



< Dipl. - Ing. Jutta Thiemann > Dennenkamp 91 | 48161 Münster

Amtsgericht Coesfeld
Friedrich-Ebert-Str. 6
48653 Coesfeld

Münster, 01.08.2025

Zwangsversteigerungsverfahren Stadt Dülmen, Haferkamp 21 u. a., Aktenzeichen 8 K 15/25
Hier: Stellungnahme zu Ihrem Schreiben vom 31.07.2025 zum Gutachten Haferkamp 21 in Dülmen
Mein Zeichen: GA 226-2504

Sehr geehrter Herr Link,

ergänzend teile ich nachfolgend die Ergebnisse der Wertermittlung bei separater Betrachtung der beiden Grundstücke Gemarkung Dülmen, Flur 37, Flurstück 365 und Gemarkung Dülmen, Flur 37, Flurstück 589 mit.

Wertermittlung Grundstück Gemarkung Dülmen, Flur 37, Flurstück 365

Das Flurstück 365 zur Größe von 178 m² ist mit Wohnhaus und Garage bebaut. Der Bodenwert wird analog zur Bewertung beider Flurstücke gemeinsam auch für diese Fläche mit 325 €/m² angesetzt (siehe Gutachten Ziffer 6.2.3). Der Bodenwert von Flurstück 365 ergibt sich damit zu:
178 m² x 325 €/m² = 57.850 €, rd. 58.000 €.

Entsprechend verändert sich der Sachwert für das mit Wohnhaus und Garage bebaute Flurstück 365 wie folgt:

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	134.833 €
Bodenwert	+ 57.850 €
vorläufiger Sachwert	192.683 €
Sachwertfaktor	x 1,19
marktangepasster vorläufiger Sachwert	229.293 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert	229.293 €
	rd. 229.000 €

Sachwert	229.000 €
Vergleichswert	271.000 €

Bei gleicher Gewichtung beider Verfahren ergibt sich ein Wert von 250.000 €. Der Sicherheitsabschlag wegen fehlender Besichtigung in Höhe von 10 % führt zu einem Wert von 225.000 €.

Der Verkehrswert für das mit Wohnhaus und Garage bebaute Grundstück Gemarkung Dülmen, Flur 37, Flurstück 365 wird zu 225.000 € ermittelt.

Wertermittlung Grundstück Gemarkung Dülmen, Flur 37, Flurstück 589

Das Flurstück 589 zur Größe von 37 m² wird als Gartenland eingestuft. Es handelt sich um eine Teilfläche, die nicht selbständig bebaubar ist. Das bebaute Flurstück 365 mit einer Tiefe von 29 m ist auch ohne das Flurstück 589 als Baulandfläche nutzbar.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld liegen Auswertungen für sogenannte Arrondierungsflächen aus Kauffällen der Jahre 2022 bis 2024 vor. Es liegen drei Kauffälle für Garten- bzw. Hinterlandflächen vor. Das Verhältnis zum Baulandwert beträgt im Mittel 36 % bei einer Bandbreite von 24 % bis 49 %.

Bei einem Ansatz von 36 % beträgt der Wert des Gartenlands rd. 120 €/m² (325 €/m² x 0,36 = 117 €/m²).

Wert des Gartenlands 37 m² x 120 €/m² = 4.440 €

Der Verkehrswert für das Grundstück Gemarkung Dülmen, Flur 37, Flurstück 589 wird zu 4.440 € ermittelt.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Vom 07.- 27. August bin ich urlaubsbedingt nicht zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen



Jutta Thiemann