



Coesfeld, den 30.03.2023

Abschrift

Wertgutachten
gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB)
22-GA-064

Gegenstand des Gutachtens ist das bebaute Grundstück, das in dem anliegenden Kartenauszug gekennzeichnet ist. Die zu bewertenden Gebäude sind markiert.

Antragsteller:



Gemeinde:

Dülmen

Lagebezeichnung:

Borkenbergstraße 136

Grundbuch von:

Dülmen-Kirchspiel

Blatt: **615**

Eigentümer:



Bezeichnung nach dem Kataster:

Gemarkung:

Dülmen-Kirchspiel

Flur: **85**

Flurstück: **111**

Größe: **1.400 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)

430.000 €

(vierhundertdreißigtausend EURO)



12

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

Bauland, derzeitige Nutzung:

Zum Wertermittlungsstichtag ist das zu bewertende Grundstück bebaut. Bei dem aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein teilweise unterkellertes, eingeschossiges, freistehendes Einfamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1965 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Objekt bewohnt. Zusätzlich befindet sich eine Garage aus dem Baujahr 1976 auf dem Bewertungsgrundstück.

2. Erschließungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Art und Maß der zulässigen und baulichen Nutzung richten sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 „Possenort“:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung:	Zahl der Vollgeschosse: 1
	Grundflächenzahl: 0,4
	Geschossflächenzahl: 0,5
Bauweise:	offen

Die Erschließung erfolgt über die „Borkenbergstraße“ und über die private Erschließung der Flurstücke 301, 303 und 313 (Wegerecht dinglich im Grundbuch der dienenden Grundstücke gesichert). Nach geltendem Bauordnungsrecht erforderliche Baulasten zur Erschließung sind auf den vorgenannten Flurstücken nicht eingetragen.

3. Abgabenrechtlicher Zustand (nach Angabe der Stadt Dülmen)

Erschließungsbeiträge wurden gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) nicht erhoben. Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für NW (KAG) fallen in absehbarer Zeit nicht an. Das Grundstück ist somit zum Wertermittlungsstichtag abgabenfrei.

4. Zustand der angrenzenden Straße

Die Fahrbahn der „Borkenbergstraße“ ist asphaltiert.



5. Grundstücksform

Zuschnitt: dreiecksförmig
Ausrichtung: West nach Ost
Frontbreite: ca. 48 m
mittlere Grundstückstiefe: ca. 30 m
siehe auch Kartenauszug (Anlage D.5)
Oberflächenbeschaffenheit: nahezu eben

6. Boden- und Baugrundbeschaffenheit

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

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

7. Verkehrs-, Wohn-, und Geschäftslage

Makrolage:
Land: Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk: Münster
Kreis: Coesfeld
Gemeinde/Stadt: 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: Ortsteil Hausdülmen
Entfernung zum Stadtzentrum: 4 km
Entfernung zum Bahnhof: 4 km
Verbindungen: Enschede – Dülmen – Dortmund
Münster – Dülmen – Essen
Entfernung zur Autobahn: A43, Dülmen: 6 km
Art der Geschäfte: täglicher, periodischer und aperiodischer Bedarf

8. Versorgungsleitungen

Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- und Abwasserleitungen sind in der angrenzenden Straße vorhanden.

9. Rechte und Belastungen

9.1 Abteilung II des Grundbuches (festgestellt am 05.10.2022)

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.



14

9.3 Baulastenverzeichnis

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

9.4 Denkmalliste

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.

10. Wertermittlung

10.1 Vermerk zur Legalität und zum Bauzustand

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

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

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

Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke bleibt der Aufwuchs (z.B. Bäume, Sträucher) und das Inventar (z.B. Einbauküchen, Kaminöfen, Markisen, Gartenhütten), 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.

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

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Richtwert RI 96801 herangezogen. Dieser Wert beträgt zum Stichtag 01.01.2022 150 €/m² inklusive Erschließungskosten. Der Richtwert gilt für Grundstücke bei I-geschossiger Bauweise und einer Grundstückstiefe von 35 m. Aufgrund des Zuschnitts und der Übergröße des Bewertungsgrundstückes erteilt der Gutachterausschuss einen Abschlag von 15 €/m². Bei einer Fläche von 1.400 m² ergibt sich somit ein Bodenwert von 189.000 €. 160

10.3 Zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Das Wohnhaus und eine Garage waren 1965 bezugsfertig. 1969 wurde das Wohnhaus um ein Hallenbad erweitert und die Garage mit einem Zimmer und einem WC überbaut. Später wurde die Garage zu Büroräumen umgebaut. Seitdem wurden folgende Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (relevante Maßnahmen im Zeitraum bis ca. 25 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag, nach Angabe der Beteiligten): 1.1.24

- 2005 Erneuerung der Heizungsanlage
- 2022 Modernisierung der Dusche



Gemäß Einordnung in der Anlage 2 Nr. 1.2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden am Wohnhaus demnach kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Die Gesamtnutzungsdauer ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses beträgt modellkonform 80 Jahre. Die bislang durchgeführten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhöhen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht, sie liegt bei 23 Jahren. Die aktuell genutzte Garage wurde 1976 errichtet und wird modellkonform mit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren berücksichtigt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage beträgt daher 14 Jahre.

10.4 Zur Ableitung des Sachwertes (Anlage D.3)

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

Für die Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) geht der Gutachterausschuss für das Wohnhaus von einem Mix des Gebäudetyps 1.02 (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, I-geschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut) zu 77%, des Gebäudetyps 1.23 (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, I-geschossig, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach) zu 14% und des Gebäudetyps 1.21 (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, I-geschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut) zu 9% nach Gebäudekatalog und dem Baujahr 1965 aus (s. Ziffer 10.3). Über die Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser (Anlage 4 Nr. III der ImmoWertV) ermittelt sich eine Gebäudestandardkennzahl von 2,8 und ein Kostenkennwert von 770 €/m² Brutto-Grundfläche (BGF). Für die Garage wird aufgrund der Bauweise ein Kostenkennwert von 350 €/m² BGF angesetzt. In den Kostenkennwerten sind Baunebenkosten enthalten. Die ermittelten Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (Destatis) auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Der Baupreisindex wurde letztmalig im II. Quartal 2022 veröffentlicht und beträgt 163,5 (Ziffer 1, Anlage D.3).

Unter Ziffer 2 in der Anlage D.3 wird der regionale und ortsspezifische Einfluss im Kreis Coesfeld mit dem Regionalfaktor (im Jahr 2022: 1,0) und die Alterswertminderung der baulichen Anlagen berücksichtigt. Die Alterswertminderung ermittelt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen (siehe Ziffer 10.3). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,29 für das Wohnhaus sowie von 0,23 für die Garage.

Als Zeitwert der baulichen Außenanlagen – wie Hausanschlüsse, Einfriedungen, Hof- und Wegebefestigungen – werden 5 %, rund 13.700 €, des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes angesetzt.

Zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes ergibt sich zunächst ein Sachwertfaktor von 1,04 entsprechend der im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten Untersuchung: „Sachwertfaktoren“. Wegen der eingeschränkten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes erteilt der Gutachterausschuss einen Abschlag im Rahmen der Standardabweichung von 0,1. In Summe ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,94 (Ziffer 4, Anlage D.3).

Unter Ziffer 9 der Anlage D.2 („besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“) wird eine Wertminderung von insgesamt 20.000 € vorgenommen. Gemäß § 8 ImmoWertV sind als „beson-



16

dere objektspezifische Grundstücksmerkmale" alle Umstände des Bewertungsobjektes zu erfassen, die vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichen. Es sollen wertmäßige Auswirkungen von individuellen Besonderheiten korrigierend berücksichtigt werden, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert beimisst und sofern sie im angewandten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt werden konnten. Es ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kosten (z.B. für Schadensbeseitigungen) in Ansatz zu bringen sind, sondern der marktübliche Werteinfluss, d.h., ein Abschlag oder ggf. auch ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzt.

Der Gutachterausschuss nimmt die Wertminderung – als Summe von Abschlägen – aus folgenden Gründen vor: Abschlag aufgrund der tlw. Nachrüstpflicht der Geschosdeckendämmung gem. GEG; Abschlag aufgrund der Überalterung der Bäder und der WC; Abschlag für den allgemeinen Instandhaltungstau.

Der Sachwert ergibt sich somit zu 427.735 €.



17

B. Angaben zu den baulichen Anlagen

11. Art der Gebäude, Zweckbestimmung und baurechtliche Merkmale

Einfamilienhaus mit Garage

12. Detailbeschreibung der baulichen Anlage

12.1. Einfamilienhaus

12.1.1 Baujahr, Nutzungsdauer, Bauzustand

Baujahr: 1965
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 23 Jahre

Baumängel/-schäden: nicht signifikant

12.1.2 Einzelbeschreibung

Anzahl der Vollgeschosse: I

Wohnfläche: rd. 185 m²

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

Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 734 m²

Unterkellerung: teilweise unterkellert

Dachausbau: teilweise ausgebaut

Bedachung: Satteldach: Holzkonstruktion, Dachziegeleindeckung, Kupferrinnen

Außenwand/ Fassade: Mauerwerk/ Verblendmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk, verputzt, tapeziert und/oder gestrichen

Decken: Stahlbeton; verputzt, tapeziert und/oder gestrichen; Polystyrolplatten

Fußböden: Belag: Steinholzfriesen, Ziegenhaarteppich, Naturstein, Linoleum, Parkett

Treppen: Stahlbeton; Belag: Naturstein

Fenster: Holz; Isolierverglasung oder Einfachverglasung, Holzrollladen

Türen: Hauseingangstür: Holzrahmen, Isolierverglasung; Innentüren: Holzwerkstoffe

Lichte Geschosshöhe: Kellergeschoss: ca. 2,3 m Erdgeschoss: ca. 2,5/2,6 m
Spitzboden: ca. 1,9 m

Raumaufteilung: EG: sieben Zimmer, Küche, zwei Bäder, WC, Hauswirtschaft, Schwimmhalle, zwei Büroräume, Terrasse
DG: ein Zimmer, WC, Balkon

Hausanschlüsse: Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- und Kanalanschluss sind vorhanden

sanitäre Einrichtungen: EG: WC: Waschbecken, WC, Plattierung ringsum ca. 1,5 m hoch;
Bad 1: Waschbecken, WC, Duschkabine, Plattierung ringsum ca. 1,5 m/deckenhoch; Bad 2: Doppelwaschbecken, WC, Einbauwanne, Plattierung ringsum ca. 1,6 m
DG: WC: Waschbecken, WC, Plattierung ringsum ca. 1,5 m hoch

Heizungsanlage: Ölzentralheizung, Warmwasserspeicher, Solarthermie, Fußbodenheizung, Öltank 10.000 l



18

12.2. Garage

12.2.1 Baujahr, Nutzungsdauer, Bauzustand

Baujahr: 1976
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre
Restnutzungsdauer: 14 Jahre

Baumängel/ -schäden: nicht signifikant

12.2.2 Einzelbeschreibung

Anzahl der Vollgeschosse: 1

Nutzfläche: rd. 43 m²

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

Brutto-Grundfläche (BGF): rd. 52 m²

Bedachung: Walmdach: Holzkonstruktion, Dachziegeleindeckung, Kupferrinnen

Außenwand/ Fassade: Mauerwerk/ Verblendmauerwerk

Innenwände: gestrichen

Decke: Stahlbeton, gestrichen

Fußboden: Estrich

Lichte Geschosshöhe: ca. 2,3 m



C. Ermittlung des Verkehrswertes

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

Sachwert: 427.735 € (Anlage D.3, Ziffer 7)

13. Ableitung des Verkehrswertes

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

430.000 €

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

gez. Kirschbaum
Gutachter

gez. Briewig
stellv. Vorsitzender

gez. Austermann
Gutachter

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.

Coesfeld, den 7. Juni 2023

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Schnute
(Kreisvermessungsamtsrat)

D. Anlagen

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