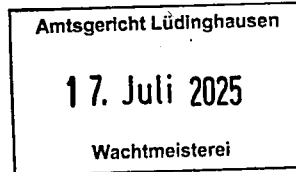


**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld**



Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 48653 Coesfeld

Einschreiben/Rückschein
Amtsgericht Lüdinghausen
Seppenrader Str. 3
59348 Lüdinghausen



Bertling ./ Bertling
Aktenzeichen: 2 K 12/24
Stellungnahme zu Verkehrswertgutachten 22-GA-057

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Zwangsversteigerungsverfahren Bertling gegen Bertling wurde seitens des Amtsgerichts Lüdinghausen im Schriftstück vom 11.04.2025 festgestellt, dass in dem Verkehrswertgutachten 22-GA-057 (Wertermittlungstichtag 26.01.2023) für die beiden Grundstücke keine separaten Werte beziffert wurden. Aufgrund dessen beauftragte Herr Bertling eine Stellungnahme zum Gutachten, aus der die Aufteilung des Verkehrswertes hervorgeht.

Stellungnahme zum Wert des Flurstückes 45 separat:

Aktuell wird das Flurstück 45 über die benachbarte, im Zusammenhang bewirtschaftete, Ackerfläche (Flst. 44) erschlossen. Ebenfalls besteht eine Alterschließung über das Flurstück 10 südlich der Scheune über eine Brücke über den Graben des Flurstückes 43 (Anliegereeigentum). Diese Erschließung wird seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt und ist dementsprechend überwuchert. Nach Auskunft des Herrn Bertling ist die Brücke zum Wertermittlungstichtag, nach Entfernung des Bewuchses, für landwirtschaftliche Maschinen befahrbar. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht nach Auskunft des Herrn Bertling nicht.

Am Grundstücksmarkt ist ein Verkauf an den Eigentümer der benachbarten Ackerfläche sowie eine Veräußerung an Dritte möglich. Die Arrondierung der angrenzenden Ackerfläche (Flst. 44), durch einen Verkauf an dessen Eigentümer, würde einen Zuschlag zum Bodenrichtwert rechtfertigen. Für die geringe Größe und die erforderliche Sicherung der Erschließung durch ein Wegerecht, bei Veräußerung an Dritte, wäre ein Abschlag zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung dieser Grundlagen ergibt sich folgende Ermittlung (s. auch Anlage des Gutachtens D.1).

Unland Flst. 43 (1/2)	138 m ²	*	1,70 €/m ²	=	234 €
Ackerland Flst. 45	5.709 m ²	*	10,20 €/m ²	=	58.232 €
Unland Flst. 45	198 m ²	*	1,70 €/m ²	=	337 €
Summe	6.045 m²				58.803 €

Der Bodenwert des Flurstückes 45 ergibt sich somit zu 58.803 €.

15. Juli 2025

Aktenzeichen: 25-GA-052
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Mathmann
Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses
Zimmer: 109b
Telefon: 02541/18-6811

gutachterausschuss@
kreis-coesfeld.de

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Friedrich-Ebert-Str. 7
48653 Coesfeld

Postanschrift:
Kreisverwaltung Coesfeld
48651 Coesfeld

USt-IdNr.: DE199556597

Allgemeine Servicezeiten:
Mo.-Do.: 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Fr.: 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Sparkasse Westmünsterland
IBAN:
DE54 4015 4530 0059 0013 70
BIC: WELASE3WXXX

VR-Bank Westmünsterland eG
IBAN:
DE68 4286 1387 5114 9606 00
BIC: GENODEM1BOB

Postbank Dortmund
IBAN:
DE67 4401 0046 0001 9294 60
BIC: PBNKDEFF



Datum: 15. Juli 2025

Seite 2 von 2

Stellungnahme zum Wert des Flurstückes 10 separat:

Der Bodenwert der „Hofstelle“ bleibt unverändert (105.844 €) wobei sich der Bodenwert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen (101.658 €) durch Wegfall des Flurstückes 45 auf 42.855 € verringert (s. auch Anlage des Gutachtens D.1 + D.3).

Grünland Flst. 10	6.177 m ²	*	6,90 €/m ²	=	42.621 €
Unland Flst. 43 (1/2)	138 m ²	*	1,70 €/m ²	=	234 €
Summe	6.315 m ²				42.855 €

Daraus ergibt sich der Sachwert zu 369.689 €.

Aufteilung des Verkehrswertes:

Flst. 10: **370.000 €**

(dreihundertsiebzigttausend EURO)

Flst. 45: **60.000 €**

(sechzigtausend EURO)

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Briewig
(stellv. Vorsitzenden)