

Rö
120

7



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Coesfeld**

**Wertgutachten
-§ 193 Baugesetzbuch-**



8

Coesfeld, den 30.03.2023

Abschrift

Wertgutachten
gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB)
22-GA-067

Gegenstand des Gutachtens ist das unbebaute Grundstück, das in dem anliegenden Kartenauszug gekennzeichnet ist.

Antragsteller:



Gemeinde:

Dülmen

Lagebezeichnung:

Bollenfeldsheide

Grundbuch von:

Dülmen-Kirchspiel

Blatt: **453**

Eigentümer:



Bezeichnung nach dem Kataster:

Gemarkung:

Dülmen-Kirchspiel

Flur: **43**

Flurstück: **171**

Größe: **13.728 m²**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:

Stellv. Vorsitzender:

Peter Briewig, Dipl.-Ing., Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Gutachter:

Dirk Austermann, Dipl.-Ing., Architekt

Gutachter:

Stephan Kirschbaum, B.Sc. Finance, Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

Ortsbesichtigung/
Ausschusssitzung:

30.03.2023

Wertermittlungstichtag: **25.06.2022**

Ermittelter Verkehrswert:

(§ 194 BauGB)

120.000 €

(einhundertzwanzigtausend EURO)



9

Begründung zum Gutachten

A. Angaben zum Gutachten

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

Sofern sich die Wertermittlung auf zurückliegende Stichtage bezieht, ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. In diesen Fällen sind in den angewendeten Wertermittlungsverfahren die Modellparameter zugrunde gelegt, auf dessen Grundlage der Gutachterausschuss seinerzeit die erforderlichen Daten zur Wertermittlung abgeleitet hat.

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

1. Art des Grundstücks nach Bauleitplanung bzw. Verkehrsauffassung

derzeitige Nutzung:

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich eine Fachwerkhütte auf dem zu bewertenden Grundstück. Im Übrigen ist das Grundstück unbebaut.

X

2. Erschließungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Fläche für Land- bzw. Forstwirtschaft

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

Die Erschließung erfolgt über den „Markenweg“.

X

3. Abgabenrechtlicher Zustand (nach Angabe der Stadt Dülmen)

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

X

4. Zustand der angrenzenden Straße

Die Fahrbahn des Markenweges ist nicht befestigt.

5. Grundstücksform

Zuschnitt:	unregelmäßig
Ausrichtung:	Nord nach Süd
Frontbreite:	ca. 90 m
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 130 m
siehe auch Kartenauszug (Anlage D.5)	
Oberflächenbeschaffenheit:	nahezu eben



10

6. Boden- und Baugrundbeschaffenheit

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

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

X

7. Verkehrs-, Wohn-, und Geschäftslage

Makrolage:

Land:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Münster
Kreis:	Coesfeld
Gemeinde/Stadt:	Dülmen
Entfernung zum nächsten Oberzentrum:	Münster: 33 km
Entfernung zu den nächsten Mittelzentren:	Coesfeld: 15 km
	Haltern a. See: 13 km
	Lüdinghausen: 16 km

Mikrolage:

Lage in der Gemeinde:	Dülmen
Entfernung zum Stadtzentrum:	5 km
Entfernung zum Bahnhof:	4 km
Verbindungen:	Enschede – Dülmen – Dortmund Münster – Dülmen – Essen
Entfernung zur Autobahn:	A43, Dülmen-Nord: 4 km
Art der Geschäfte:	täglicher, periodischer und aperiodischer Bedarf

8. Versorgungsleitungen

Eine Stromleitung ist angrenzend an das Bewertungsgrundstück vorhanden.

9. Rechte und Belastungen

9.1 Abteilung II des Grundbuches (festgestellt am 06.10.2022)

In der Abteilung II des Grundbuches bestehen keine Eintragungen.

9.2 Hinweis zur Abteilung III des Grundbuches

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

9.3 Baulastenverzeichnis

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

9.4 Denkmalliste

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.



AA

10. Wertermittlung

10.1 Vermerk zur Legalität und zum Bauzustand

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

Die Funktionsfähigkeit der bestehenden Hausanschlüsse (Strom, Eigenwasser) wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird, sofern nicht explizit erwähnt, im Gutachten unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende oder umweltbelastende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke bleibt der Aufwuchs (z.B. Bäume, Sträucher), wenn nicht anders beschrieben, unberücksichtigt.

Der Wertermittlungsstichtag ist der 25.06.2022 und liegt damit etwa neun Monate zurück. Nach Auskunft der Beteiligten sind zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Tag der Ortsbesichtigung keine baulichen Veränderungen vorgenommen worden.

Über die vorhandene Fachwerkhütte befindet sich in den vorliegenden Bauakten keine bauordnungsrechtliche Genehmigung. Der Gutachterausschuss hält das Objekt für nicht genehmigungsfähig. Laut Antragsteller besteht eine Duldung durch die Stadt Dülmen. Das Gebäude bleibt daher bei der Bewertung unberücksichtigt und es werden keine Rückbaukosten angesetzt. Lediglich der vorhandene Stromanschluss und die Eigenwasserbohrung werden im Bodenwert berücksichtigt.

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

Zur Ableitung des Bodenwertes wird die Grundstücksfläche anhand ihrer Nutzung in zwei Teilflächen unterteilt. Die erste Teilfläche ist das Dauergrünland. Hierfür wird der Richtwert RI 3003502 herangezogen. Dieser Wert beträgt zum Stichtag 01.01.2022 6,80 €/m². Die zweite Teilfläche hat aufgrund ihrer Anlage mit einem Teich und dem Baumbestand aus Sicht des Gutachterausschusses den Charakter einer Freizeit-/Erholungsfläche. Hierfür wird der Richtwert für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (sog. „begünstigtes Agrarland“) herangezogen. Dieser beträgt zum Stichtag laut Grundstücksmarktbericht 2022 12,90 €/m².

Im Weiteren sollen wertmäßige Auswirkungen von individuellen Besonderheiten korrigierend berücksichtigt werden, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert beimisst. Es ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kosten (z.B. für Schadensbeseitigungen) in Ansatz zu bringen sind, sondern der marktübliche Werteeinfluss, d.h., ein Abschlag oder ggf. auch ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzt. Für die Entfernung der im nordöstlichen Bereich des Grundstücks vorhandenen Asche des ehemaligen Tennisplatzes und die Herrichtung zur Freizeit-/ Erholungsfläche wird ein Abschlag von 15.000 € angesetzt. Dementgegen wird ein Zuschlag von 4.000 € für die vorhandenen Anschlüsse von Strom und Eigenwasser angesetzt.

Somit ergibt sich ein Bodenwert von 118.304 €.



C. Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch).

Bodenwert: 118.304 € (Anlage D.1, Ziffer 3)

13. Ableitung des Verkehrswertes

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

120.000 €

gez. Kirschbaum gez. Briewig gez. Austermann
Gutachter stellv. Vorsitzender Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.

Coesfeld, den 25. Mai 2023

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Schnute
Schnute
(Kreisvermessungsamtsrat)

D. Anlagen

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