

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Wertermittlung bzw. wesentliche Anlagen (Lagepläne u. a.) nicht enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache während der Sprechzeiten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Soest eingesehen werden.



- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöttenstr. 28
59494 Soest

Datum: 03.07.2023
Az.: 8 K 011/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer

**Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage bebaute
Grundstück in 59494 Soest, Klusenerweg 38a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
27.06.2023 ermittelt mit rd.

296.000,- €.

Einzelverkehrswerte s. Pkt 4.6.6

Ausfertigung Nr. ____

Diese Online-Version des Gutachtens besteht aus 24 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Sonstige Beteiligte	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.5	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Einfamilien-Doppelhaushälfte	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	11
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	11
3.2.2.3	Haustechnik	12
3.2.2.4	Keller und Dach	12
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	13
3.2.2.8	Wohnung	14
3.3	Nebengebäude	16
3.3.1	Garage	16
3.4	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	17
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	17
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	18
4.2.2	Verkehrswert.....	20
4.2.3	Einzel-Verkehrswerte.....	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22
6	Wertermittlungsergebnisse.....	23
7	Verzeichnis der Anlagen.....	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine unterkellerte, 1 ½ - geschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte mit angebauter Garage, Baujahr ca. 1989.

Objektadresse: Klusenerweg 38a, 59494 Soest

Grundbuchangaben: Grundbuch von Soest Blatt 10080

Katasterangaben: Gemarkung Soest, Flur 22, Flurst. 1831, 1832

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöthenstr. 28
59494 Soest

Auftrag vom 18.04.2023

Eigentümer:
(in Erbengemeinschaft)

-

-

1.3 Sonstige Beteiligte

Prozessbevollmächtigte
(der Eigentümerin) Kanzlei Prill & Fidler
Rheintorstr. 1
79206 Breisach

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 18.04.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung aufgrund des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 27.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 27.06.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 27.06.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümerin und der Sachverständige

1.5 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Soest (1 Akte)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Soest
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Soest
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Soest
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Soest
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt
Soest
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,
Abfallwirtschaft Kreis Soest
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2023 für Kreis Soest
Mietspiegel 2022 für Stadt Soest

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Soest, ca. 50.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Arnsberg, ca. 22 km; Hamm, ca. 29 km; Lippstadt, ca. 30 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 229, ca. 1 km; B 475, ca. 5 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 2 km; A 2, ca. 23 km
Bahnhof:	Bf Soest, ca. 3 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 37 km
Weitere Infrastruktur:	Naherholungsgebiet Möhnesee, ca. 9 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südlicher Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m entfernt; Kindergarten, ca. 350 m entfernt; Grundschule, ca. 1,8 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 2 km entfernt
Wohnlage:	mittlere bis gute Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben vgl.a. Anlage 04:

Soest Blatt 10080, lfd. Nr. 1: Gemarkung Soest, Flur 22, Flurstück 1832;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Entsorgung;
Lage: Klusenerweg; Größe: 66 m²;
tatsächliche Nutzung: Bauland, unbebaut;
Breite x Tiefe: ca. 16,4 x 4,0 m

Soest Blatt 10080, lfd. Nr. 2: Gemarkung Soest, Flur 22, Flurstück 1831;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen;
Lage: Klusenerweg 38a; Größe: 379 m²;
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;
Breite x Tiefe: ca. 16,5 x 23,0 m

Gesamtgröße: 445 m²

Ausrichtung des Grundstücks: Der Hauptgarten ist nach Süden ausgerichtet (günstig)

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform;
Das Grundstück ist Teil eines Doppelhaus-Grundstücks. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich das Flurstück 1832, das eine dinglich gesicherte Abwasserleitung enthält.

2.3 Erschließung

Straßenart: Wohnstraße; Straße mit geringem Verkehr (Sackgasse)

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege und Parkplätze nicht vorhanden

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabelfernsehanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; rückseitig eingefriedet

Anmerkung: Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 20.04.2023 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Soest Blatt 10080 ist folgende Eintragung vermerkt: - Leitungsrecht für die Stadtwerke Soest (nur Nr. 1, s.a. Anlage 10); - Nießbrauch - Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Das Nießbrauchrecht ist erloschen, da die Begünstigte bereits verstorben ist. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 29.06.2023 beim Planungsamt Stadt Soest.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 22.06.2023. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Soest eingeholt am 20.06.2023. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 23.06.2023 beim Bauordnungsamt Stadt Soest.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Soest Nr. 50 v. 1979 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet

I = 1 Vollgeschoß (max.)

GRZ (Grundflächenzahl): 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,5

offene Bauweise

nur Satteldächer

Auskunft eingeholt am 29.06.2023 beim Planungsamt Stadt Soest.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Folgende Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden jedoch festgestellt:

Der als Lager genutzte Kellerraum besitzt keine Fenster. Die Nutzung des vorderen Kellerraums als Büro ist nicht Bestandteil der Baugenehmigung, da die baulichen Voraussetzungen für Aufenthaltsräume nicht erfüllt werden (Das Fenster ist zu klein und die Raumhöhe zu niedrig).

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

Angaben zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert: 200 €/m²; Stichtag: 01.01.2023;
zonal; erschließungsbeitragsfrei;
Nutzungsart: W (Wohnbaufläche);
Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m

Liegenschaftszinssatz:

freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest:
1,4 % (StdAbw: 0,9 %) Jahr 2023 Q1

	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest: 1,1 % (StdAbw: 1,1 %) Jahr 2022
	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser in Stadt Soest: 0,99 % (StdAbw: 0,87 %) Jahr 2022
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor ist der entsprechenden Matrix für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser entnommen worden.
Immobilienrichtwert:	Der angepasste Immobilienrichtwert beträgt 3.160 €/m ² Wf. (ohne Garage).
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 20.06.2023 beim Bauverwaltungsamt Stadt Soest.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung und ist eigengenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagen- und ein unbefestigter Stellplatz im Freien.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 der o.g. Räumlichkeiten beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, 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.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. vom Eigentümer mündlich überliefert wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es liegt im Ermessen des Auftraggebers, eine vertiefende Untersuchung der aufgeführten Bauschäden/Baumängel anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilien-Doppelhaushälfte

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilien-Doppelhaushälfte, 1 ½ -geschossig, einseitig angebaut; Das Gebäude ist unterkellert; Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1989 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden durchgeführt: - 2007 Erneuerung der Heizungsanlage
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt den energetischen Zustand zum Zeitpunkt der letzten Modernisierung.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich
Außenansicht:	Klinkermauerwerk

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Außenwände:	Hochlochziegel 24 cm, Wärmedämmung 5 cm, Luftschicht 4 cm , Verblendmauerwerk 11,5 cm
Innenwände:	Hochlochziegel, Leichtwände
Geschoßdecken:	Stahlbeton, Decke über DG als Holzbalkendecke
Treppe/Treppenhaus:	Treppe gepflegt
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton ohne Belag
Kellertreppe:	Stahlbeton mit Betonwerkstein
Geschoßtreppe:	Stahlkonstruktion (Harfentreppe) mit Holzstufen und Teppichfliesen; einläufige, 2 x viertelgewendelte Treppe; einfacher Stahlhandlauf
Bodentreppe:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Der Spitzboden ist nicht mehr zugänglich.

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff; tlw. mit elektr. Antrieb (nur Terrassen- u. Küchenfenster), Dachflächenfenster; Fensterbänke innen aus Betonwerkstein; Fensterbänke außen aus Metallblech
Haustür/Außentür(en):	aus Kunststoff mit Glasfüllungen und verglastem Seitenteil

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen; Telefon- u. Sat-Antennenanschluss, einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Fa. Vaillant Niedertemperatur- kessel); ca. 16 kW; Baujahr 2007
Warmwasserversorgung:	separater Gasvorratswasserheizer (Vaillant VGH 130, ca. 130 l); Baujahr 1988
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

Bodenbelag:	Estrich, überwiegend einfacher Teppichboden
Wandbelag:	Putz mit Anstrich, Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	isolierverglastes Kunststofffenster
Innentüren:	Sperrholztüren, beschichtet

Dach:

Dachkonstruktion:	Kehlbalkendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 43 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	Mineralwolle, 12 cm in Sparren- u. Kehlbalkenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink; Der Spitzboden ist vermutlich ungedämmt.
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf verschiefert
Anmerkung:	Der Dachraum konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Eingangstreppe
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: Leichte Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kelleraußenwände, die Ursache ist behoben. Die Heizung soll reparaturbedürftig sein.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Büro, Lager mit Außenzugang (ca. 57 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Diele mit Treppe, Gäste-WC, Küche, Wohn-/ Esszimmer mit Terrasse (ca. 57 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	Flur mit Treppe, Bad, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer (ca. 44 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 101 m ² Wf. / 57 m ² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich tlw. mit Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnung

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer, Flur (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: beige)
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Küche (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: beige)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Gäste-WC (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: creme)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch (Grundfarbton: creme), darüber Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: creme)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch (Grundfarbton: creme), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskartonplatten o.ä. mit Anstrich

Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1 (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: beige)
Wandbelag:	Strukturtapete
Deckenbelag:	Strukturtapete

Kinderzimmer 2, Flur (DG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskartonplatten o.ä. mit Anstrich

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	s. Haustür
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, beschichtet), einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	WW-Fußbodenheizung (ohne Thermostatregler)
Warmwasserversorgung:	separater WW-Speicher
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (DG):	Badewanne mit veralteter Armatur; Dusche mit Thermostatarmatur; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Waschmaschinenanschluss; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; farbige Sanitärobjekte (manhattan grau); Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas
Gäste-WC (EG):	Stand-WC, Spülkasten überputzt; Handwaschbecken mit Einhandhebelarmatur; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; farbige Sanitärobjekte (manhattan grau); Lüftung über Fenster

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche)

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: einzelner Feuchtigkeitsschaden an der Decke des Kinderzimmers 2 im Bereich des Schornsteins sowie am Dachflächenfenster im selben Raum. Die Ursachen hierfür sind behoben.
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	gut bis befriedigend
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz (aus heutiger Sicht)

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garage

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz
Bauart:	massive Einzelgarage
Baujahr:	ca. 1989
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Schleppdach mit Betonsteindeckung
Größe:	ca. 4,50 x 7,00 m
Fenster/Türen/Tore:	Schwinger aus Metallblech, Fenster, Außentür
Ausbau:	Wandputz, Estrich
Haustechnik:	nicht vorhanden
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher Unterhaltsstau

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung, Zufahrt (Betonpflaster), Terrasse (Bodenfliesen)
Garten:	einfache Gartenanlagen mit geringer Bepflanzung
Einfriedung:	Hecken
techn. Installationen:	Wasseranschluss
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen überdurchschnittlichen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage bebaute Grundstück in 59494 Soest, Klusenerweg 38a zum Wertermittlungstichtag 27.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Soest	10080	1, 2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Soest	22	1832	66 m ²
Soest	22	1831	379 m ²
Fläche insgesamt:			445 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 14 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

den örtlichen Verhältnissen,
der Lage und
des Entwicklungszustandes gegliedert und
nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 14 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 6 – 11 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.

Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.

Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage bebaute Grundstück in 59494 Soest, Klusenerweg 38a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Soest	10080	1, 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Soest	22	1832, 1831

wird zum Wertermittlungstichtag 27.06.2023 mit rd.

296.000,- €

in Worten: zweihundertsechshunderttausend Euro

geschätzt.

4.2.3 Einzel-Verkehrswerte

Flurstück	tatsächliche Nutzung	Größe	Verkehrswert
1831	Baugrundstück, bebaut	379 m ²	284.300,00 €
1832	Baugrundstück, unbebaut	66 m ²	11.700,00 €

Anmerkung:

Es wird dringend empfohlen, das Gesamtgrundstück zu versteigern, da alle aufgeführten Flurstücke zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lippstadt, den 03. Juli 2023

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 30.0“ (Dezember 2013) erstellt. Angepasst an die ImmoWertV 2021 am 30.12.2021.

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage** in **Soest, Klusenweg 38a**

Flur **22**

Flurstücksnummer **1831, 1832**

Wertermittlungstichtag: **27.06.2023**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	200,00	445,00	100 %	89.000,00
Summe:				445,00		89.000,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien- Doppelhaushälfte	238,00	101,48	1989	80	46
Gesamtfläche	Garage	31,00	-	1989	60	26

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	8.275,44	21,00	1,30	1,06

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	877,02 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-88,69 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.916,83 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	35,77
Verkehrswert/Reinertrag:	45,28

Ergebnisse	
Ertragswert:	265.000,00 € (85 % vom Sachwert)
Sachwert:	313.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	296.000,00 €
Wertermittlungstichtag	27.06.2023

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Ermittlung der Wertminderung aufgrund eines Leitungsrechts



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen

...



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden (Garage)

...



Ansicht von Westen (Garage)



Ansicht von Süden (Garage)

...



Blick in Richtung Südwesten (Hauptgarten)



Umgebung in Richtung Westen

plan

Maßstab 1:500

Bezugshöhe :
Höhenanschluß: KD 109,67

Beb.-plan: Nr. 50

GRZ: 0,4

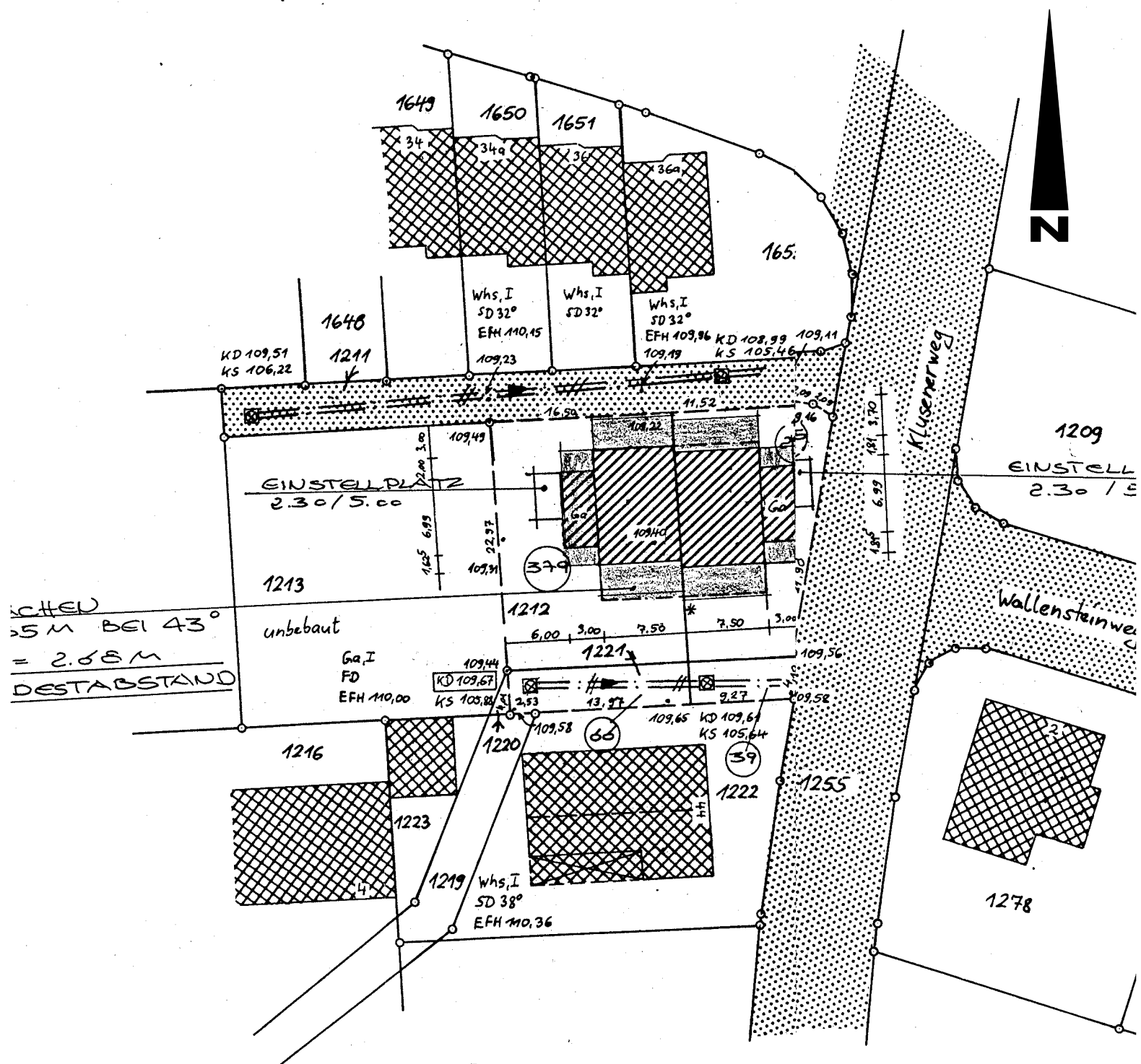
GFZ: 0,5

BMZ:

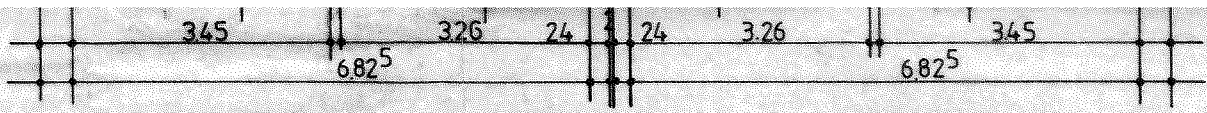
Zul. Geschosse: I

Bauebiet: WA₀

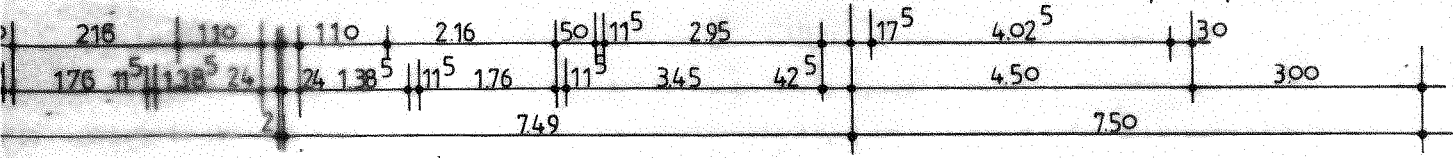
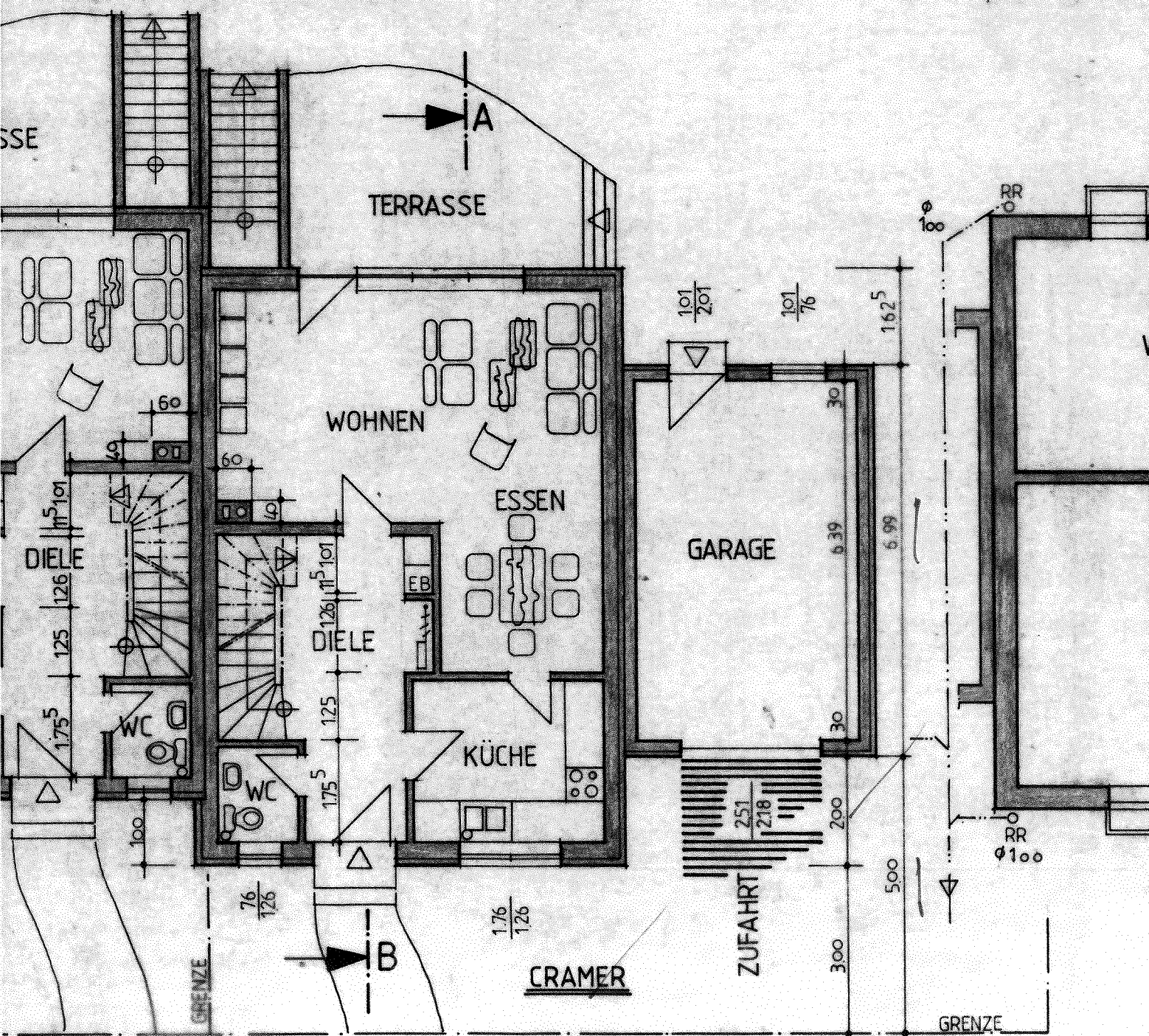
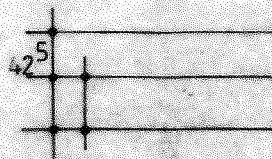
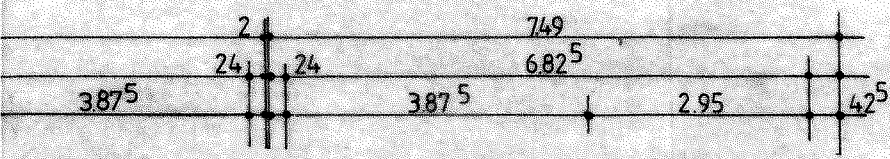
Dachart u. Dachneig



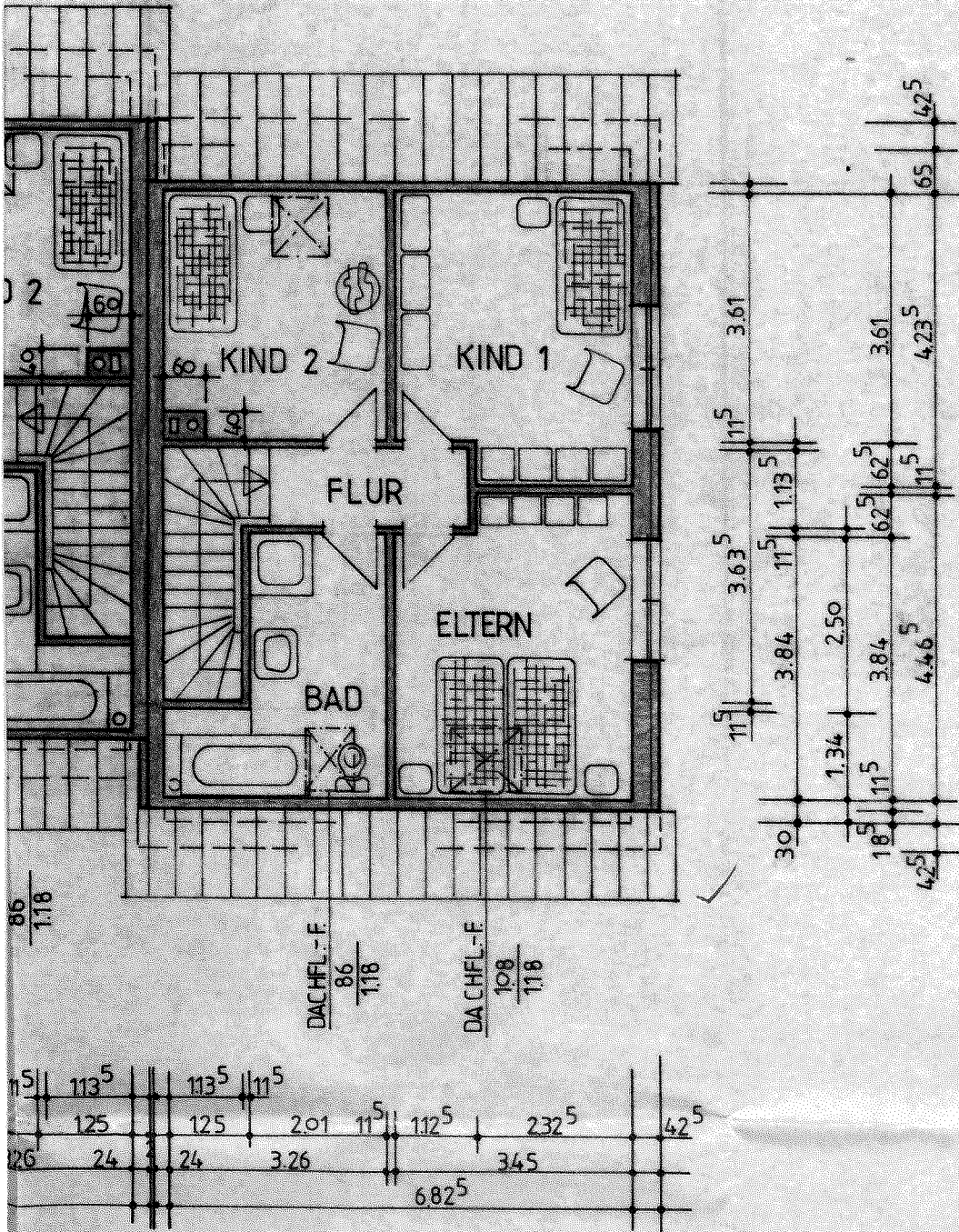
ARCHITE
HEINZ OST
ARCHITEKT
FROLOCH 28
4776 I IDDET

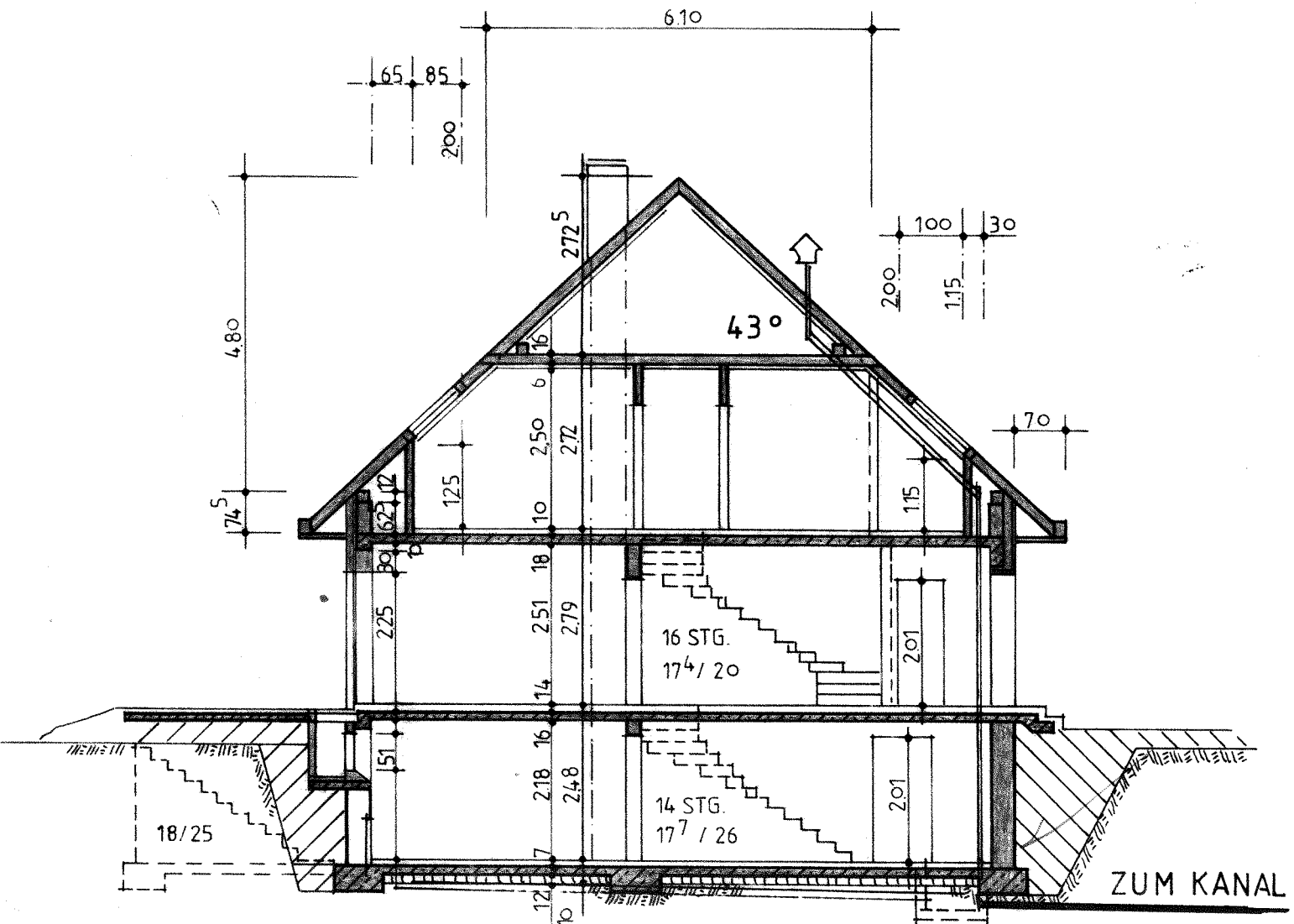


OBERGESCHOSS

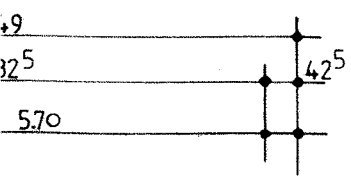


ERDGESCHOSS





SCHNITT A-B



Berechnungen zum Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses
als Doppelhaus mit Garage

Baustelle: 477 Soest, Klusener Weg - Wohnweg Parz. 1212

Bauherr:

1. Berechnung der Wohnfläche/DIN 283

=====

Erdgeschoß

97 %

Diele	1,76 m x 1,755 m + 2,16 m x 3,65 m + 0,50 m x 1,26 m	= 10,63 m ²
WC	1,385 m x 1,64 m	= 2,20 "
Küche	3,45 m x 2,89 m	= 9,67 "
Wohn-/Eßraum	6,825 m x 4,135 m + 2,95 m x 2,625 m - 0,60 m x 0,40 m	= 34,65 "
	(57,15 m ²)	

Dachgeschoß

Flur	2,885 m x 1,135 m	= 3,18 "
Bad	2,01 m x 2,50 m + 3,26 m x 1,34 m - 3,26 m x 1,00 m x 0,5	= 7,54 "
Eltern	3,45 m x 3,84 m + 2,825 m x 0,625 m - 3,45 m x 1,00 m x 0,5	= 12,89 "
Kind 1	3,45 m x 3,61 m - 3,45 m x 0,85 m x 0,5	= 10,65 "
Kind 2	3,26 m x 3,61 m - 3,26 m x 0,85 m x 0,5	= 10,07 "
		101,48 m ²
	./. 10 % Verkehrsfläche	10,15 m ²
		91,33 m ²
		=====