

Gutachten

Unser Aktenzeichen: **AGD-37-24-MS**

Grundstück: **Lönsweg 17**
48249 Dülmen-Rorup
Flur 5
Flurstück 343
Gemarkung Rorup
Erbbaugrundbuchblatt 322



Auftraggeber: **Amtsgericht Dülmen**
Königswall 15
48249 Dülmen

Geschäftsnummer: **007 K 001/24**

Zweck des Gutachtens: **Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des Grund- und Gebäudeigentums, Gemarkung Rorup, Flur 5, Flurstück 343, Lönsweg 17 in 48249 Dülmen-Rorup, für das Zwangsversteigerungsverfahren**

Ortstermin: **Donnerstag, 01.08.2024, 10:00 Uhr**

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: **1. August 2024**

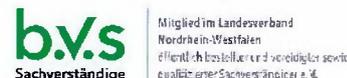
DIPLOM - INGENIEUR (FH)

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 RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



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

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	4
1.2	Grundlagen:	6
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	8
2.0	Grundstückbeschreibungen:	11
2.1	Stadtplan:	13
2.2	Luftbild:	14
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	15
2.4	Erbbaugrundbuch:	16
2.5	Behördliche Auskünfte:	19
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	22
2.6.1	Bodenrichtwert:	22
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	23
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	24
3.0	Baubeschreibung:	25
3.1	Allgemeine Baubeschreibung:	26
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	29
3.3	Baulicher Zustand/ Schäden	30
3.4	Restnutzungsdauer:	31
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	32
3.6	Berechnung der Bruttogrundfläche:	34
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	35
4.1	Ermittlung des Sachwerts:	39
4.1.1	Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:	39
4.2	Sachwert:	40
4.3	Ermittlung des Ertragswerts:	41
4.3.1	Mietsondierung:	41
4.3.2	Bewirtschaftungskosten:	41
4.3.3	Liegenschaftszinssatz:	42
4.3.4	Ertragswertberechnung:	43

5.0 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, beb. Grundstücks:..... 44

5.1 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, bebauten Grundstücks ohne
Sicherheitsabschlag: 44

5.2 Verkehrswert (Marktwert) des unbelasteten, bebauten Grundstücks mit
Sicherheitsabschlag: 45

6.0 Wertermittlungen des bebauten Erbbaurechts: 46

6.1 Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts ohne
Sicherheitsabschlag: 49

6.2 Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts mit
Sicherheitsabschlag: 50

7.0 Zusammenstellung der ermittelten Werte:..... 51

8.0 Fotoanlage:..... 52

9.0 Baupläne:..... 54

1.1 Einleitung:

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Dülmen vom 16.05.2024 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum aus dem Erbbaugrundbuch von Rorup Blatt 322, Gemarkung Rorup, Flur 5, Flurstück 343, Lönsweg 17 in 48249 Dülmen, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstellen.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 01.08.2024, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem mir, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, kein Zutritt zu dem zu bewertenden Objekt ermöglicht wurde. Das Gebäude und das Grundstück konnten somit lediglich von außen in Augenschein genommen werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Dülmen ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.05.2024 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurden dem Unterzeichner, vom Bauordnungsamt der Stadt Dülmen, die Grundriss- und Schnittzeichnungen aus der Bauakte zur Verfügung gestellt. Diese Zeichnungen und Skizzen konnten von mir, aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, im Rahmen des Ortstermins, nicht auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Die Berechnung der Wohnfläche und der Bruttogrundfläche können somit lediglich auf Basis der vorliegenden Zeichnungen vorgenommen werden.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 01.08.2024.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich, laut Bauakte, um ein eingeschossiges, vollständig unterkellertes, freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage mit Geräteraum. Das Objekt wird laut vorliegenden Unterlagen von dem Eigentümer selbst genutzt.

Laut vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Einheiten. Im Erdgeschoss

befindet sich die Eigentümerwohnung und im Dachgeschoss befindet sich die Einliegerwohnung sowie ein Zimmer mit Abstellraum und ein separates WC. Da trotz form- und fristgerechtem Schreiben keine Innenbesichtigung möglich war, ist dem Unterzeichner nicht bekannt geworden, ob die Aufteilung im Dachgeschoss mit der Einliegerwohnung weiterhin besteht. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die Raumaufteilung im Dachgeschoss, wie in den Plänen dargestellt, vorhanden ist und es sich somit um eine Eigentümerwohnung und eine Einliegerwohnung handelt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Dieser hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende bebaute Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, 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 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld.
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauamts in der Stadt Dülmen.
- 4) Erbbaurechtsvertrag vom 28.03.1972
- 5) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Dülmen vom 14.05.2024.
- 6) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 7) Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 8) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 9) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 10) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl., S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 11) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 12) Einschlägige DIN-Normen:
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2016)
DIN 283 Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen Nach DIN 283 (Ausgabe 1962); 1983 ersatzlos zurückgezogen
- 13) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2019]: 9. Auflage;
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld.

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Erbbaurecht, einschließlich seiner 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.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

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, dass 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 Objekts 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 (Wertermittlungstichtag), 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 Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und der Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Sachwerts und Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld ermittelte Daten (insbesondere der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor, der Liegenschaftszins und der Mietspiegel der Stadt Dülmen), die soweit vorhanden, bei allen 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.

2.0 Grundstückbeschreibungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, im Kreis Coesfeld, in der Stadt Dülmen. Die Stadt Dülmen liegt in der typischen Parklandschaft des südwestlichen Münsterlandes zwischen dem Naturpark Hohe Mark und den Baumbergen. Sie hat mit ihren fast 47.000 Einwohnern den Status einer Mittelstadt. Einen größeren Bekanntheitsgrad hat Dülmen durch die Dülmener Wildpferde. Die heutige Gemeinde ist am 1. Januar 1975, aufgrund der kommunalen Neugliederung, aus den vorher selbständigen Gemeinden Dülmen, Rorup, Buldern, Hiddingsel, Hausdülmen und Merfeld entstanden. Dülmen ist mit ca. 184 km² eine überwiegend landwirtschaftlich strukturierte Flächengemeinde. Der Sitz der Stadtverwaltung und des Amtsgerichtes ist Dülmen. Hier sind alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Grund-, Haupt-, Real-, Berufsschulen, Gymnasien und auch Kindergärten, Jugendzentren und Altenbegegnungsstätten, Sport- und Freizeitanlagen vorhanden.

Das zu bewertende Objekt liegt im Süden von Dülmen-Rorup und ist ca. 9,0 km vom Stadtzentrum Dülmen entfernt. Das Grundstück ist voll erschlossen und wird vom „Lönsweg“, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 766 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Bewertungsgrundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

ca. 9,0 km von Dülmen-Mitte

ca. 10,0 km von der A43, Anschlussstelle Dülmen-Nord

ca. 11,0 km von der A43 Anschlussstelle Nottuln

ca. 22,0 km von der A1, Kreuz Münster-Süd

ca. 9,2 km vom Bahnhof Dülmen

ca. 11,0 km von Coesfeld

ca. 22,0 km von Haltern am See

ca. 8,5 km von Nottuln

entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen, vollständig unterkellertem freistehendem Zeifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Einliegerwohnung laut

Bauakte) sowie einer Garage mit Geräteraum bebaut (siehe Punkt 2.3: Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus einer offenen ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit 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 in der Stadt Dülmen, in Coesfeld und in Nottuln.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt, laut Aktenlage, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Ob dies mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort übereinstimmt, ist dem Unterzeichner nicht bekannt geworden, da mir trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, kein Zutritt zu dem zu bewertenden Objekt ermöglicht wurde.

Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Die Bauakte wurde von der zuständigen Mitarbeiterin des Bauamtes online zur Verfügung gestellt. Andere Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt geworden.

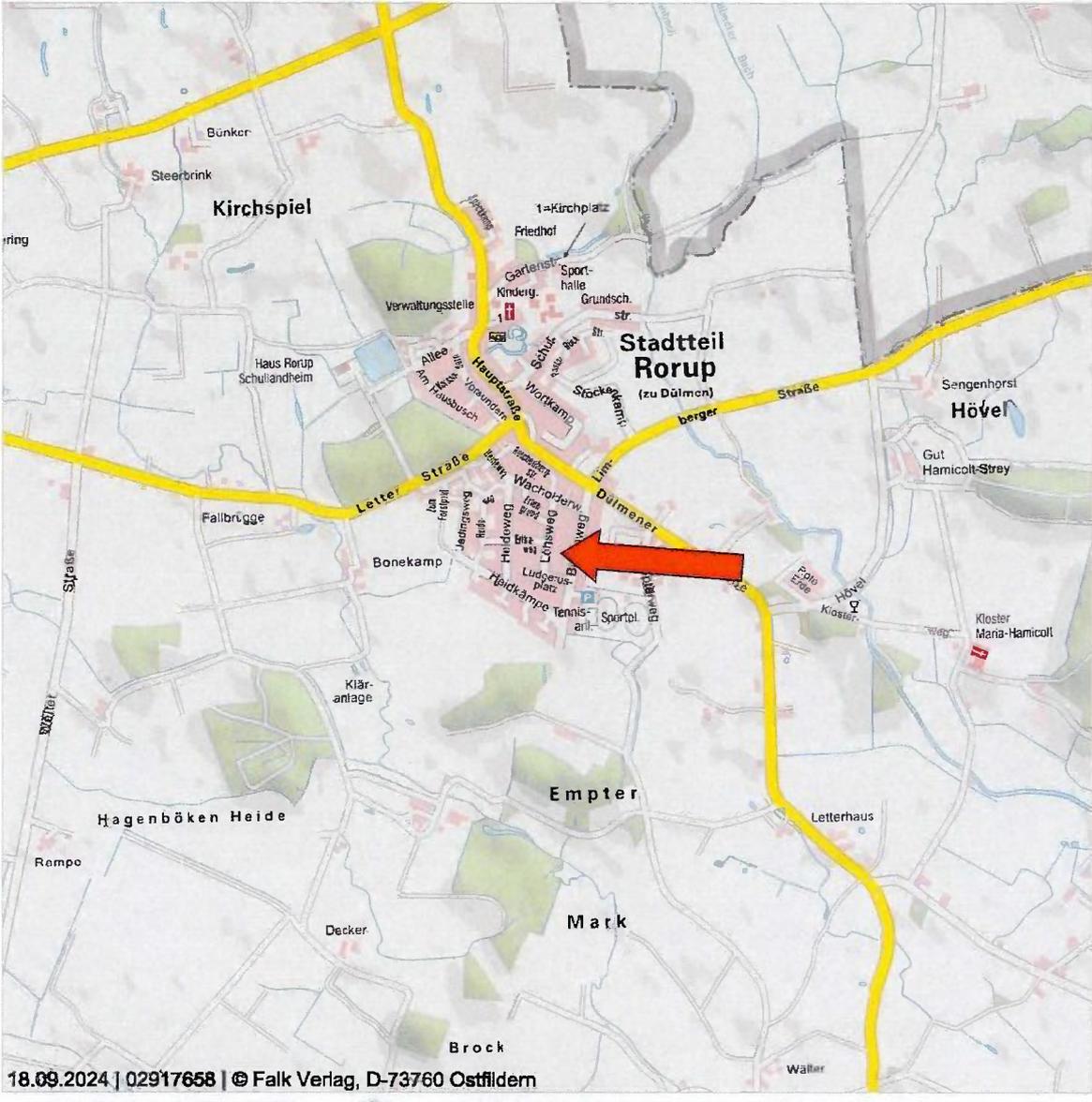
Das Flurstück 343 ist zu ca. 22 % bebaut. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 40 m, die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 19 m.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
 48249 Dülmen, Lönsweg 17



geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
 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 02917658 vom 18.09.2024 auf 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

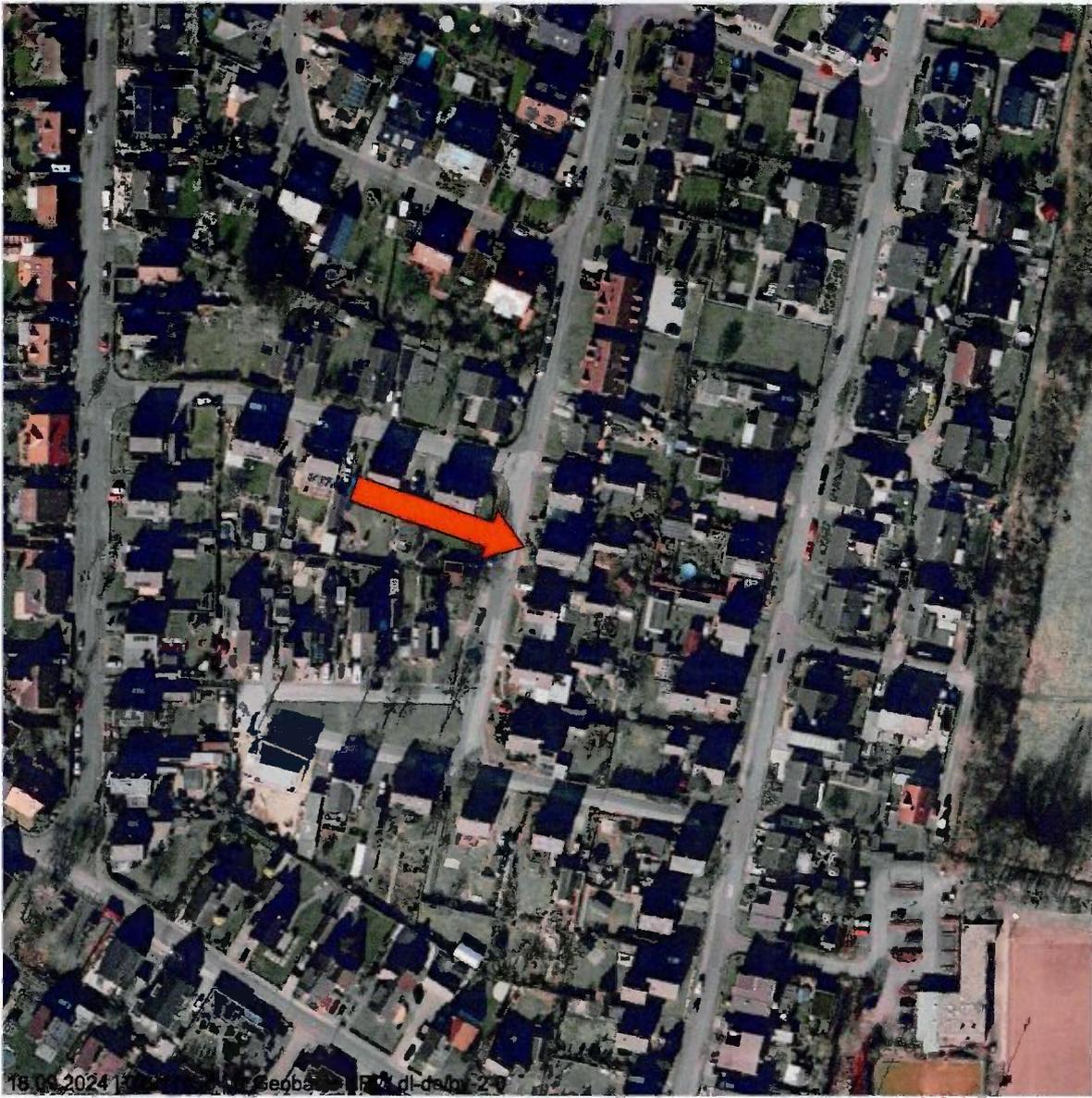
Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen
48249 Dülmen, Lönsweg 17



geoport



18.09.2024 | Geoport | RW-Ortho-24
Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m

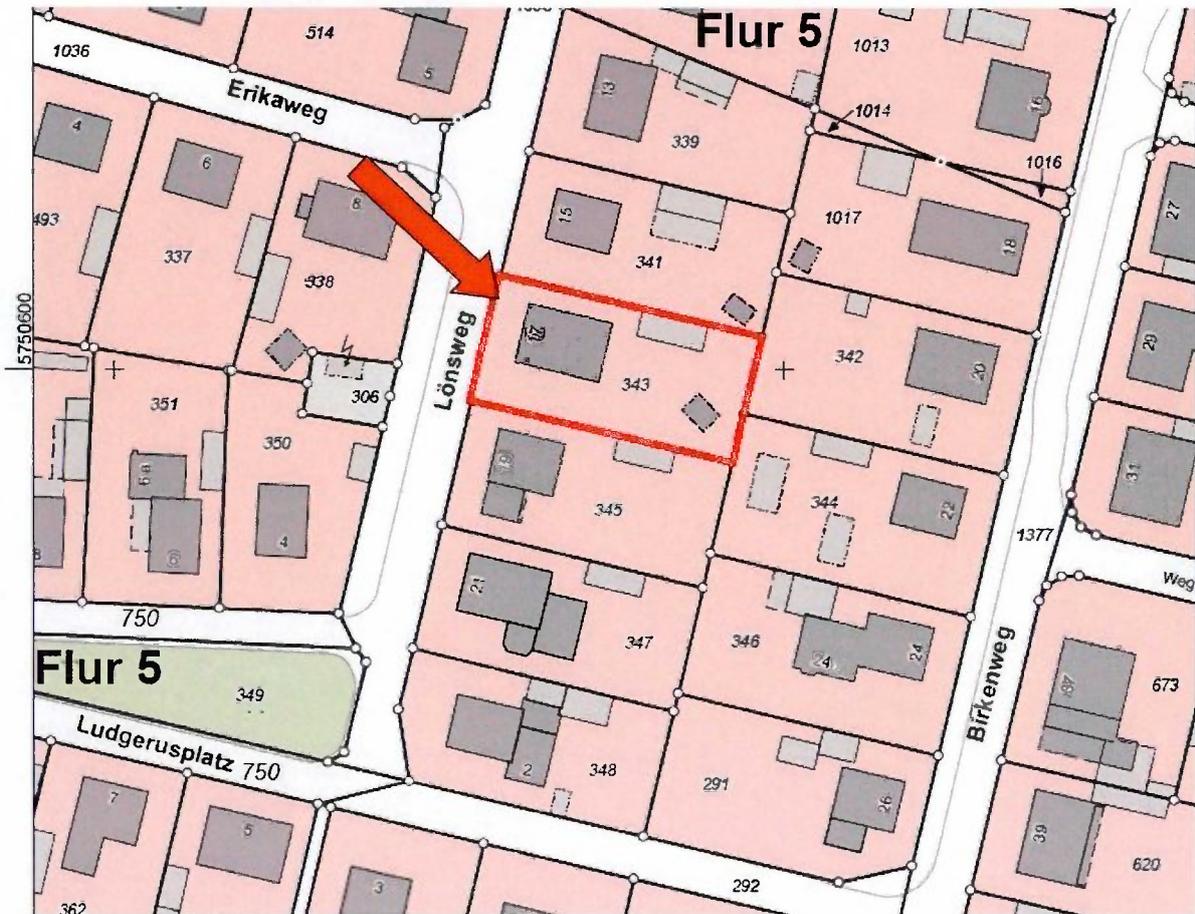


0 200 m

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 Beteiligungsgebiet)

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Coesfeld)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte, auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

2.4 Erbbaugrundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs:

Grundbuch von Rorup:	Blatt 322
Gemarkung:	Rorup
Flur:	5
Flurstück:	343
Flurstücksgröße:	766 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Lönsweg 17

Eintragung in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs:

Ifd. Nr. 1

Ein jährlicher Erbbauzins von einhundertvierzig 99/100 Euro ab Eintragung, zahlbar halbjährlich im voraus am 15. Januar und 15. Juli jeden Jahres für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Rorup Blatt 1333 der Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 28. März 1972 eingetragen am 17. Juli 1972.

Ifd. Nr. 2

Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Rorup Blatt 1333 der Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 28. März 1972 eingetragen am 17. Juli 1972.

Ifd. Nr. 3:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 4:

Ein weiterer jährlicher Erbbauzins von vierundsiebzig 41/100 Euro für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 06.02.1980 und 10.02.1984 eingetragen am 30. Juli 1984.

lfd. Nr. 5:

Ein weiterer jährlicher Erbbauzins von dreiundvierzig 8/100 Euro für den jeweiligen Eigentümer Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 24. Mai 1984 eingetragen am 30. Juli 1984.

lfd. Nr. 6:

wurde gelöscht

lfd. Nr. 7:

Ein weiterer jährlicher Erbbauzins von siebenhundertzwanzig 64/100 Euro für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13.10.1997 (UR 707/97, Notar Dr. Cramer, Brilon) eingetragen am 17. Dezember 1997.

lfd. Nr. 8 bis lfd. Nr. 9:

wurden jeweils gelöscht

lfd. Nr. 10:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dülmen, 7 K 1/24). Eingetragen am 19.01.2024.

Veränderungen zu lfd. Nr. 1, 2:

Das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück wird nunmehr im Grundbuch von Rorup Blatt 1333 im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 1 geführt. Das Recht ist in Abteilung II Nr. 1 vermerkt. Eingetragen am 22.08.2023.

**Eintragung in Abteilung III
des Erbbaugrundbuchs:**

Eintragungen in Abteilung III des Erbbaugrundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.5 Behördliche Auskünfte:

Baulastenauskunft:

Nach Rückfrage bei der Stadt Dülmen - Bauaufsicht und Denkmalschutz -, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück Dülmen, Lönsweg 17, Gemarkung Rorup, Flur 5, Flurstück 343 keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Dülmen besteht.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei dem Kreis Coesfeld, Abteilung 70 - Umwelt, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück (Adresse Lönsweg 17, Gemeinde Dülmen, Gemarkung Rorup, Flur 5, Flurstück 343) keine Eintragung im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld vorliegt.

Baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Dülmen, Abteilung Bauaufsicht und Denkmalschutz, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass nach der vorliegenden Aktenlage zurzeit keine aktuellen baubehördlichen Beanstandungen und keine aktuellen baubehördlichen Beschränkungen für das Grundstück Dülmen, Lönsweg 17, Gemarkung Rorup, Flur 5, Flurstück 343 vorliegen.

Denkmalschutz:

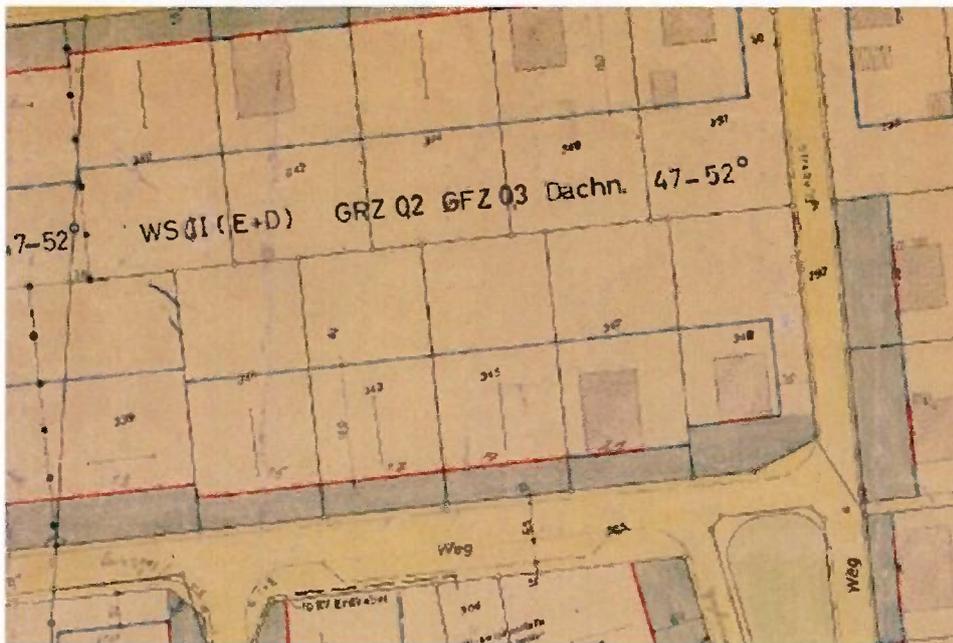
Nach Rückfrage bei der Stadt Dülmen - Bauaufsicht und Denkmalschutz -, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück Lönsweg 17, Gemarkung Rorup, Flur 5, Flurstück 343, weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Dülmen eingetragen worden ist.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Dülmen, Abteilung Soziales, Ehrenamt und Senioren, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt in 48249 Dülmen-Rorup, Lönsweg 17, nicht als öffentlich gefördert nach den Bestimmungen des Wohnraumförderungs- und Nutzungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen geführt wird.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nach Auskunft der Stadt Dülmen, Abteilung Bauaufsicht und Denkmalschutz, liegt das Grundstück Dülmen, Lönsweg 17, Gemarkung Rorup, Flur 5, Flurstück 343 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlüters Heide“ nach § 30 BauGB. Der B-Plan setzt hier ein Kleinsiedlungsgebiet mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,3, sowie maximal zwei Vollgeschossen fest, wobei das zweite Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig ist. Die Dachneigung ist mit 47° - 52° festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind dem textlichen Teil des Plans zu entnehmen.



Erschließungskosten:

Nach Rückfrage bei der Stadt Dülmen, Abteilung Abwasserwerk, wird bescheinigt, dass das Grundstück in 48249 Dülmen, Lönsweg 17, Gemarkung Rorup, Flur 5, Flurstück 343, durch die öffentlichen Erschließungsanlage „Lönsweg“ erschlossen wird, die endgültig ausgebaut ist.

Sowohl der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) als auch der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz NRW (KAG), sind bereits abgegolten.

Im Falle einer Bebauung, bzw. Grundstücksteilung, die weitere Grundstücksanschlüsse (Verbindungsleitung vom Hauptkanal zur Grundstücksgrenze) erfordert, sind diese vom Grundstückseigentümer/Bauherren auf eigene Kosten zu erstellen.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück Dülmen, Gemarkung Rorup, Flur 5, Flurstück 343 über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Coesfeld“ ist das Land Nordrhein-Westfalen.

In den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, nach derzeitiger Sachlage auch zukünftig nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. 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 Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) bezogen, bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen 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 Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich laut Richtwertkarte vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld auf

170,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, bei einer Wohnbaufläche mit einer Geschosszahl von II und einer Grundstückstiefe von 35 m, beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2024) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Gemäß den Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld wird für das zu bewertende Grundstück, im Verhältnis zum Richtgrundstück ein Abschlag für die Grundstücksgröße und -zuschnitt vorgenommen. Bei einer Grundstücksgröße von 750 m² und einer Grundstückstiefe von 37,5 m, wird demnach ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht und bei einer Grundstücksgröße von 800 m² und einer Grundstückstiefe von 40,0 m, wird ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht. Das zu bewertende Grundstück weist eine Grundstückstiefe von ca. 40 m und eine Grundstücksgröße von 766 m² auf. Daher wird nachfolgend ein Abschlag in Höhe von 3 % auf den Bodenrichtwert in Ansatz gebracht.

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

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024: 170,00 €/m²

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert, aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße und -tiefe, in Höhe von 3 %

$$\begin{array}{rcl}
 170,00 \text{ €/m}^2 \times 3 \% & = & - 5,10 \text{ €/m}^2 \\
 & & \hline
 & & 164,90 \text{ €/m}^2 \\
 & & \text{rd. } 165,00 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$

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: 343	766 m ²	165,00 €/m ²	=	126.390,00 €
				<hr/>
		Bodenwert Flurstück 343 rund	=	<u>126.400,00 €</u>

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: 01.01.2024

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw>

eingesehen werden.