

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: 05.02.2025
Az.: 8 K 012/23

GUTACHTEN

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

**Dreifamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück
in 59514 Welper, Im Bruch 63**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
03.02.2025 ermittelt mit rd.

320.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 30 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	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	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	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	11
3.2	Dreifamilienhaus	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	12
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	12
3.2.2.3	Haustechnik	13
3.2.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach	13
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	14
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	15
3.2.2.8	Wohnung 1	15
3.2.2.9	Wohnung 2	17
3.2.2.10	Wohnung 3	19
3.3	Nebengebäude	21
3.3.1	Garage (Süd)	21
3.3.2	Garagen (Nord)	21
3.4	Außenanlagen.....	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts	23
4.1	Grundstücksdaten	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	23
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	23
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	24
4.2.2	Verkehrswert.....	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software	28
6	Wertermittlungsergebnisse.....	29
7	Verzeichnis der Anlagen.....	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, unterkellertes Dreifamilienhaus (2 ½ -geschossig) sowie zwei Garagen (jeweils Baujahr 1979).

Objektadresse: Im Bruch 63, 59514 Welper

Grundbuchangaben: Grundbuch von Welper Blatt 1900

Katasterangaben: Gemarkung Meyerich, Flur 1, Flurst. 447

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöthenstr. 28
59494 Soest

Auftrag vom 05.02.2025

Eigentümer: -
(in Erbengemeinschaft)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 06.01.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Zwangsversteigerungsverfahren.

Wertermittlungstichtag: 03.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 03.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 03.02.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Die beiden Eigentümer, ein Vertreter des Eigentümers und der Sachverständige

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Gemeinde Welter (2 digitale Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Gemeinde Welter
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Gemeinde
Welter
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Kreis
Soest
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,
Abfallwirtschaft Kreis Soest
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2024 für Kreis Soest
Mietspiegel 2024 für Gemeinde Welter

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Welper, ca. 13.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Werl, ca. 10 km; Hamm, ca. 14 km; Soest, ca. 15 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 475, ca. 9 km; B 63, ca. 10 km
Autobahnzufahrt:	A 2, ca. 11 km; A 44, ca. 12 km
Bahnhof:	Bf Welper, ca. 1 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 35 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	nordwestlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m entfernt; Kindergarten, ca. 750 m entfernt; Grundschule, ca. 1 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 11 km entfernt;
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 2 1/2-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben vgl.a. Anlage 04:

Welter Blatt 1900, lfd. Nr. 1: Gemarkung Meyerich, Flur 1, Flurstück 447;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen;
Lage: Im Bruch 63; Größe: 578 m²;
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;
Breite x Tiefe: ca. 17,4 x 33,2 m

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

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform; am Ende einer Sackgasse (Wendehammer) gelegen

2.3 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkplätze nicht vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständigem Garage; rückseitig eingefriedet

Anmerkung: Ein Überbau besteht nicht.

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich geringe Grundwasserschäden vorhanden.
(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 06.01.2025 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Welter Blatt 1900 ist folgende Eintragung vermerkt: Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	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 27.01.2025 beim Planungsamt Gemeinde Welter.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 29.01.2025. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 30.01.2025. 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 folgende Eintragung: - Abstandsflächenbaulast Auskunft eingeholt am 30.01.2025 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.
Anmerkung:	Es existiert eine Abstandsflächenbaulast an der südlichen Grundstücksgrenze in einer Größe von 0,75 x 16,50 m. Die Länge dieser Fläche entspricht nicht der Gebäudebreite (ca. 12,5 m), da früher die Ermittlung der Fläche anders berechnet wurde als das heute; der Fall ist. Daher kann die Baulast vermutlich auf Antrag entsprechend geändert werden.

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 Nr.7a "Zentralort Welper" von 07/1978 (geändert: 07/2009 u. 11/2019) folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet

II = 2 Vollgeschosse (zwingend)

GRZ (Grundflächenzahl): 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,8

offene Bauweise

Gebäudehöhe max. 10,5 m; Dachneigung 20-38° bei einem Dremel bis 50 cm zulässig

Auskunft eingeholt am 27.01.2025 beim Planungsamt Gemeinde Welper.

Anmerkung:

Darüber hinaus gibt es Gestaltungsvorschriften für Dremel, Dachgauben, Sockel und Garagen.

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:

Whg. 1/Whg. 2: Das realisierte Gäste-WC wurde vom geplanten Kinderzimmer abgetrennt. Stattdessen wird das geplante WC als Abstellraum genutzt. Der Verlauf der Wand zwischen Küche und Kinderzimmer hat sich geändert. Der Zugang zum Wohnzimmer hat sich geändert.

Whg. 3: Das Bad wurde um den Abstellraum vergrößert, ebenso erhielt es eine Dachgaube. Die Küche ist nun ein separater Raum und wird über ein Dachflächenfenster belichtet. Der geplante Freisitz wurde mittels einer Dachgaube zu einem zusätzlichen beheizten Raum umgenutzt. Die Dachgauben sind nicht Bestand-

teil der vorliegenden Baugenehmigungsakten.

KG: Hier wurde ein zusätzliches Bad eingebaut. Der größte Raum wird als Partykeller genutzt. Der gefangene Raum neben dem Partyraum ist ausgebaut. Ebenso ist ein weiterer Kellerraum entstanden.

Garagen: An der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich 2 hintereinander gelegene Garagen. Diese überschreiten das baurechtlich zulässige Maß von 9,0 m. Eingemessen ist nur eine Garage. Ebenso befinden sich ein überdachter Freisitz und ein Gartenhaus an derselben Grenze und überschreiten hiermit das baurechtlich zulässige Maß von 18 m erheblich.

Die Zeichnungen der Bauakte wurden der tatsächlichen Grundriss-Situation weitestgehend angepasst.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 130 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2024; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m
Liegenschaftszinssatz:	Dreifamilienhäuser: 2,8 % (Spanne: -1 % bis 8,4 %); objektspezif. angepasster Wert: 3,0 %
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu im Marktbericht keine Angaben vorliegen. (s. Anlage 10)
Immobilienrichtwert:	Immobilienrichtwerte für Dreifamilienhäuser sind nicht verfügbar.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft mündlich eingeholt am 05.02.2025 beim Bauverwaltungsamt Gemeinde Welper.

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 einem Dreifamilienhaus mit 2 Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt 3 Wohnungen. Eine Wohnung ist vermietet. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagenplätze.

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 Dreifamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Dreifamilienhaus, 2 ½ -geschossig, freistehend, Einspanner; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	1979 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1980
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren durchgeführt: - 2020 Modernisierung des Bades (Whg. 3 im DG)
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis (nach Verbrauch) liegt vor. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 90 kWh/(m² x a).
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nur geringfügig energetisch modernisiert. (Heizungsanlage)
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich
Außenansicht:	Nord- u. Südfassade: verputzt (Münchner Rauh); West- u. Ostfassade: 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:	Schwerbetonstein 30 cm/36,5 cm
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Außenwände:	Porotonstein 30 cm, Außenputz, tlw. Klinkermauerwerk
Innenwände:	Kalksandstein
Geschoßdecken:	Stahlbeton, Decke über DG als Holzbalkendecke
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage mit Überdachung und Eingangstreppe; Eingangsbereich gepflegt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus gepflegt
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton ohne Belag
Kellertreppe:	Stahlbeton mit Betonwerkstein
Geschoßtreppe:	Tragbolzentreppe aus Betonwerkstein mit freien Stufenenden; einläufige, 2 x viertelgewendelte Treppe; einfaches Stahlgeländer
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. bleiverglaste Fenster, Glasbausteine; tlw. mit elektr. Antrieb (nur gr. Fenster im Wohnzimmer Whg. 1), Dachflächenfenster; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Metallblech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Füllung und verglastem Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung; ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen; Telefon- u. Sat-Antennenanschluss, Klingelanlage mit Gegensprechanlage(n)
Heizungsanlage:	wandhängende Gas-Therme (Buderus GB 142/30, Brennwerttechnik), 30 kW; Baujahr 2004
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage ver- sorgt, nur für Whg. 1)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	Betonwerkstein
Wandbelag:	Wandbeschichtung
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Glasbausteine

Keller:

Bodenbelag:	Estrich, Bodenfliesen
Wandbelag:	tlw. Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch; Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	nur Anstrich (ohne Putz); Putz mit Anstrich
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster, tlw. einfache Keller- fenster aus Metall
Innentüren:	Sperrholztüren, beschichtet, tlw. Metalltüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzsparrendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 30 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	Mineralwolle in Sparrenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.

Schornstein: gemauerter Schornstein, Kopf verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Balkon, 2 Dachgauben, Kelleraußentreppe, Eingangstreppe mit Überdachung

Besondere Einrichtungen: teilausgebauter Keller mit Bad; Tresen (Partykeller)

Unterhaltsstau: geringfügiger Unterhaltsstau vorhanden

Bauschäden: keine wesentlichen erkennbar;
Das Kelleraußenmauerwerk besitzt im Partyraum einen Feuchtigkeitsschaden, der jedoch abgetrocknet ist.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters gut. Das Gebäude ist in einem insgesamt gepflegten Zustand.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss: Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Bad, Partykeller, Waschküche, ausgebauter Raum, 3 Kellerräume (ca. 96 m² Nf.)

Erdgeschoss: Treppenhaus

Wohnung 1: Flur, Gäste-WC, Kinderzimmer, Küche, Wohn-/ Esszimmer mit Terrasse, Elternschlafzimmer, Bad, Abstellraum (ca. 96 m² Wf.)

Obergeschoss: Treppenhaus

Wohnung 2: Flur, Gäste-WC, Kinderzimmer, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Balkon, Elternschlafzimmer, Bad, Abstellraum (ca. 100 m² Wf.)

Dachgeschoss: Treppenhaus,

Wohnung 3: Flur, Bad, Küche, Wohn-/Esszimmer, zusätzlicher Raum (ehem. Freisitz), Schlafzimmer (ca. 68 m² Wf.)

Wohn-/Nutzfläche, ins.: ca. 264 m² Wf. / 96 m² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich mit Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Obergeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnung 1

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer (EG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Strukturtapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Strukturputz mit Anstrich

Elternschlafzimmer, Kinderzimmer (EG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	Strukturputz mit Anstrich

Küche (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß/beige)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten einfache Tapeten
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele mit Einbaustrahlern

Bad (EG):

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

Gäste-WC (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen, Mosaik (Grundfarbton: beige/braun)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch (Grundfarbton: braun),

	darüber Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele mit Einbaustrahlern
Flur (EG):	
Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Strukturtapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Strukturputz mit Anstrich

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, furniert, übliches Schloss und Beschläge, Stahlzarge
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, furniert), tlw. mit Glasfüllungen, übliche Schlösser und Beschläge, Stahlzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen und digitalen Heizkostenverteilern
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (EG):	Badewanne mit veralteter Armatur; Dusche mit Thermostatarmatur; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; ältere Ausstattung und Qualität; farbige Sanitärobjekte (bahamabeige); Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas
Gäste-WC (EG):	Stand-WC, Spülkasten überputzt; Handwaschbecken mit Einhandhebelarmatur; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; 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:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	geringer Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz (aus heutiger Sicht)

3.2.2.9 Wohnung 2**3.2.2.9.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohnzimmer, Esszimmer, Flur (OG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich Strukturtapete mit Anstrich
Deckenbelag:	furnierte Deckenpaneele

Elternschlafzimmer, Kinderzimmer (OG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Strukturputz mit Anstrich; Raufasertapeten mit Anstrich

Küche (OG):

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

Bad (OG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: sand)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch (Grundfarbton: beige/braun), darüber Holzvertäfelung
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Gäste-WC (OG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen, Mosaik (Grundfarbton: beige)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch (Grundfarbton: grün), darüber Strukturtapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

3.2.2.9.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, übliches Schloss und Beschläge, Stahlzarge
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, furniert), tlw. mit Glasfüllungen, einfache Schlösser und Beschläge, Stahlzargen

3.2.2.9.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen und digitalen Heizkostenverteiltern
Warmwasserversorgung:	elektr. Durchlauferhitzer
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (OG):	Badewanne mit veralteter Armatur; Dusche mit veralteter Armatur; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Bidet; ältere Ausstattung und Qualität; farbige Sanitärobjekte (moosgrün); Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas
Gäste-WC (OG):	Stand-WC, Spülkasten überputzt; Handwaschbecken mit Einhandhebelarmatur; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster

3.2.2.9.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	nicht vorhanden

3.2.2.9.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	geringer Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz (aus heutiger Sicht)

3.2.2.10 Wohnung 3**3.2.2.10.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer (DG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

Küche (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen, Mosaik (Grundfarbton: grün)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

Bad (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: blau)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: blau)
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele mit Einbaustrahlern

separater Raum (ehem. Balkon, DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: braun)
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich einfache Tapeten
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele mit Einbaustrahlern

Flur (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: beige)
-------------	------------------------------------

Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

3.2.2.10.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, übliches Schloss und Beschläge, Stahlzarge
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, beschichtet), tlw. mit Glasfüllungen, einfache Schlösser und Beschläge, Stahlzargen

3.2.2.10.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen und digitalen Heizkostenverteiltern
Warmwasserversorgung:	elektr. Durchlauferhitzer
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (DG):	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Dusche mit Thermostatarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas, zusätzlicher Handtuch-Heizkörper

3.2.2.10.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

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

3.2.2.10.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	kein Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	ungünstiger Zuschnitt
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnder Wärmeschutz (aus heutiger Sicht)

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garage (Süd)

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz
Bauart:	massive Einzelgarage
Baujahr:	ca. 1979
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 3,75 x 6,50 m
Fenster/Türen/Tore:	Sektionaltor, elektr.; 2 Außentüren
Ausbau:	Mauerwerk mit Fugenglattstrich, Estrich
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation, Heizkörper und Wasseranschluss
Baulicher Zustand:	geringfügiger Unterhaltsstau

3.3.2 Garagen (Nord)

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz, Geräteraum
Bauart:	massive Einzelgarage
Baujahr:	ca. 1979 u. später
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 3,00 x 10,25 m
Fenster/Türen/Tore:	Sektionaltor, Schwingtor aus Metallblech
Ausbau:	Mauerwerk mit Fugenglattstrich, Estrich
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher Unterhaltsstau
Anmerkung:	Die Garage besteht aus 2 hintereinander gebauten Einzelgaragen. Allerdings kann sinnvollerweise nur ein Pkw dort parken.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Hof- und Wegebefestigung, Zufahrten (Betonverbundpflaster), Terrasse (Steinzeugfliesen)
Garten:	durchschnittliche Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Hecken und Zäune
techn. Installationen:	einfache Elektroinstallation
sonstige Bauwerke:	überdachter Freisitz (ca. 4,0 x 3,0 m), Gartenhütte (2,0 x 2,5 m)
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen geringen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 59514 Welter, Im Bruch 63 zum Wertermittlungstichtag 03.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Welter	1900	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meyerich	1	447	578 m ²

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

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

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückser-

werb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanz**wert** oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanz**wert**vergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

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 Dreifamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 59514 Welver, Im Bruch 63

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wolver	1900	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meyerich	1	447

wird zum Wertermittlungstichtag 03.02.2025 mit rd.

320.000,- €

in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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 05. Februar 2025

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 **Dreifamilienhaus mit Garagen in Welper, Im Bruch 63**

Flur 1 Flurstücksnummer **447**

Wertermittlungstichtag: **03.02.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	130,00	578,00	100 %	75.140,00
Summe:				578,00		75.140,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Dreifamilienhaus	513,00	264,00	1979	80	35
Gesamtfläche	Garage (Nord)	31,00	-	1979	60	14
Gesamtfläche	Garage (Süd)	26,00	-	1979	60	14

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	18.700,80	29,16	3,00	0,80

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	284,62 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-17,95 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.212,12 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	17,11
Verkehrswert/Reinertrag:	24,15

Ergebnisse	
Ertragswert:	307.000,00 € (87 % vom Sachwert)
Sachwert:	351.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	320.000,00 €
Wertermittlungstichtag	03.02.2025

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 : 15.000 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: Baubeschreibungen (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Anpassung des Liegenschaftszinssatzes
- Anlage 11: Ermittlung der Wertminderung aufgrund einer Abstandsflächenbaulast



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordosten (mit Garage Nord)

...



Ansicht von Westen



Ansicht von Südwesten

...



Ansicht von Osten (Garage Süd)



Ansicht von Westen (Garage Süd)

...



Ansicht von Osten (Garage Nord)



Ansicht von Westen (Garage Nord)

...



Ansicht von Süden (Außenanlagen, Freisitz)



Umgebung in Richtung Süden

LAGEPLAN M. 1:500.

Anlage 07:
Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)

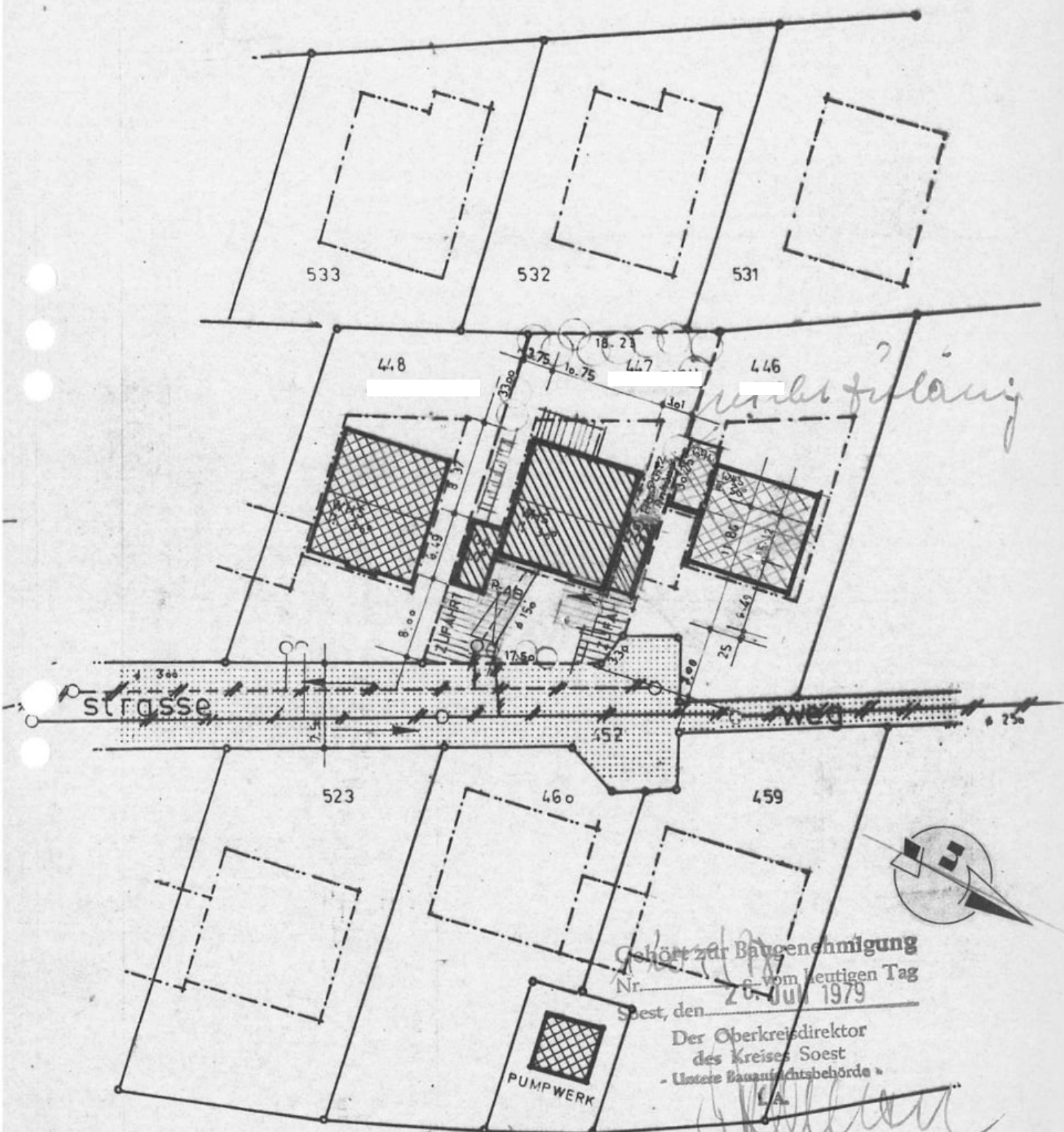
Gemarkung : Welper-Meyerich; Flur : 1 ; Parz.: 44
Bebauungsplan der Gemeinde Welper Nr. 7 ; WR-Gebiet; II ; GRZ=0,4; GPZ=0.
Straßenbegrenzung ; Baulinie;

----- Baugrenze :

BAUHERR :

Welper-Dinker

BAUSTELLE: 4777 Welper. Im Bruch



Gehört zur Baugenehmigung
Nr. ... vom heutigen Tag
20. Juli 1979

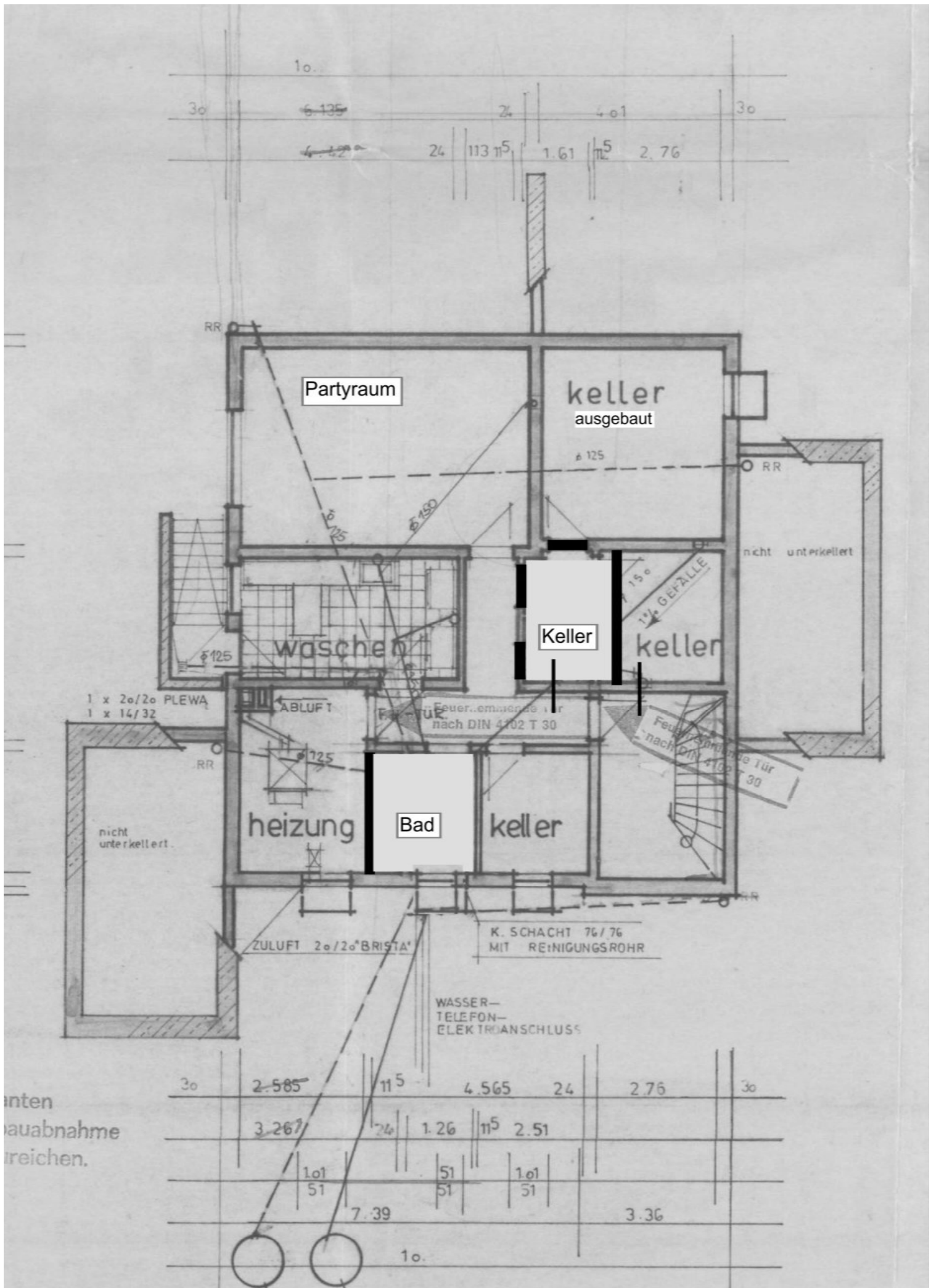
Soest, den
Der Oberkreisdirektor
des Kreises Soest
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Hamm-Werries, den 11.03. 1976

Die Bauherren:

geänd. Welper, den 14. Juli 1978

Der Bauherr:



3.75

10.75

3.0

101
201101
201301
151100
2132.135
1.32101
101101
201

30

6.265

115

4.01

30

6.025

10

2.085

10 2.30

24

3.51

3.945

10

6252 1135

1.625

10 2.76

2.76

terrasse

wohnen

eltern

essen

diele

bad

AB

garage

Warnschild anbringen:
Vorsicht bei laufenden Motoren!
"Vergiftungsgefahr!"

küche

kind

WC

garage

Warnschild anbringen:
Vorsicht bei laufenden Motoren!
"Vergiftungsgefahr!"

Garage (Nord)

3.51

30

2.74

115

4.565

24

2.76

30

2.76

24

3.385

15

3.89

2.385

2.135

1.38

1.32

1.38

1.32

2.38

2.13

2.385

2.135

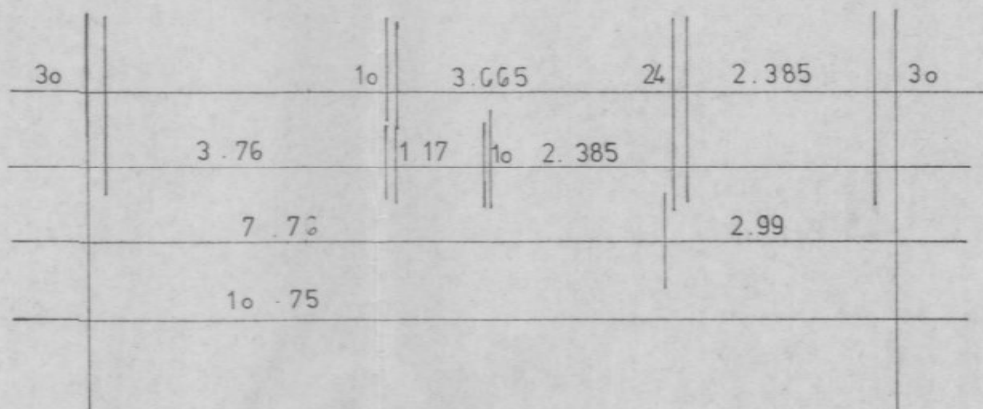
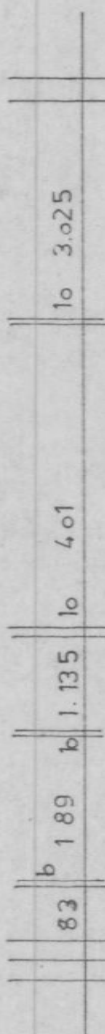
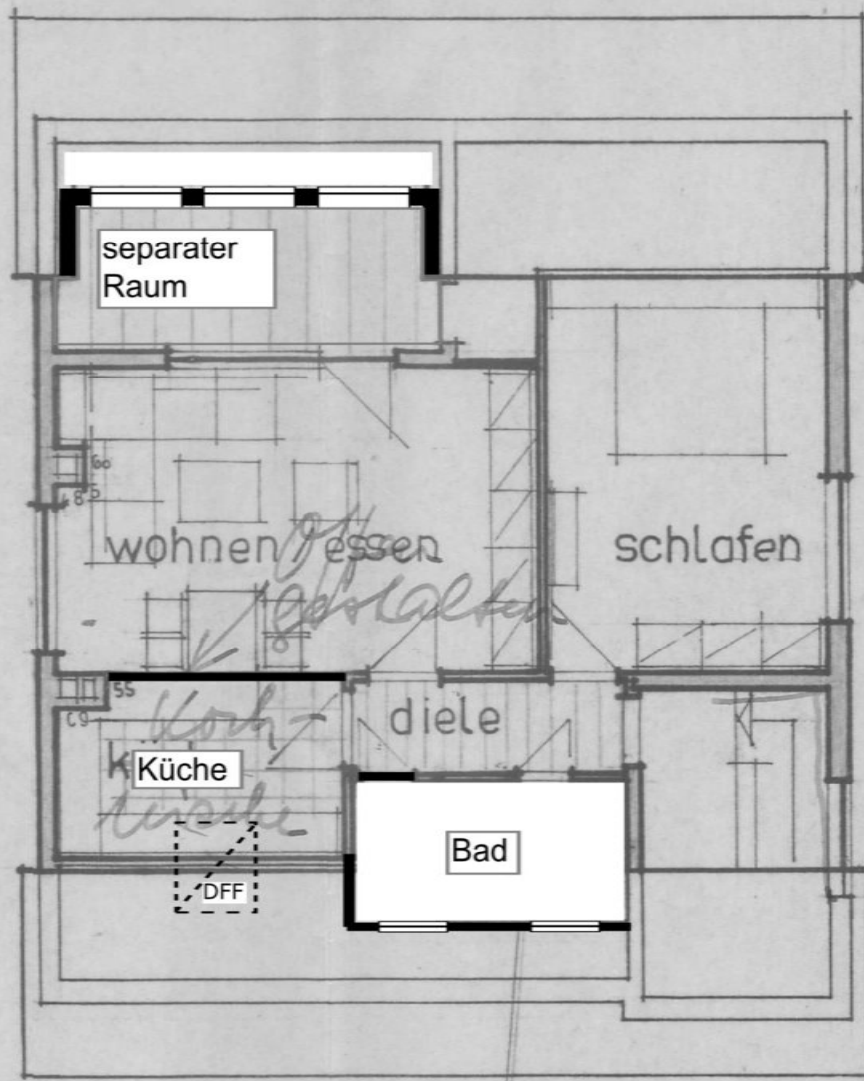
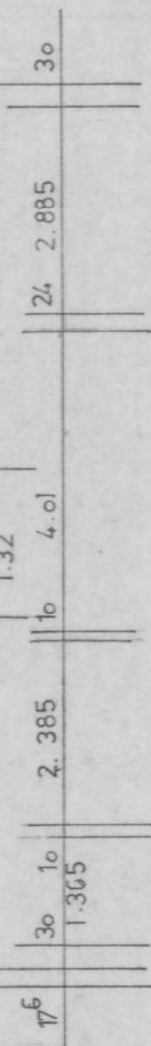
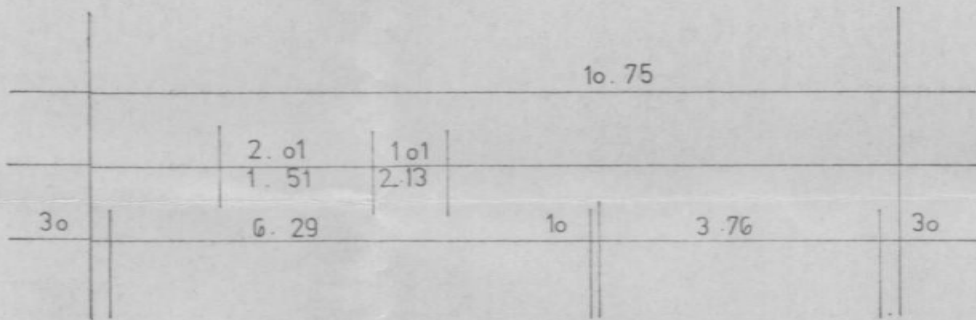
7.39

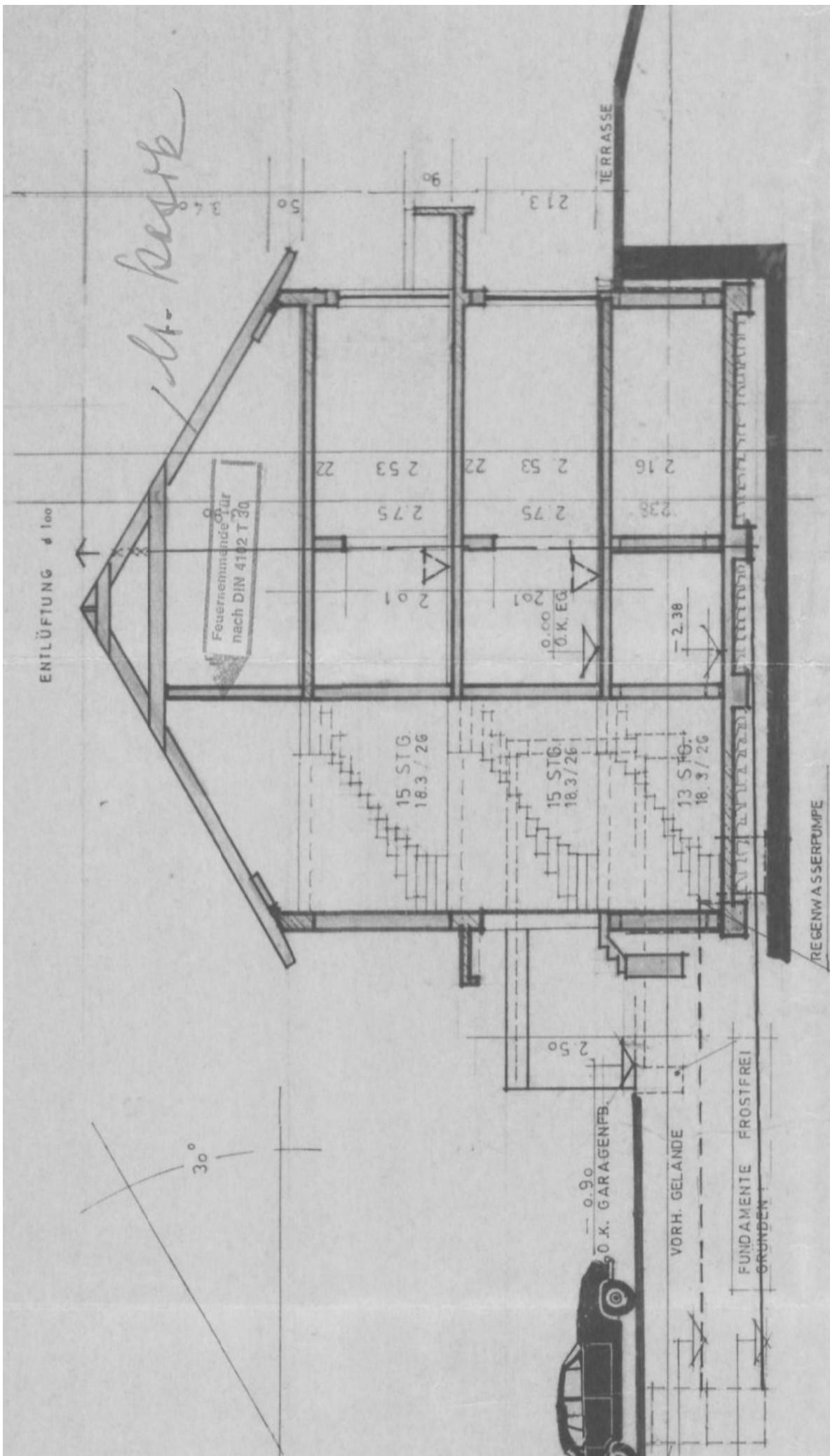
3.36

3.75

1075

3.01





SNITT:

Bauvorhaben : Neubau eines Wohnhauses mit
 Bauherr :

Baustelle: 4706 Welper, Im Bruch
Bebauungsplan der Gemeinde Welper Nr. 7

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283:

Erdgeschoss:

Wohnen	= 6,265 x 4,26 x 0,97	= 25,89 qm
Essen	= 3,945 x 2,51 x 0,97	= 9,60 qm
Eltern	= 4,01 x 4,135 x 0,97	= 17,55 qm
Bad	= (2,30 x 2,70 x 0,5 x 1,36 + 1,475 x 2,70) x 0,97	= 7,38 qm
WC	= 1,625 x 1,475 x 0,97	= 2,32 qm
Küche	= 2,71 x 3,96 + 0,67 x 2,38 + 0,69 x 0,435) x 0,97	= 11,67 qm
Kind	= 3,89 x 2,38 x 0,97	= 9,00 qm
Diele	= 4,565 x 1,26 + (1,22 + 0,65 + 1,13) x 0,20 + 1,13 x 2,625 + 1,00 x 0,65 + 1,62 + 2,085 x 0,5 x 1,26) x 0,97	= 11,95 qm
Ab.-Raum	= 0,625 x 0,97 x 1,65	= 1,00 qm
		<u>= 96,36 qm</u>
		=====

Obergeschoß:

dto. wie Erdgeschoß		= 96,36 qm
Balkon	1,40 x 10,0 / 4	= 3,50 qm
		<u>99,86 qm</u>

Zusammenstellung:

Erdgeschoß:	96,36 qm
Obergeschoß:	96,36 qm
	192,72 qm
	=====

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283

Garage 1:	= 3,01 x 6,01 x 0,97	= 17,55 qm
Garage 2:	= 2,76 x 6,01 x 0,97n	= 16,08 qm
	Reine Nutzfläche	<u>33,63 qm</u>
		=====

Welper-Dinker, den 14.07.78

Der Antragsteller:

Bauvorhaben : Neubau eines Wohnhauses mit 2 PKW-Garagen
 Bauherr : Karl-Heinz Hengsbach, Winkelweg 31a
 4777 Welver-Dinker
 Baustelle : 4706 Welver, Im Bruch
 Bebauungsplan der Gemeinde Welver Nr. 7

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283:

Erdgeschoß:

Wohnen	= 6,265 x 4,26 x 0,97	= 25,89 qm
Essen	= 4,01 x 2,51 x 0,97	= 9,76 qm
Eltern	= 4,01 x 4,135 x 0,97	= 17,55 qm
Bad	= (2,30 x 2,76 x 0,5 x 1,485 + 3,62 x 1,145) x 0,97	= 7,67 qm
WC	= 1,01 x 2,385 x 0,97	= 2,34 qm
Küche	= 2,76 x 3,96 + ./ 0,69 x 0,435) x 0,97	= 10,31 qm
Kind	= 3,51 x 2,585 x 0,97	= 8,80 qm
Diele	= 4,76 x 1,26 + 2,625 x 1,63 + 1,62 x 2,085 x 0,5 x 1,365 x 0,97	= 12,45 qm
Ab.-Raum	= 0,87 x 1,195 x 0,97	= 1,01 qm
		<u>= 95,78 qm</u>

Obergeschoß:

dto. wie Erdgeschoß		= 95,78 qm
---------------------	--	------------

Dachgeschoß:

Wohnen/Essen	= 6,29 x 4,01 ./ 0,485 x 0,60 x 0,97	= 24,18 qm
Küche	= (3,76 x 2,485 ./ 0,69 x 0,55 ./ 3,76 x 0,45 x 0,5) x 0,97	= 7,87 qm
Diele	= 3,665 x 1,135 x 0,97	= 4,03 qm
Ab.-Raum	= 1,17 x 1,15	= 1,30 qm
Dusche/WC	= 2,385 x 1,89 ./ 0,45 x 2,385 x 0,5 x 0,97	= 3,85 qm
Schlafen	= 3,76 x 5,125 ./ 3,76 x 0,45 x 0,5 x 0,97	= 17,87 qm
Separater Raum (ehem. Balkon):		= 8,60 qm

Zusammenstellung:

Erdgeschoß:	95,78 qm	
Obergeschoß:	95,78 qm	
Dachgeschoß:	59,10 qm	
	<u>250,66 qm</u>	<u>67,70 qm</u>

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283

Garage 1 :	3,51 x 6,01 x 0,97	= 20,46 qm
Garage 2 :	2,76 x 10,01 x 0,97	= 26,79 qm
		<u>= 47,25 qm</u>

Reine Nutzfläche

Wolver-Dinker, den 23.11.78

Der Antragsteller:

Karl-Heinz Hengsbach