

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGD-40-24-MS

Grundstück:

**Dernekamp 10 b
48249 Kirchspiel Dülmen**

Flur 67

Flurstück 85

Gemarkung Kirchspiel Dülmen

Grundbuchblatt 826



Auftraggeber:

Amtsgericht Coesfeld
Friedrich-Ebert-Straße 6
48653 Coesfeld

Geschäftsnummer:

008 K 7/25

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) des Grund- und Gebäudeeigentums, Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 67, Flurstück 85, Dernekamp 10 b in 48249 Kirchspiel Dülmen, für das Zwangsversteigerungsverfahren

Ortstermin:

Freitag, 24.01.2025, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag: **24. Januar 2025**

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 Dülmen 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 RUHRGEBIET.

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



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
öffentlicht 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
UHSCHEIPER@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:	7
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	Grundbuch:	16
2.5	Behördliche Auskünfte:	17
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	21
2.6.1	Bodenrichtwert:	21
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:	30
3.3	Baulicher Zustand/ Schäden:	31
3.4	Restnutzungsdauer:	32
3.5	Berechnung der Wohnfläche:	33
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):	44
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:.....	44
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:.....	45
5.3	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	46
6.0	Fotoanlage:	47

1.1 Einleitung:

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Dülmen vom 21.11.2024 und im Rahmen der Übertragung auf das Amtsgericht Coesfeld vom 15.01.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum aus dem Grundbuch von Kirchspiel Dülmen Blatt 826, Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 67, Flurstück 85, Dernekamp 10 b in 48249 Dülmen, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Freitag, den 24.01.2025, 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 21.11.2024 zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde dem Unterzeichner, vom Bauordnungsamt der Stadt Dülmen, die Bauakte zur Verfügung gestellt. In der Bauakte lagen keine Schnitt- und Grundrisszeichnungen vor, lediglich in der mittlerweile erloschenen Baugenehmigung lagen die Pläne zum Ausbau des Dachgeschosses vor.

Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätsstichtag (Grundstückszustand) ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 24.01.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich, um ein eingeschossiges, vollständig unterkellertes, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit einem ehemaligen Pferdestall (laut Bauakte), welcher derzeit augenscheinlich als Garage genutzt wird. Dem äußereren Anschein nach ist das zu bewertende Objekt unbewohnt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Zuwegung von der Lüdinghauser Straße über das Grundstück Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 67, Flurstück 69 erfolgt. Ein dinglich gesichertes Wegerecht liegt laut Auskunft des Amtsgericht Coesfeld nicht vor. Ob eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des betroffenen

Flurstücks 69 besteht, ist nicht bekannt. Aus sachverständiger Sicht besteht hier daher nur ein Notwegerecht. In der nachfolgenden Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass noch ein Wegerecht für das zu bewertende Grundstück (Flurstück 85) geschaffen und im Grundbuch des dienenden Flurstücks 69 eingetragen werden muss. Die diesbezüglichen Kosten werden pauschal auf 5.000,00 € geschätzt und in der nachfolgenden Wertermittlung in Abzug gebracht.

Da trotz form- und fristgerechtem Schreiben dem Unterzeichner keine Innenbesichtigung des zu bewertenden Objekts ermöglicht wurde, ist die räumliche Aufteilung des zu bewertenden Objekts nicht bekannt. Daher wurden die in der Bauakte vorliegenden Grundrisszeichnungen des Erdgeschosses ungeprüft übernommen. In der Bauakte lag zudem eine positive Baugenehmigung aus dem Jahr 2003 vor. Diese beinhaltete den Ausbau des Dachgeschosses mit einer weiteren Wohneinheit. Im Jahre 2014 wurde diese Baugenehmigung von Seiten der Stadt Dülmen nicht mehr verlängert und ist erloschen. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass der Ausbau des Dachgeschosses daher nicht erfolgt ist und die eingetragene Baulast somit nicht wertrelevant ist.

Des Weiteren befindet sich an der Südwestseite des Wohngebäudes ein überdachter Freisitz und ein Anbau. In der Bauakte konnte keine diesbezügliche baurechtliche Genehmigung vorgefunden werden. Der Unterzeichner geht daher nachfolgend davon aus, dass diese baurechtlich nicht genehmigt sind. Ob diese baulichen Anlagen genehmigungsfähig oder auch nachgenehmigungsfähig sind, kann lediglich im Wege einer Bauvoranfrage beim zuständigen Bauordnungsamt erfolgen. Dies ist nicht Gegenstand meines Auftrags. Nachfolgenden werden diese baulichen Anlagen, unabhängig vom tatsächlichen qualitativen Zustand, daher in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

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

Da in der Bauakte keine Grundrisszeichnungen vom Wohnhaus vorhanden sind und dem Unterzeichner trotz form- und fristgerechtem Schreiben keine Innenbesichtigung des zu bewertenden Objekts ermöglicht wurde, ist dem Gutachten keine Plananlage beigefügt.

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) Berechnungen aus der Bauakte des Bauamts in der Stadt Dülmen.
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Dülmen vom 21.11.2024.
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2023
- 7) 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)
- 8) 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).
- 9) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl., S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 10) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 11) 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
- 12) 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 Grundstück, 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) verschärzte 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 (Wertermittlungsstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungsstichtag abweichender Zustand, maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungsstichtag 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 (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 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.

„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 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, Kirchspiel Dülmen, 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 Kirchspiel Dülmen im Außenbereich und ist ca. 9,0 km vom Stadtzentrum Dülmen entfernt. Das Grundstück ist voll erschlossen und wird verkehrsmäßig von der Lüdinghauser Straße über eine nicht befestigte Zufahrt erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 10.400 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Bewertungsgrundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 9,0 km von Dülmen-Mitte
 - ca. 6,7 km von der A43, Anschlussstelle Dülmen-Nord
 - ca. 8,8 km von der A43 Anschlussstelle Dülmen
 - ca. 28,0 km von der A1, Kreuz Münster-Süd
 - ca. 2,2 km vom Bahnhof Dülmen
 - ca. 23,0 km von Coesfeld
 - ca. 14,0 km von Haltern am See
 - ca. 12,0 km von Lüdinghausen
- entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen, vollständig unterkellerten freistehenden Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und ehemaligen Pferdestall, der als Garage genutzt wurde, bebaut (siehe Punkt 2.3: Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus ehemaligen Landarbeiterhäusern o.ä. und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

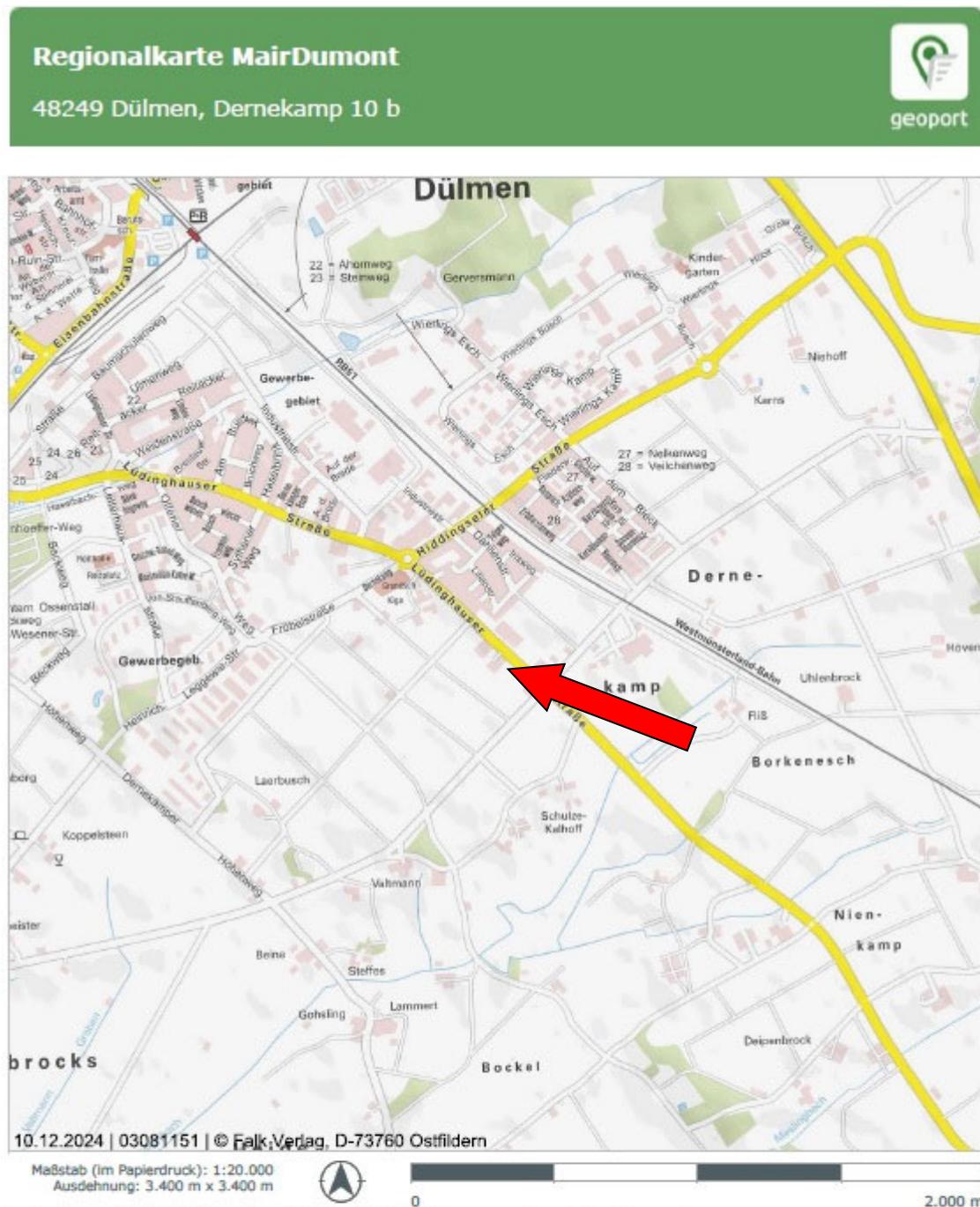
Die Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem PKW wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus befinden sich in der Stadt Dülmen und in Lüdinghausen.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt, laut Aktenlage, Strom und Telefon. Die Entsorgung des häuslichen Abwassers soll laut schriftlicher Auskunft der Stadt Dülmen derzeit über eine öffentliche Pumpstation, die auf dem Grundstück durch das Abwasserwerk der Stadt Dülmen betrieben wird, erfolgen (siehe Punkt 2.5 Erschließungskosten). 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 85 ist zu ca. 2,6 % bebaut. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 176 m, die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 59 m.

2.1 Stadtplan:



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

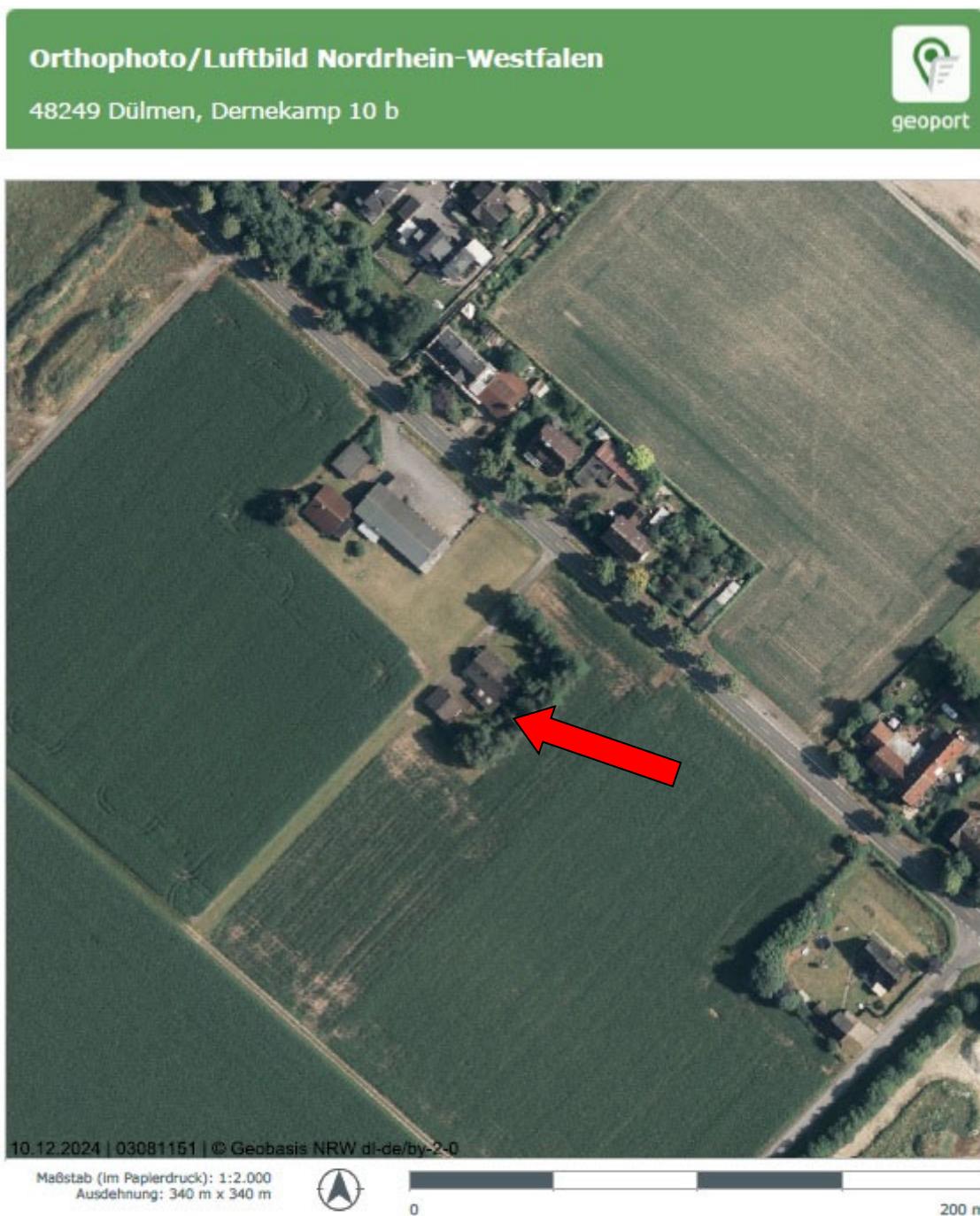
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03081151 vom 10.12.2024 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:



10.12.2024 | 03081151 | © Geobasis NRW di-de/by-2-0

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

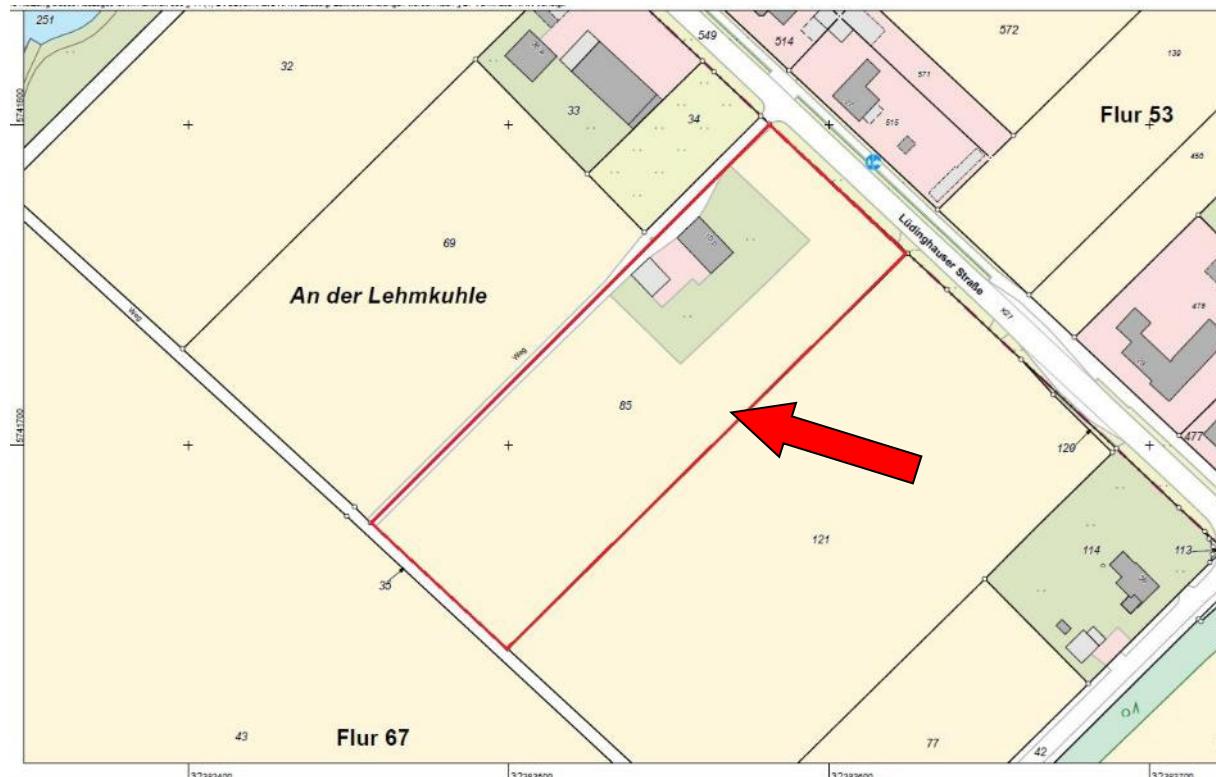
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03081151 vom 10.12.2024 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

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



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

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

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Kirchspiel Dülmen:	Blatt 826
Gemarkung:	Kirchspiel Dülmen
Flur:	67
Flurstück:	85
Flurstücksgröße:	10.400 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Dernekamp 10 b

Eintragung in Abteilung II

des Grundbuchs:

Ifd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dülmen, 7 K 3/24). Eingetragen am 16.05.2024.

Eintragung in Abteilung III

des Grundbuchs:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs 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, Dernekamp 10 b, Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 67, Flurstück 85 folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Dülmen besteht:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Dülmen, Dernekamp 10 b, Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 67, Flurstück 85 verpflichtet sich, den verbleibenden Bodenraum, von der Baugenehmigung Az. 1493/02, nicht erfassten Bodenraum jetzt und auf Dauer nicht zu Wohnzwecken zu nutzen. Eingetragen am 14.07.2003.

Diese Eintragung hat keine Wertbeeinflussung auf den Verkehrswert des Grundstückes, da das Dachgeschoss des Wohnhauses, laut Bauakte, nicht zu Wohnzwecken ausgebaut wurde.

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage bei dem Kreis Coesfeld, Abteilung 70 - Umwelt, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück (Adresse Dernekamp 10 b, Gemeinde Dülmen, Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 67, Flurstück 85) 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, Dernekamp 10 b, Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 67, Flurstück 85 vorliegen.

Wohnungsbindung:

Nach Rückfrage bei der Stadt Dülmen, Abteilung Soziales, Ehrenamt und Senioren, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass das Objekt in 48249 Kirchspiel Dülmen, Dernekamp 10 b, nicht als öffentlich gefördert nach den Bestimmungen des

Wohnraumförderungs- und Nutzungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen geführt wird.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

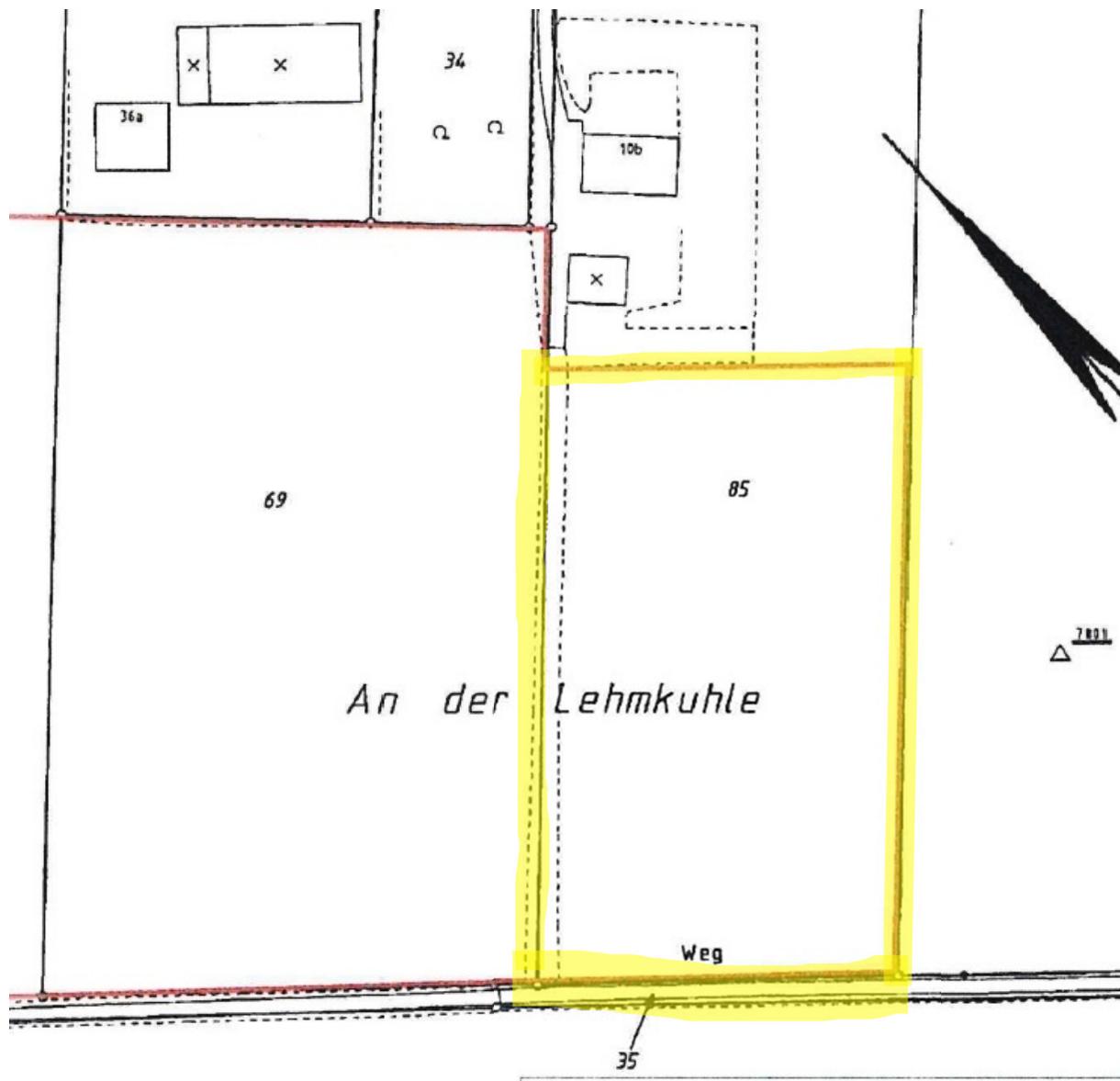
Nach Auskunft der Stadt Dülmen, Abteilung Bauaufsicht und Denkmalschutz, befindet sich das Grundstück Dülmen, Dernekamp 10 b, Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 67, Flurstück 85 im planungsrechtlichen Außenbereich nach §35 BauGB. Im Flächen-nutzungsplan ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Denkmalschutz:

Nach Rückfrage bei der Stadt Dülmen - Bauaufsicht und Denkmalschutz -, wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass für das Grundstück Dernekamp 10 b, Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 67, Flurstück 85, kein Baudenkmal befindet jedoch ein Bodendenkmal ist in der Denkmalliste der Stadt Dülmen mit folgender Eintragung vorhanden:

- (01) Stadt Dülmen,
- (02) Listenteil B,
- (03) Lfd. Nr.: 26,
- (04) Tag der Eintragung: 28.04.2006,
- (05) Kurzbezeichnung: Siedlung des frühen bis hohen Mittelalters „Auf der Laube III“,
- (06) Lagemäßige Bezeichnung: Dülmen, Auf der Laube, Gemarkung: Dülmen Kirchspiel, Flur 67, Flurstück(e): 32 (zum Teil), 69, 85 (zum Teil),
- (07) Charakteristische Merkmale: Siedlung des frühen Mittelalters (ca. 9. – 12. Jh. n. Chr.)

Durch archäologische Untersuchungen (2001) nachgewiesene mittelalterliche Siedlung mit unter Flur erhaltener Bausubstanz, z.B. Grubenhäuser, Siedlungsgruben und Pfostensetzungen. Vollständige Gebäudeumrisse sind aufgrund der festgestellten guten Erhaltungsbedingungen zu erwarten. Zahlreiche Keramikfunde.



Der gelb markierte Bereich ist der vom Bodendenkmal betroffene Bereich des Flurstück 85. Dieser hat eine Fläche von ca. 6.000 m², die in der nachfolgenden Wertermittlung in Ansatz gebracht werden.

Erschließungskosten:

Nach Rückfrage bei der Stadt Dülmen, Abteilung Abwasserwerk, wird bescheinigt, dass das Grundstück in 48249 Dülmen, Dernekamp 10 b, Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 67, Flurstück 85, durch die K27 „Lüdinghauser Straße“ erschlossen wird.

Ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie ein Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen ist für das Grundstück nicht zu bezahlen, da das Grundstück im Außenbereich liegt.

Die Entsorgung des häuslichen Abwassers erfolgt derzeit über eine öffentliche Pumpstation, die auf dem Grundstück durch das Abwasserwerk der Stadt Dülmen betrieben wird. Hierfür wurde im Jahre 2004 für die überbaute wohnbaulich genutzte Fläche ein Kanalanschlussbeitrag in Höhe von 3.112,74 € erhoben.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Sofern es unterirdisch abgeleitet wird, ist hierfür eine entsprechende Erlaubnis vom Kreis Coesfeld, Untere Wasserbehörde, erforderlich.

Kommt es auf dem Grundstück zu weiterer Bebauung, die einen Anschluss an das öffentliche Abwassernetz erforderlich macht, ist hierfür noch ein Kanalanschlussbeitrag nach der dann geltenden Kanalanschlussbeitragssatzung zu zahlen.

Bergbauauskunft:

Nach schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das zu bewertende Grundstück Dülmen, Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 67, Flurstück 85 über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ und über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

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

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden.

Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, nach derzeitigem Sachlage nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage wurde dem Unterzeichner mitgeteilt, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsreich kein Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht 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 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 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 für Wohngrundstücke im Außenbereich (W-ASB) vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld, auf

90,00 €/m²

für die Wohnbaufläche des zu bewertenden Grundstücks, mit einer Grundstückgröße von 1.000 m², mit I-II Vollgeschossen, erschließungsbeitragsfrei.

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.

Der Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte für Flächen der Land- und Frostwirtschaft mit der Nutzungsart Acker (A) vom 01.01.2024 des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld, auf

10,70 €/m²

für die Ackerfläche des zu bewertenden Grundstücks.

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 Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld wird für das zu bewertende Grundstück, bei einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 10.400 m² ein ca. 1.000 m² großes Wohnbaugrundstück fiktiv in Ansatz gebracht. Die restlichen 9.400 m² sind als Ackerfläche zu bewerten. Von diesen 9.400 m² Ackerfläche liegen ca. 6.000 m² im Bereich des Bodendenkmals. Auf die vom Bodendenkmal betroffene Fläche wird ein Abschlag in Höhe von 15% vorgenommen, um den hieraus resultierenden Werteinfluss zu berücksichtigen.

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 für

Wohnen im Außenbereich(W-ASB):	90,00 €/m ²
--------------------------------	------------------------

Wertansatz:	Bodenwert:
Wohnbaufläche: 1.000 m ²	90,00 €/m ² = 90.000,00 €

Bodenwert Wohnbaufläche

rund =	<u>90.000,00 €</u>
--------	---------------------------

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für Ackerflächen (A): 10,70 €/m²

Wertansatz:	Bodenwert:
Ackerfläche: 9.400 m ²	10,70 €/m ² = 100.580,00 €

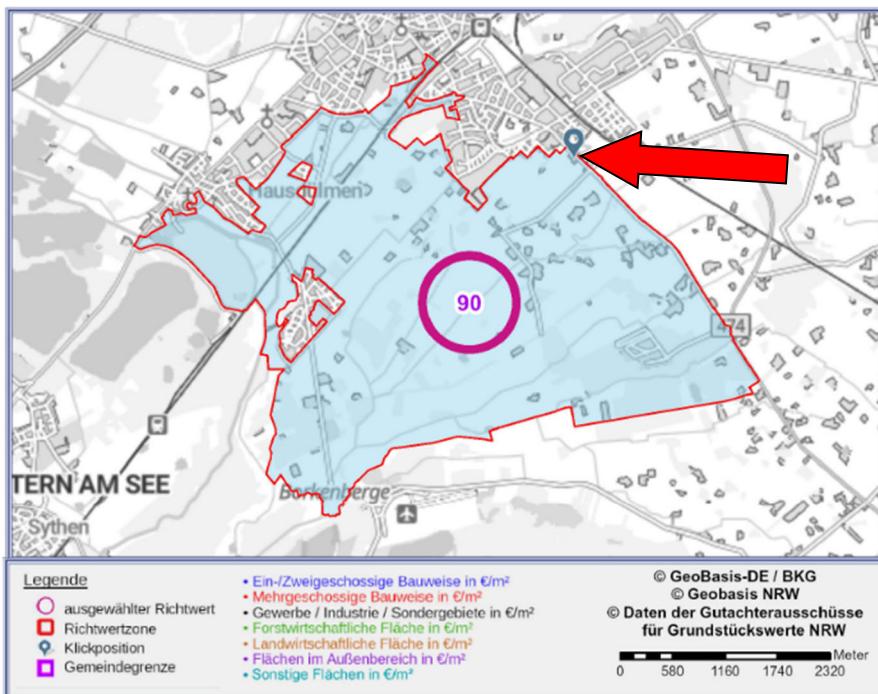
Abschlag für die vom Bodendenkmal betroffene Ackerfläche:

6.000 m ² 10,70 €/m ² x 0,15 = -9.630,00 €	<hr style="width: 100%; border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/>
--	--

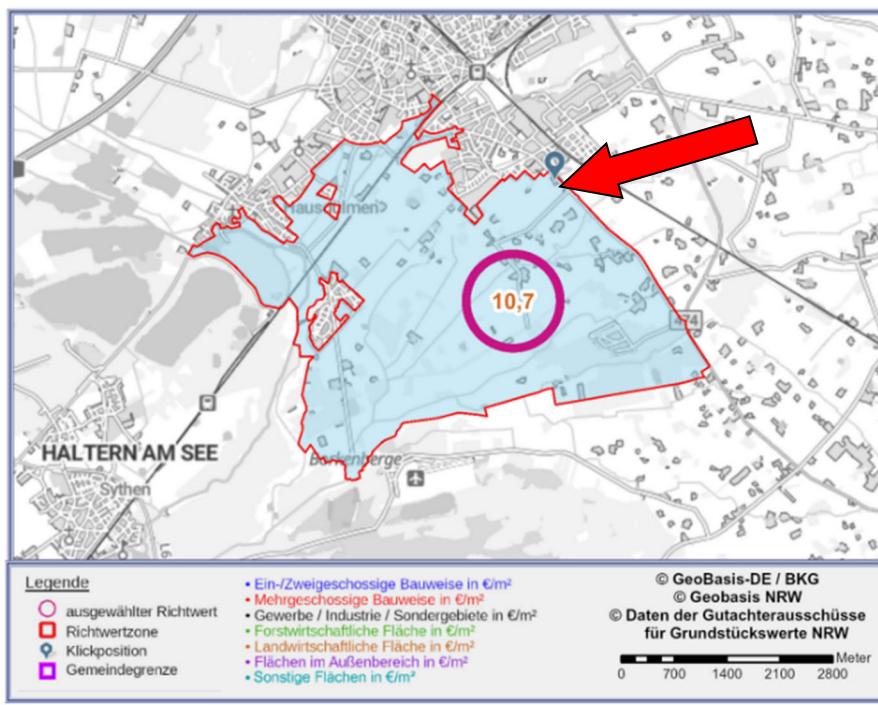
Bodenwert Ackerfläche gesamt rund	= <u>91.000,00 €</u>
--	------------------------------------

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:

Außenbereich:



Acker:



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 können im Internet unter

<http://www.boris.nrw>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Unterlagen aus der Bauakte sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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 wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Unterlagen aus der Bauakte. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden, aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen eine vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges, vollständig unterkellertes freistehendes Einfamilienhaus und einem ehemaligen Pferdestall. Das Wohnhaus wurde, laut Bauakte, ca. 1973/1974 in konventionell massiver Mauerwerksbauweise eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Der Pferdestall wurde laut Bauakte ca. 1974/1975 errichtet. Das Dach des Einfamilienhauses, ist mit Betondachsteinen gedeckt. Die äußereren Wandflächen sind mit einem Verblendstein versehen. Die Beheizung des Objekts erfolgt laut Bauakte über eine ölbetriebene Warmwasserheizung. Die Fenster sind augenscheinlich aus Kunststoff mit Isolierverglasung gefertigt und zusätzlich mit Kunststoffrollläden ausgestattet, die Fenster des Anbaus sind augenscheinlich aus Holz mit Isolierverglasung gefertigt. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation zu entnehmen.

Wohnhaus:

Bauweise: konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig (laut Bauakte)

Unterkellerung: vollständig unterkellert (laut Bauakte)

Baujahr: Wohnhaus ca. 1973/74 (laut Bauakte)

Rohbau/ Konstruktion: Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton nach damaliger statischer Berechnung

Außenwände: massives Mauerwerk mit Verblendstein (laut Bauakte)

Wärmedämmung: gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Wärmeschutznachweis oder ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag nicht vorgelegen

Innenwände:	Mauerwerk (laut Bauakte), Rest unbekannt
Geschossdecken:	Stahlbeton (laut Bauakte), Rest unbekannt
Treppen:	KG: Stahlbeton EG: freitragende Treppe mit Stahlgeländer (laut Bauakte), Rest unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteinen (laut Bauakte)
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre (laut Bauakte)
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung; Kunst- stofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden; Rest unbekannt
Außentüren:	Kunststoff, Holz, Rest unbekannt
Innentüren:	Holz (laut Bauakte), Rest unbekannt
Oberböden:	Estrich und Fliesen (laut Bauakte), Rest unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Wandverkleidung:	verputzt, tapeziert und gestrichen (laut Bauakte), Rest unbekannt
Elektro-Installation:	unbekannt
Sanitär-Installationen:	WC mit WC- und Handwaschbecken

Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC-Topf und Waschtisch
(laut Bauakte)

Heizung: Ölzentralheizung (laut Bauakte)

Warmwasserbereitung: über die Heizung (laut Bauakte)

Hausanschlüsse: Hauswasserversorgung (laut Bauakte), Abwasser- und Regenwasserentsorgung über Kleinkläranlage und Sickergraben (laut Bauakte), laut Auskunft der Stadt Dülmen ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern und die Entsorgung des häuslichen Abwassers erfolgt derzeit über eine öffentliche Pumpstation, die auf dem Grundstück durch das Abwasserwerk der Stadt Dülmen betrieben wird; ein Stromanschluss ist vorhanden, Rest unbekannt

Rauchmelder: unbekannt

Besondere Ausstattung: unbekannt

Pferdestall/Garage:

Bauweise: konventionell massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig (laut Bauakte)

Unterkellerung: nicht unterkellert (laut Bauakte)

Baujahr: ca. 1974/1975 (laut Bauakte)

Rohbau/ Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte vermutlich in Stahlbeton
Außenwände:	massives Mauerwerk mit Verblendstein (laut Bauakte)
Geschossdecken:	Stahlbeton (laut Bauakte), Rest unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	konventionell errichtete Dachkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteinen (laut Bauakte)
Dachentwässerung:	über Rinnen und Fallrohre (laut Bauakte)
Fenster:	Betonfenster (laut Bauakte)
Außentüren:	zwei Rolltore mit elektrischem Toröffner und eine Flügeltür aus Holz an der südwestlichen Seite
Oberböden:	Estrich (laut Bauakte), Rest unbekannt
Elektro-Installation:	Bewegungsmelder, Rest unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

An der nordöstlichen Gebäudeseite, zur Lüdinghauser Straße hin, befindet sich der Eingangsbereich und der Garten. Ein Feldweg führt von der Lüdinghauser Straße zum Wohnhaus. Der Weg zum Hauseingang ist von dem Feldweg aus gepflastert.

An der südwestlichen Gebäudeseite befinden sich ein überdachter Freisitz und ein Anbau sowie eine gepflasterte Hoffläche. An den ehemaligen Pferdestall ist ein Hundezwinger angebaut, der augenscheinlich dem dauerhaften Verfall preisgegeben ist. Der Rest des Grundstücks ist mit Büschen und Bäumen und auch mit kleineren Pflanzen bewachsen. Augenscheinlich ist der Garten etwas verwildert.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges, vollständig unterkellertes, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit einem ehemaligen Pferdestall (laut Bauakte), der als Garage genutzt wird.

Da trotz form- und fristgerechtem Schreiben keine Innenbesichtigung möglich war, ist dem Unterzeichner nicht bekannt geworden, wie die Raumauftteilung erfolgte. In der Bauakte sind lediglich die Pläne für den Ausbau des Dachgeschosses vorhanden, der augenscheinlich jedoch nicht stattgefunden hat. Laut der Wohnflächenberechnung in der Bauakte sind eine Diele, eine Garderobe, ein Gäste-WC, zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer und ein Flur im Erdgeschoss vorhanden.

Ob die die räumliche Aufteilung des Einfamilienwohnhauses, dem baujahrestypischen Standard entspricht und ob diese als funktionell geplant zu bezeichnen ist, kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Alle Räume sind laut der Wohnflächenberechnung, ausreichend groß. Die Raumgrößen entsprechen den heutigen Wohnanforderungen. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind, augenscheinlich in normalem Maße vorhanden. Die lichten Raumhöhen konnten von mir nicht gemessen werden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Näheres ist der Fotoanlage zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand/ Schäden

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts und die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt ist dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen, oder überschlägigen Baupreisbildungen, angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt.

An dem zu bewertenden Gebäude konnte im Rahmen des Ortstermins kein augenscheinlicher Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist.

Es ist noch einmal anzumerken, dass mir beim Ortstermin kein Zutritt in das zu bewertende Objekt ermöglicht wurde. Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus, erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags.

Abzug für die Eintragung eines Wegerechts auf dem dienenden Grundstück, Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 67, Flurstück 69 in Höhe von pauschal:

5.000,00 €

3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeföhrten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein eingeschossiges, vollständig unterkellertes, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit einem ehemaligen Pferdestall (laut Bauakte), der derzeitig augenscheinlich als Garage genutzt wird, zu beurteilen, welche laut Bauakte ca. im Jahr 1974 errichtet wurden. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird dem zu bewertenden Objekt, den o. g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **29 Jahren**, einschließlich des ehemaligen Pferderstalls/Garage, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer als eine wirtschaftliche Einheit von 80 Jahren zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Wohnfläche:

Die Maße zur Berechnung der Wohnfläche konnten im Rahmen des Ortstermins nicht örtlich aufgemessen werden. Die Berechnung der Wohnfläche wurde aus der Bauakte übernommen. Diese erfolgte auf Basis der DIN 283. Ich weise daher darauf hin, dass Abweichungen mit den tatsächlichen Gegebenheiten in Objekt nicht ausgeschlossen werden können. Das zu bewertende Objekt hat entsprechend der vorliegenden Unterlagen eine Wohnfläche, von ca. rund 119 m², die sich wie folgt aufteilen soll:

	Faktor:	Fläche:
<u>Diele:</u>		
2,95 * 4,835	14,26 m ² x 0,97	13,83 m ²
<u>Garderobe:</u>		
1,26 * 1,52	1,91 m ² x 0,97	1,85 m ²
<u>Gäste-WC:</u>		
1,26 * 1,515	1,91 m ² x 0,97	1,85 m ²
<u>Kind:</u>		
2,76 * 3,15	8,69 m ² x 0,97	8,43 m ²
<u>Kinder:</u>		
2,76 * 4,835	13,35 m ² x 0,97	12,95 m ²
<u>Eltern:</u>		
4,01 * 4,01	16,08 m ² x 0,97	15,60 m ²
<u>Bad:</u>		
2,27 * 4,01	9,10 m ² x 0,97	8,83 m ²
<u>Küche:</u>		
3,125 * 4,01	12,53 m ² x 0,97	12,15 m ²
<u>Essen:</u>		
4,01 * 4,01	16,08 m ² x 0,97	15,60 m ²
<u>Wohnen:</u>		
4,51 * 4,835	21,81 m ² x 0,97	21,16 m ²
<u>Flur:</u>		
4,195 * 1,51	6,33 m ² x 0,97	6,14 m ²
		118,39 m ²
Wohnfläche rund:		119,00 m²

3.6 Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Bruttogrundfläche wurde nach der DIN 277 (2016) aus den vorliegenden Berechnungen aus der Bauakte übernommen und beinhaltet die BGF vom Kellergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß des Wohnhauses.

Wohnhaus:

Kellergeschoß

15,61 m * 9,75 m	152,20 m ²
------------------	-----------------------

Erdgeschoß

15,61 m * 9,75 m	152,20 m ²
------------------	-----------------------

Dachgeschoß

15,61 m * 9,75 m	152,20 m ²
	456,60 m ²
	<u>rd. 457,00 m²</u>

Ehemaliger Pferdestall/Garage:

Erdgeschoß

9,76 m * 7,865 m	76,76 m ²
------------------	----------------------

Dachgeschoß

9,76 m * 7,865 m	76,76 m ²
	153,52 m ²
	<u>rd. 154,00 m²</u>

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

- Sachwertverfahren**§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (2016) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen, basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen).

Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstücks-werte im Kreis Coesfeld Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Immobilie, deren nachhaltiger Wert sich nach allgemeiner Marktanschauung aus dem Sachwert (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse insbesondere § 21 ImmoWertV) ableitet. Zur Anwendung des Sachwertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld veröffentlichten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Zur Plausibilisierung des Sachwerts wird das zu bewertende Objekt nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens, entsprechend den Marktgepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bewertet. Das Ertragswertverfahren wird daher nachfolgend nur hilfsweise als Unterstützungsverfahren angewandt. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Dülmen vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Sachwertverfahrens bewertet und mittels des Ertragswertverfahrens plausibilisiert.

4.1 Ermittlung des Sachwerts:

4.1.1 Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen:

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie insbesondere unter Heranziehung der Normalherstellungskosten (NHK 2010 der WertR 06) und unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie sowie der in Ziffer 3.0 beschriebenen Baubeschreibung ermittelt. Da sich die Normalherstellungskosten der NHK 2010 auf das Jahr 2010 beziehen, werden sie mit Hilfe des Baupreisindexes des statistischen Bundesamtes (2010 = 100) auf den Wertermittlungsstichtag (4. Quartal 2024 = 184,7) umgerechnet. In den Herstellungskosten gemäß NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten. Die technische Entwertung wegen Alters erfolgt, gemäß den Vorgaben des § 38 ImmoWertV (Alterswertminderung), linear.

wirtschaftliche Gesamtnutzungs dauern Haus	=	80 Jahre
Ursprungsbaujahre Haus / Garage	=	ca. 1973
wirtschaftliche Restnutzungsdauer gesamt Haus	=	29 Jahre

Gebäudeteil	Brutto- grundfläche	Herstellungswert pro m ² Bruttogrundfläche	Herstellungs- wert insgesamt	Wertminderung aus Alter + Verschleiß	Gebäu dewert zum Zeitwert
Wohnhaus	457 m ²	1.358,00 €/m ²	620.606,00 €	- 64 %	223.418,00 €
Eh. Pferde- stall/Garage	154 m ²	1.153,00 €/m ²	177.562,00 €	- 64 %	63.922,00 €
Herstellungswert einschließlich Baunebenkosten					= 287.340,00 €

zzgl. Wert der besonderen Bauteile: Kelleraußentreppen = +2 000,00 €

zzgl. Wert der Außenanlagen: Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen sowie der gepflasterten Freiflächen, der Zuwegung, einschließlich Unterbau, auf dem Grundstück nach Vorberechnung - geschätzt:

$$= \frac{+18.000,00 \text{ €}}{307.340,00 \text{ €}}$$

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (zum Zeitwert) rund = 307.000,00 €

4.2 Sachwert:

Der zu ermittelnde Sachwert setzt sich zusammen aus den zuvor einzeln ermittelten Werten:

a) des Bodenwerts

b) des Werts der baulichen und sonstigen Anlagen

(zum Zeitwert ohne Berücksichtigung der Kosten zur Behebung von Bauschäden und Baumängeln/ Instandhaltungsrückstau)

Bodenwert nach 2.6	90.000,00 €
--------------------	-------------

Wert der baulichen Anlagen nach 4.1.1: (Zeitwert) ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstau	<u>307.000,00 €</u>
--	---------------------

Sachwert ohne Anpassung an die Marktlage und ohne Berücksichtigung des Instandhaltungsrückstaus	397.000,00 €
--	--------------

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat für Ein- und Zweifamilienhäuser Untersuchungen hinsichtlich des Verhältnisses Sachwert zum Kaufpreis durchgeführt und in seinem Grundstücksmarktbericht von 2024 veröffentlicht. Gemäß der veröffentlichten Tabelle im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld ergaben diese Untersuchungen, dass die erzielten Kaufpreise in Dülmen, bei einem vorläufigen Sachwert um 400.000,00 €, unterhalb des Sachwerts liegen. Das hier zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich, die Sachwertfaktoren beziehen sich überwiegend auf Grundstücke innerhalb geschlossener Ortschaften. Aufgrund der individuellen, auf den Eigentümer zugeschnittenen persönlichen Gestaltung des Gebäudes und auch wegen der Lage im Außenbereich, ist bei dem ermittelten Sachwert ein Abschlag auf den vorläufigen Sachwert (Marktanpassung) in Höhe von rund 15,0 v. H., vorzunehmen:

15,0 v. H.	von	397.000,00 €	- 59.550,00 €
		Summe:	<u>337.450,00 €</u>

zzgl. Wert der Ackerfläche:	+91.000,00 €
abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier die Eintragung des Wegerechts – ohne Obligo -:	<u>-5.000,00 €</u>
	423.450,00 €

Sachwert nach Anpassung an die Marktlage: rd. 423.000,00 €

4.3 Ermittlung des Ertragswerts:

4.3.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Ein Mietvertrag für das hier zu bewertende Objekt hat dem Unterzeichner nicht vorgelegen. Das Haus ist augenscheinlich unbewohnt, so dass davon ausgingen wird, dass kein Mietzins gezahlt wird.

Unter Berücksichtigung des BGBs, des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dülmen und der momentanen Angebotssituation auf dem Dülmener Immobilienmarkt wird, aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts sowie der Ausstattung, Größe und der Beschaffenheit, eine monatliche Miete für das Wohnhaus in Höhe von 1.100,00 € inklusive der des ehemaligen Pferdestalls in dem sich die beiden Garagenstellplätze befinden, als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.3.2 Bewirtschaftungskosten:

In den in Ansatz gebrachten Mieten sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten. Sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Wohnfläche	13,80 € / m ² Wohn- und Nutzfläche / Anno
Garage	104,00 € / Stück / Anno

Verwaltungskosten:

Wohnung	351,00 € / Stück / Anno
Garage	46,00 € / Stück / Anno

Mietausfallwagnis: 2,0 % des Jahresrohertrags

4.3.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34), abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2024 für das gesamte Kreisgebiet veröffentlicht.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend wird ein Liegenschaftszinssatz von 0,7 %, mit einer Standardabweichung von 0,8 %, angegeben. Die durchschnittliche Restnutzungsdauer beträgt 50 Jahre mit einer Standardabweichung von 14 Jahren und die durchschnittliche Wohn- und Nutzfläche beträgt 151 m². Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Der zuvor aufgeführte Liegenschaftszinssatz gilt als marktorientierter Zinssatz für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten (laut Mietspiegel), Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 29 Jahren, der Lage des Bewertungsobjekts, der Eigennutzung des Objekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Coesfeld kann hier, unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.3.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag/ Anno gerundet:

$$1.100,00 \text{ €/ Monat} \times 12 \text{ Monate} = 13.200,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

Wohnfläche	13,80 €/m ² x 119 m ² =	1.642,20 €
Garage	104,00 €/Stck. x 2 Stck. =	208,00 €

b) Verwaltungskosten

Haus	351,00 €/Stck. x 1 Stck. =	351,00 €
Garage	46,00 €/Stck. x 2 Stck. =	92,00 €

c) Mietausfallwagnis 2,0 % von 13.200,00 € = 264,00 €

$$\text{Zwischensumme: } \underline{\underline{2.557,20 \text{ €}}} =$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } \underline{\underline{2.557,00 \text{ €}}} \quad -2.557,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag} \quad = \quad \underline{\underline{10.643,00 \text{ €}}}$$

$$\text{abzgl. Bodenwertverzinsung: } 1,0\% \text{ von } 90.000,00 \text{ €} = -900,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} \quad = \quad \underline{\underline{9.743,00 \text{ €}}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 29 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 25,07. Mithin ergibt sich:

$$9.743,00 \text{ €} \times 25,07 = 244.257,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert Wohnbaufläche:} \quad = \quad +90.000,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert Ackerfläche gesamt:} \quad = \quad +91.000,00 \text{ €}$$

$$= \quad \underline{\underline{425.257,00 \text{ €}}}$$

$$\begin{aligned} \text{abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier die Eintragung des Wegerechts – ohne Obligo :-} &= -5.000,00 \text{ €} \\ &= \quad \underline{\underline{420.257,00 \text{ €}}} \end{aligned}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{420.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswert (Marktwert):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte

- a) Sachwert = 423.000,00 € (nach Anpassung an die Marktlage)
b) Ertragswert = 420.000,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei der oben angeführten Ermittlung wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, insbesondere des marktangepassten Sachwerts, der für die Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern von primärer Bedeutung ist, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft Gemarkung Kirchspiel Dülmen, Flur 67, Flurstück 85, Dernekamp 10 b in 48249 Kirchspiel Dülmen, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24.01.2025, auf insgesamt

420.000,00 €

(vierhundertzwanigtausend Euro)

Dies entspricht ca. 3.529,- €/m² Wohnfläche.

ermittelt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner keine Innenbesichtigung ermöglicht. Aufgrund des Unbekannten der Räumlichkeiten und des äußeren Erscheinungsbildes sowie des damit verbundenen Risikos, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigenseits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	420.000,00 €
./. 20 % Sicherheitsabschlag	<u>- 84.000,00 €</u>
	336.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag: **336.000,00 €**

5.3 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)	420.000,00 €
ohne Sicherheitsabschlag	i. W.: vierhundertzwanzigtausend €
Verkehrswert (Marktwert)	336.000,00 €
mit Sicherheitsabschlag	i. W.: dreihundertsechsunddreißigtausend €

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

Das Gutachten umfasst 46 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen 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 03.04.2025
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.“