseigentümergeinschaft anwesend.

3 Objektbeschreibung

Amtlicher Nachweis

Grundbuch:	Senden, Blatt:	1259
	Gemarkung:	Senden
	Flur:	17
	Flurstück:	1252
	Liegenschaftsbuch:	2042
	Größe:	2.158 m ²
	Nutzungsart:	Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Am Mühlenbach
Liegenschaftskataster:	Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05558044 Senden Kreis Coesfeld Regierungsbezirk Münster
	Lage:	40600 Am Mühlenbach
	Fläche:	2 158 m ²
	Tatsächliche Nutzung:	1 595 m ² Sport-, Freizeit-, und Erholungsfläche / Grünanlage 369 m ² Sport-, Freizeit-, und Erholungsfläche / Grünanlage 45 m ² Sport-, Freizeit-, und Erholungsfläche / Grünanlage 149 m ² Weg

Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde:	Senden (rd. 21.000 Einwohner ¹)
Gemeindeteil:	Senden (rd. 14.700 Einwohner ²)
Verkehrslage, Entfernungen:	Rd. 1,5 km zum Ortskern, rd. 7 km zum Anschluss A43.

¹ Stand: 31.12.2023 Quelle: Gemeinde Senden

² Stand: 31.12.2023 Quelle: Gemeinde Senden

Lage und Art der Bebauung in der Nachbarschaft:	Im Westen der Ortschaft Senden gelegen. Die unmittelbare Nachbarschaft ist als ‚Reines Wohngebiet‘ ausgewiesen und ist durch 2 bis 4-geschossige Wohnhausbebauung gekennzeichnet.
Infrastruktureinrichtungen:	Private und öffentliche Einrichtungen (Ärzte, Bank, Einkauf, Schule, Kindergarten, Kirche, Sport- und Freizeitanlagen usw.) sind im Ortsteil vorhanden.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestellen befinden sich ca. 120 m entfernt an der Droste-Zu-Senden-Straße. Der Busbahnhof ist rd. 1,5 km entfernt. Der Bahnhof von Bösensell ist rd. 9 km, der von Buldern rd. 8 km entfernt
Grundstücksform:	unregelmäßig
Grundstücksgröße:	2.158 m ²
Nutzungsart:	gemäß Bebauungsplan: öffentliche Grünfläche, Weg, Kinderspielplätze, Tiefgarage
Topographie:	eben

Stadt- und Flurkarten sowie Luftbilder vom Bewertungsobjekt können im Internet unter: <http://www.geoportal.nrw.de> eingesehen werden.

Erschließungszustand

Erschließung:	Über jeweils einen Gehweg im Westen und Osten des Grundstücks. Keine direkte Erschließung über eine Straße.
Straßenausbau der angrenzenden Straßen:	Angrenzende Straßen endausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, zwei Gehwege.
Parkmöglichkeiten:	Im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Anschlüsse an öffentliche

Ver- und Entsorgungsanlagen: Nach Angabe des Tiefbauamtes wurde das Bewertungsgrundstück im Zuge der nördlichen Wohnhausbebauung erschlossen.
Kanal, Strom, Wasser.

Erschließungskosten:

Straßenbaubeiträge stehen nach Angaben der Gemeinde Senden, Tiefbauamt derzeit nicht aus. Werden die Straßen erneuert, erweitert, verbessert oder in anderer Weise (neu) hergestellt, wird hierfür ggf. ein Straßenbaubeitrag erhoben. Sollten für das Grundstück neue Hausanschlüsse erstellt oder bestehende Hausanschlussleitungen geändert werden, fallen hierfür zusätzliche Kosten an.

3.1 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1-4:

Eintragungen gelöscht

Lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lüdinghausen, 2 K 11/23).
Eingetragen am 23.01.2024.

Abteilung III:

Wurde nicht eingesehen, evtl. vorhandene Belastungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis bestehen gemäß Auskunft des Kreis Coesfeld, Abt. Bauen und Wohnen, keine Eintragungen.

Altlasten

Gemäß Auskunft des Kreis Coesfeld, Abteilung Umwelt liegen für das Flurstück Gemarkung Senden, Flur 17, Flurstück 1252 im Altlastenkataster und im Kataster über schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld keine Eintragungen vor.

Die Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine weitergehende Recherche (Sichtung von Bauakten, Luftbildern etc.) wurde zu dem Grundstück nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch hinsichtlich vorhandener Kampfmittel oder weitere Untersuchungen bezüglich Altlasten durchgeführt.

Der Baugrund wird als ausreichend tragfähiger angenommen, es werden im nachfolgenden Gutachten für die weitere Berechnung kontaminationsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Denkmalliste, Bodendenkmal

Gemäß Auskunft der Gemeinde Senden, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt bestehen keine Eintragungen in der Denkmal- bzw. Bodendenkmalliste.

Wohnungsbindungen

Nach Auskunft des Kreis Coesfeld bestehen nach deren Unterlagen keine Bindungen die sich aus einer öffentlichen Förderung ergeben.

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt keinen Bindungen die sich aus öffentlichen Förderungen ergeben unterliegt.

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Weitere Rechte, Lasten und Beschränkungen sind nicht bekannt.

Nach Angabe im Ortstermin ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet/verpachtet. Es wird in diesem Gutachten von einem nicht vermieteten/verpachteten Zustand ausgegangen.

3.2 Bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit

Planungsrechtliche Festsetzungen

Bebauungsplan:	Nr. 10, Erweiterung Senden West, 1.Änderungsrechtsverbindlich seit 17.04.1972. Mit Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 27.01.1970
- Art der baulichen Nutzung:	Tiefgarage mit Zufahrt
- Zahl der Vollgeschosse:	-
- Grundflächenzahl (GRZ) ³ :	-
- Geschossflächenzahl (GFZ) ⁴ :	-
- Dachform:	-
- Dachneigung:	-
- Sonstige Festsetzungen:	öffentliche Grünfläche, Kinderspielplätze, Gehwege; zulässig Baugrenzen, Baulinien, etc. gem. Darstellung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen ist im Internet unter https://www.senden-westfalen.de/fileadmin/Dateien/Dateien/4_Wirtschaft_und_Bauen/Bauen/Bebauungsplaene/Senden/SN_037_Senden_West_1_Erweiterung.pdf einzusehen.

Tatsächliche bauliche Nutzung

Gemäß Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Senden ist das Bewertungsgrundstück ober- sowie unterirdisch unbebaut.

³ Die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße an.

⁴ Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der bebauten Fläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche an.

3.3 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Gebäude

unbebaut

Außenanlagen

Einfriedung: keine

Wegeflächen: geteert

Sonstige Außenanlagen: Grünanlagen mit Rasenfläche, Büschen und Bäumen, überwiegend Laubbäume unterschiedlicher Art und Alter, Gehwegbeleuchtung, Schieber für Wasserleitung, Ver- und Entsorgungsanschlüsse gemäß Pkt.3.1

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nr. 8.(3).1 ImmoWertA:

„Eine Einordnung als boG kommt in Betracht, wenn das Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt unüblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliegt oder wenn das Merkmal erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellsätzen abweicht“

Den folgenden objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ist im weiteren Verfahren durch entsprechende Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der ggf. enthaltenen Baumängel und Bauschäden ist dabei Grundsätzlich zu beachten, dass es sich bei dem genannten Werteeinfluss nicht um die tatsächlichen Kosten zur Beseitigung handelt.

Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Grundstück besitzt keine eigene direkte verkehrstechnische Erschließung über eine Straße und darf lediglich mit einer Tiefgarage bebaut werden, die oberirdisch als Fläche für Freizeit und Erholung dient (Kinderspielplatz)

Baulicher Zustand und wesentliche sichtbare Baumängel und Bauschäden

Gepflegte Außenanlage mit Bauunterhaltungstau im Bereich der Wegeflächen.

Mietvertragliche Vereinbarungen

Keine bekannt. Es wird in diesem Gutachten von einem nicht vermieteten/verpachteten Zustand ausgegangen.

Allgemeiner Hinweis:

Eine Haftung für nicht erkennbare oder versteckte Mängel wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Funktionsprüfungen bezüglich Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, sodass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass die Beurteilung des Bauzustandes rein nach dem optischen Eindruck von außen erfolgt. Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten.

4 Bewertung

4.1 Allgemeine Grundsätze und Verfahren der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

„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“.

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen sowie Rechte und Belastungen.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird ein Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können objektspezifische Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Die Bewertung des Bodens soll i.d.R. durch unmittelbaren Preisvergleich über Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke erfolgen. Liegen keine geeigneten Kaufpreise vor, können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und ggf. der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und ggf. der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und Bodenwert und ggf. der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Die Verfahren sind nach der 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.

4.2 Begründung der Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Bewertungsverfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere auch die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Eine ausreichende Anzahl hinreichend vergleichbarer Vergleichspreise liegen der Sachverständigen nicht vor, sodass für die Berechnung des Bodenwertes der Bodenrichtwert als Grundlage herangezogen wird. Dabei werden die objektbezogenen Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge im weiteren Verfahren berücksichtigt.

4.3 Bodenwert

ImmoWertV 2021, § 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Der Sachverständigen liegt keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von hinreichend vergleichbaren Grundstücken vor, sodass die Bewertung auf Grundlage von geeigneten Richtwerten erfolgt.

Der Gutachterausschuss des Kreis Coesfeld weist für Flächen mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstückes keine separaten Bodenrichtwerte aus, jedoch sind in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Auswertungen von Kaufverträgen für Arrondierungsflächen. Dabei wurden die in den Kaufverträgen erzielten Bodenpreise in Relation zu dem betreffenden Bodenrichtwert gesetzt.

„Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbstständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist der Gestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen.“⁵

Auch in den Veröffentlichungen in der Fachliteratur orientieren sich die Wertminderungen - wie bei den Auswertungen vom Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld - aufgrund der zu erwartenden Einschränkungen in der Regel prozentual am üblichen Baulandwert. Gemäß den entsprechenden Veröffentlichungen in der Fachliteratur⁶, reichen die Wertminderungen von sehr geringen (bis 5 %) über geringe (5 - 15 %) und mittlere (15 - 30 %) bzw. stärkere (30 - 50 %) bis dauernde starke Einschränkungen (> 50 %) und beziehen sich jeweils auf die in Anspruch zu nehmende Fläche.

⁵ Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld

⁶ Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, digitale Auflage

Insgesamt schätzt die Sachverständige für das Bewertungsgrundstück die Einschränkung entsprechend der Fachliteratur als dauernde starke Einschränkung ein. Vor diesem Hintergrund und den Auswertungen des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld, wird eine Wertminderung von > 50% des üblichen Baulandwertes bzw. Bodenrichtwertes als angemessen erachtet.

Der Bodenrichtwert beträgt zum **01.01.2024 = 250 €/m²**

Er ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Erschließungsbeiträge: frei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Grundstückstiefe: 35 m
- Anzahl der Vollgeschosse: II

Die allgemeine Preisentwicklung im laufenden Jahr 2024 wird mit Blick auf den Wertermittlungsstichtag als wertneutral angesehen.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt auf Grundlage des Bodenrichtwertes. Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt, sodass eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich ist.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes als öffentlicher Grünanlage und Bebaubarkeit mit einer Tiefgarage und der damit einhergehenden unterschiedlichen Nutzungseinschränkungen, wird das Grundstück in zwei Wert- bzw. Nutzungsteilflächen unterteilt. Hier schätzt die Sachverständige anhand des Bebauungsplanes eine ca. Teilfläche die mit einer Tiefgarage mit Zufahrt bebaubar ist von rd. 1.300 m² und damit einen Flächenanteil für die als reine öffentliche Grünfläche nutzbare Grundstücksfläche von 2.158 m² - 1.300 m² = 858 m².

1. Teilfläche öffentliche Grünfläche/Freizeit und Erholung

Für Zukäufe von Garten- bzw. Hinterland als Arrondierungsfläche hat der Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld einen durchschnittlichen Kaufpreis von 48% des Bodenrichtwertes ermittelt. Da es sich im konkreten Fall jedoch um eine öffentliche Grünfläche handelt und sie damit einer eingeschränkten Nutzung unterliegt, hält die Sachverständige es für sachgerecht einen deutlich geringeren prozentualen Wertanteil anzusetzen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld weist keine Werte für Freizeit und Erholungsfläche/öffentliche Grünflächen aus.

Liegen keine geeigneten Werte aus dem Bewertungsgebiet vor, so können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten zur Wertfindung herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster weist Werte für Freizeit und Erholungsfläche/öffentliche Grünflächen aus. Die Sachverständige hält es für sachgerecht die Marktdaten der Stadt Münster hilfsweise in die Bewertung mit einzubeziehen. Senden befindet sich an der Stadtgrenze zu Münster und das Zentrum der Gemeinde Senden ist nur ca. 4 Km vom äußeren Stadtrand von Münster entfernt, sodass von einem vergleichbaren Markt der Gemeinde Senden mit den äußeren Stadteilen von Münster ausgegangen werden kann.

Die Stadt Münster hat in ihrem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Werte veröffentlicht:

- Flächen für Freizeit und Erholung, öffentliche Grünflächen:
5-10 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau (ebf)

Aufgrund der wertrelevanten Eigenschaften des Teilbewertungsgrundstücks (Mikro-, Makrolage, Zuschnitt, etc.) hält die Sachverständige es für sachgerecht den unteren Wert der Spanne mit 5% des angrenzenden Bodenrichtwertes für die Teilfläche 1 des Bewertungsgrundstückes anzusetzen.

Hiermit ergibt sich der vorläufige Bodenwert der Teilfläche 1 zu:

$$250 \text{ Euro/m}^2 \times 5 / 100 \times 858 \text{ m}^2 = 10.725 \text{ Euro}$$

Zusätzlich zu den berücksichtigten Nutzungseinschränkungen hält die Sachverständige es für sachgerecht Abschläge aufgrund von weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Pkt.3.4) vorzunehmen. Hier wird eine Wertminderung von 3.000 Euro für angemessen erachtet.

Damit ergibt sich der **objektspezifisch angepasste Bodenwert der Teilfläche 1** zu:

$$10.725 \text{ Euro} - 3.000 \text{ Euro} = 7.725 \text{ Euro}$$

2. Teilfläche mit der Möglichkeit eine Tiefgarage zu bauen

Garagengrundstücke können gemäß Grundstücksmarktbericht des Kreises Coesfeld zu den Baulandteilflächen der Arrondierungsflächen hinzugezählt werden. Dabei handelt es sich um Flächen, die u.a. dazu dienen um Baurecht zu schaffen (Hinweis: Stellplatznachweis) Im konkreten Falle ist das Umfeld bebaut und es sind im Baulastverzeichnis keine Eintragungen, sodass davon ausgegangen wird, dass die Fläche für eine Tiefgaragenbebauung des Bewertungsobjektes zum Stichtag bauordnungsrechtlich nicht notwendig für ein anderes Grundstück ist. Somit handelt es sich nicht um eine Arrondierungsfläche gemäß Definition des Grundstücksmarktberichts.

Jedoch kann das Bewertungsgrundstück gemäß Bebauungsplan mit einer Tiefgarage bebaut werden und kann somit auch zum Nachweis von Stellplätzen dienen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände, schätzt die Sachverständige, dass die Teilfläche des Bewertungsgrundstückes eine geringere Bedeutung für einen Käufer aufweist, als eine Arrondierungsfläche gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld.

Auch hier werden hilfsweise die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster in die Bewertung mit einbezogen, der Auswertungen für Grundstückswerte für KFZ-Stellplätze die bauordnungsrechtlich nicht notwendig sind, durchgeführt hat.

Die Stadt Münster hat in ihrem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Werte veröffentlicht:

- KFZ-Stellplätze die bauordnungsrechtlich nicht notwendig sind: 30-60% des nächstgelegenen Bodenrichtwertes (ebf)

Aufgrund der wertrelevanten Eigenschaften des Teilbewertungsgrundstücks (Mikro-, Makrolage, Zuschnitt, etc.) hält die Sachverständige es für sachgerecht den unteren Wert der Spanne mit 30% des angrenzenden Bodenrichtwertes für die Teilfläche des Bewertungsgrundstückes anzusetzen und einen zusätzlichen Abschlag von 15% für die Lage im Kreis Coesfeld und die bauplanungsrechtliche Festsetzung von Stellplätzen in Form einer Tiefgarage vorzunehmen.

Hiermit ergibt sich der **vorläufige Bodenwert der Teilfläche 2** zu:

$250 \text{ Euro/m}^2 \times 15 / 100 \times 1.300 \text{ m}^2 = \mathbf{48.750 \text{ Euro}}$

Zusätzlich zu den Nutzungseinschränkungen hält die Sachverständige es für sachgerecht Abschläge aufgrund von weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Pkt.3.4) vorzunehmen.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht direkt durch eine Straße erschlossen. Für die fehlende Erschließung schätzt die Sachverständige eine Wertminderung von 12.000 Euro. Zusätzlich besteht eine Unsicherheit über die Sicherstellung der verkehrstechnischen und für den baulichen Zweck zwingend erforderlichen Erschließung. Für diese Unsicherheit schätzt die Sachverständige eine Wertminderung von 4.000 Euro ein.

Damit ergibt sich der **objektspezifisch angepasste Bodenwert der Teilfläche 2** zu:
 $48.750 \text{ Euro} - 12.000 \text{ Euro} - 4.000 \text{ Euro} = \mathbf{32.750 \text{ Euro}}$

Damit ergibt sich ein **objektspezifisch angepasster Bodenwert** des Bewertungsgrundstückes zu:

$7.725 \text{ Euro} + 32.750 \text{ Euro} = 40.475 \text{ Euro} = \text{rd. } \mathbf{40.000 \text{ Euro}}$

5 Verkehrswert

Die Verfahren der Wertermittlung sind unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist daraufhin aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der Angewendeten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Bewertung erfolgte über eine Zonierung der Bewertungsfläche in 2 Teilflächen und einer Bodenwertermittlung mit prozentualen Abschlägen auf den Bodenrichtwert. Eine zusätzliche Marktanpassung musste nach Einschätzung der Sachverständigen nicht vorgenommen werden. Ebenso sind die Außenanlagen im errechneten vorläufigen Bodenwert enthalten. Der so errechnete vorläufige Bodenwert wurde die objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Das angewandte Verfahren führt zu einem Ergebnis von 40.000 €.

Auf der Grundlage des ermittelten Wertes wird der **Verkehrswert** des Grundstücks

Am Mühlenbach, Flur 17, Flurstück 1252, 48308 Senden zum 27.05.2024 zu

40.000 €

(vierzigtausend Euro)

ermittelt.

Die vorstehende Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt. Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt, die Wertermittlung wurde von mir erstellt.

Dülmen, 16.07.2024, gez. MSc, Dipl.-Ing. Corinna Austermann

Die Wertermittlung wurde im Original unterzeichnet.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.