



Jürgen Cramer MSc, MRICS

• Master of Science – Real Estate •

• Diplom-Ingenieur • Diplom-Immobilienökonom (ADI) •

• Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors •

• von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken •



Gutachten-Nr.: 24053
Geschäfts-Nr.: 8 K 7/24

Datum: 18.09.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des mit einem zu liquidierenden Wohnhaus mit Wirtschaftsteil bebauten Grundstücks in 59494 Soest-Ostönnen, Steinkuhle 4

Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch von: Soest
Blatt: 7254
Lfd. Nr.: 6

Kreis: Soest
Gemeinde: Soest
Gemarkung: Ostönnen
Flur: 6
Flurstück: 381

Eigentümer(in): N.N.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 18.09.2024 ermittelt mit rd.

10.000,00 €

Ausfertigung Nr.: 1 2 3 4 5 6 7

Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt,
davon eine für meine Unterlagen.

Die Gutachten bestehen aus jeweils insgesamt 21 Seiten.
Hierin sind 9 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten enthalten.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Allgemeine Angaben 3
1.1	Auftraggeber 3
1.2	Gegenstand des Gutachtens 3
1.3	Zweck des Gutachtens 3
1.4	Grundlagen des Gutachtens 3
1.5	Allgemeine Bedingungen des Gutachtens 3
1.6	Wertermittlungsstichtag 4
1.7	Ortsbesichtigung 4
2	Beschreibung des Bewertungsobjektes 4
2.1	Lage 4
2.2	Rechtliche Gegebenheiten 5
2.2.1	Verzeichnisse 5
2.2.1.1	Liegenschaftskataster 5
2.2.1.2	Grundbuch 5
2.2.1.3	Baulastenverzeichnis 6
2.2.1.4	Altlastenkataster 6
2.2.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 6
2.2.3	Abgabenrechtliche Situation 6
2.2.4	Obligatorische Rechte 7
2.3	Tatsächliche Eigenschaften 7
2.3.1	Erschließung 7
2.3.2	Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale 7
3	Wertermittlung 8
3.1	Definition des Verkehrswertes 8
3.2	Markteinschätzung, Bewertungsszenario 8
3.3	Liquidationswert 8
3.3.1	Definition Liquidationswert 8
3.3.2	Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV 8
3.3.3	Abbruchkosten 9
3.3.4	Ermittlung des Liquidationswertes 10
4	Verkehrswert 10
5	Anlagen 11
5.1	Topographische Übersichtskarte 12
5.2	Auszug aus dem Stadtplan 13
5.3	Auszug aus der Flurkarte 14
5.4	Luftbildaufnahme 15
5.5	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4b2 „Ostönnen“ v. 10.04.1976 16
5.6	Zeichnungen aus der Bauakte 17
5.7	Fotoaufnahmen 19
5.8	Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung 20
5.9	Kerninformationen 21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Soest hat mich mit Schreiben vom 30.07.2024 (eingegangen am 13.08.2024), Geschäfts-Nummer 008 K 7/24, beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen Objekts zu erstatten.

1.2 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung des mit einem zu liquidierenden Wohnhaus bebauten Grundstücks in 59494 Soest, Steinkuhle 4 (Gemarkung Ostönnen, Flur 6, Flurstück 381).

Es werden nur die wesentlichen Bestandteile gemäß §§ 93, 94 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) des Grundstücks und nicht das Zubehör gemäß §§ 97, 98 BGB bewertet.

1.3 Zweck des Gutachtens

Nach § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) hat das Gericht den Verkehrswert des oben beschriebenen Versteigerungsobjektes von Amts wegen festzusetzen. Das Gutachten soll hierbei als Grundlage dienen.

1.4 Grundlagen des Gutachtens

Grundlagen des folgenden Gutachtens sind u.a.:

- der mir durch das Schreiben vom 30.07.2024 erteilte Auftrag des Amtsgerichts Soest
- die mir vom Amtsgericht Soest ausgehändigten Unterlagen:
 - Abschrift aus dem Grundbuch von Soest, Blatt 7254 vom 27.05.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von der Stadt Soest erhalten
- Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Stadt Soest erhalten
- Bauakte von der Stadt Soest erhalten
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch vom Katasteramt des Kreises Soest erhalten
- Auskunft aus dem Altlastenkataster von der Kreisverwaltung Soest erhalten
- weitere Unterlagen und Auskünfte von diversen Stellen im Gutachten näher erläutert

1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach dem auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung sowie den Angaben aus den Bauakten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine zerstörenden Untersuchungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bzgl. des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die mir gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

1.6 Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 18.09.2024.

1.7 Ortsbesichtigung

Am 18.09.2024 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:50 Uhr habe ich das Bewertungsobjekt gemeinsam mit den beiden Eigentümern (zu lfd. Nr. 5.1.1 und 5.1.2 des Best.-Verz.) sowie meinem Mitarbeiter besichtigt und dokumentiert.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in dem ländlich strukturierten Ortsteil Ostönnen der Stadt Soest.

Landschaftlich liegt Ostönnen in der Soester Börde zwischen dem Sauerland im Süden und dem Münsterland im Norden.

Der Ortsteil Ostönnen zählt etwa 1.080 Einwohner. Die Stadt Soest hat insgesamt mit den 19 Ortsteilen ca. 50.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt seit 2011 plus 4,2%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 3,2%, Nordrhein-Westfalen: plus 3,4%) und über die letzten 5 Jahre plus 2,6%, d.h. Zuwachs (Landkreis Soest: plus 1,5%, Nordrhein-Westfalen: plus 1,3%).

Ostönnen liegt ca. 8 km westlich der Kreisstadt Soest (Bereich Marktplatz) bzw. 6 km östlich der Stadt Werl entfernt. Die Bundesautobahn A44 mit der Anschluss-Stelle „Soest“ liegt ca. 7 km in östlicher Richtung.

Am Ort sind einige wenige Einrichtungen zur Versorgung des kurzfristigen Bedarfs vorhanden (Bäckerei, Bankfiliale, Arzt etc.). Im Ort befindet sich ein evangelischer Kindergarten. Eine Grundschule kann in dem Nachbarort Ampen (3,5 km) besucht werden. Eine Hauptschule sowie weitere weiterführende Schulen können in der Stadt Soest besucht werden. Arbeitsmöglichkeiten gibt es z.B. in den umliegenden Industrie- und Gewerbegebieten von Soest.

Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Bereich von Ostönnen, ca. 400 m westlich der evangelischen Kirche „St. Andreas“. Das Objekt liegt ca. 40 m südlich der relativ stark frequentierten „Werler Landstraße“ (Hauptdurchfahrtsstraße), von der eine Lärmemission zu erwarten ist. Das direkte Umfeld des Bewertungsobjektes wird durch Wohnbebauung sowie ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Die angegebenen Entfernungen beziehen sich jeweils auf gerade Luftlinie.

Die Wohnlage kann man insgesamt als „noch zufriedenstellend“ bezeichnen. Die Nahversorgung sowie die Erreichbarkeit von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sind „zufriedenstellend“.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Verzeichnisse

2.2.1.1 Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis:	Soest
Gemeinde:	Soest
Gemarkung:	Ostönnen
Flur:	6
Flurstück:	381
Größe:	412 qm
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Lagebezeichnung:	Steinkuhle 4

2.2.1.2 Grundbuch

Grundbuchstand vom 12.05.2022:

Grundbuch von:	Soest
Blatt:	15049
lfd. Nr. des Best.-Verz.:	1
Eigentümer:	N.N.

Nach der beglaubigten Abschrift des Amtsgerichts Soest vom 27.05.2024 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungsstichtag kein wertbeeinflussendes Recht zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen.

In Abt. II des Grundbuchs sind unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragungen bzgl. der lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses vorhanden:

- lfd. Nr. 4 lastend auf lfd. Nr. 6 des Best.-Verz.:

*„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Miteigentümergeinschaft an dem 1/2 Miteigentumsanteil ist angeordnet (Amtsgericht Soest, 008 K 7/24).
Eingetragen 27.05.2024.“*

Die Belastung lfd. Nr. 4 wie auch die Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und bleiben somit unberücksichtigt.

2.2.1.3 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis (§ 85 BauO NRW) ist gemäß Schreiben vom 02.09.2024 der Stadt Soest keine Baulast bezüglich des Grundstücks Gemarkung Ostönnen, Flur 6, Flurstück 381 eingetragen.

2.2.1.4 Altlastenkataster

Auf meine schriftliche Anfrage an die Kreisverwaltung Soest nach möglichen Altlasten, teilt mir das Amt für Umwelt und Bodenschutz mit Schreiben vom 04.09.2024 mit, dass das o.g. Grundstück nach dem Kataster über Altablagerungen/Altstandorte des Kreises Soest, nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert ist.

2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „4b2 Ostönnen“ vom 10.04.1976 der Stadt Soest.

- Art der baulichen Nutzung : Dorfgebiet (MD)
- Maß der baulichen Nutzung :
- Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,8
- Zahl der Vollgeschosse : II
- Bauweise : offen

2.2.3 Abgabenrechtliche Situation

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) für die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal) waren nach Angaben der Stadt Soest zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages ausgeglichen bzw. fallen in absehbarer Zeit nicht an.

2.2.4 Obligatorische Rechte

Das Gebäude ist seit ca. 20 Jahren unbewohnt, d.h. steht leer.

Das Bewertungsobjekt ist nicht nutzbar, da es sich um ein baufälliges Gebäude handelt (s. Punkt 2.3.2 u. 3.2).

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Das Grundstück wird an der nördlichen Seite durch die Straße „Steinkuhle“ (bituminöse Fahrbahn) erschlossen. Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Frischwasser und Abwasser angeschlossen.

2.3.2 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale

Der Zuschnitt des leicht nach Osten hin steigenden Grundstücks, die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und die Lage zu der anliegenden Straße können der beiliegenden Flurkarte entnommen werden.

Bebaut ist das zu bewertende Grundstück mit einem Wohnhaus mit Wirtschaftsteil. Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Nach Auskunft der Eigentümer bzw. nach den vor Ort erhaltenen Informationen ist das Objekt um das Jahr 1900 als sogenanntes „Heuerlingshaus“ errichtet worden.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein teilunterkellertes zweigeschossiges Gebäude (Kriechkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) mit östlich (profilgleich) angebautem Wirtschaftsteil sowie Satteldach.

Das Wohnhaus mit Wirtschaftsteil ist in der damals typischen Mischbauweise errichtet worden, d.h. Dachkonstruktion wahrscheinlich aus Stangenholz, Wände aus Ziegelmauerwerk bzw. Holzfachwerk, Geschossdecke als Holzbalkenkonstruktion, wahrscheinlich mit Einschub und Füllung.

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses beträgt ca. 100 qm. Der Grundriss ist kleinteilig, die lichten Raumhöhen (1,95 m / 2,11 m) sind relativ niedrig.

Die Nutzfläche im Erdgeschoss des Wirtschaftsteils beträgt ca. 45 qm.

Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes erfüllt wahrscheinlich bei Weitem nicht die aktuellen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Im Erdgeschoss-Wohnzimmer ist die Holzbalkendecke über dem Teil- bzw. Kriechkeller eingestürzt. Eine Innenbesichtigung des Wirtschaftsteils im Erd- u. Dachgeschoss war aus Sicherheitsgründen nicht möglich.

Nach dem äußeren Erscheinungsbild scheint das Gebäude zunächst intakt, Instandhaltungsarbeiten sind seit längerem jedoch nicht mehr durchgeführt worden.

Des Weiteren findet die insgesamt „sehr einfache“ und „absolut nicht zeitgemäße“ Ausstattung des Objektes keine Marktakzeptanz.

Die Freiflächen sind bituminös bzw. mit Ortbeton o.ä. befestigt bzw. dem natürlichen Wuchs überlassen.

An der Südseite des Bewertungsobjektes befindet sich eine ca. 1,5 m breite Brandgasse zu dem Nachbargebäude.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen (Fotoaufnahmen, Baubeschreibung, Nutzflächenberechnung etc.) zu entnehmen.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln.

„Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.2 Markteinschätzung, Bewertungsszenario

Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes gehe ich bei der weiteren Betrachtung von einer Liquidation des Gebäudebestandes aus.

3.3 Liquidationswert

3.3.1 Definition Liquidationswert

Wenn eine bauliche Anlage nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist und der Abbruch nach vernünftiger Betrachtungsweise alsbald vorgenommen werden sollte (§ 8 ImmoWertV), ist der sogenannte Liquidationswert (Abbruchwert) zu ermitteln. Der Liquidationswert (bei sofortiger Freilegung) ergibt sich aus dem „Bodenwert für die künftige Nutzung“, d.h. unbebaut entsprechend den Marktgepflogenheiten abzüglich Abbruchkosten des aufstehenden Gebäudes zuzüglich Verwertungserlöse für abgängige Bauteile oder „ersparte Baukosten“.

3.3.2 Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die

hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

In der Kaufpreissammlung von Ostönnen ist im Jahre 2023 keine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Kauffälle registriert worden. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. 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 (§ 40 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat für den Bereich Soest, „Steinkuhle“ zum Stichtag 01.01.2024 den Bodenrichtwert zu 90,00 €/qm (Bodenrichtwertnummer 451, erschließungsbeitragsfrei) ermittelt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Dorfgebiet
- 1- bis 2-geschossige Bauweise
- Grundstückstiefe 40 m

Das Grundstück entspricht bis auf die Grundstückstiefe den durchschnittlichen Merkmalen des Richtwertgrundstücks.

Unter Berücksichtigung der Lärmemission durch die relativ stark frequentierte „Werler Landstraße“ sowie dem ungünstigen Grundstückszuschnitt und der geringen Grundstückstiefe nehme ich insgesamt eine Minderung von 5 % vor.

Der Bodenwert ergibt sich damit zu:

$$412 \text{ qm} \times 90,00 \text{ €/qm} \times 0,95 = 35.226,00 \text{ €}$$

3.3.3 Abbruchkosten

Aus vergleichbaren Bewertungsfällen liegen mir Abbruchkosten in Höhe von ca. 30,00 € (brutto) pro Kubikmeter umbauten Raum vor. Die Abbruchkosten sind plausibel und entsprechen meines Erachtens den aktuellen Marktgepflogenheiten.

Nach überschlägiger Ermittlung, beträgt der umbaute Raum des zu liquidierenden Gebäudes insgesamt ca. 830 cbm.

Demnach ergeben sich die Abbruchkosten (inkl. Entsorgung etc.) für das Bewertungsobjekt zu:

$$30,00 \text{ €/cbm} \times 830,00 \text{ cbm} = 24.900,00 \text{ €}$$

3.3.4 Ermittlung des Liquidationswertes

Demnach ermittelt sich der Liquidationswert wie folgt:

Bodenwert	35.226,00 €
Abbruchkosten	<u>- 24.900,00 €</u>
	10.326,00 €
	oder rd. 10.000,00 €

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

Der Liquidationswert ist unter Ziffer 3.3.4 zu 10.000,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts nach Abwägung der Verfahrensergebnisse zu:

10.000,00 €

(i. W. zehntausend Euro).

Schlussklärung

Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

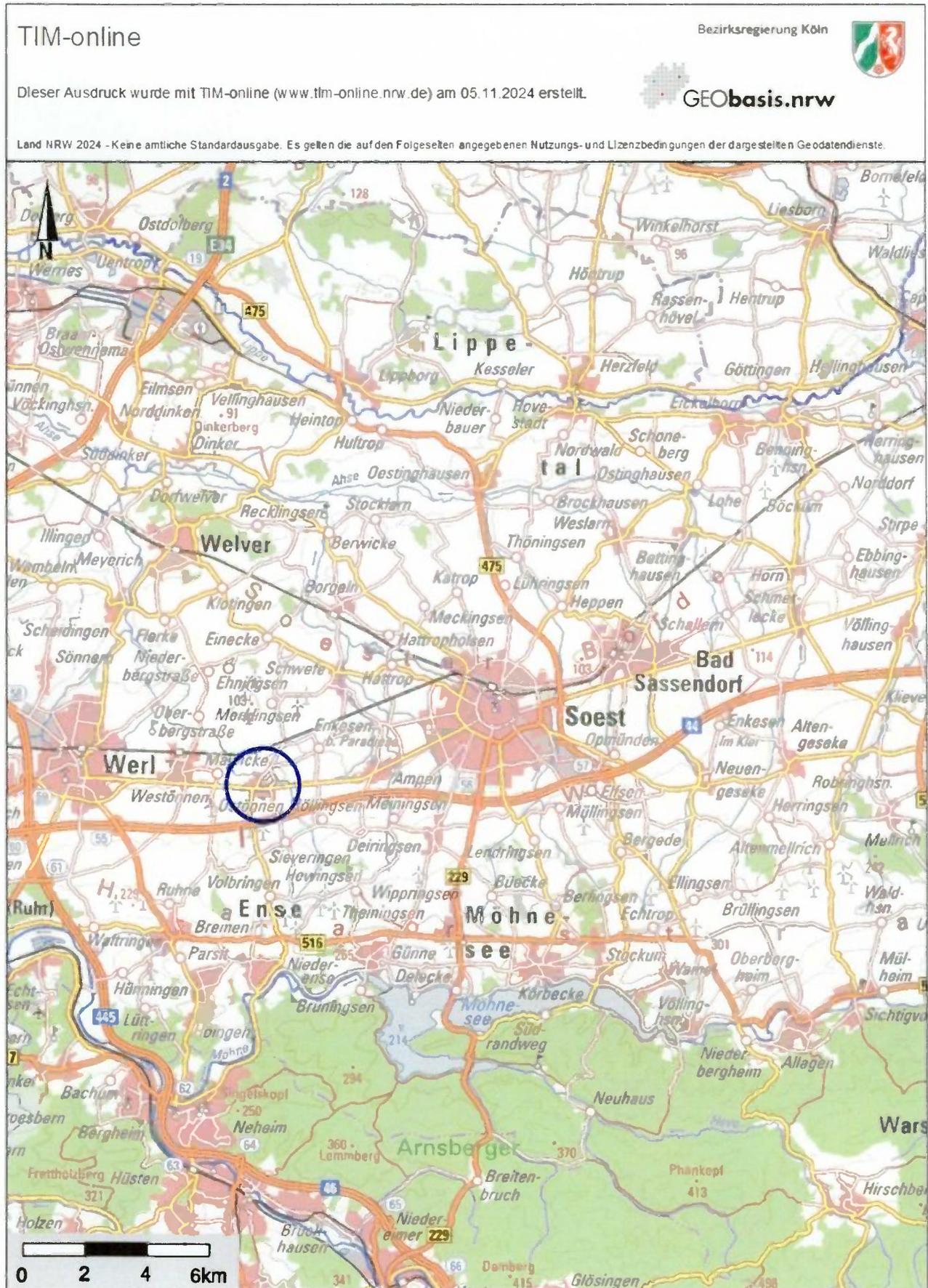
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Aufgestellt: Büren, 18.09.2024

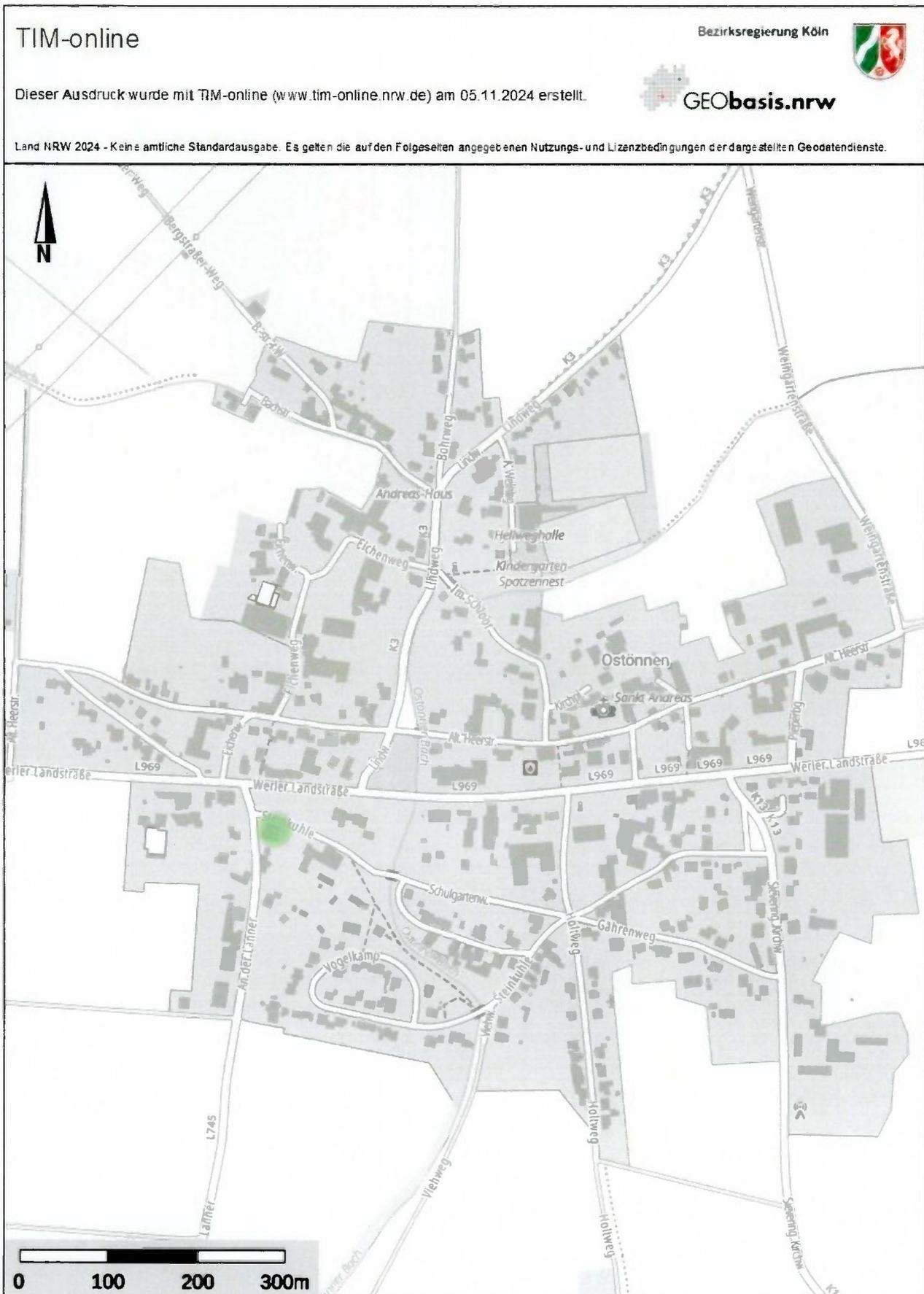


5 Anlagen

5.1 Topographische Übersichtskarte



5.2 Auszug aus dem Stadtplan



5.3 Auszug aus der Flurkarte



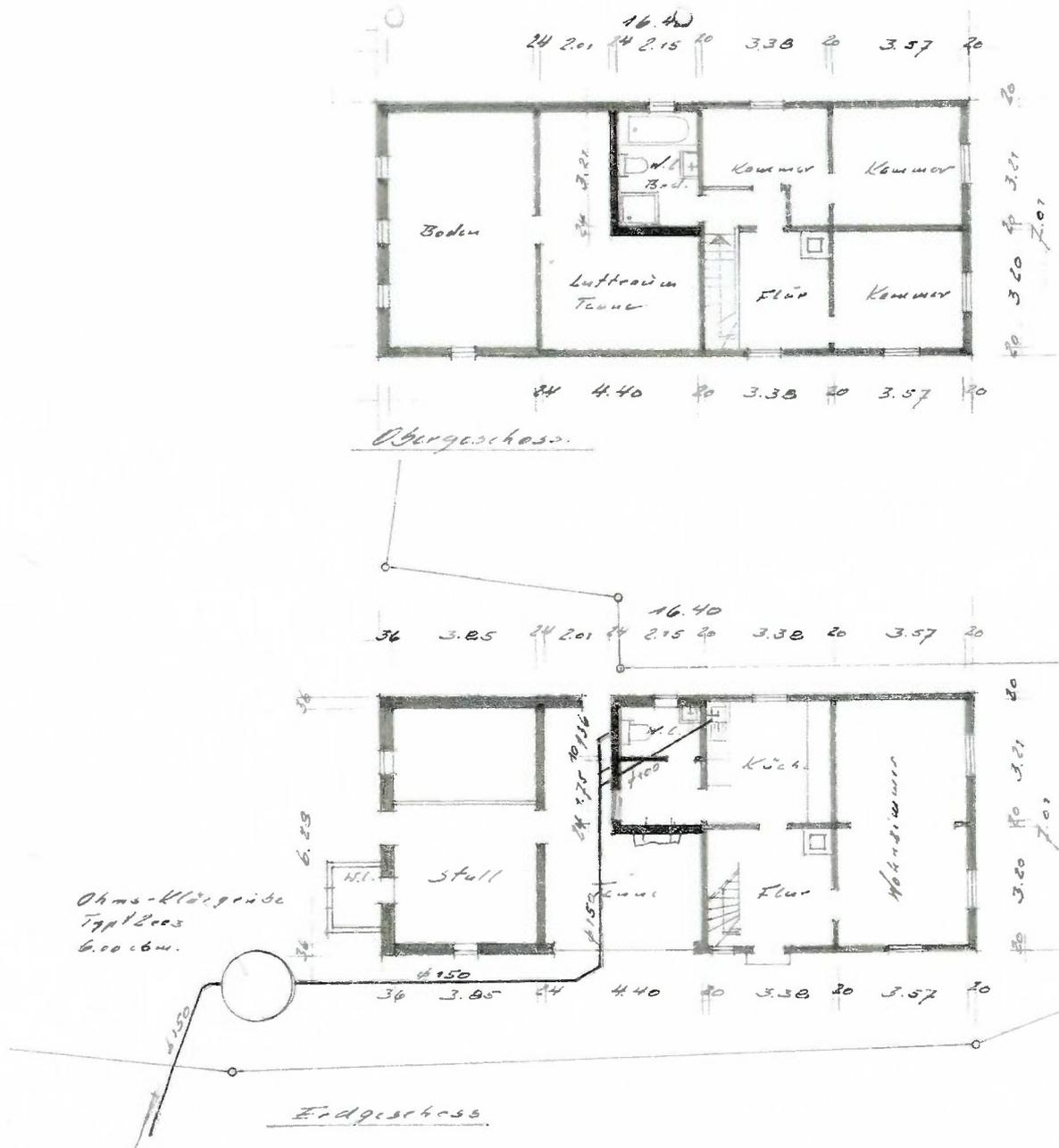
5.4 Luftbildaufnahme



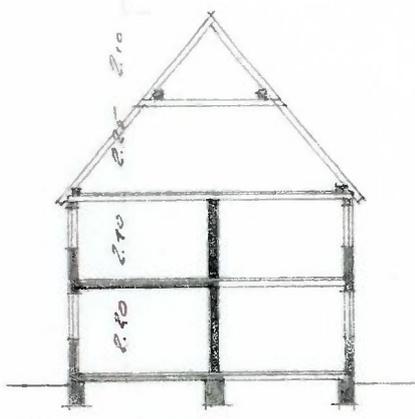
5.5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4b2 „Ostönnen“ vom 10.04.1976



5.6 Zeichnungen aus der Bauakte



3.20
 3.20
 3.20
 7.01



Querschnitt.

Genehmigt mit den in der Baugenehmigung Nr. 60124
 Bedingungen 7.8
 Seest. 7.8
 Der Stadtbauamt
 Bauaufsichtamt
 L. V.

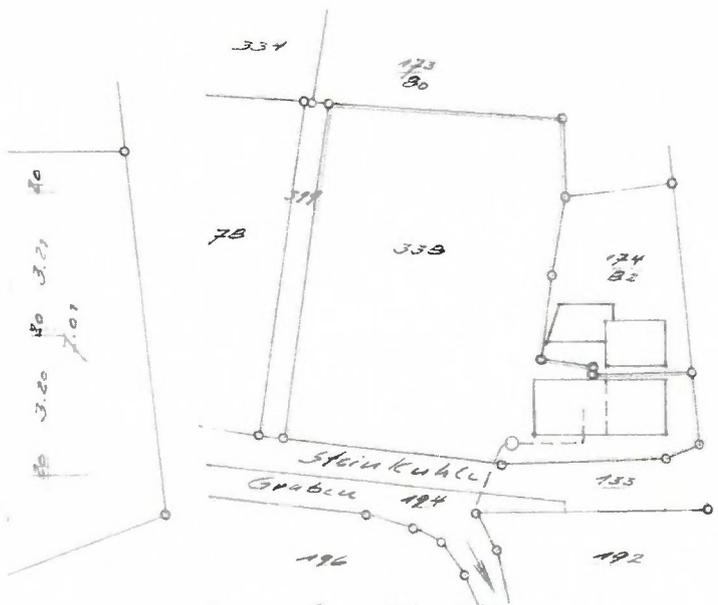
B

25. 7. 74

Handwritten signature

Einbau eines W.C., eines
 Badsimmers u. einer
 Vierkammer - Faultgrube

Planstelle: Steinkuhle 4

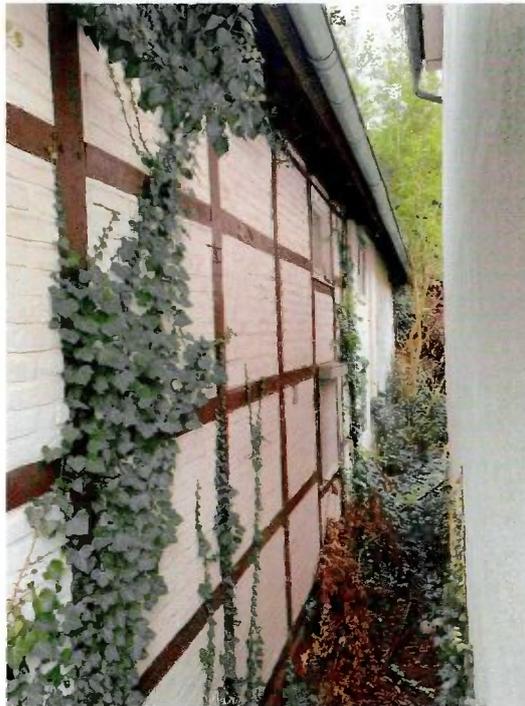


Lageplan M = 1:500
 Gemarkung: Ostbauern
 Flur: G. Parz. 338
 Band: Blatt 7254

5.7 Fotoaufnahmen



Nordwestseite



Südseite

5.8 Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung

Bei der Anfertigung des Gutachtens habe ich folgende Rechtsvorschriften beachtet und Literatur genutzt:

Rechtsvorschriften

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617))

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132 zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466))

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I. S. 42 bzw. S. 2909), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2009 (BGBl. I. S. 3161)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I. S. 2805)

SW-RL

Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Fassung vom 18. Oktober 2012 (Bundesanzeiger BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 11. April 2014 (Bundesanzeiger BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Bundesanzeiger BAnz. AT 04.12.2015 B4)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinie (WertR) in der Fassung vom 10. Juni 2006 (Bundesanzeiger BAnz. Nr. 108a) einschl. der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Literatur

- Kleiber/Simon WertV '98, Wert R '96, Erläuterte Ausgabe, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007
- Kleiber/Simon Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007
- Kröll Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, 2. Auflage, 2004
- Fröhlich Hochbaukosten - Flächen - Rauminhalte, Vieweg-Verlag, 13. Auflage, 2006

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in dem
Kreis Soest

Grundstücksmarktbericht 2024

5.9 Kerninformationen

Objektadresse:	Steinkuhle 4 59494 Soest-Ostönnen
derzeitige Nutzung:	Das Objekt ist nicht bewohnt, d.h. steht leer
Objektart:	Einfamilienwohnhaus mit Wirtschaftsteil, Kriechkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss (als Volleigentum)
Wohnfläche:	ca. 100 qm
Nutzfläche:	ca. 45 qm
Bauweise:	Mischbauweise
baulicher Zustand:	Liquidationsobjekt
Baujahr:	ca. 1900
Grundstücksgröße:	412 qm
Lagequalität:	insgesamt „zufriedenstellend“
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Liquidationswert
Wertermittlungstichtag:	18.09.2024
Verkehrswert:	10.000,00 €