



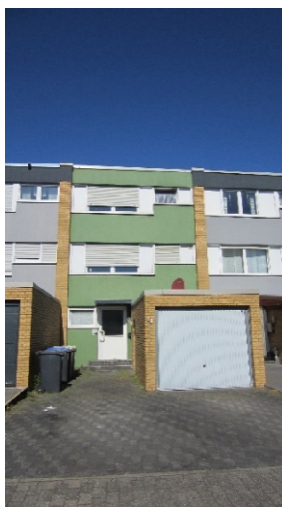
Gutachten über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Az. GA 226-2504
Bewertungsobjekt

mit Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück
Gemarkung Stadt Dülmen, Flur 37, Flurstücke 365, 589
Adresse: Haferkamp 21, 48249 Dülmen

Auftraggeber
Aktenzeichen

Amtsgericht Coesfeld
8 K 15/25



Wertermittlungstichtag
Verkehrswert

19.05.2025
230.000 €

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens; das Gutachten besteht aus 25 Seiten, enthält keine Anlagen und ist nicht unterzeichnet.

Für die vorliegende elektronische Form des Gutachtens einschließlich etwaiger Ausdrucke wird keine Haftung übernommen, da auch durch einen Schreibschutz des Dokuments die authentische Wiedergabe des Gutachtens nicht garantiert werden kann.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Darstellung der wesentlichen Daten	3
2	Grundlagen der Wertermittlung	4
3	Beschreibung des Bewertungsobjekts	6
3.1	Lage und Beschreibung des Grundstücks	6
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.3	Bauliche Anlagen	10
3.4	Flächen	12
4	Immobilienmarkt	13
5	Wesentliche Merkmale und Beurteilung des Bewertungsobjekts	14
6	Wertermittlung	15
6.1	Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung	15
6.2	Bodenwertermittlung	17
6.3	Sachwertverfahren	18
6.4	Vergleichswertverfahren	22
7	Verkehrswert	24
8	Anhang	25
8.1	Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien	25
8.2	Quellen	25
8.3	Anlagen	25

1 Darstellung der wesentlichen Daten

Bewertungsobjekt	mit Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garage bebautes Grundstück Adresse: Haferkamp 21, 48249 Dülmen
Grundstück	Gemarkung Stadt Dülmen, Flur 37, Flurstücke 365, 589
Wertermittlungstichtag	19.05.2025
Grundstücksgröße	
Flurstück 365	178 m ²
Flurstück 589	<u>37 m²</u>
Summe	215 m ²
Baujahr	1978
Wohnfläche	128 m ²
<u>Ergebnisse der Wertermittlung</u>	
Sachwert	242.000 €
Vergleichswert	271.000 €
Verkehrswert	230.000 €
Verkehrswert in €/m ² Wohnfläche	1.797 €/m ²

2 Grundlagen der Wertermittlung

Auftraggeber	Amtsgericht Coesfeld Friedrich-Ebert-Straße 6 48653 Coesfeld
Auftrag vom	26.02.2025
Auftrag	Erstattung Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß Beschluss vom 26.02.2025
Aktenzeichen	8 K 15/25
Bewertungsgegenstand	Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es sich um das mit einem Reihenmittelhaus und Garage bebaute Grundstück Gemarkung Stadt Dülmen, Flur 37, Flurstücke 365, 589 zur Größe von insgesamt 215 m ² , Adresse: Haferkamp 21, 48249 Dülmen.

Hinweise der Sachverständigen zur Wertermittlung

- > Die Sachverständige ist auf Auskünfte und Unterlagen angewiesen. Sie bemüht sich, diese so genau und umfassend wie möglich zu erhalten, jedoch kann sie für fehlende und mangelhafte Informationen und Unterlagen keine Haftung übernehmen. Die Angaben in den erhaltenen Informationen und Unterlagen werden als vollständig und zutreffend angesehen; eine Überprüfung der Angaben erfolgt mit Ausnahme von einigen überschlägigen Plausibilisierungen nicht. Mündliche Auskünfte können lt. Rechtsprechung nicht als verbindlich angesehen werden. Sie werden im Gutachten wiedergegeben, für ihre Richtigkeit kann ebenfalls keine Haftung übernommen werden.
- > Feststellungen werden nur in einem solchen Umfang getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung wird ausgeschlossen für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen und an nicht besichtigten Bauteilen und Räumen sowie für sonstige nicht festgestellte Eigenschaften von Grundstück und Gebäude (z. B. Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen). Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Bodenuntersuchungen und Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt; alle Feststellungen beruhen auf einer rein visuellen Untersuchung. Baumängel und Bauschäden werden insoweit aufgeführt, wie sie erkennbar waren; die Aufzählung kann daher unvollständig sein. Auswirkungen von gegebenenfalls vorhandenen Baumängeln und Bauschäden auf den Verkehrswert werden lediglich pauschal berücksichtigt; es handelt sich hier nicht um ein Bauschadensgutachten.
- > Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen wie z. B. die Einhaltung von Abstandsflächen oder eine den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen genügende Bauausführung erfolgt nicht. Für die Bewertung wird eine zulässige, den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechende Bebauung angenommen, soweit kann anderweitigen Informationen vorliegen.
- > Für Bestandsimmobilien gelten nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) gegebenenfalls Nachrüstpflichten, die im Einzelfall zu prüfen sind. Die Überprüfung auf Einhaltung der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Vorschriften bzw. die Bestimmung der nach GEG gegebenenfalls durchzuführenden Maßnahmen fallen nicht in das Sachgebiet der Sachverständigen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.
- > Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Darüber hinaus ist eine Weitergabe an Dritte nur mit vorheriger Zustimmung der Sachverständigen zulässig. Eine Inhaltsänderung des Gutachtens

ist nicht zulässig. Die Haftung der Sachverständigen für Fahrlässigkeit ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 19.05.2025 von 10.00 Uhr bis 10.15 Uhr statt. Der Sachverständigen wurde kein Einlass gewährt. Das Bewertungsobjekt wurde von außen besichtigt.
Wertermittlungstichtag	19.05.2025 Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es wird der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.
Qualitätsstichtag	19.05.2025 Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er stimmt regelmäßig mit dem Wertermittlungstichtag überein, es sei denn, dass aus rechtlichen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Es wurden keine Gründe für einen anderen Zeitpunkt mitgeteilt. Qualitätsstichtag ist daher der Wertermittlungstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	<u>Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen</u> > Grundbuchauszug vom 26.02.2025 <u>Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und Informationen</u> > Auszug aus der Katasterkarte vom 24.03.2025, erhalten vom Kreis Coesfeld, Katasteramt > schriftliche Auskunft über das Planungsrecht von der Stadt Dülmen vom 25.03.2025 > schriftliche Bescheinigung über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach KAG vom 26.03.2025, erhalten von der Stadt Dülmen > schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.03.2025, erteilt durch die Stadt Dülmen > schriftliche Auskunft über Denkmalschutz von der Stadt Dülmen vom 01.04.2025 > schriftliche Auskunft über Wohnbauförderung von der Stadt Dülmen vom 26.03.2025 > schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-/Verdachtsflächenkataster vom 26.03.2025, erteilt durch den Kreis Coesfeld > Bodenrichtwerte aus dem Internetportal Borisplus NRW, Quellenangabe siehe Ziffer 8 > Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld, Fachliteratur (siehe Angaben unter Ziffer 8)

3 Beschreibung des Bewertungsobjekts

3.1 Lage und Beschreibung des Grundstücks

3.1.1 Makrolage

Land Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk Münster, Kreis Coesfeld, Stadt Dülmen

Die Stadt Dülmen liegt im Kreis Coesfeld, der mit den Kreisen Borken, Steinfurt und Warendorf sowie der Stadt Münster das Münsterland mit rd. 1,6 Millionen Einwohner bildet. Im Münsterland ist Münster einzige Großstadt und Oberzentrum mit rd. 321.000 Einwohnern; daneben gibt es einige Städte und Gemeinden mit Funktionen eines Mittelzentrums.

Kreis Coesfeld

Der Kreis Coesfeld mit rd. 228.000¹ Einwohnern besteht aus insgesamt elf kreisangehörigen Städten und Gemeinden. Die Wirtschaft ist überwiegend durch mittelständische Unternehmen geprägt. An Betrieben im verarbeitenden Gewerbe sind vorrangig die Bereiche Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Maschinenbau vertreten. Der Tourismus spielt in den Bereichen Radtourismus und Wandern eine Rolle.

Die Beschäftigung ist überdurchschnittlich gut; die Arbeitslosenquote ist regelmäßig die niedrigste in Nordrhein-Westfalen und lag im Jahr 2024 durchschnittlich bei 4,0 %². Das verfügbare jährliche Einkommen je Einwohner der privaten Haushalte betrug im Kreis 25.504 €, im Land NRW 23.812 € (Stand 2021).

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesautobahnen A 1 im östlichen Kreisgebiet mit Anschlussstelle Ascheberg, der A 43 von Münster nach Recklinghausen mit den Anschlussstellen Senden, Nottuln, Dülmen-Nord und Dülmen und die A 31 westlich des Kreisgebietes. Im Kreisgebiet befinden sich mehrere Bahnlinien mit insgesamt 14 Haltepunkten der Deutschen Bundesbahn. Der Flughafen Münster/Osnabrück ist in ca. 45 - 60 Minuten erreichbar.

Stadt Dülmen

Die Stadt Dülmen mit rd. 48.000 Einwohnern besteht aus den Ortsteilen Dülmen-Mitte, Buldern, Hiddingsel, Hausdülmen, Merfeld, Rorup und Kirchspiel. Das Ortszentrum liegt rd. 15 km südöstlich der Kreisstadt Coesfeld, rd. 30 km südwestlich von Münster und rd. 30 km nördlich von Recklinghausen. Dülmen grenzt an die Städte und Gemeinden Coesfeld, Nottuln, Senden, Lüdinghausen, Haltern am See und Reken.

Dülmen, Stadt der Wildpferde, ist die größte Stadt im Kreis Coesfeld. An Bildungs- und Infrastruktureinrichtungen sind u. a. Kindertagesstätten, Grundschulen, Förderschulen sowie weiterführende Schulen (Hauptschule, Realschule, Gymnasien, Berufskolleg), Stadtbücherei, Volkshochschule, Musikschule und Freizeitbad vorhanden. In Dülmen befindet sich ein Standort der Christophorus Kliniken Coesfeld, Nottuln, Dülmen. Dülmen verfügt über einen zentrumsnahen Wildpark zur Größe von rd. 250 ha. Besonderheit ist die Landschaft Merfelder Bruch mit dem Naturschutzgebiet „Wildpferdebahn im Merfelder Bruch“ und jährlichem Wildpferdefang.

Quellen: Websites Stadt Dülmen, Kreis Coesfeld, IHK Nord-Westfalen, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Bundesamt; eigene Recherchen

¹ Stand 31.12.2024, Quelle: Webseite Kreis Coesfeld, www.kreis-coesfeld.de

² www.kreis-coesfeld.de, Zahlenspiegel 2025/2026

3.1.2 Mikrolage

Stadt	Dülmen
Ortsteil	Dülmen-Mitte
Lage	in einem Wohngebiet nordöstlich der Ortsmitte, rd. 1,6 km Luftlinie vom Marktplatz entfernt
Umgebungsbebauung	Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser
Nahversorgung/ Infrastruktureinrichtungen	mehrere Supermärkte in ca. 1-2 km Entfernung, Kindergarten in unmittelbarer Nachbarschaft
Naherholungsflächen Verkehrsanbindung	in unmittelbarer Umgebung des Siedlungsbereiches
- Straßen	rd. 1,9 km Entfernung zur B 474 rd. 2,7 km Entfernung zur Autobahn A 43
- Bahn	nächster Haltepunkt: Dülmen, rd. 1,2 km entfernt, zwei Bahnlinien: Bremen/Münster – Essen und Dortmund – Gronau/Enschede
- Buslinien	Stadtverkehrslinien, alternativ: Anrufsammeltaxi, Bürgerbus

3.1.3 Struktur des Grundstücks

Lage	an der Straße Haferkamp
Zuschnitt	rechteckig
Abmessungen	mittlere Breite rd. 6 m mittlere Tiefe rd. 35 m
Oberflächengestalt	überwiegend eben

3.1.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung	öffentliche Erschließungsanlage Haferkamp
Ausbau	Straße Betonsteinpflaster
Versorgung	Strom, Gas, Wasser, Telefon
Entsorgung	Kanalanschluss

3.1.5 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen festgestellt, die über ein übliches Maß im innerstädtischen Bereich hinausgehen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Immissionen in den vorliegenden Unterlagen und der Lärmkarte des Landes Nordrhein-Westfalen vor.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Nachweis im Liegenschaftskataster

Stadt	Dülmen	
Gemarkung	Stadt Dülmen	
Flur	37	
Flurstück	365	589
Größe	178 m ²	37 m ²

3.2.2 Nachweis im Grundbuch

Es lag ein Grundbuchauszug vom 26.02.2025 vor.

Amtsgericht	Dülmen
Grundbuch von	Stadt Dülmen
Blatt	8715

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1	Grundstück Gemarkung Stadt Dülmen, Flur 37, Flurstück 365, Gebäude- und Freifläche, Haferkamp 21, Größe 178 m ²
lfd. Nr. 2	Grundstück Gemarkung Stadt Dülmen, Flur 37, Flurstück 589, Gebäude- und Freifläche, Haferkamp 21, Größe 37 m ²

Abteilung I	Eigentümer
lfd. 1	xxx

Abteilung II	Lasten und Beschränkungen
lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da sie sich regelmäßig nicht auf den Verkehrswert auswirken.

3.2.3 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

3.2.4 Altlasten, Altlastenverdacht

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft liegt für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld vor. Entsprechende Verdachtsmomente gehen auch nicht aus den übrigen Unterlagen und erhaltenen Informationen hervor. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Altlasten vorhanden sind. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden Auswirkungen in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.2.5 Baugrund

Der Verfasserin liegen keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen des Grundstücks vor. Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen des Ortstermins nicht durchgeführt und fallen nicht in

das Sachgebiet der Sachverständigen. Für die Wertermittlung wird von einem hinreichend tragfähigen Baugrund ausgegangen. Gegenteilige Anzeichen waren nicht erkennbar.

3.2.6 Denkmalschutz

Gemäß vorliegender Auskunft handelt es sich bei dem Gebäude nicht um ein Baudenkmal; auf dem Grundstück befindet sich kein Bodendenkmal.

3.2.7 Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplangebiet Dülmen Nr. 71/9 „Spiekerhof“. Das zu bewertende Grundstück ist von der 14. Änderung des Bebauungsplanes betroffen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind für das zu bewertende Grundstück wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	Teilfläche II, Teilfläche III
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	1,0
Bauweise	geschlossene Bauweise

Es liegt kein Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes bezogen auf das zu bewertende Grundstück vor. Es liegt keine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB vor. Das Grundstück ist weder von einem Umlegungsverfahren noch von einem Sanierungsverfahren betroffen.

3.2.8 Erschließungsbeiträge und abgabenrechtliche Situation

Gemäß vorliegender Auskunft liegt das zu bewertende Grundstück an der öffentlichen Straße „Haferkamp“. Sowohl der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch als auch der Kanalanschlussbeitrag nach Kommunalem Abgabengesetz NRW sind abgegolten.

Das Grundstück Haferkamp 21 (Gemarkung Stadt Dülmen, Flur 37, Flurstücke 365, 589) wird auf der Grundlage der vorliegenden Informationen als erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Grundstück eingestuft.

3.2.9 Sonstige Rechte und Lasten

Aus den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Auskünften gehen keine sonstigen Rechte und Lasten am Grundstück hervor, die nicht im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Der Wertermittlung wird daher zu Grunde gelegt, dass keine weiteren Rechte und Lasten bestehen. Sollten solche dennoch bestehen, werden Auswirkungen in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Bauart und Baujahr

Art der Bebauung Reihennittelhaus, bestehend aus, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss,
2. Obergeschoss, Flachdach
Garage

Baugenehmigungen

27.12.1977 Bauvorhaben: Neubau Reihenhäuser mit Garage
23.10.1978 Bauvorhaben: planerische Änderungen
30.11.1984 Bauvorhaben: Nutzungsänderung Hobbyraum als Schlafraum

Der Wertermittlung wird für das Wohnhaus mit Garage das Baujahr 1978 zu Grunde gelegt.

3.3.2 Struktur und Grundriss

Das Wohnhaus ist Teil einer Reihenhausbauung mit insgesamt neun Reihenhäusern. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Reihennittelhaus ohne Kellergeschoss. Die Breite des Wohnhauses beträgt rd. 6 m, die Tiefe rd. 10 m. Garten und Terrasse sind nach Westen ausgerichtet. Die Garage befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude neben dem Hauseingang.

Grundriss nach den vorliegenden Bauplänen und der Ortsbesichtigung

Erdgeschoss	Windfang, Diele, 4 Räume (Schlafen, Technik, 2 Räume – im Plan: als Keller bezeichnet) Von zwei Räumen besteht Zugang zur Terrasse.
1. OG	Wohnen/Essen, Küche, Balkon
2. OG	Flur, 3 Zimmer (Raum 1, Raum 2, Eltern), Bad
Geschosshöhen ³	gemäß Bauplan (Schnitt)
Erdgeschoss	2,83 m
1. Obergeschoss	2,77
2. Obergeschoss	2,89

3.3.3 Gebäudebeschreibung

Grundlage der nachfolgenden Gebäudebeschreibung sind die vorliegenden Pläne, die Baubeschreibung in der Bauakte und die Ortsbesichtigung von außen. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale der baulichen Anlagen beschrieben, in Teilbereichen können Abweichungen bestehen. Die Angaben stammen überwiegend aus der Baubeschreibung von 1977. Der tatsächliche Ausbau kann hiervon abweichen. Auf die Hinweise unter Ziffer 2 wird Bezug genommen.

Konstruktion / Innenausbau / Ausstattung

Bauart	Massivbauweise
Fundament	Stahlbeton
Außenwände	Betonfertigteile, Fassade Teilflächen Klinker, Vorhang Sichtbeton
Innenwände	Betonfertigteile
Decken	Beton

³ Angaben von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden des darüberliegenden Geschosses

Dach	Flachdach (Warmdach), innenliegende Entwässerung
Treppen	keine Angabe
Fenster	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, Rollläden Kunststoff
Fensterbänke	keine Angabe
Türen	Hauseingangstür Kunststofftür mit Glaseinsatz Innentüren Türblätter mit Kunststoffoberfläche, Zargen keine Angabe
Bodenbeläge	Wohnräume Textilbelag, Bad, WC: Mosaikfliesen, Treppenhaus Keramik-Klinker
Deckenbelag	keine Angabe
Wände	Tapete, Küche Wandplatten, Bad, WC: Fliesen bis 1,50 m Höhe
sanitäre Einrichtung	EG WC: Waschbecken, WC, 2. OG Bad: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung	Annahme: über Heizung
Elektroinstallation	Annahme: aus dem Baujahr, 3 Steckdosen je Raum, Türöffner, Gegensprechanlage
besondere Bauteile	Soweit eine Einbauküche vorhanden sein sollte, ist diese nicht Gegenstand der Wertermittlung.
Garage	Einzelgarage mit Flachdach, außen Klinker, Stahlschwinger, Tür

3.3.4 Außenanlagen

Anschlüsse	zur Ver- und Entsorgung
befestigte Flächen	Zugang und Eingangsbereich vor Haustür, Zufahrt Garage: Betonsteinpflaster; Annahme Terrasse plattiert
Garten	Rasenfläche
Einfriedungen	Rückseite: Sichtschutzelemente

3.3.5 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Es liegen keine Angaben über durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor.

3.3.6 Baumängel und Bauschäden

Über gegebenenfalls vorliegende Baumängel und Bauschäden können aufgrund der fehlenden Besichtigung von innen keine Angaben gemacht werden.

3.3.7 Energieausweis und Nachrüstpflichten

In den vorliegenden Unterlagen liegt kein Energieausweis vor. Für Bestandsimmobilien gelten nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) gegebenenfalls Nachrüstpflichten, deren Erforderlichkeit in diesem Gutachten nicht geprüft werden (siehe Hinweise unter Ziffer 2) .

3.3.8 Gewerbebetrieb

Es kann keine Aussage zu einem Gewerbebetrieb getroffen werden. Hinweise auf einen Gewerbebetrieb lagen nicht vor.

3.3.9 Zubehör

Es kann keine Aussage zu etwaigem Zubehör getroffen werden.

3.4 Flächen

3.4.1 Wohnfläche

In den vorliegenden Auszügen aus der Bauakte liegt eine Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung vom 23.11.1978 nach DIN 283 vor:

Erdgeschoss	16,57 m ²
1. Obergeschoss	50,26 m ²
2. Obergeschoss	<u>48,72 m²</u>
Summe	115,55 m ²

Wohnflächenanteile für Terrasse und Balkon sind zu einem Viertel enthalten.

Aufgrund der Nutzungsänderung im Erdgeschoss vom Hobbyraum zum Schlafraum wird die Wohnfläche gemäß Flächenangabe im Grundrissplan ergänzt. Danach beträgt die Wohnfläche:

	115,55 m ²
EG Schlafen	<u>12,50 m²</u>
Summe	128,05 m ²
rd.	128 m ²

Wohnflächen sind in der Wertermittlung nach dem Grundsatz der Kompatibilität anzusetzen, d. h. sie sind nach den Berechnungsgrundlagen zu ermitteln, die auch bei der Ableitung von Daten für die Wertermittlung verwendet wurden. Bei Auswertung von Kaufpreisen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld werden die Angaben der Eigentümer bzw. die Angaben in den Bauakten zu Grunde gelegt; es wird nicht auf eine einheitliche Berechnungsgrundlage abgestellt. Der Wertermittlung wird daher die Wohnfläche auf der Grundlage der vorliegenden, ergänzten Berechnung von rd. 128 m² zu Grunde gelegt.

3.4.2 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Bruttogrundfläche wird modellkonform nach Vorgaben der Anlage 4 zur ImmoWertV ermittelt.

Wohnhaus	Breite m	Tiefe m	BGF m ²
EG	6,125 x	11,63 =	71,23
1. OG	6,125 x	10,13 =	62,05
2. OG	6,125 x	10,13 =	62,05
Summe			195,33
rd.			195

Der Bewertung wird eine Bruttogrundfläche von 195 m² zu Grunde gelegt.

4 Immobilienmarkt

Zum Wertermittlungstichtag liegt der Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld vor; Berichtszeitraum ist das Jahr 2024.

Preise für Wohnbauland

Die Preise für erschlossene Wohnbaulandflächen sind im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr konstant. Der durchschnittliche Preis für erschlossenes Wohnbauland in mittlerer Lage liegt im Jahr 2024 kreisweit bei 200 €/m²; die Spanne liegt zwischen 110 €/m² in Rosendahl und 250 €/m² in Senden. In der Stadt Dülmen liegt der durchschnittliche Preis bei 235 €/m² und damit im oberen Bereich der Spanne.

Preise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses wurden durchschnittliche Kaufpreise für das Jahr 2024 für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke (ohne Erbbaurechte und ohne Lagen im Außenbereich) ermittelt; der durchschnittliche Kaufpreis im Kreis Coesfeld lag für Doppelhaushälften und Reihenhäuser bei rd. 323.000 € bei konstantem Preisniveau gegenüber dem Vorjahr. Differenziert nach Baualtersklassen betrug der durchschnittliche Kaufpreis im Kreis Coesfeld im Jahr 2024 in der Altersklasse 1975 bis 1994 rd. 330.000 € (Auswertung von 33 Kauffällen, mittlere Grundstücksgröße 360 m², Auswertung von Grundstücksgrößen bis 500 m²); der Durchschnittspreis betrug 2.770 €/m² Wohnfläche (Auswertung von 32 Kauffällen, mittlere Wohnfläche 120 m²).

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld 2025

5 Wesentliche Merkmale und Beurteilung des Bewertungsobjekts

Lage

Die Lage wird insgesamt als mittel bis einfach beurteilt.

Größe, Bauweise, Grundriss

Die Größe des Grundstücks mit insgesamt 215 m² wird als übliche Größe für die Bebauung mit einem Reihemittelhaus beurteilt, wobei sich hier noch die Garage auf dem Grundstück unmittelbar vor dem Wohnhaus befindet. Das Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 besteht aus Erdgeschoss und zwei Obergeschossen mit Flachdach und wurde überwiegend aus Betonfertigteilen errichtet. Im ersten Obergeschoss ist ein gartenseitiger Balkon vorhanden. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 128 m², davon rd. 29 m² im Erdgeschoss und rd. 50 m² bzw. rd. 49 m² in den Obergeschossen. Die Ausrichtung von Terrasse, Garten und Balkon nach Westen ist gut.

Ausstattung und Zustand der baulichen Anlagen, durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Baumängel und Bauschäden

Aufgrund der fehlenden Ortsbesichtigung von innen basieren die Angaben auf der Baubeschreibung von 1977. Danach verfügt das Gebäude über eine Gaszentralheizung. Über durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und über gegebenenfalls vorliegende Baumängel- und Bauschäden liegen keine Angaben vor.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Über Baumängel und Bauschäden liegen aufgrund der fehlenden Besichtigung von innen keine Erkenntnisse vor. Der Wertermittlung wird zugrunde gelegt, dass keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind.

Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Dülmen wird grundsätzlich als gut beurteilt, allerdings fallen der energetische Zustand und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen für seine Verbesserung zunehmend mehr ins Gewicht. Im konkreten Fall kann keine hinreichend gesicherte Aussage getroffen werden, da aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung Annahmen über Ausstattung und Zustand getroffen wurden und keine Kenntnisse über gegebenenfalls bestehende Baumängel und Bauschäden vorliegen.

6 Wertermittlung

6.1 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

6.1.1 Grundlagen

Zu ermitteln ist der Verkehrswert, der gem. § 194 BauGB wie folgt definiert ist:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung 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.“

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

6.1.2 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Zur Wertermittlung nach ImmoWertV sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren (hier. Allgemeines Ertragswertverfahren)

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des jährlichen Reinertrages, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der jährliche Reinertrag (jährlicher Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten) ist um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes zu vermindern und sodann zu kapitalisieren. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Barwertfaktor unter Berücksichtigung von Restnutzungsdauer

und objektspezifischem Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse werden regelmäßig durch Anwendung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt, sodass der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert entspricht. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren wird i. d. R. angewandt, wenn die Erzielung eines Ertrages in Form von Miete oder Pacht im Vordergrund steht. Dann handelt es sich um eine Immobilie, die als Kapitalanlage genutzt wird und der Verkehrswert richtet sich am Ertragswert aus.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Es kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die auf Eigennutzung ausgelegten Immobilien wie z. B. das klassische Einfamilienhaus ist das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes geeignet.

6.1.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Die Wahl der Wertermittlungsverfahren hängt von der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten ab.

Es handelt sich um ein mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück, das zur Eigennutzung errichtet wurde. Daher wird unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten auf dem Immobilienmarkt unter Beachtung der zur Verfügung stehenden Daten das Sachwertverfahren durchgeführt. Daneben wird auf der Grundlage von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wird auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Preisen für unbebaute Grundstücke vorliegt.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Entwicklungszustand

Bei dem zu bewertenden Grundstück Gemarkung Stadt Dülmen, Flur 37, Flurstücke 365, 589 handelt es sich um baureifes Land i. S. des § 3 Abs. 4 ImmoWertV, d. h. um eine Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

6.2.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss im Kreis Coesfeld hat im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zum Stichtag 01.01.2025 den folgenden Bodenrichtwert ausgewiesen: 250 €/m²

Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei nach BauGB, kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Tiefe	35 m

6.2.3 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung von gegebenenfalls erforderlichen Anpassungen auf den Wertermittlungsstichtag und aufgrund abweichender Merkmale bestimmt.

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Zum Wertermittlungsstichtag ist nach Einschätzung der Verfasserin keine Anpassung erforderlich.

Anpassung aufgrund abweichender Merkmale

Das Bewertungsobjekt weicht zwar mit seiner Geschossigkeit vom Merkmal des Bodenrichtwertgrundstücks ab; nach sachverständiger Einschätzung wird keine Anpassung vorgenommen, da sich die Anzahl der Geschosse bei einer Einfamilienhausbebauung regelmäßig nicht auf den Bodenwert auswirkt.

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld werden kleinere Grundstücke regelmäßig zu höheren Quadratmeterpreisen gehandelt als größere Grundstücke. Im Grundstücksmarktbericht sind hierzu Umrechnungskoeffizienten bezogen auf Grundstücksgröße bzw. Grundstückstiefe veröffentlicht. Nach sachverständiger Einschätzung wird unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein Zuschlag von 30 % für angemessen erachtet. Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert wird wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert	250 €/m ²
Anpassung Grundstücksgröße	x 1,3
objektspezifisch angepasster BRW	325 €/m ²

Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei

$$215 \text{ m}^2 \times 325 \text{ €/m}^2 = 69.875 \text{ €}$$

rd. 70.000 €

6.3 Sachwertverfahren

6.3.1 Ermittlung des Sachwerts

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Es wird zunächst der vorläufige Sachwert aus Summe der Werte der baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt; anschließend werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch Anwendung eines Sachwertfaktors berücksichtigt mit dem Ergebnis des marktangepassten vorläufigen Sachwertes. Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale führt zum Sachwert. Der Sachwert wird unter Beachtung des Modells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld ermittelt.

6.3.2 Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten sind durchschnittliche Kosten, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) angewendet. Bezugsgrundlage der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Bruttogrundfläche (BGF).

Der hier maßgebliche Gebäudetyp Reihemittelhaus, bestehend aus Erdgeschoss und zwei Obergeschossen mit Flachdach ist nicht in den in Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen enthalten. Es werden daher in Anlehnung an die NHK 2010 hilfsweise Normalherstellungskosten auf der Grundlage der in den NHK 2010 enthaltenen Gebäudetypen 3.23 (Reihemittelhaus, eingeschossig mit Flachdach) und 3.33 (Reihemittelhaus, zweigeschossig mit Flachdach) abgeleitet. Nach sachverständiger Einschätzung wird von einer weiteren Verringerung der Kosten je m² BGF um den halben Differenzbetrag der Kosten für Typ 3.23. und Typ 3.33 ausgegangen.

Typ 3.23 EG, FD Kostenkennwert €/m ² BGF	Anteil in %	Stufe 1 810	Stufe 2 900	Stufe 3 1.035	Stufe 4 1.250	Stufe 5 1.560	€/m ²
Typ 3.33 EG, OG, FD		690	765	880	1.060	1.325	
Differenz Typ 3.33 zu Typ 3.2.3		120	135	155	190	235	
Differenz / 2		60	68	78	95	118	
Annahme für EG, 1. OG, 2. OG, FD		630	698	803	965	1.208	
Außenwände	23		1,0				160
Dach	15		1,0				105
Fenster u. Außentüren	11		1,0				77
Innenwände und -türen	11		1,0				77
Deckenkonstruktion und Treppen	11			1,0			88
Fußböden	5		1,0				35
Sanitäreinrichtungen	9			1,0			72
Heizung	9			1,0			72
sonst. technische Ausstattung	6		0,5	0,5			45
Kostenkennwert							731

Daraus ergibt sich ein Kostenkennwert von 731 €/m² BGF. Besondere Bauteile werden durch Zuschläge berücksichtigt. Grundlage ist das Modell der AGVGA (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW) mit Orientierungswerten für besondere Bauteile

sowie pauschale Ansätze. An besonderen Bauteilen werden der Balkon und das Vordach mit insgesamt rd. 7.500 € berücksichtigt; der Zuschlag beträgt 38 €/m² (7.500 € / 195 m² BGF). Die Normalherstellungskosten werden zu rd. 770 €/m² ermittelt (731 €/m² + 38 €/m² = 769 €/m²).

6.3.3 Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen; dabei wird der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zugrunde gelegt. Der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt auf der Basis 2021 = 100: 132,6 im Februar 2025 (Index 2010 auf Basis 2021 = 100: 70,9).

6.3.4 Regionalfaktor

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld beträgt der Regionalfaktor 1,0.

6.3.5 Wertminderung wegen Alters

Es wird gemäß ImmoWertV und Modell des Gutachterausschusses von einer linearen Alterswertminderung ausgegangen. Die Alterswertminderung wird über den Alterswertminderungsfaktor bestimmt, ermittelt aus dem Quotienten von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

6.3.6 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird hier wie im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren mit 80 Jahren angenommen und für angemessen erachtet.

6.3.7 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage am Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Die Restnutzungsdauer wird über das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ermittelt (Anlage 2 ImmoWertV). Es sieht folgende Modernisierungselemente unter Angabe von maximalen Punktzahlen für Maßnahmen, die zum oder kurz vor dem Stichtag durchgeführt wurden.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
	20

Aufgrund fehlender Angaben über durchgeführte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der Ortsbesichtigung von außen werden hier keine Punkte angesetzt. Der Modernisierungsgrad wird gemäß Anlage 2 zur ImmoWertV in die Kategorie „nicht modernisiert“ eingestuft.

Das Alter beträgt am Wertermittlungsstichtag 47 Jahre (2025 – 1978). Die Restnutzungsdauer wird aus Gesamtnutzungsdauer minus Alter zu 33 Jahren ermittelt.

6.3.8 Wert der Garage, Außenanlagen, Hausanschlüsse

Für die Garage wird gemäß Angabe im Grundstücksmarktbericht 2025 der durchschnittliche Preis für den Wiederverkauf einer Garage in Höhe von 12.400 € angesetzt. Gemäß Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung von Sachwertfaktoren werden für Außenanlagen und Hausanschlüsse 5% des alterswertgeminderten Gebäudesachwertes angesetzt.

6.3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder Baumängel und Bauschäden sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Der Wertermittlung wird die Annahme zugrunde gelegt, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorliegen.

6.3.10 Ermittlung des SachwertsWohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF)	195 m ²	
Kostenkennwert NHK 2010 (Kkw)	770 €/m ²	
Baupreisindex Bund 2010 (2021 = 100), BPI 1	70,9	
Baupreisindex Bund, Feb 2025, BPI 2	132,6	
Regionalfaktor, RF	1,0	
Herstellungskosten		281.292 €
BGF x Kkw x BPI 2 / BPI 1 x RF		

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	33	
Alterswertminderungsfaktor	0,413	x 0,413
alterswertgeminderter Gebäudesachwert		116.033 €

Garage

Zeitwert pauschal		+ 12.400 €
<u>Summe Gebäudewerte</u>		128.433 €
Außenanlagen / Hausanschlüsse	5%	+ 6.400 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		134.833 €
Bodenwert		+ 69.875 €
vorläufiger Sachwert		204.708 €

Der vorläufige Sachwert wird zu rd. 205.000 € ermittelt. Der Gutachterausschuss hat gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 aus Kaufpreisen Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet, sogenannte Sachwertfaktoren. Die Sachwertfaktoren wurden nach Höhe des vorläufigen Sachwerts und Gemeinden (drei Gruppen) differenziert. Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Sachwertfaktoren, der Lage auf dem Immobilienmarkt und den wertrelevanten Merkmalen des Bewertungsobjekts wird zum Wertermittlungstichtag ein Sachwertfaktor von 1,18 als angemessen erachtet. Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (siehe Ziffer 6.3.9).

vorläufiger Sachwert	204.708 €
Sachwertfaktor	x 1,18
marktangepasster vorläufiger Sachwert	241.555 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert	241.555 €
	rd. 242.000 €

6.4 Vergleichswertverfahren

6.4.1 Kaufpreise

Der Sachverständigen liegen gemäß schriftlicher Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sechs geeignete Kaufpreise aus dem Teilmarkt „Reihenmittelhäuser“ in Dülmen-Mitte aus den Jahren 2023 bis 2025 vor. Die Objekte wurden nicht besichtigt; sie können in Ausstattung und Zustand vom Bewertungsobjekt abweichen. Garagen und Carports sind in den Kaufpreisen enthalten, soweit vorhanden.

Nr.	Lage	Jahr	Größe Gst. m ²	Bj	Bj fiktiv	Wfl m ²	KP €/m ²	Carport Ga
1	Hochfeldstr.	2023	261	1958	1960	124	2.089	1
2	Danziger Str.	2024	293	1973	1974	112	2.068	0
3	Bischof-Ketteler-Str.	2024	213	1973	1973	112	2.143	1
4	Danziger Str.	2024	241	1974	1974	119	1.975	0
5	Beethovenstr.	2024	228	1972	1972	112	1.882	0
6	Spiekerhof	2025	179	1971	1986	124	2.135	1

Gst. Grundstück, Bj. Baujahr, Wfl. Wohnfläche

6.4.2 Anpassung der Kaufpreise

Aufgrund der gleichbleibenden Wertverhältnisse im Jahr 2024 gegenüber 2023 und der Annahme gleicher Wertverhältnisse bis zum Stichtag im Jahr 2025 wird keine Anpassung an den Stichtag vorgenommen. Die Preise werden aufgrund der Lage und dem Merkmal Garage / Carport vorhanden auf das Bewertungsobjekt angepasst. Die angepassten Kaufpreise führen zu folgendem Ergebnis:

Nr.	Größe Gst. m ²	Bj	Bj fiktiv	Wfl m ²	KP €/m ²	Carport Ga	Faktor Lage	KP angepasst €/m ²	Anp. Carport/Ga €/m ² Wfl	KP angepasst €/m ²
1	261	1958	1960	124	2.089	1	0,95	1.985	0	1.985
2	293	1973	1974	112	2.068	0	1,05	2.171	107	2.278
3	213	1973	1973	112	2.143	1	0,95	2.036	0	2.036
4	241	1974	1974	119	1.975	0	1,05	2.074	101	2.175
5	228	1972	1972	112	1.882	0	1,05	1.976	107	2.083
6	179	1971	1986	124	2.135	1	1,00	2.135	0	2.135
	236									2.115

Anp. Anpassung

Das arithmetische Mittel beträgt 2.115 €/m² Wohnfläche bei einer Standardabweichung, der durchschnittlichen Abweichung vom Mittelwert, von 105 €/m² Wohnfläche. Die Standardabweichung wird vor dem Hintergrund des heterogenen Grundstücksmarkt als relativ gering beurteilt.

6.4.3 Vergleichswert aus Kaufpreisen

Der Vergleichswert wird aus dem Mittelwert ermittelt, darin ist der Wert einer Garage bereits enthalten. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden analog zum Sachwertverfahren mit 0 € angesetzt.

vorläufiger Vergleichswert		2.115 €/m ²
Wohnfläche	x	128 m ²
vorläufiger Vergleichswert in €		270.765 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
		270.765 €
	rd.	271.000 €

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ergebnisse der Wertermittlung

Sachwert 242.000 €

Vergleichswert 271.000 €

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren als geeignetes Verfahren durchgeführt. Aufgrund der fehlenden Besichtigung von innen basiert die Sachwertermittlung auf den angenommenen Ausstattungsmerkmalen der Baubeschreibung; Kenntnisse über die Innenausstattung und deren Zustand liegen nicht vor; die Wertermittlung beruht auf den im Gutachten getroffenen Annahmen. Die Marktanpassung wurde unter Berücksichtigung der im Grundstücksmarkbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren geschätzt.

Daneben wurde ein Vergleichswert auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage beider Wertermittlungsverfahren ermittelt. Bei gleicher Gewichtung beider Verfahren ergibt sich ein Wert von rd. 257.000 €. Da lediglich eine Besichtigung von außen durchgeführt werden konnte, wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % vorgenommen: $257.000 \text{ €} \times 0,9 = \text{rd. } 231.000 \text{ €}$

Der Verkehrswert i. S. des § 194 BauGB für das mit Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Gemarkung Stadt Dülmen, Flur 37, Flurstücke 365, 589, Adresse: Haferkamp 21, 48249 Dülmen wird zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025 zu

230.000 EUR

(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)

ermittelt.

Das entspricht bei einer Wohnfläche von 128 m² einem Wert von 1.797 €/m² Wohnfläche.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender persönlicher Bearbeitung gefertigt. Ich versichere, dass ich in vorstehender Sache weder beteiligt noch wirtschaftlich interessiert bin und dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Münster, den 30.07.2025

.....
Dipl.-Ing. Jutta Thiemann, Vermessungsassessorin, öbvS

8 Anhang

8.1 Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (LBauO NRW)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021

8.2 Quellen

Grundstücksmarktberichte 2025 und Vorjahre, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte

Quellenangabe: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2020, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de>

Fachliteratur

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag GmbH
- Kleiber – digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version

Websites im Internet (Auswahl)

- Kreis Coesfeld: www.kreis-coesfeld.de
- Stadt Dülmen: www.duelmen.de
- IHK Nord Westfalen: www.ihk-nordwestfalen.de
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen: www.it-nrw.de
- Statistisches Bundesamt: www.destatis.de
- TIM-online 2.0: www.tim-online.nrw.de

8.3 Anlagen

- Übersichtskarte
- Auszug aus der Flurkarte
- Baupläne: Grundrisse, Ansichten, Schnitt
- Wohnflächenberechnung aus der Bauakte
- Fotos vom Ortstermin