

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- Bewertungsobjekt:** 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und mit einer Garage bebauten Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Werl, Blatt 7409, BV-Nr. 1, Gemarkung Werl, Flur 36, Flurstück 311, Gebäude- und Freifläche, Taubenpöthen 32, Größe 222 m²
- Auftragsinhalt:** Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftraggeber:** Amtsgericht Werl
Soester Str. 51, 59457 Werl
- Aktenzeichen:** 011 K 1/24
- Gutachtennummer:** VG 003/25
- Qualitätsstichtag:** 26. Februar 2025
- Wertermittlungsstichtag:** 26. Februar 2025



Das Gutachten wurde in 8 gedruckten Ausfertigungen und in einer digitalen Ausfertigung erstellt. Es besteht aus jeweils 43 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten enthalten. Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz. Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber/-in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit Genehmigung der Gutachterin gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

Zusammenstellung wesentlicher Daten	
BV-Nr. 1	
Objekt	1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und mit einer Garage bebauten Grundstück, Gemarkung Werl, Flur 36, Flurstück 311, Taubenpöthen 36, 59457 Werl
Ortstermin	26.02.2025
Qualitätsstichtag	26.02.2025
Wertermittlungsstichtag	26.02.2025
Bezugsfertigkeit, DHH	2005
Fertigstellung, GA	2005
Brutto-Grundfläche, DHH	138 m ²
Brutto-Grundfläche, GA	18 m ²
Wohnfläche, DFH	111,4 m ²
Nutzfläche, DHH	5,4 m ²
Nutzfläche, GA	17 m ²
objektspezifischer Bodenwert relativ	150 €/m ²
Grundstücksgröße, gesamt	222 m ²
Gesamtbodenwert, absolut	33.300 €
Herstellungskosten, DHH	284.758 €
Herstellungswert, GA	+ 8.244 €
Alterswertminderung, DHH	- 71.190 €
Alterswertminderung, GA	- 2.714 €
Außenanlagen	+ 15.000 €
Sachwert der baul. und sonst. Anlagen	= 234.098 €
Bodenwert	+ 33.00 €
vorläufiger Grundstückssachwert	= 267.398 €
objektspezifischer Sachwertfaktor	0,95
marktangepasster Sachwert	254.028 €
Sicherheitsabschlag	- 25.403 €
Zwischenwert	= 228.625
Verkehrswert, unbelastet, gerundet	230.000 €
Verkehrswert, unbelastet, 1/2 Miteigentumsanteil	115.000 €

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeine Angaben.....	6
1.1	Auftragsinhalt.....	6
1.2	Energetische Betrachtungen.....	6
1.3	Bewertungsobjekt.....	6
1.4	Grundbuchrechtliche Bezeichnung.....	7
1.5	Eigentümer.....	7
1.6	Verwalter.....	7
1.7	Mieter.....	7
1.8	Ortsbesichtigung.....	7
1.9	Wertermittlungsstichtag.....	8
1.10	Qualitätsstichtag.....	8
1.11	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	8
2	Lagebeschreibung.....	9
2.1	Makrolage.....	9
2.2	Mikrolage.....	9
2.3	Verkehrslage.....	9
3	Grundstücksbeschreibung.....	10
3.1	Zuschnitt.....	10
3.2	Bodenbeschaffenheit.....	10
3.3	Oberflächenbeschaffenheit.....	10
3.4	Erschließung.....	10
4	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.1	Planungs- und baurechtliche Situation.....	11
4.2	Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht.....	11
4.3	Denkmalschutz.....	11
4.4	Bergbauliche Verhältnisse.....	11
4.5	Baulastenverzeichnis.....	11
4.6	Entwicklungsstufe des Baulandes.....	11
4.7	Zeitprognose bis zur Baureife.....	11
4.8	Vorhandene Bebauung (Art und Maß).....	12
4.9	Wohnungsbindung.....	12
4.10	Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeiten, Ausbaureserven.....	12
4.11	KFZ - Stellplätze.....	12
5	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....	13
5.1	Baujahr.....	13
5.2	Bauweise, Konzeption.....	13
5.3	Wesentliche Ausstattungsmerkmal.....	14
5.4	Barrierefreiheit.....	14
5.5	Bauzustand.....	14
5.6	Baumängel, Bauschäden.....	14
5.7	Nebengebäude.....	14
5.8	Außenanlagen.....	15

6	Flächen- und Massenangaben.....	16
6.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen.....	16
6.2	Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß.....	16
6.3	Wohn- und Nutzfläche, Brutto-Grundfläche.....	16
7	Bodenwert.....	17
7.1	Bodenrichtwerte und/oder Vergleichspreise.....	17
7.2	Berücksichtigung bodenwertbeeinflussender Umstände.....	17
7.2.1	Lagebeurteilung.....	17
7.2.2	Belastung durch Altlasten.....	17
7.2.3	Zuschnitt.....	17
7.2.4	Erschließungsbeitragssituation.....	17
7.2.5	Wertentwicklung für konjunkturelle Weiterentwicklung.....	17
7.3	Ermittlung des Bodenwertes.....	18
8	Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	19
8.1	Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung.....	19
9	Sachwertverfahren.....	20
9.1	Definition des Sachwertes.....	20
9.2	Beurteilung der Gebäude, der Grundrisse, der Ausstattung und der Baustoffe.....	22
9.3	Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.....	21
9.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	24
9.5	Alterswertminderung.....	24
9.6	Bewertung der Außenanlagen.....	25
9.7	Berechnung der vorläufigen Grundstückssachwerte.....	25
10	Berechnung eventueller Sonderwerte.....	26
10.1	Zubehör gemäß § 20 ZVG.....	26
10.2	Wesentliche Bestandteile gemäß § 20 ZVG.....	26
11	Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks gemäß § 194 BauGB.....	27
11.1	Definition des Verkehrswertes.....	27
11.2	Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen.....	27
11.3	Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag.....	27
11.4	Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks gemäß § 194 Bau GB.....	28
12	Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks gemäß § 74 a ZVG.....	29
12.1	Erläuterungen zur Bewertung gemäß ZVG.....	29
12.2	Verkehrswert gemäß § 74a ZVG.....	29
13	Literaturverzeichnis.....	30

14	Ergänzende Anlagen	31
14.1	Bauantragszeichnungen.....	32
14.2	Ermittlung der Brutto-Grundfläche.....	39
14.3	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche.....	40
14.4	Fotodokumentation.....	42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsinhalt

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bin ich durch das Amtsgericht Werl beauftragt worden, ein Gutachten über den Verkehrswert 1/2 Miteigentumsanteils des Bewertungsobjektes zu erstellen.

1.2 Energetische Betrachtungen

Die ganzheitliche Betrachtung des Energiebedarfs unter ökonomischen Kriterien rückt immer mehr in den Vordergrund. Ein verständig handelnder Erwerber wird Maßnahmen, die der CO₂ – Reduzierung dienen, entsprechend berücksichtigen.

Die Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016), die am 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden. Ausnahmeregeln betreffen eigengenutzte Wohnhäuser.
- Es gilt das Modellgebäudeverfahren. Zusätzliche vereinfachte Nachweisverfahren für Wohngebäude sind an enge Kriterien gebunden.
- Die wichtigsten Änderungen zum Energieausweis sind: Neuskalierung mit Angabe von Energieeffizienzklassen im Bandtacho. Vorlagepflicht bei Vermietung und Verkauf bis hin zu Pflichtangaben zur Energieeffizienz bei Immobilienanzeigen.

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Als Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung kann folgende Maßnahme genannt werden:

- Installation einer Photovoltaik-Anlage

Die vorgenannten Aspekte haben keine weiteren Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie bei den Ansätzen innerhalb der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt werden.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann allerdings nur durch ein entsprechendes Fachgutachten angefertigt werden.

1.3 Bewertungsobjekt

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und mit einer Garage bebaut.

Es besteht 1/2 Miteigentumsanteil durch den Schuldnerigentümer.

1.4 Grundbuchrechtliche Bezeichnung

Das zu bewertende Objekt ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht:	Werl
Grundbuch von:	Werl
Blatt:	7409

Die Eintragungen lauten auszugsweise wie folgt:

Laufende Nr. des Grundstücks:	1
Gemarkung:	Werl
Flur:	36
Flurstück:	311
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Taubenpöthen 32
Größe:	222 m ²

In Abteilung II ist unter „Lasten und Beschränkungen“ die Anordnung der Zwangsversteigerungen eines 1/2 Miteigentumsanteils eingetragen.

Diese Eintragung ist nicht wertrelevant.

1.5 Eigentümer

Die Namen der Miteigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

1.6 Verwalter

Ein Verwalter ist nach meinen Erkenntnissen nicht bestellt.

1.7 Mieter

Das Bewertungsobjekt wird durch die Miteigentümer selbst bewohnt.

Ein Gewerbe wird nach meinen Erkenntnissen auf dem Bewertungsobjekt nicht betrieben.

1.8 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung von außen habe ich am Mittwoch, den 26. Februar 2025 von 17:00 h bis 17:30 h durchgeführt.

Anwesend waren:

Der das Zwangsversteigerungsverfahren betreibende Gläubiger

Die Sachverständige

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Dieser Umstand wird an späterer Stelle mit einem Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

1.9 Wertermittlungsstichtag

Der Tag der Ortsbesichtigung ist der Wertermittlungsstichtag.

1.10 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag stimmt mit dem Wertermittlungsstichtag überein.

1.11 Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und somit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

2 Lagebeschreibung

2.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreis Soest, dem viertgrößten Kreis in Nordrhein-Westfalen, der zum Regierungsbezirk Arnsberg gehört.

Der Kreis Soest befindet sich in der Mitte zwischen Sauerland, Münsterland und Ruhrgebiet. Er liegt im Zentrum Westfalens.

Die Kreisstadt Soest liegt je 50 km östlich von Dortmund und westlich von Paderborn.

Werl stellt mit ca. 32.000 Einwohnern ein Mittelzentrum in der Hellweg-Region dar.

Die alte Hansestadt Werl verfügt über Gewerbe- und Industriegebiete.

Der Dienstleistungssektor ist jedoch am stärksten vertreten.

Werl bietet eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten durch Sporteinrichtungen, den Stadtwald oder den Kurpark.

Naherholungsmöglichkeiten bieten sich durch den ca. 20 km entfernten Möhnesee und den Naturpark Arnsberger Wald.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Stadtgebiet Werls.

Von dem Zentrum der Stadt Werl und von dem Kurpark des einstigen Solebads ist das Bewertungsobjekt ca. 1 km entfernt.

In unmittelbarer Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich Wohnhäuser und öffentliche Gebäude.

Der Bedarf an kurz-, mittel- und langfristigen Einkaufsmöglichkeiten kann im Zentrum Werls gedeckt werden.

Die Wohnlage stufe ich gemäß den Kriterien des Werler Mietspiegels (einfach, mittel, gut) und analog der Lagewertkarte des Stadt Werl als „mittel“ ohne besondere Vor- oder Nachteile ein.

2.3 Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt ist verkehrsmäßig günstig gelegen.

Die Autobahn-Anschlussstelle Werl Zentrum an der A445 ist ca. 2,5 km entfernt.

Über das Autobahnkreuz Werl kann dann die A44 erreicht werden.

Der Bahnhof Werl ist ca. 500 m entfernt. Über den Regional Express bestehen Anschlüsse an die ICE-Bahnhöfe Soest, Dortmund und Hamm.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes.

Schnell erreichbar sind sowohl die nationalen Flughäfen Paderborn-Lippstadt, Dortmund-Wickede und Münster als auch der internationale Flughafen in Düsseldorf.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist annähernd rechteckig geschnitten. Es ist etwa 20 m breit und im Mittel rund 24 m tief.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Soest, Umwelt/Bodenschutz, ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster als Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast registriert.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, etc.) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde nur bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten bei der Besichtigung von außen erkennbar.

Dementsprechend wird standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Gelände ist relativ eben. Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zum Teil befestigt und gärtnerisch angelegt.

3.4 Erschließung

Das Grundstück wird im Osten von der öffentlichen Straße „Taubenpöthen“, die in diesem Bereich als Sackgasse endet, erschlossen.

Laut Bescheinigung der Stadt Werl sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch zu zahlen.

Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen können grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß § 34 BauGB in der Zulässigkeit von innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (...)“ Abs. 1 § 34 BauGB.

4.2 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan weist eine Wohnbaufläche aus.

4.3 Denkmalschutz

Die Gebäude, die sich auf dem Grundstück befinden, stehen nicht unter Denkmalschutz.

4.4 Bergbauliche Verhältnisse

Von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW erhielt ich die Auskunft, dass das Bewertungsobjekt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld liegt.

In der Auskunft heißt es weiter:

„In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“

Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann durch die Bezirksregierung jedoch nicht übernommen werden.

4.5 Baulastenverzeichnis

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Werl bestehen im Baulastenverzeichnis der Stadt Werl keine Eintragungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.

4.6 Entwicklungsstufe des Baulandes

Es handelt sich um baureifes Land.

4.7 Zeitprognose bis zur Baureife

Siehe Punkt 4.4.

4.8 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Das Grundstück ist mit einer nicht unterkellerten freistehenden Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaut, die ein Normalgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen ausgebauten Spitzboden aufweist.

Die Garage ist nicht unterkellert, eingeschossig und mit einem Flachdach versehen.

4.9 Wohnungsbindung

Nach Auskunft der Stadt Werl, Abteilung für Wohnungswesen, ist das Objekt öffentlich gefördert. Hieraus ergeben sich Bindungen nach dem WFNG NRW.

Ich erhielt folgende Auskunft per E-Mail:

„(...) Nach den mir vorliegenden Unterlagen ist dieses Objekt noch öffentlich gefördert bzw. wird bei mir noch als öffentlich gefördert geführt. (...)“

Eine vorzeitige Ablösung stand nach Auskunft der Stadt Werl im Raum.

Im Zwangsversteigerungsverfahren gilt gemäß § 23 Abs. 2 WFNG NRW bei eigengenutztem oder zur Eigennutzung bestimmten Wohneigentum die Zweckbindung nur bis zum Zuschlag fort, sofern die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erlöschen.

Aus sachverständiger Sicht wird die öffentliche Förderung des Objektes als nicht wertrelevant erachtet.

4.10 Erforderlicher Abbruch/Umbau, Erweiterungsmöglichkeiten, Ausbaureserven

Abbruchmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Erweiterungsmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden.

Ausbaureserven bestehen nicht.

4.11 KFZ - Stellplätze

Auf dem Grundstück ist ein Stellplatz in der Garage vorhanden.

5 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

5.1 Baujahr

Die Baugenehmigung für die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage wurde am 03.02.2005 durch die Stadt Werl erteilt.

Am 24.05.2005 wurde die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus durchgeführt.

Die Schlussabnahme erfolgte am 11.10.2005.

5.2 Bauweise, Konzeption

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Unterlagen in den Bauakten und die Inaugenscheinnahme. Die tatsächliche Ausführung der nicht sichtbaren Teile kann von den Angaben abweichen.

Freistehendes Zweifamilienhaus:

Fundamente:	Stahlbeton*
Decke über dem Erdgeschoss:	Stahlbeton*
Decke über dem Dachgeschoss:	Holzbalcken*
Außenwände Traufseiten:	17,5 cm Mauerwerk, 10 cm Dämmung, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblender*
Außenwand, Giebelseite:	Mauerwerk, verputzt*
Gebäudetrennwand:	zweischalig mit Dämmung aus Mineralwolle*
Innenwände:	Mauerwerk*
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldachkonstruktion mit Trapezgaube, Dachneigung ca. 45°
Dachhaut:	graue Betondachsteine
Geschoßtreppen:	Stahlkonstruktion mit aufgeschraubten Holzstufen*
Fassaden:	Verblender, Putz
Fenster:	weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Haustür:	grau beschichtete Aluminium-Haustür mit Lichtausschnitten
Heizung:	Gastherme* eine Feuerstätte für feste Brennstoffe*

* Angaben aus den Bauakten

Garage:

Bauart:	Stahlbeton-Fertigarage, System K-Plus*
Fundamente:	k. A.
Außenwände:	Stahlbeton*
Dachkonstruktion:	Flachdach aus Stahlbeton*
Dachdichtung:	bituminöse Dachbeschichtung*
Fassaden:	Stahlbeton*
Tor:	Stahlschwingtor

* Angaben aus den Bauakten

5.3 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann keine Aussage über die wesentlichen Ausstattungsmerkmale getroffen werden.

5.4 Barrierefreiheit

Die Gebäude sind nicht barrierefrei.

5.5 Bauzustand

Der Bauzustand der baulichen Anlagen von außen ist als gut zu bezeichnen.

5.6 Baumängel, Bauschäden

Während des Ortstermins wurden keine Bauteile geöffnet.
Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten.
Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.
Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.
Derartige Untersuchungen können nur durch Spezialinstitute vorgenommen werden.

Baumängel und Bauschäden wurden an dem Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag bei der Besichtigung von außen nicht festgestellt.

5.7 Nebengebäude

Nebengebäude waren bei der straßenseitigen Besichtigung nicht erkennbar.

5.8 Außenanlagen

Die Zugänge und die Garagenzufahrten sind mit Betonsteinen gepflastert.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche im Osten ist mit Beeten gestaltet.

Zu den Außenanlagen im Westen des Grundstücks kann wegen fehlender Besichtigungsmöglichkeit keine Aussage getroffen werden.

6 Flächen- und Massenangaben

6.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgte gemäß DIN 277.

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche erfolgte nach der Wohnflächenverordnung.

6.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgte auf Grundlage der Bauzeichnungen.

Die Wohnflächenberechnung wurde den Bauantragsunterlagen entnommen.
Eine Überprüfung wurde anhand der Bauantragszeichnungen vorgenommen.

6.3 Brutto-Grundfläche, Wohn- und Nutzfläche

Die Brutto-Grundfläche des Einfamilienhauses beträgt rund 140 m².
Der ausgebauter Spitzboden wird mit einem Zuschlag bewertet.

Die Wohnfläche der Einfamilien-Doppelhaushälfte beläuft sich auf 111,4 m².
Die Nutzfläche (Hauswirtschaftsraum) des Wohnhauses ist 5,4 m² groß.

Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt rund 18 m².
Die Nutzfläche der Garage beläuft sich auf ca. 17 m².

7 Bodenwert

7.1 Bodenrichtwerte und/oder Vergleichspreise

Vergleichspreise, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen, sind nicht in ausreichender Anzahl vorhanden.

Daher soll der Bodenrichtwert, der ein spezieller Vergleichswert ist, für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat mit der Bodenrichtwertnummer 1349 für die Wohnbaufläche, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise einen erschließungsbeitragsfreien zonalen Bodenrichtwert von **150 €/m²** bei einer Grundstückstiefe bis 40 m zum 01.01.2025 ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt stimmt in wesentlichen Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

7.2 Berücksichtigung bodenwertbeeinflussender Umstände

7.2.1 Lagebeurteilung

Die regionale Lage des Bewertungsgrundstücks in Bezug auf die Verkehrsanbindung und die Lage im Stadtzentrum ist durchschnittlich. Eine Anpassung wegen der Lage ist nicht erforderlich.

7.2.2 Belastung durch Altlasten

Eine Belastung durch Altlasten besteht nach meinen Recherchen nicht.
Eine Anpassung wegen Belastung durch Altlasten erfolgt daher nicht.

7.2.3 Zuschnitt

Der Zuschnitt ist regelmäßig. Es liegt hier kein wertrelevanter Umstand vor.

7.2.4 Erschließungsbeitragssituation

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch werden nicht erhoben.
Da der Bodenrichtwert ebenfalls erschließungsbeitragsfrei ist, ist eine Anpassung nicht erforderlich.

7.2.5 Wertentwicklung für konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Stichtag des Bodenrichtwertes ist der 01.01.2025. Die konjunkturelle Weiterentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird auf 0 % geschätzt.

7.3 Ermittlung des Bodenwertes

Der Gesamtbodenwert, erschließungsbeitragsfrei beträgt somit für das Bewertungsobjekt:

$$150 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 222 \text{ m}^2 \quad = \quad \mathbf{33.300 \text{ €}}$$

8 Wahl der Wertermittlungsverfahren

8.1 Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Bebauung mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und mit einer Garage.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt diese Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder Vergleichspreisen ein.

Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder die Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der in der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- oder Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen jedoch, vor allem hinsichtlich des Wertermittlungstichtages, da in den letzten Jahren starke Schwankungen auf dem Immobilienmarkt herrschten, nicht genügend Objekte zur Verfügung. Daher wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens, unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinien, abgeleitet.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich aus folgenden Komponenten:

	Bodenwert	
+	Herstellungswert der baulichen Anlagen	
-	<u>Alterswertminderung</u>	
=	vorläufiger Sachwert	
x	<u>objektspezifischer Sachwertfaktor</u>	
=	marktangepasster Sachwert	
±	<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</u>	
=	Verkehrswert	

9 Sachwertverfahren

9.1 Definition des Sachwertes

Der Sachwert beinhaltet den Wert der baulichen Anlagen, den Wert der Außenanlagen und den Bodenwert. Er drückt die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus.

Dieser Wert ist in der Regel höher als der Verkehrswert.

Es erfolgt eventuell noch eine Anpassung an den Markt.

9.2 Beurteilung der Gebäude, der Grundrisse, der Ausstattung und der Baustoffe

Der Grundriss des Wohnhauses basiert auf einem Rechteck.

Die Grundrisse sind klar gegliedert.

Der Ausstattungsstandard wird aufgrund des äußeren Eindrucks, des Baujahrs und der Angaben in den Bauakten als gut bis mittel angenommen.

Die verwendeten Baustoffe sind dauerhaft.

9.3 Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Quadratmeterpreise werden im Allgemeinen auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt.

Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt.

Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive der Baunebenkosten und der Mehrwertsteuer angegeben:



Bundesanzeiger
Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung
Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BAnz AT 18.10.2012 B1
Seite 12 von 49

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ¹																		
Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut					Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut									
		1	2	3	4	5			1	2	3	4	5					
Standardstufe	1,01	655	725	835	1.005	1.260	1,02	545	605	685	840	1.050	1,03	705	785	900	1.085	1.360
freistehende Einfamilienhäuser ²	2,01	615	685	795	945	1.180	2,02	515	570	655	790	985	2,03	655	735	845	1.020	1.275
Doppel- und Reihenhäuser	3,01	575	640	735	865	1.105	3,02	480	535	615	740	925	3,03	620	690	795	955	1.185
Reihenmittenhäuser																		
Keller-, Erd-, Obergeschoss																		
Standardstufe	1,11	655	725	835	1.005	1.260	1,12	570	635	730	880	1.100	1,13	665	740	850	1.025	1.265
freistehende Einfamilienhäuser ²	2,11	615	685	795	945	1.180	2,12	535	595	685	825	1.035	2,13	625	695	800	965	1.205
Doppel- und Reihenhäuser	3,11	575	640	735	865	1.105	3,12	505	560	640	775	965	3,13	585	650	750	905	1.130
Reihenmittenhäuser																		
Erdgeschoss, nicht unterkellert																		
Standardstufe	1,21	655	725	835	1.005	1.260	1,22	585	650	745	900	1.125	1,23	670	745	855	1.030	1.270
freistehende Einfamilienhäuser ²	2,21	740	825	945	1.140	1.425	2,22	550	610	700	845	1.055	2,23	665	740	845	1.015	1.255
Doppel- und Reihenhäuser	3,21	665	735	835	1.005	1.260	3,22	515	570	655	790	980	3,23	610	680	785	940	1.170
Reihenmittenhäuser																		
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																		
Standardstufe	1,31	720	800	920	1.105	1.385	1,32	620	690	790	955	1.190	1,33	785	870	1.000	1.205	1.510
freistehende Einfamilienhäuser ²	2,31	675	750	865	1.040	1.300	2,32	580	645	745	895	1.120	2,33	735	820	940	1.135	1.415
Doppel- und Reihenhäuser	3,31	635	705	810	975	1.215	3,32	545	605	695	840	1.050	3,33	690	765	880	1.080	1.325
Reihenmittenhäuser																		

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

1.) Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			0,5	0,5	
Dach			1		
Fenster und Außentüren			1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	740 EUR/m²	825 EUR/m²	945 EUR/m²	1.140 EUR/m²	1.425 EUR/m²
--	------------------------------	------------------------------	------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Standard, gewichtet
Außenwände	23 %	239,78 EUR/m ²	0,81
Dach	15 %	141,75 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11 %	103,95 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	103,95 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	103,95 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	47,25 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	85,05 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	85,05 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	56,70 EUR/m ²	0,18

Ergebnisse (gewogene Summen)	100 %	967,43 EUR/m²	3,12
-------------------------------------	--------------	---------------------------------	-------------

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die NHK 2000 unterstellen bei ausgebauten Dachgeschossen eine Drenpelhöhe von 1 m. Der Drenpel des Bewertungsobjektes ist ausreichend hoch.
- Der ausgebauter Spitzboden wird mit einem Zuschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100) beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt. Der Baupreisindex liegt gemäß des statistischen Berichts des Statistischen Bundesamtes im I. Quartal 2025 (Basis 2015 = 100) bei 168,6. Die Umrechnung erfolgt nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Index (2015=100, Stichtag)}}{\text{Index (2015=100, 2010 D)}} = \frac{168,6}{90,1} = 1,871$$

Der korrigierte Kostenkennwert berechnet sich demnach wie folgt:

	Gewogener Kostenkennwert:	967,43 €/m ²
x	Korrekturfaktor wegen ausgebautem Spitzboden:	1,10
x	Baupreisentwicklung:	1,871
<hr/>		
=	korrigierter Kostenkennwert:	1.991,07 €/m²

Mit dem oben ermittelten korrigierten Kostenkennwert und der in Anlage 14.2 berechneten Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohnhauses wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert:	1.991 €/m ²
x	Brutto-Grundfläche:	138 m ² BGF
	besonders zu berücksichtigende Bauteile:	
+	Gaube	10.000 €
<hr/>		
=	Herstellungskosten, DHH	284.758 €

2. Garage:

Im vorliegenden Fall trifft die Standardstufe 3, Garagen in Fertigbauweise, auf die Garage zu. Der Kostenkennwert beträgt hierfür 245 EUR/m² Brutto-Grundfläche.

Der Baupreisindex wird bei der Berechnung des korrigierten Kostenkennwertes berücksichtigt:

	Gewogener Kostenkennwert:	245 €/m ²
x	Baupreisentwicklung:	1,871
=	korrigierter Kostenkennwert:	458,40 €/m ²

Mit dem oben ermittelten korrigierten Kostenkennwert und der in Anlage 14.2 berechneten Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten der Garage wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert:	458 €/m ²
x	Brutto-Grundfläche:	18 m ² BGF
=	Herstellungskosten, GA	8.244 €

9.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen auf Grundlage meiner Recherchen und meiner Besichtigung von außen nicht vor.

9.5 Alterswertminderung

Das Gebäudealter führt zu einer Wertminderung.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Bei der Einfamilien-Doppelhaushälfte werden - in Modellkonformität zur Berechnung des Sachwertfaktors durch den Gutachterausschuss - 80 Jahre als angemessene Gesamtnutzungsdauer erachtet.

Bei einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren (ausgehend von der Bezugfertigkeit im Jahr 2005) ergibt sich eine lineare Wertminderung von 25 %.

Demnach beträgt die Alterswertminderung:

$$284.758 \text{ €} \quad / \quad 100 \quad \times \quad 25 \quad = \quad \mathbf{71.190 \text{ €}}$$

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird mit 60 Jahren angesetzt.

Die Restnutzungsdauer beträgt, mit der Fertigstellung im Jahr 2005, 40 Jahre.

Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren beträgt die lineare Wertminderung 33 %:

$$8.244 \text{ €} \quad / \quad 100 \quad \times \quad 33 \quad = \quad \mathbf{2.714 \text{ €}}$$

9.6 Bewertung der Außenanlagen

Die Herstellungskosten der Außenanlagen werden pauschal mit **15.000 €** angesetzt.

9.7 Berechnung des vorläufigen Grundstückssachwertes

	Gesamtbodenwert:		33.300 €
	Herstellungswert, DHH	284.758 €	
+	Herstellungswert, GA	8.244 €	
-	Alterswertminderung, DHH	71.190 €	
-	Alterswertminderung, GA	2.714 €	
=	Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten	219.098 €	
+	Wertanteil der Außenanlagen	15.000 €	
=	Sachwert der baul. und sonst. Anlagen		234.098 €
	vorläufiger Grundstückssachwert		267.398 €

10 Berechnung eventueller Sonderwerte

10.1 Zubehör gemäß § 20 ZVG

Zubehör konnte bei der Besichtigung von außen und durch meine Recherchen nicht festgestellt werden.

10.2 Wesentliche Bestandteile gemäß § 20 ZVG

Abgesehen von den baulichen Anlagen wurden bei der Besichtigung von außen und durch meine Recherchen keine wesentlichen Bestandteile festgestellt.

11 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks gemäß § 194 BauGB

11.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

11.2 Ableitung der Verkehrswerte aus den Verfahrensergebnissen

Es wurde folgender Wert ermittelt:

vorläufiger Grundstückssachwert: 267.398 €

Der vorläufige Grundstückssachwert wird noch mittels eines Sachwertfaktors angepasst. Zudem werden hier ggf. noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, Zubehör und wesentliche Bestandteile berücksichtigt.

Als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes dient der vorläufige Grundstückssachwert, da sich dieser bei vergleichbaren Objekten vorrangig hieraus ableitet.

11.3 Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag

Der vorläufige Grundstückssachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten der baulichen Anlagen).

Aus diesem Grund muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden.

Denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Der Gutachterausschuss hat im Rahmen der Kaufpreisauswertung festgestellt, dass der Verkehrswert je nach Lage und Größe von dem vorläufigen Grundstückssachwert abweicht.

Bei dem ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert beträgt der ermittelte objektspezifische Sachwertfaktor ca. 0,95 in der Stadt Werl bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest).

11.4 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks gemäß § 194 BauGB

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich wie folgt:

	vorläufiger Grundstückssachwert	267.398 €
x	objektspezifischer Sachwertfaktor	0,95
=	marktangepasster Sachwert	254.028 €

Der Umstand, dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, wird mit einem Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10 % berücksichtigt:

	marktangepasster Sachwert	254.028 €
-	Sicherheitsabschlag (10 % von 254.028 €)	25.403 €
=	Zwischenwert	228.625 €
=	Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks, gerundet	230.000 €

Hieraus ergibt sich der 1/2 Miteigentumsanteil mit: **115.000 €**

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des unbelasteten 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und mit einer Garage bebauten Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Werl, Blatt 7409, BV-Nr. 1, Gemarkung Werl, Flur 36, Flurstück 311, Gebäude- und Freifläche, Taubenpöthen 32, Größe 222 m², wird zum Wertermittlungsstichtag Mittwoch, den 26. Februar 2025, geschätzt auf:

115.000 €

in Worten: **ehundertfünfzehntausend Euro**

12 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks gemäß § 74a ZVG**12.1 Erläuterungen zur Bewertung gemäß ZVG**

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks maßgebend.

12.2 Verkehrswert gemäß § 74a ZVG

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes gemäß § 74a ZVG entspricht dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks nach § 194 BauGB.

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG des unbelasteten 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und mit einer Garage bebauten Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Werl, Blatt 7409, BV-Nr. 1, Gemarkung Werl, Flur 36, Flurstück 311, Gebäude- und Freifläche, Taubenpöthen 32, Größe 222 m², wird zum Wertermittlungsstichtag Mittwoch, den 26. Februar 2025, geschätzt auf:

115.000 €

in Worten: **ehundertfünfzehntausend Euro**

Soest, den 27. Mai 2025

Architektin Dipl. Ing.
Annette Devrient

13 Literaturverzeichnis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest, Grundstücksmarktbericht 2025

Gerardy, Theo, Rainer Möckel und Herbert Troff. Praxis der Grundstücksbewertung. Verlag Moderne Industrie. Landsberg am Lech.

Kleiber, Wolfgang. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV. Bundesanzeiger. 6. Auflage. Köln 2010.

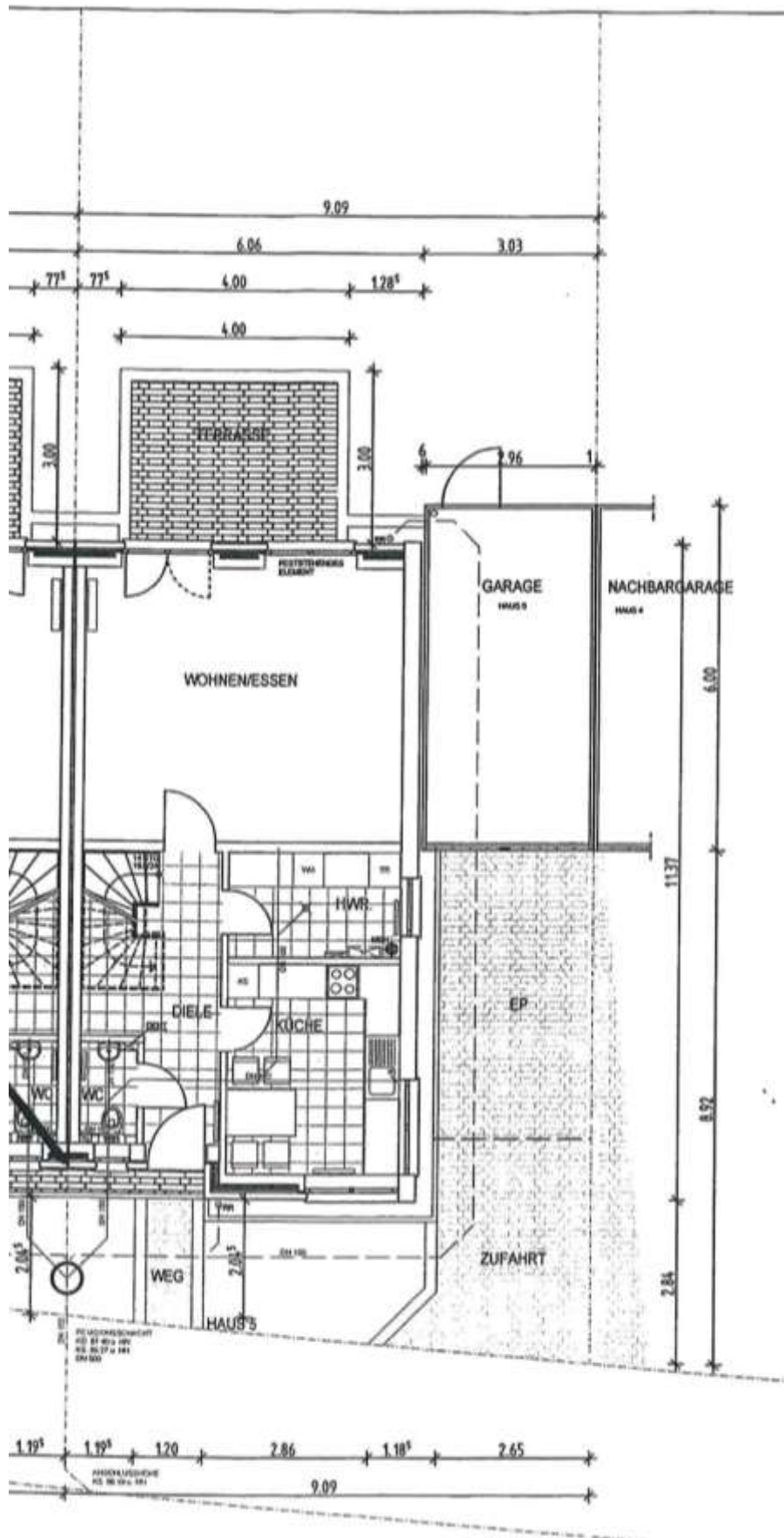
Kröll, Ralf und Andrea Hausmann. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstückswerten. Luchterhand Verlag. 8. überarbeitete und erweiterte Auflage. Neuwied, Kriftel 2004.

Sommer, Goetz, Ralf Kröll und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis. Haufe-Lexware. Stand Juni 2010. Freiburg.

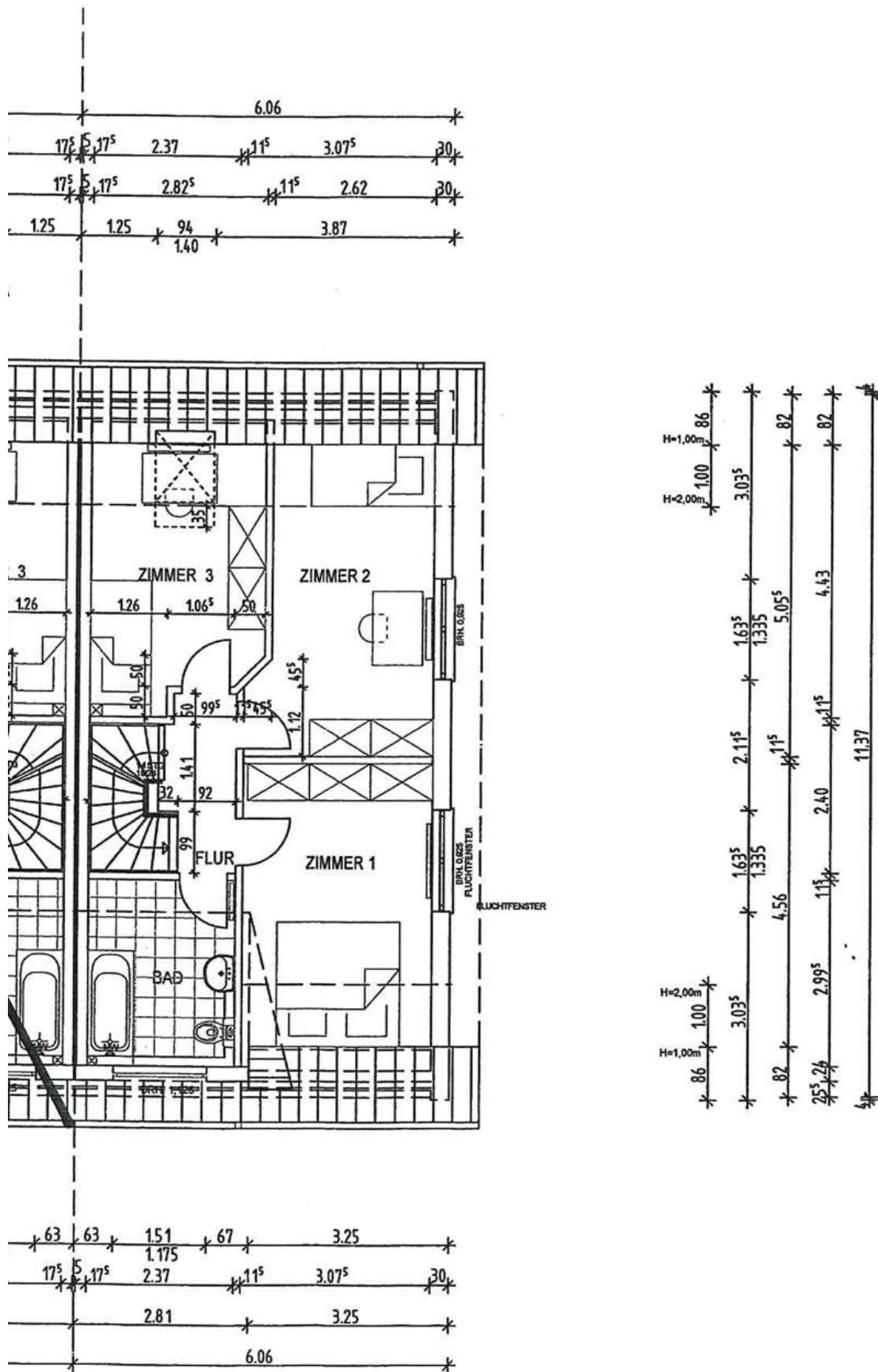
Stöber, Kurt, Zwangsversteigerungsgesetz. Verlag C. H. Beck. 19. Auflage. München 2009.

14 Ergänzende Anlagen

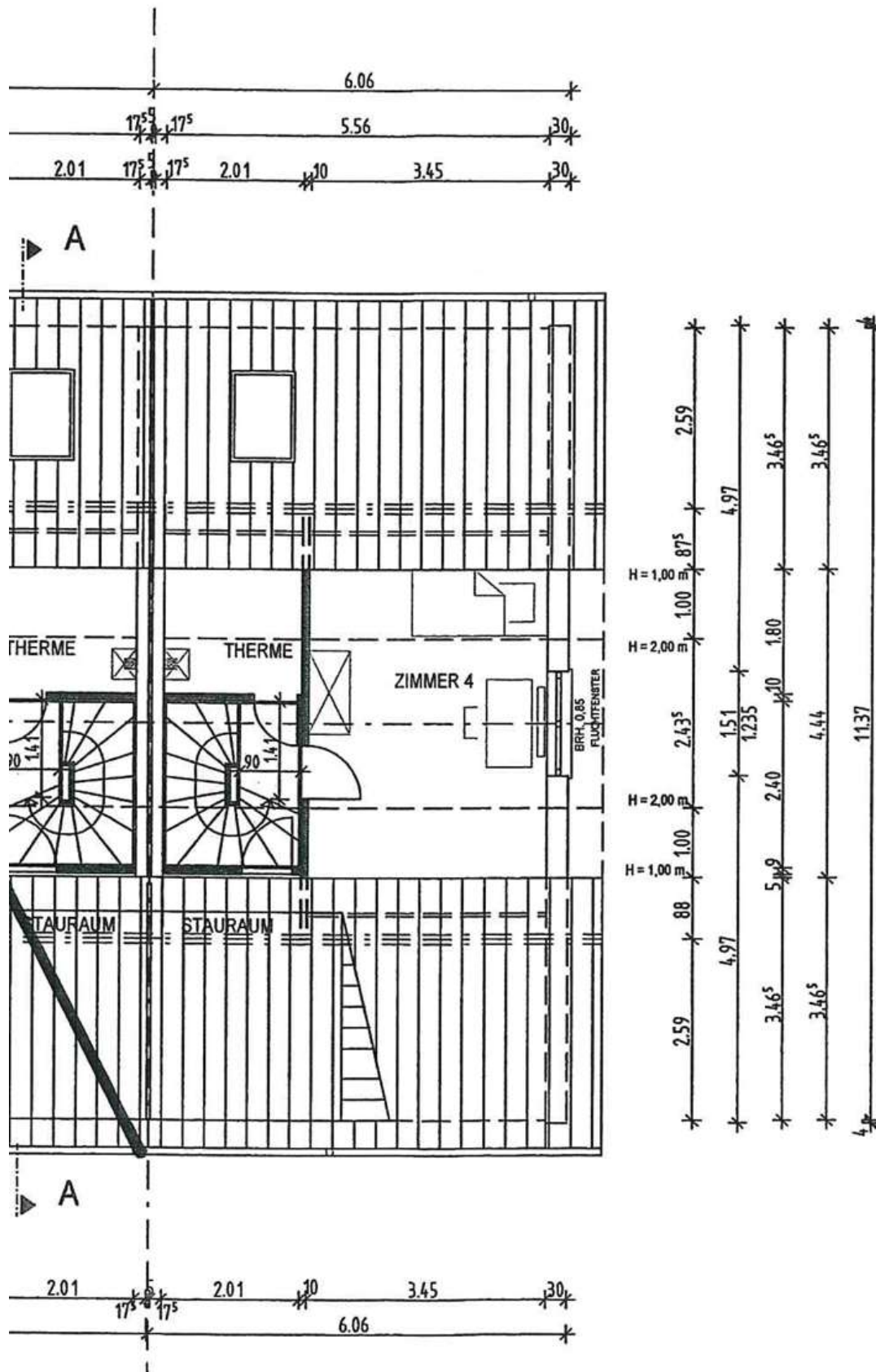
Anlage 14.1 Bauantragszeichnungen



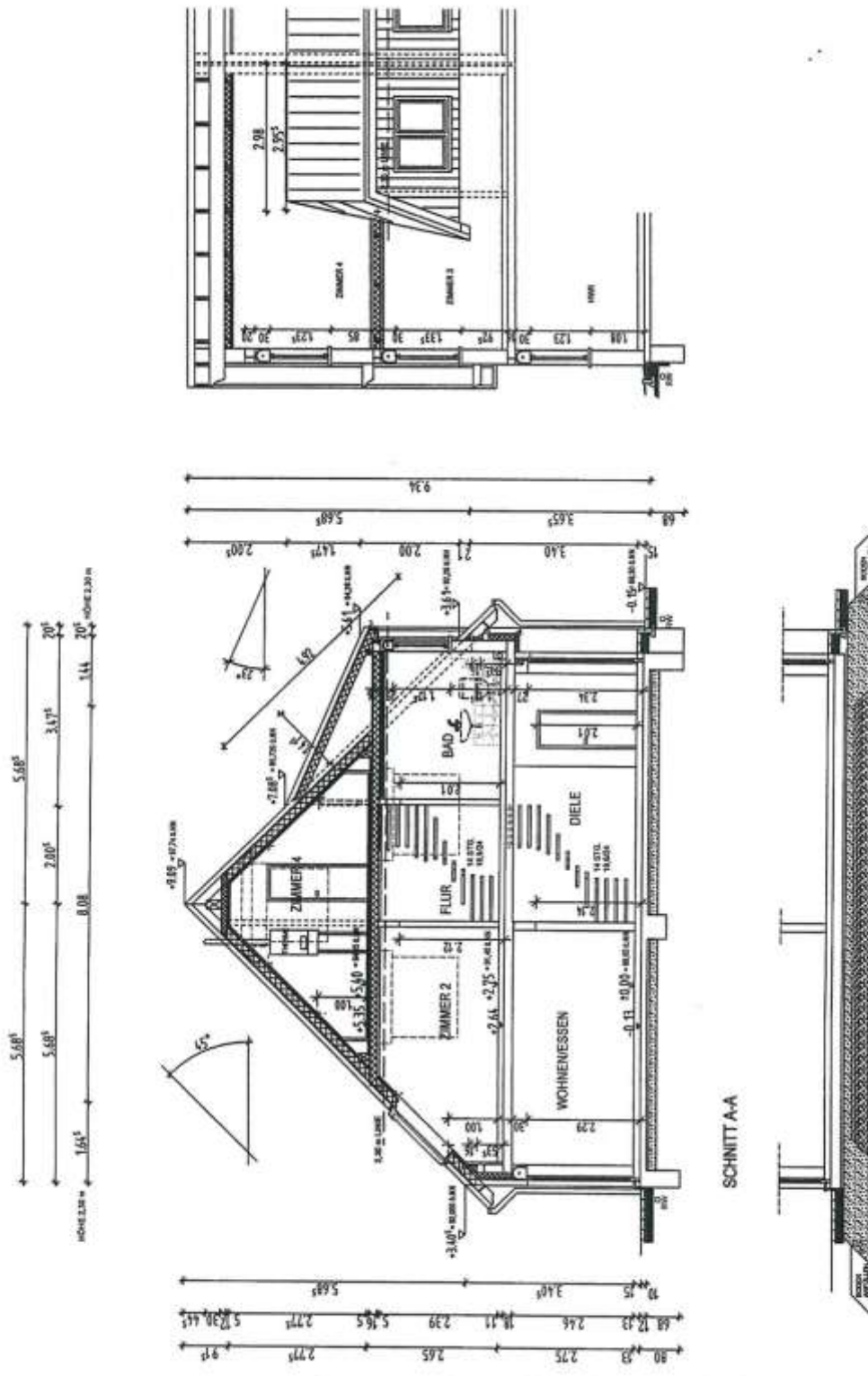
Erdgeschoss



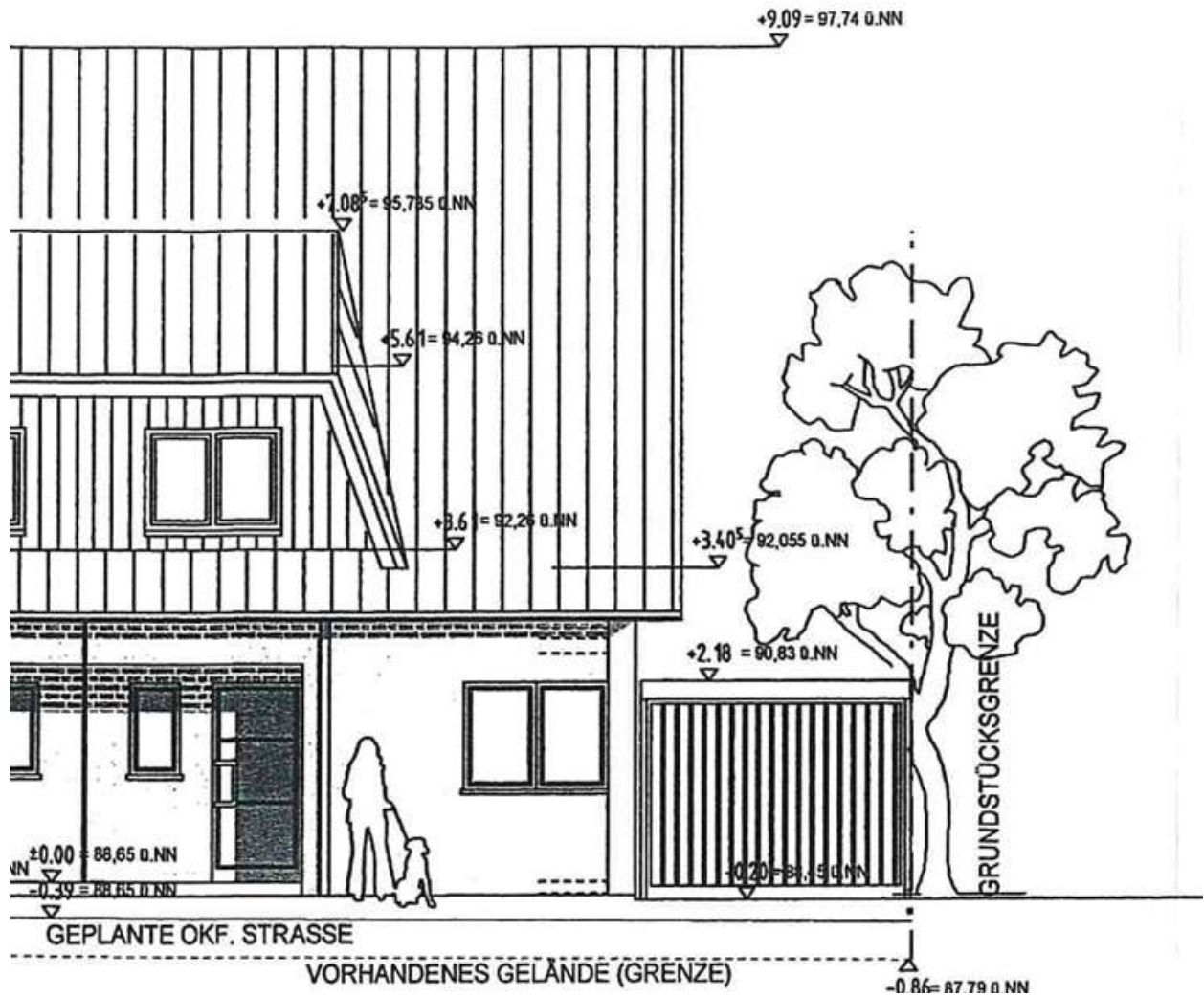
Dachgeschoss



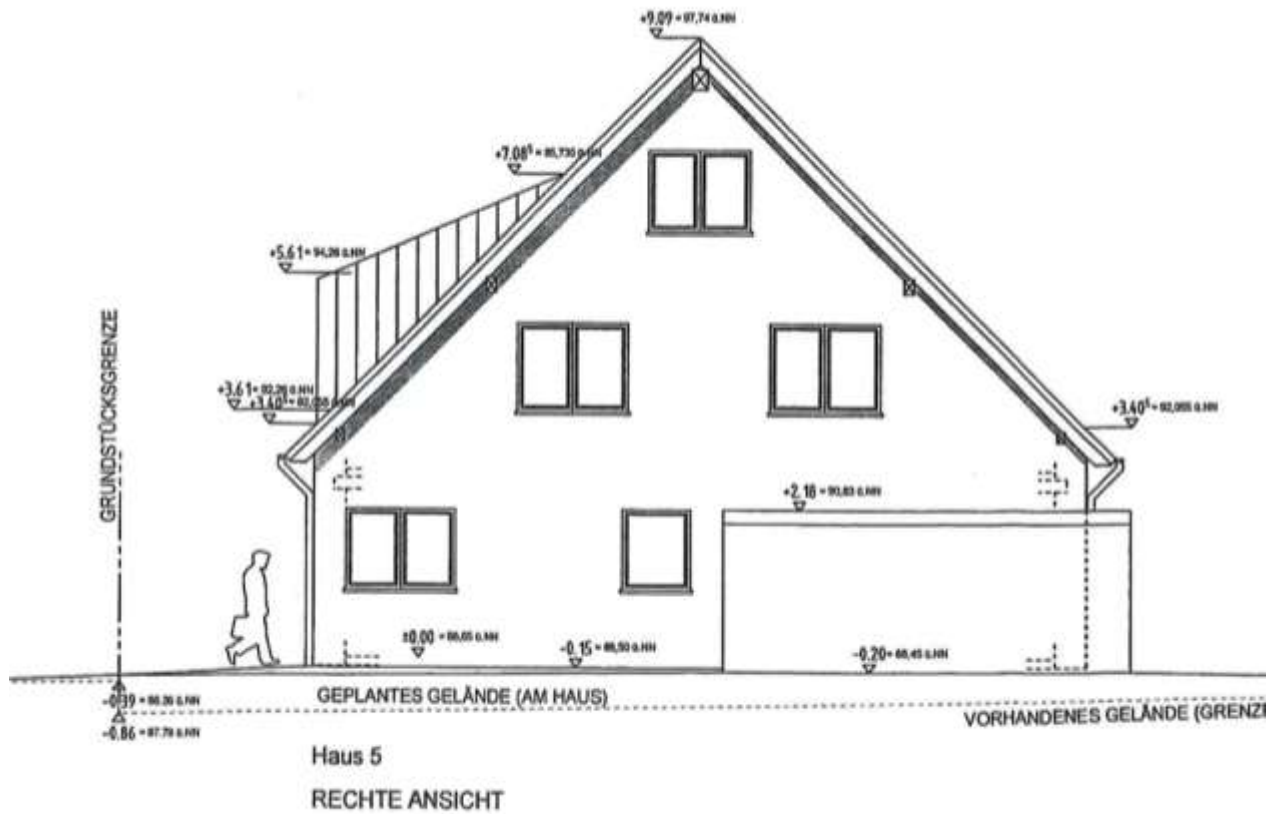
Spitzboden



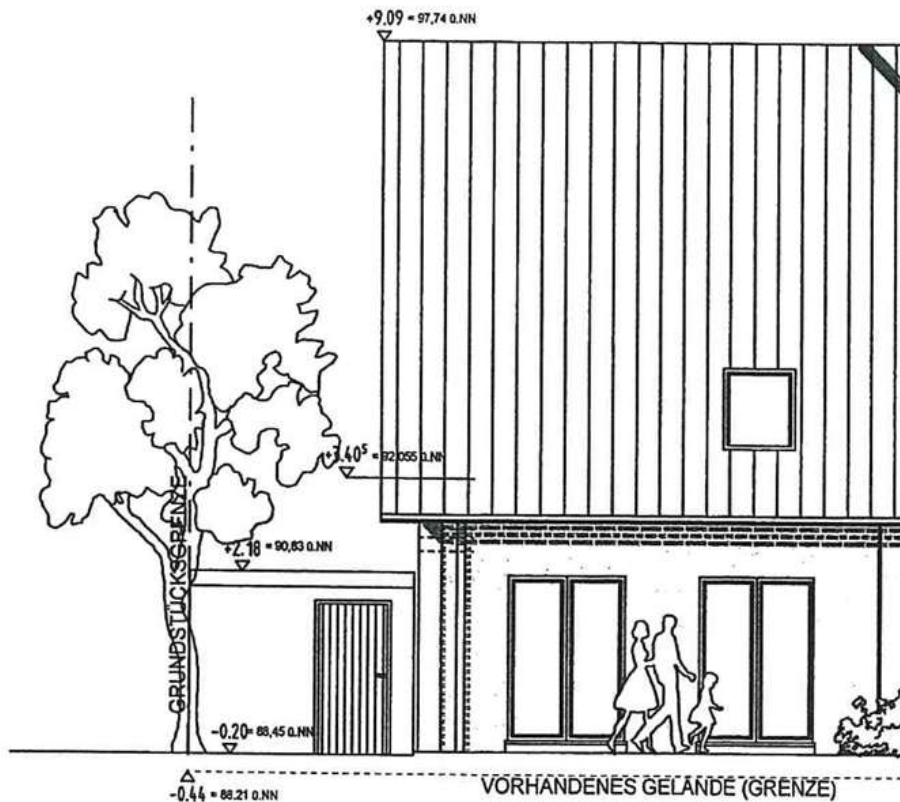
Schnitt



Ansicht Ost

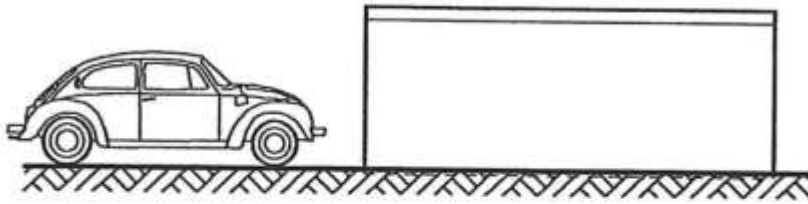


Ansicht Nord

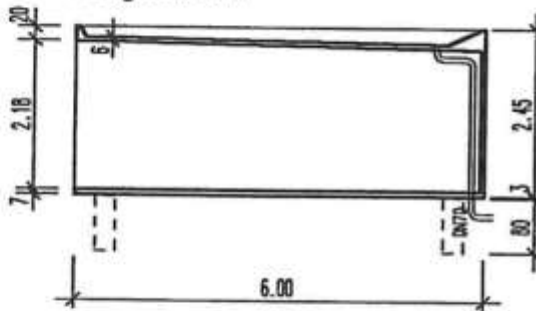


Ansicht West

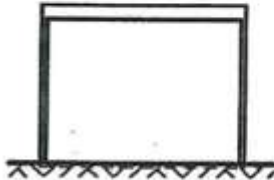
Seitenansicht



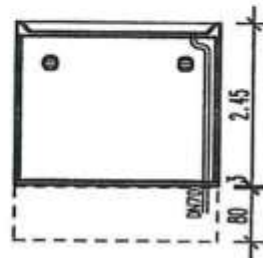
Längsschnitt



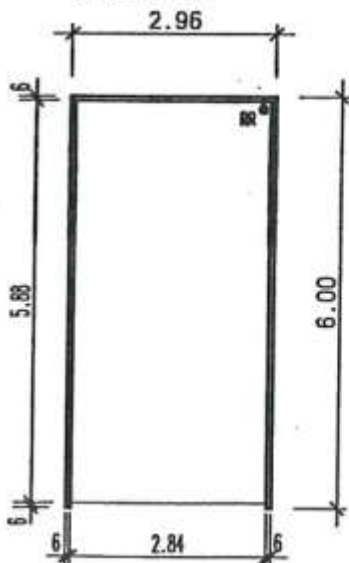
Vorderansicht



Querschnitt



Grundriss



Gründung

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 04010249 vom heutigen Tag
Werl, den 03.02.2005
Stadt Werl
der Bürgermeister
-Untere Bauaufsichtsbehörde-
I.A.

3-Zellen 0-1-Lage oberhalb
-Sauberekeit nach d-Scn
-FUNDAMENTE FRISTFREI
UND AUF TRACHTERFÖRMIGEN
BODEN GRUNDEN

2.96

4.80

Fertigarage

Anlage 14.2 Ermittlung der Brutto-GrundflächeEinfamilien-Doppelhaushälfte:

Bereich a und b:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Erdgeschoss:} & & & & \\ 6,06 \text{ m} & \times & 11,37 \text{ m} & = & 68,90 \text{ m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

$$\begin{array}{rclcl} \text{Dachgeschoss:} & & & & \\ 6,06 \text{ m} & \times & 11,37 \text{ m} & = & 68,90 \text{ m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

$$\text{Gesamt} \qquad \qquad \qquad = \qquad \qquad \qquad \mathbf{137,80 \text{ m}^2 \text{ BGF}}$$

Der ausgebaut Spitzboden wird mit einem Zuschlag bei den Kostenkennwerten berücksichtigt.

Bereich c:

Nicht vorhanden

Garage:

Bereich a und b:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Erdgeschoss:} & & & & \\ 2,96 \text{ m} & \times & 6,00 \text{ m} & = & \mathbf{17,76 \text{ m}^2 \text{ BGF}} \end{array}$$

Bereich c:

Nicht vorhanden

Anlage 14.3 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche nach der Wohnflächenverordnung**1. Wohnfläche**Erdgeschoss:

Wohnen:	27,00 m ²
Küche:	10,82 m ²
WC:	1,75 m ²
Diele:	7,87 m ²
<u>Terrasse:</u>	<u>3,00 m²</u>
Wohnfläche, Erdgeschoss gesamt:	50,44 m ²

Dachgeschoss:

Zimmer 1:	12,43 m ²
Zimmer 2:	12,48 m ²
Zimmer 3:	10,15 m ²
Badezimmer:	7,04 m ²
<u>Flur:</u>	<u>3,13 m²</u>
Wohnfläche, Dachgeschoss gesamt	45,23 m ²

Spitzboden:

Flur:	1,27 m ²
Zimmer 4:	11,85 m ²
<u>Abstellraum:</u>	<u>2,61 m²</u>
Wohnfläche, Spitzboden gesamt	15,73 m ²

2. NutzflächeErdgeschoss:

Hauswirtschaftsraum:	5,42 m ²
Garagenstellplatz:	16,70 m ²

3. Zusammenstellung

	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	50,44 m ²	5,42 m ²
Dachgeschoss	45,23 m ²	-
Spitzboden	15,73 m ²	
Gesamt	111,40 m²	5,42 m²

Anlage 14.4 Fotodokumentation



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Teilansicht Nord



Garage mit Zufahrt