



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld**

Wertgutachten
-§ 193 Baugesetzbuch-



Coesfeld, den 26.01.2023

Abschrift

Wertgutachten

gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB)

22-GA-057

Gegenstand des Gutachtens ist das bebaute und die unbebauten Grundstücke, die in dem anliegenden Kartenauszug gekennzeichnet sind. Die zu bewertenden Gebäude sind markiert.

Antragsteller: **Martin Hugo Bertling**
Alvingheide 74
48308 Senden

Gemeinde: **Senden**

Lagebezeichnung: **Alvingheide 74**

Grundbuch von: **Bösensell** Blatt: **202**

Eigentümer: **Martin Hugo Bertling, geb. am 21.05.1968**
Stephanie Bertling, geb. am 27.03.1978

Bezeichnung nach dem Kataster:

Gemarkung: **Bösensell**

Flur: 19	Flurstück: 10	Größe: 9.568 m²
	Flurstück: 43 tlw. (Anl.eigentum)	Größe: 682 m²
	Flurstück: 45	Größe: 5.907 m²

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:

Stellv. Vorsitzender: **Peter Briewig, Dipl.-Ing., Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**
Gutachter: **Stephan Kirschbaum, B.Sc. Finance, Dipl.-Sachverständiger (DIA)**
Gutachter: **Jochem Weber, Dipl.-Ing., Architekt**

Aufgabe des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

Ortsbesichtigung/
Ausschusssitzung: **26.01.2023**

Wertermittlungstichtag: **26.01.2023**

Ermittelter Verkehrswert:
(§ 194 BauGB)

430.000 €

(vierhundertdreißigtausend EURO)



Begründung zum Gutachten

A. Angaben zum Gutachten

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, S. 2805) und der Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), jeweils in denen zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassungen der aufgeführten Vorschriften oder deren Vorgängervorschriften.

Die nachfolgenden Angaben unter Ziffer 1 – 12 entsprechen dem tatsächlichen Zustand (§§ 2 – 3 Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV), wenn nichts Anderes vermerkt ist. Sie beruhen teilweise auf eigenen Ermittlungen und teilweise auf Angaben anderer Behörden.

1. Art des Grundstücks nach Bauleitplanung bzw. Verkehrsauffassung

Bauland, derzeitige Nutzung:

Zum Wertermittlungsstichtag ist das zu bewertende Grundstück bebaut. Bei dem aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges, landwirtschaftliches Wohngebäude mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt. Zum Wertermittlungsstichtag wird das Objekt vom Eigentümer bewohnt. Zusätzlich befindet sich eine Scheune aus dem Baujahr 1967 auf dem Bewertungsgrundstück.

2. Erschließungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Fläche für Land- bzw. Forstwirtschaft

Art und Maß der zulässigen und baulichen Nutzung richten sich nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Die Erschließung erfolgt über einen Wirtschaftsweg.

3. Abgabenrechtlicher Zustand (nach Angabe der Gemeinde Senden)

Das Grundstück liegt im Außenbereich, ein Erschließungsbeitrag nach BauGB wird hier regelmäßig nicht erhoben. Der Erschließungsbeitrag gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) gilt somit als abgegolten. Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für NW (KAG) fallen in absehbarer Zeit nicht an. Das Grundstück ist somit zum Wertermittlungsstichtag abgabenfrei.

4. Zustand der angrenzenden Straße

Die Fahrbahn des Wirtschaftsweges ist asphaltiert.

5. Grundstücksform

Zuschnitt:	unregelmäßig
Ausrichtung:	West nach Ost
Frontbreite:	rd. 30 m
mittlere Grundstückstiefe:	rd. 340 m
siehe auch Kartenauszug (Anlage D.5)	
Oberflächenbeschaffenheit:	nahezu eben



6. Boden- und Baugrundbeschaffenheit

Es werden normale, für diesen Bereich übliche Verhältnisse unterstellt. Eine Untersuchung auf Altlasten insbesondere auf Rückstände von Ölen, ölhaltigen Stoffen, Lösungsmitteln, Herbiziden, Fungiziden, Insektizide etc. wurde nicht durchgeführt.

Im Kataster über Altlasten und Altlasten-Verdachtsflächen sind keine Eintragungen vorhanden (Das Kataster des Kreises Coesfeld wird fortlaufend ergänzt, erhebt allerdings keinen Anspruch auf Vollständigkeit).

7. Verkehrs-, Wohn-, und Geschäftslage

Makrolage:

Land:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Münster
Kreis:	Coesfeld
Gemeinde/Stadt:	Senden
Entfernung zum nächsten Oberzentrum:	Münster: 18 km
Entfernung zu den nächsten Mittelzentren:	Dülmen: 17 km Lüdinghausen: 13 km

Mikrolage:

Lage in der Gemeinde:	Ortsteil Bösensell
Entfernung zum Gemeindezentrum:	Senden: 11 km
Entfernung zum nächsten Bahnhof:	Bösensell: 5 km MS-Albachten: 5 km A43, Senden: 5 km
Entfernung zur Autobahn:	
Art der Geschäfte:	täglicher Bedarf

8. Versorgungsleitungen

Strom- und Telefonleitungen sind vorhanden.

9. Rechte und Belastungen

9.1 Abteilung II des Grundbuches (festgestellt am 08.09.2022)

In der Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: „Altenteil für Herrn Bernhard Bertling (geb. am 17. Juni 1933) in Senden. Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Februar 1999 (UR 61/99 des Notars Wellige in Senden) eingetragen am 16. April 1999“.

lfd. Nr. 3: „Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines Nießbrauchs für Herrn Bernhard Bertling (geb. am 17. Juni 1933) in Senden. Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Februar 1999 (UR 61/99 des Notars Wellige in Senden) eingetragen am 16. April 1999“.

9.2 Hinweis zur Abteilung III des Grundbuches

Schuldenverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.



9.3 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis ist für dieses Grundstück keine Baulast verzeichnet. Ebenso bestehen auf benachbarten Grundstücken keine Baulasten, die wertrelevant für das Bewertungsgrundstück sind.

9.4 Denkmalliste

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.

10. Wertermittlung

10.1 Vermerk zur Legalität und zum Bauzustand

Bei dieser Bewertung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der ausgeübten Nutzung ohne Untersuchung vorausgesetzt, wenn im Einzelfall nichts Anderes vermerkt ist.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen oder Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) und der bestehenden Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, etc.) wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird, sofern nicht explizit erwähnt, im Gutachten unterstellt. Etwaige Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende oder umweltbelastende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen.

Bei der Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke bleibt der Aufwuchs (z.B. Bäume, Sträucher) wenn nicht anders beschrieben, unberücksichtigt. Darüber hinaus bleibt bei bebauten Grundstücken zusätzlich das Inventar (z.B. Einbauküchen, Kaminöfen, Markisen, Gartenhütten) unberücksichtigt.

Zum Wertermittlungsstichtag waren die Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 und der Grundstücksmarktbericht 2023 noch nicht veröffentlicht. Aufgrund des Stichtagsprinzips wurden zur Bewertung die bis dato bekannten Daten zum 01.01.2022 angewandt.

Der Spitzboden konnte nicht besichtigt werden. Zur Bewertung wird ein mangel- und schadenfreier Zustand unterstellt.

Die Erschließung des Dachgeschosses über die notwendige Treppe verfügt über eine lichte Höhe von nur rund 1,65 m und erfüllt damit nicht die erforderliche Höhe für Fluchtwege.

10.2 Zur Ableitung des Bodenwertes (Anlagen D.1 + D.6)

Dem Bewertungsobjekt wird insgesamt eine Fläche von 15.750 m² zugeordnet. Zur Ableitung des Bodenwertes wird die Gesamtfläche in die Hofstelle inkl. der Wegfläche (3.391 m²) und die land- und forstwirtschaftlichen Flächen (12.359 m²) unterteilt. In der Örtlichkeit sind die folgenden Flächendifferenzierungen nicht explizit zu erkennen. Die Differenzierung zwischen den verschiedenen Nutzungen erfolgt über graphische Ermittlung anhand der Liegenschaftskarte (tatsächliche Nutzung).



Hofstelle

Zur Ableitung des Bodenwertes wird für eine Teilfläche von 1.000 m² der Richtwert RI 4003303 W herangezogen. Dieser Wert beträgt zum Stichtag 01.01.2022 75 €/m² inklusive Erschließungskosten. Der Richtwert gilt für Grundstücke zur Wohnnutzung im Außenbereich. Eine weitere Teilfläche von 2.391 m² wird als „besondere Fläche der Landwirtschaft“ - sog. „begünstigtes Agrarland“ eingestuft. Dieser Wert beträgt gemäß Grundstücksmarktbericht 2022, zum Stichtag 01.01.2022 12,90 €/m². Vor Ort weisen sich diese Flächen dadurch aus, dass sie sich unmittelbar um das Wohn- und die Nebengebäude erstrecken, die fiktive „Wohnbaufläche im Außenbereich“ umgeben, mit den übrigen Hof- und Gartenanlagen genutzt werden sowie die Wegeflächen als notwendige Erschließung beinhalten.

Wohnnutzung	1.000 m ² * 75,00 €/m ² =	75.000 €
Besondere Flächen der Landwirtschaft	2.391 m ² * 12,90 €/m ² =	30.844 €
Summe	3.391 m ²	105.844 €

Der Bodenwert der „Hofstelle“ ergibt sich somit zu 105.844 €.

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Zur Bewertung der Ackerfläche (5.709 m²) wird der Bodenrichtwert für Ackerland RI 9003303 A herangezogen. Dieser Wert beträgt zum Stichtag 01.01.2022 10,20 €/m². Die Fläche von 6.177 m² wird als Dauergrünland mit dem Richtwert RI 3003303 GR eingestuft da es nicht mehr umbruchfähig ist. Dieser Wert beträgt zum Stichtag 01.01.2022 6,90 €/m². Das Unland (Gräben, Gewässer, Gehölzflächen) (473 m²) wird gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 mit 1,70 €/m² in Ansatz gebracht.

Ackerland	5.709 m ² * 10,20 €/m ² =	58.232 €
Grünland	6.177 m ² * 6,90 €/m ² =	42.621 €
Unland	473 m ² * 1,70 €/m ² =	805 €
Summe	12.359 m ²	101.658 €

Der Bodenwert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ergibt sich somit zu 101.658 €.

Zusammenfassung

Hofstelle	105.844 €
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	101.658 €
Summe	207.502 €

In Summe ergibt sich ein Bodenwert von 207.502 €.

10.3 Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Das ursprüngliche Baujahr des landwirtschaftlichen Wohnhauses ist unbekannt. Nach Auskunft des Beteiligten wurde es um 1900 wiederaufgebaut. Das tatsächliche Alter wäre somit 123 Jahre. Die für die Bewertung zugrundeliegende Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ist damit bereits um 43 Jahre überschritten. Zur modellkonformen Ermittlung der modifizierten, wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen im Zeitraum bis ca. 25 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag relevant. Nach Angabe des Beteiligten wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- 2001 Ausbau des Dachgeschosses
- 2010 Modernisierung des Bades im Erdgeschoss

Gemäß Einordnung in der Anlage 2 Nr. I.2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden am Wohnhaus demnach kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Die bislang durchgeführten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergeben eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren. Es ergibt sich somit für das Wohnhaus ein fiktives Baujahr von 1961.



Die Scheune wurde 1967 errichtet und wird grundlegend mit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren berücksichtigt, was eine Restnutzungsdauer von lediglich 4 Jahren bedeuten würde. Die modellkonforme, modifizierte, wirtschaftliche Restnutzungsdauer sieht hierbei unabhängig vom Gebäudealter - mindestens 10 Jahre vor. Daraus ergibt sich das fiktive Baujahr von 1973.

10.4 Zur Ableitung des Sachwertes (Anlage D.3)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen vervielfacht. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Für die Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) geht der Gutachterausschuss für das Wohnhaus mit ehem. Stallteil von einem Mix des Gebäudetyps 1.21 (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, I-geschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut) zu 65% und des Gebäudetyps 18.5.1 (Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen) zu 35% nach Gebäudekatalog und dem fiktiven Baujahr 1961 aus (s. Ziffer 10.3).

Anhand der Tabelle der Ausstattungsstandards (Anlage 4 Nr. III der ImmoWertV) setzt der Gutachterausschuss für den Wohnungsteil eine Gebäudestandardkennzahl von 2 und einen Kostenkennwert von 875 €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) an. Der Stallteil wird mit der Standardkennzahl 4 und einem Kostenkennwert von 270 €/m² BGF berücksichtigt. Es ergibt sich daraus ein Kostenwert für das landwirtschaftliche Wohnhaus von insgesamt 663 €/m² BGF. Für die Scheune wird der gleiche Kostenkennwert wie für den Stallteil mit 270 €/m² BGF angesetzt.

In den Kostenkennwerten sind Baunebenkosten enthalten. Die ermittelten Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (Destatis) auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Der Baupreisindex wurde letztmalig im IV. Quartal 2022 veröffentlicht und beträgt 171,8 (Ziffer 1, Anlage D.3).

Unter Ziffer 2 in der Anlage D.3 wird der regionale und ortsspezifische Einfluss im Kreis Coesfeld mit dem Regionalfaktor (im Jahr 2022: 1,0) und die Alterswertminderung der baulichen Anlagen berücksichtigt. Die Alterswertminderung ermittelt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen (siehe Ziffer 10.3). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,23 für das landwirtschaftliche Wohnhaus sowie von 0,17 für die Scheune.

Für den Geflügelstall in der Obstwiese liegt keine Baugenehmigung vor und dieser ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auch nicht genehmigungsfähig. Daher bleibt dieser bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Als Zeitwert der baulichen Außenanlagen – wie Hausanschlüsse, Eigenwasserbrunnen, Kleinkläranlage, Einfriedungen, Hof- und Wegebefestigungen – werden 5 %, rund 6.900 €, des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes angesetzt.

Zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes setzt der Gutachterausschuss einen Zuschlag von 1,30 an (Ziffer 4, Anlage D.3). Dieser ergibt sich aus der aktuell guten Marktlage für derartige Objekte im Außenbereich des Kreises Coesfeld und der Nähe des Bewertungsobjektes zu Münster.



Unter Ziffer 9 der Anlage D.3 („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“) ist aus Sicht des Gutachterausschusses weder ein Zu- noch Abschlag gerechtfertigt. Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes (Kopfhöhe Erschließung DG, Grundrissgestaltung, Instandhaltungszustand etc.) wurden, nach Auffassung des Gutachterausschusses, im o.g. Ausstattungsstandard (Gebäudestandardkennzahl) angemessen berücksichtigt. Gemäß § 8 ImmoWertV sind als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ alle Umstände des Bewertungsobjektes zu erfassen, die vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichen. Es sollen wertmäßige Auswirkungen von individuellen Besonderheiten korrigierend berücksichtigt werden, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert beimisst und sofern sie im angewandten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt werden konnten. Es ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kosten (z.B. für Schadensbeseitigungen) in Ansatz zu bringen sind, sondern der marktübliche Werteeinfluss, d.h., ein Abschlag oder ggf. auch ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzt.

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches (s. Ziffer 9.1) werden wie folgt bewertet:

Grundbuch:

- lfd. Nr. 2: Laut der Bewilligung erlischt das Altenteilsrecht ersatzlos, wenn der Vater des Antragstellers nicht mehr in der übertragenen Besetzung wohnen kann und in einem Altenheim o. ä. untergebracht werden muss. Zum Wertermittlungstichtag ist dieser Umstand bereits eingetreten. Das Recht ist demnach wertneutral.
- lfd. Nr. 3 ist durch den eingetretenen, vorher beschriebenen, Sachverhalt nicht wertrelevant.

Der Sachwert ergibt sich somit zu 428.492 €.



B. Angaben zu den baulichen Anlagen

11. Art der Gebäude, Zweckbestimmung und baurechtliche Merkmale

Landwirtschaftliches Wohnhaus und Scheune

12. Detailbeschreibung der baulichen Anlage

12.1. Landwirtschaftliches Wohnhaus

12.1.1 Baujahr, Nutzungsdauer, Bauzustand

Baujahr tatsächlich: unbekannt
Baujahr fiktiv: 1961
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 18 Jahre

Baumängel/ -schäden: Instandhaltungsstau, mangelhafte Erschließung DG, fehlende Absturzsicherung Wohnzimmerfenster DG

Die Holzteile wurden nicht auf Holzschädigungen durch tierische und pflanzliche Holzschädlinge untersucht. Die äußere Inaugenscheinnahme ergab keinen Verdacht auf Insektenbefall im Dachstuhl / Balkenlage. Eine Untersuchung auf umweltbelastende Baustoffe wurde nicht durchgeführt.

12.1.2 Einzelbeschreibung

Anzahl der Vollgeschosse: 1

Wohnfläche: rd. 200 m² (lt. Bauakte)
Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden; sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden.

Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 495 m²

Unterkellerung: teilweise unterkellert

Dachausbau: teilweise ausgebaut

Bedachung: Satteldach: Holzkonstruktion, Betondachsteineindeckung, Kupfer- und Zinkrinnen

Außenwand/ Fassade: Mauerwerk/ Verblendmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk, verputzt, tapeziert und/oder gestrichen; Leichtbauwände DG

Decken: Stahlbeton und Holzbalken; verputzt; Plattenverkleidung; tapeziert und/oder gestrichen; Paneelverkleidung

Fußböden: Belag: Fliesen, Parkett, Teppich, Laminat, Kunststoff

Treppen: Holz; Holzgeländer und -handlauf

Fenster: Kunststoff; Einfach- und Isolierverglasung; Kunststoffrollladen; Holzfenster, Einfachverglasung, Holzrollladen

Türen: Hauseingangstür: Aluminiumrahmen, Einfachverglasung; Innentüren: Holzwerkstoffe

Lichte Geschosshöhe: Erdgeschoss: ca. 2,9 m Dachgeschoss: ca. 2,5 m

Raumaufteilung: EG: drei Zimmer, Küche, Bad, Diele
DG: vier Zimmer, Küche, Bad

Hausanschlüsse: Strom- und Telefonanschluss; Eigenwasserversorgung, 3-Kammer-System

sanitäre Einrichtungen: EG: Waschtisch, WC, Duschkabine, Plattierung ringsum ca. 1,6 m/ deckenhoch



Heizungsanlage: DG: Waschtisch, WC, Einbauwanne, Duschkabine, Plattierung ringsum deckenhoch
Ölzentralheizung, Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung teilweise, Öltank 9.000 l

12.2. Scheune

12.2.1 Baujahr, Nutzungsdauer, Bauzustand

Baujahr tatsächlich: 1967
Baujahr fiktiv: 1973
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Baumängel/ -schäden: nicht signifikant

Die Holzteile wurden nicht auf Holzschädigungen durch tierische und pflanzliche Holzschädlinge untersucht. Die äußere Inaugenscheinnahme ergab keinen Verdacht auf Insektenbefall im Dachstuhl / Balkenlage. Eine Untersuchung auf umweltbelastende Baustoffe wurde nicht durchgeführt.

12.2.2 Einzelbeschreibung

Anzahl der Vollgeschosse: 1

Nutzfläche: ca. 97 m²

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden; sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden.

Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 114 m²

Bedachung: Satteldach: Holzkonstruktion, Betondachsteindeckung, Zinkrinne

Außenwand/ Fassade: Mauerwerk/ Verblendmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Decke: Stahlbeton (Zwischendecke teilweise)

Fußboden: Beton

Fenster: Glasbausteine

Tor/ Tür: Metallschwingtor mit Motorantrieb, Holztür

Lichte Höhe: ca. 5,50 m

Versorgung: Stromanschluss ist vom Wohnhaus vorhanden



C. Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung 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 (§ 194 Baugesetzbuch).

Sachwert: 428.492 € (Anlage D.3, Ziffer 9)

13. Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde auf Grundlage des Sachwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) abgeleitet und bemessen zu:

430.000 €

Dabei wurde der Sachwert bei der Verkehrswertermittlung deswegen herangezogen, weil bei der Wertbildung auf dem Grundstücksmarkt für Immobilien der vorliegenden Art sachwertorientierte Gesichtspunkte maßgeblich sind.

gez. Kirschbaum	gez. Briewig	gez. Weber
Gutachter	stellv. Vorsitzender	Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.

Coesfeld, den 27. März 2023

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Schnute
Schnute
(Kreisvermessungsamtsrat)

D. Anlagen

- D.1: Ermittlung des Bodenwertes (Vergleichswertverfahren) §§ 24 – 26 und 40 - 45 ImmoWertV
- D.2: Ermittlung des Ertragswertes §§ 27 - 34 ImmoWertV (entfällt)
- D.3: Ermittlung des Sachwertes §§ 35 - 39 ImmoWertV
- D.4: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Kreis Coesfeld 2022
- D.5: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- D.6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- D.7: Lichtbildaufnahmen

Ermittlung des Bodenwertes gem. § 40 ImmoWertV

(Währung = €)

1. Vergleichspreise, gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV: entfällt

2. Bodenrichtwerte, gem. § 196 BauGB i.V.m. § 16 (2) ImmoWertV

Wertermittlungstichtag der Bodenrichtwerte:

01.01.2022

Richtwertzone/-grundstück	Gebiet nach der Bauleitplanung bzw. Verkehrsauffassung	Wert €/m ² abgabefrei	Wertzu- oder -abschläge nach § 40 ImmoWertV	
			Wert €/m ²	Begründung
RI 4003303 W	Wohnen im Außenbereich	75,00		
	Besondere Flächen der Landwirtschaft	12,90		
RI 9003303 A	Ackerland	10,20		
RI 3003303 GR	Grünland	6,90		
	Gräben, Gewässer und Gehölzflächen (Unland)	1,70		

3. Bodenwert

Flächengröße [m ²]	Bezeichnung	Wert €/m ²	Wert des Bodens
1.000	Flst. 10 Wohnen im Außenbereich	75,00	75.000
2.391	Besondere Flächen der Landwirtschaft inkl. Wegefläche	12,90	30.844
6.177	Grünland	6,90	42.621
275	Flst. 43 (anteilig) Gräben, Gewässer und Gehölzflächen (Unland)	1,70	468
5.709	Flst. 45 Ackerland	10,20	58.232
198	Gräben, Gewässer und Gehölzflächen (Unland)	1,70	337

Bodenwert:

207.502

4. Bemerkung zur Ableitung des Bodenwertes

Zur Ableitung des vorläufigen Sachwertes wird nur der Bodenwert der "Hofstelle" (105.844 €) herangezogen (Anlage D.3, Ziffer 3).

Der Bodenwert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen (101.658 €) wird nach der Marktanpassung berücksichtigt (Anlage D.3, Ziffer 8).

Ermittlung des Sachwertes gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV

(Währung = €)

1. Herstellungskosten gemäß § 36 ImmoWertV

Gebäude	BGF	Herstellungskosten				
		NHK 2010 Kosten- kennwert Index: 100	mögl. Zu- o. Abschlag DG- Ausführung in %	Kostenkenn- wert inkl. mögl. Zu- o. Abschlag DG	NHK 2010 Index: 171,8	Produkt Spalte 2 * 3d
1	2	3a	3b	3c	3d	4
Wohnhaus	495	663		663	1.139	563.805
Scheune	114	270		270	464	52.896
						616.701

2. Unberichtigter Wert der baulichen Anlagen

Gebäude	Regional- faktor	Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV				unberichtigter Wert der Gebäude Sp. 4 * Sp. 5 * Sp 6d
		Alter	Gesamt- nutzungs- dauer	Rest- nutzungs- dauer	Alterswert- minderungs- faktor	
1	5	6a	6b	6c	6d	7
Wohnhaus	1,0	62	80	18	0,23	129.675
Scheune	1,0	56	60	10	0,17	8.992
Zwischensumme:						138.667
Besonders zu veranschlagende Bauteile/Nebengebäude:						
(technische Wertminderung bereits berücksichtigt)						
Zeitwert der Bauteile:						
insgesamt:						138.667

bauliche Außenanlagen (technische Wertminderung bereits berücksichtigt)

Hausanschlüsse:

z.B. Strom, Eigenwasserbrunnen, Kleinkläranlage etc.

Einfriedungen:

z.B. Mauern, Zäune, Hecken etc.

Hof- und Wegebefestigung:

z.B. Asphalt, Pflaster etc.

6.900

3. vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen

145.567

dazu Bodenwert der "Hofstelle" (Anlage D.1, Ziffer 4)

105.844

4. vorläufiger Sachwert

251.411

Marktanpassung:

1,30

5. marktangepasster vorläufiger Sachwert

326.834

6. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu- oder Abschläge (s. Ziffer 10.4 des Gutachtens)

7. Sachwert "Hofstelle"

326.834

8. Bodenwert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen (Anlage D.1, Ziffer 4)

101.658

9. Sachwert

428.492

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungsstufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu erschließungsbeitragspflichtigem Bauland)										% 2012-21 Mittel
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Median
Bauerwartungsland	/	32,0	50,0	41,0	34,0	38,0	46,0	29,0	37,0	30,0	34%
	/	26%	39%	31%	33%	35%	37%	33%	38%	30%	33%
Rohbauland	60,0	/	/	/	39,0	38,0	45,0	56,0	74,0	48,0	50%
(Wohnen)	50%	/	/	/	56%	53%	41%	54%	53%	43%	53%

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Besondere Flächen der Landwirtschaft

Hinweis:

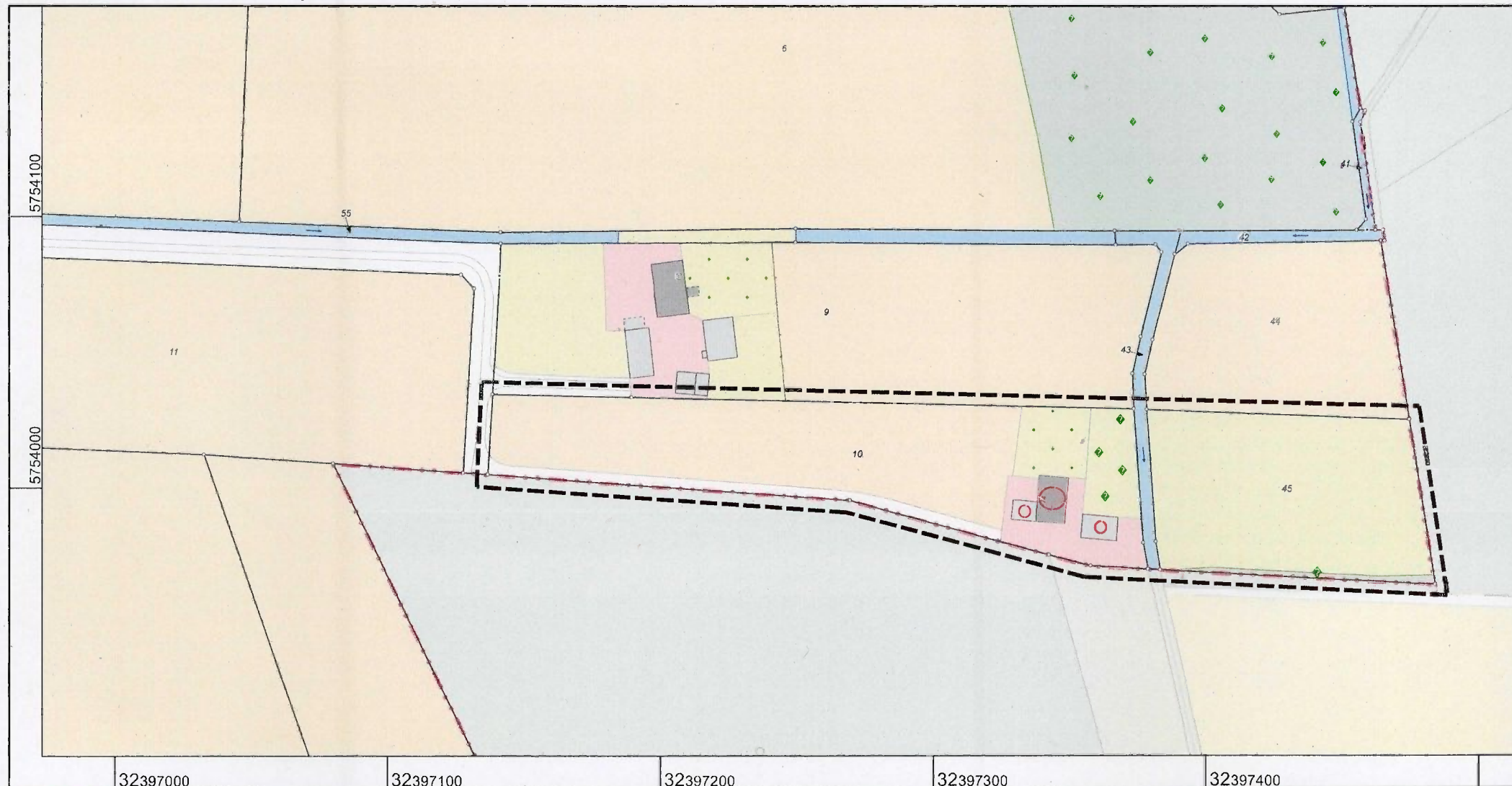
Als „Besondere Flächen der Landwirtschaft“ sind nachstehend Flächen i.S. des § 3 (1) ImmoWertV bezeichnet, die zuvor in der WertV 88 im § 4(1) Nr. 2 als sog. „Begünstigtes Agrarland“ definiert waren: „... die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

So wurden im Zuständigkeitsbereich des Kreises Coesfeld insgesamt 22 Fälle aus den Jahren 2020 und 2021 für die Untersuchung herangezogen. Die Untersuchung zeigt folgendes Ergebnis:

Mittelwert der Auswertung:	12,9 €/m²
Anzahl der Fälle:	21
Minimum:	7,39 €/m ²
Maximum:	19,33 €/m ²
Standardabweichung:	2,90 €/m ²
durchschnittlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwert	10,50 €/m ²
Faktor begünstigtem Agrarland zu Bodenrichtwert-Wohnen (eb-frei):	14,1
Faktor Bodenrichtwert Ackerland zu begünstigtem Agrarland:	1,2

Entwicklungs- stufe	Entwicklung (Prozentangaben in Bezug zu landw. Flächen)										% 2010-20 Mittel
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Median
Landw. Flächen Bodenleitwert	4,6	5,4	6,4	6,7	7,4	8,0	8,3	8,8	9,0	10,5	100%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
begünst. Agrar- land	7,7	8,7	8,5	8,5	9,9	10,5	10,7	11,0	11,6	12,9	135%
	167%	161%	133%	127%	134%	131%	129%	125%	129%	123%	130%
Unland, Wasser, Biotope	0,8	1,1	1,1	0,8	1,1	1,1	1,0	1,2	1,5	1,7	15%
	17%	20%	17%	12%	15%	14%	12%	14%	17%	16%	16%

Die Nutzung dieses Auszugs ist im Rahmen des
§ 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhand-
lungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

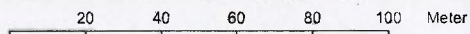


**Kreis Coesfeld
Katasteramt**

Friedrich-Ebert-Straße 7
48653 Coesfeld

Flurstück: 10
Flur: 19
Gemarkung: Bösensell
Alvingheide 74, Senden

Maßstab 1 : 2000



Nachrichtlich ergänzt um zuständigkeitshalber vom benachbarten Katasteramt geführte Flächen
Zum Gutachten 22-GA-057

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:2000

Erstellt: 08.09.2022
Zeichen:



Gutachterausschuss

für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag

01.01.2022

zum Gutachten: 22-GA-057

Gemeinde: Senden

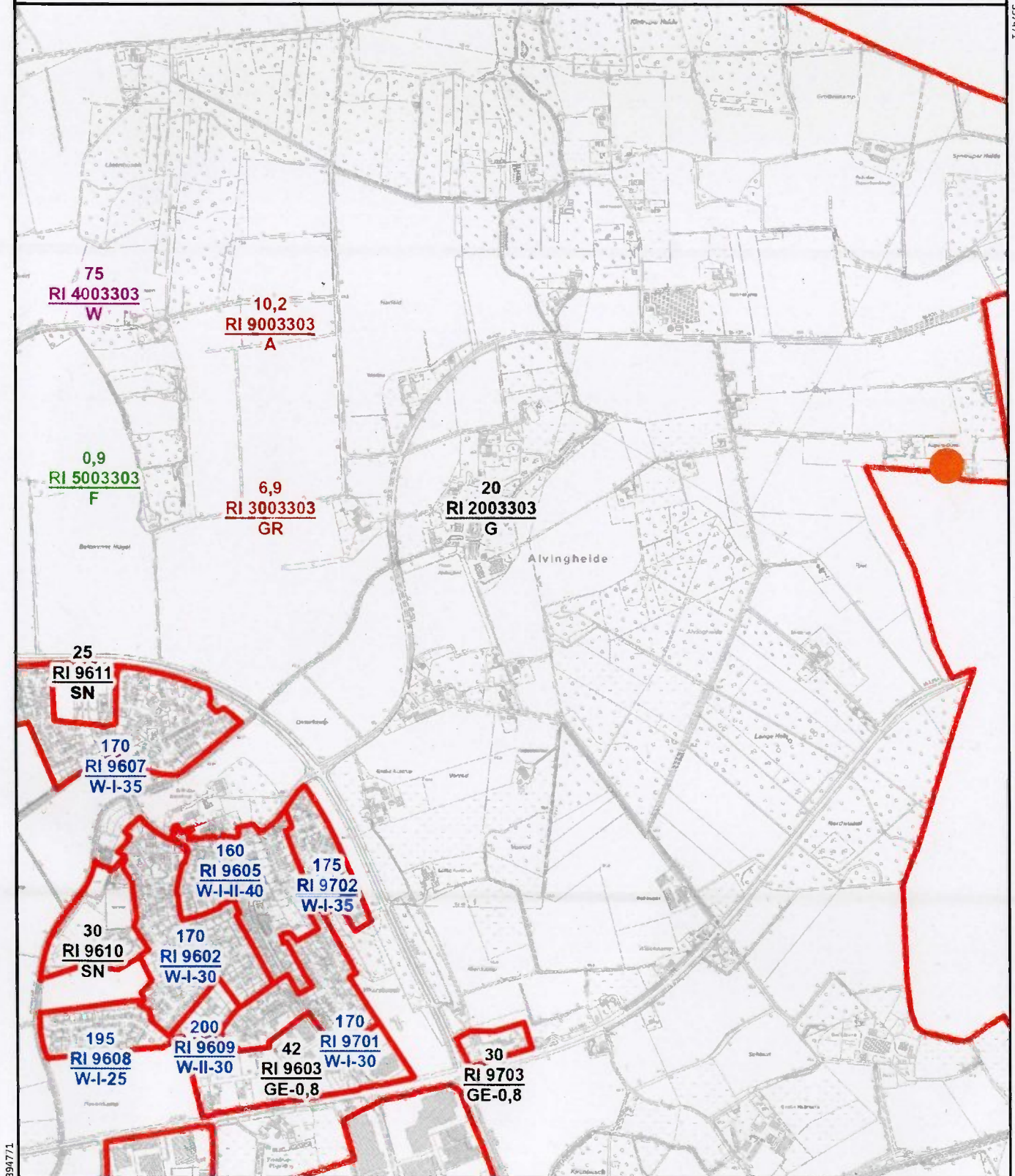
Gemarkung: Bösensell

Flur/en: 19



5755261

397471



397471

5752081

Maßstab: 1:15000 0 150 300 450 Meter

© Kreis Coesfeld, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)





