



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

Amtsgericht Werl  
Zwangsversteigerungen  
Frau Kaiser  
Soester Str. 51  
**59457 Werl**

Datum: 23.08.2024  
Az.: 11 K 003/24

## **G U T A C H T E N**

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

**Zweifamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück  
in 58739 Wickede, Weberstr. 9**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
20.08.2024 ermittelt mit rd.

**118.000,- €.**

**Ausfertigung Nr. \_\_\_\_**

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 27 Seiten zzgl. drei Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
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
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Zweifamilienhaus .....	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	Treppenhaus, 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 .....	14
3.2.2.8	Wohnung 1 .....	14
3.2.2.9	Wohnung 2 .....	17
3.3	Nebengebäude .....	19
3.3.1	Garage .....	19
3.4	Außenanlagen.....	19
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>20</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	20
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	20
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	21
4.2.2	Verkehrswert.....	23
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>24</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	25
<b>6</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse.....</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>27</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, unterkellertes Zweifamilienhaus (1 ½-geschossig) mit 2-geschossigem Anbau (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) und einer angebauten Garage. Baujahre ca. 1955 u. 1978 (Anbau). Das gesamte Gebäude besitzt einen erheblichen Unterhaltungsstau.

Objektadresse: Weberstr. 9, 58739 Wickede

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wickede Blatt 518

Katasterangaben: Gemarkung Wickede, Flur 2, Flurst. 122

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Werl  
Zwangsversteigerungen  
Frau Kaiser  
Soester Str. 51  
59457 Werl

Auftrag vom 03.07.2024

Eigentümer: -

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Werl vom 03.07.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 20.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 20.08.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 20.08.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümerin, ein Vertreter der Gläubigerin und der Sachverständige

#### 1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informatio-  
nen:

Grundbuchauszug  
Flurkartenauszug v. TIM-Online  
Bauakte Kreis Soest (1 Akte)  
Erkundigungen beim Planungsamt Gemeinde Wickede  
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest  
Erkundigungen bei Westnetz GmbH, Dortmund  
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Gemeinde  
Wickede  
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Kreis  
Soest  
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,  
Abfallwirtschaft Kreis Soest  
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest  
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW  
Grundstücksmarktbericht 2024 für Kreis Soest  
Mietspiegel 2023 für Gemeinde Wickede

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Wickede, ca. 12.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Werl, ca. 8 km; Arnsberg, ca. 28 km; Dortmund, ca. 39 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 63, ca. 500 m; B 7, ca. 4 km
Autobahnzufahrt:	A 445, 3 km; A 44, ca. 5,5 km
Bahnhof:	Bahnhof Wickede, ca. 1,5 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 27 km
Weitere Infrastruktur:	Naherholungsgebiet Stadtwald Werl, ca. 2 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	nordöstlicher Stadtrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 400 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 250 m entfernt; Kindergarten, ca. 1,2 km entfernt; Grundschule, ca. 1,0 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 900 m entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage: Art der Bebauung in der Umgebung:	als Geschäftslage nicht geeignet ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	starke Hanglage (von der Straße abfallend); Das Gelände fällt um etwa ein Geschoß.

## 2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl. a. Anlage 04):

Wickede Blatt 518, lfd. Nr. 1: Gemarkung Wickede, Flur 2, Flurstück 122;  
Wirtschaftsart: Hof- u. Gebäudefläche;  
Lage: Weberstr. 9; Größe: 549 m<sup>2</sup>;  
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;  
Breite x Tiefe: ca. 17,3 x 31,4 m

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

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr

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

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabel-/Glasfaser-Anschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Garage

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

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normaltragfähiger Baugrund

(soweit augenscheinlich ersichtlich)

augenscheinlich keine Grundwasserschäden

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 05.07.2024 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Wickede Blatt 518 sind folgende Eintragungen vermerkt:  Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht)  Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Nach Auskunft der Gelsenwasser AG ist das Wasserleitungsrecht nicht mehr erforderlich, da das Grundstück nicht (mehr) von der Leitung tangiert wird. Das Recht kann auf Antrag gelöscht werden. 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 Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 13.08.2024 beim Planungsamt Gemeinde Wickede.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 15.08.2024. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 19.08.2024. 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 schriftlich erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 13.08.2024 beim Bauordnungsamt Kreis 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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auskunft eingeholt am 13.08.2024 beim Planungsamt Gemeinde Wickede.

### 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:

Das Esszimmer im EG wird als Schlafzimmer genutzt. Das Wohn- u. Esszimmer im DG wurde vereinigt. Der Zugang zum Wohnzimmer wurde geschlossen. Der Zugang zur Küche im DG hat sich geändert. 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: 110 €/m<sup>2</sup>; Stichtag: 01.01.2024; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 30 m

Liegenschaftszinssatz:

freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser: 2,01 % (Abw: -2,42 bis 5,93 %); angepasster Wert: 1,4 %

Sachwertfaktor:

freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser: 0,94 (Abw: 0,40 bis 1,88); angepasster Wert: 0,93  
Der Immobilienrichtwert beträgt 1.700 €/m<sup>2</sup> Wf. (ohne Garage); angepasster Wert: 1.250 €/m<sup>2</sup> Wf.

Beitragssituation: Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei.  
Auskunft schriftlich eingeholt am 13.08.2024 beim Bauverwaltungsamt Gemeinde Wickede.

## **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 Zweifamilienhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt zwei Wohnungen. Die Wohnung im EG/KG ist eigengenutzt, die im DG ist offensichtlich unvermietet. Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenplatz.

### 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 Zweifamilienhaus

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 1 ½ - geschossig, mit 2-geschossigen Anbau, freistehend; Das Gebäude ist teilunterkellert (nur Altbau). Das Dachgeschoss ist teilausgebaut (nur Altbau). Der tiefer liegende Anbau ist nicht unterkellert, sein unterstes Geschoss (Souterrain) befindet sich auf gleichem Niveau wie das Kellergeschoss des Altbaus und des Hauptgartens. Das oberste Geschoss des Anbaus besitzt dasselbe Niveau wie das Erdgeschoss des Altbaus.
Baujahr:	ursprünglich 1955 (geschätzt); fiktives Baujahr: 1963 (s. Anlage 10)
Historie:	Der Anbau wurde 1978 errichtet.
Modernisierungen:	Modernisierungsmaßnahmen wurden innerhalb der letzten 20 Jahre sehr wahrscheinlich nicht durchgeführt.
Energieausweis:	k. A.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt den energetischen Zustand des Baujahres (Anbau).

Erweiterungsmöglichkeiten: sind nicht möglich

Außenansicht: verputzt mit Anstrich, Sockel verputzt

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

#### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Porotonstein, 30 cm
Kellerinnenwände:	Kalksandstein
Außenwände:	Porotonstein, 30 cm, Außenputz
Innenwände:	Kalksandstein
Geschoßdecken:	Stahlbeton; Decke ü. EG bzw. DG als Holzbalkendecke
Eingangsbereich(e):	Haustür; Eingangsbereich vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus vernachlässigt
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden (nur Rampe)
Kellertreppe:	1) einfache Holzstiege
Geschoßtreppe:	1) Holzwangenkonstruktion mit Teppichläufer, zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; 2) einläufige, viertelgewendelte Stahlbeton-Treppe mit Naturstein
Bodentreppe:	1) Bodeneinschubtreppe aus Holz
Anmerkung:	1) Altbau; 2) Anbau

#### 3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff, tlw. alte Holzfenster mit Einfachverglasung (Treppenhaus, Gaube); Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium-Blech; Die Fensterrahmen der Holzfenster sind von außen stark verwittert.
Haustür/Außentür(en):	aus Holz mit Glasausschnitten

### 3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, ein Lichtauslass, ein bis zwei Steckdosen, Telefon- und Antennenanschluss, einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung: (Viessmann BT 22), Bj. 1986; Öl-Brenner: (Fa. Körting), Bj. 1995 Öl-Tank: k. A.
Warmwasserversorgung:	separater WW-Speicher
Anmerkung:	Die Heizungsanlage muss beim Eigentümerwechsel aufgrund Ihres Alters bzw. Ihrer Technik innerhalb von 3 Jahren erneuert werden. (gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

### 3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

#### Treppenhaus:

Bodenbelag:	Teppichboden
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster, einfachverglastes Holzfenster

#### Keller:

Bodenbelag:	Estrich ohne Belag
Wandbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Deckenbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	einfache Sperrholztüren

#### Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 53 ° Dachneigung
Nebendächer:	Satteldach, ca. 27 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Tondachziegel

Wärmedämmung:	k. A.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf aus Ziegelstein
Anmerkung:	Der Dachraum wurde vom Sachverständigen nicht berücksichtigt.

### 3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon, Dachgaube, Kelleraußenrampe
Besondere Einrichtungen:	offener Kamin mit separatem Schornstein
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: Das Dach scheint im Bereich der Kehle zwischen Alt- und Anbau undicht zu sein, da im Schlafzimmer im DG größere Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung gesichtet wurden. Die Fenster im Bereich der Gaube sind desolat und sollten erneuert werden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mittelmäßig.

### 3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Untergeschoss:	Im Altbau gelegen: Treppenhaus, Flur, Waschküche, Heizungsraum, Öltanklager, 2 weitere Kellerräume (ca. 52 m <sup>2</sup> Nf.)
<u>zu Wohnung 1:</u>	Im Anbau gelegen: Flur mit Treppe, Bad, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer (ca. 54 m <sup>2</sup> Wf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus
<u>Wohnung 1:</u>	Im Altbau gelegen:, Flur, Diele mit Treppe, Schlafzimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Bad; Im Anbau gelegen: Wohn-/Esszimmer mit Balkon (ca. 110 m <sup>2</sup> Wf.)
Dachgeschoss:	Treppenhaus
<u>Wohnung 2:</u>	Flur, Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad (ca. 54 m <sup>2</sup> Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 218 m <sup>2</sup> Wf. / 52 m <sup>2</sup> Nf.

### 3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Untergeschoss:	1) Estrich ohne Belag 2) schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	1) vermutlich Holzkonstruktion mit Bodenbelag
Anmerkung:	1) Altbau; 2) Anbau

### 3.2.2.8 Wohnung 1

#### 3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

##### Wohn-/Esszimmer (EG):

Bodenbelag:	Kork-Belag; Bodenfliesen
Wandbelag:	Strukturtapete; Rustikalputz mit Anstrich
Deckenbelag:	sichtbare Deckenbalken, Felder mit Textiltapete bzw. Holzvertäfelung

##### Schlafzimmer (EG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	Strukturtapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

##### Küche, Flur (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Struktur- tapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

##### Bad (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen, Mosaik (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch (braun gemustert), dar- über Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

## Hauswirtschaftsraum (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen, Mosaik (Grundfarbton: rot/grau)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,40 m hoch (Grundfarbton: creme), darüber einfache Tapeten
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

## Diele (EG):

Boden-/Treppenbelag:	Naturstein (Travertin)
Wandbelag:	einfache Tapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

## Kinderzimmer (UG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden; Laminat
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

## Bad (UG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: beige)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: braun)
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

## Flur (UG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	Strukturtapete
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

**3.2.2.8.2 Türen**

Eingangstür:	Holztür, einfaches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	solide Türen (Sperrholz, furniert), übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

### 3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	ältere Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Anmerkung:	Keine getrennte, verbrauchsabhängige Heizenergieerfassung vorhanden.
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (EG):	Dusche; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; stark vernachlässigte Sanitärobjekte; weiße u. farbige Sanitärobjekte (moosgrün); Lüftung über Fenster; einfache Duschtrennung
Bad (UG):	Dusche; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit veralteter Armatur; stark vernachlässigte Sanitärobjekte; farbige Sanitärobjekte (braun, beige)

### 3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	offener Kamin mit separatem Schornstein
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche)

### 3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Der Abfluss der Dusche im Bad (UG) ist verstopft.
Unterhaltsstau:	Es muss der überwiegende Teil des Ausbaus (Boden- u. Wandbeläge, Sanitärobjekte einschl. Armaturen, Schalterabdeckungen, etc.) erneuert oder intensiv gereinigt werden. Der übrige Ausbau (Innentüren, Deckenbeläge) muss nach Bedarf überarbeitet werden.
Grundrissgestaltung:	ungünstiger Zuschnitt
Belichtung:	gut bis befriedigend
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz; Die gesamte Wohnung ist stark vermüllt und verschmutzt. Es bedarf einer professionellen Räumung.

### 3.2.2.9 Wohnung 2

#### 3.2.2.9.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer, Flur (DG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	furnierte Deckenpaneele

Schlafzimmer (DG):

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

Küche (DG):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Fliesenspiegel (PVC) an Objektwänden, ansonsten einfache Tapeten
Deckenbelag:	furnierte Deckenpaneele

Bad (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: creme)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch (Grundfarbton: braun), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Schaumstoff-Dekorplatten

#### 3.2.2.9.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, furniert, einfaches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, furniert), einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen

### 3.2.2.9.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	ältere Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Anmerkung:	Keine getrennte, verbrauchsabhängige Heizenergieerfassung vorhanden
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (DG):	Dusche; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Waschmaschinenanschluss; stark vernachlässigte Sanitärobjekte; farbige Sanitärobjekte (bahamabeige); Lüftung über Fenster; einfache Duschtrennung

### 3.2.2.9.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

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

### 3.2.2.9.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: Im Schlaf- und Wohnzimmer befinden sich im unteren Bereich der Dachschräge Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung.
Unterhaltsstau:	Es muss der überwiegende Teil des Ausbaus (Boden- u. Wandbeläge, Sanitärobjekte einschl. Armaturen, Schalterabdeckungen, etc.) erneuert oder intensiv gereinigt werden. Der übrige Ausbau (Innentüren, Deckenbeläge) muss nach Bedarf überarbeitet werden.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	gut bis befriedigend
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz Die gesamte Wohnung ist stark vermüllt und verschmutzt und muss geräumt werden.

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Garage

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz
Bauart:	massive Einzelgarage, angebaut
Baujahr:	ca. 1978
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Schleppdach mit Ziegeleindeckung
Größe:	ca. 3,50 x 6,49 m
Fenster/Türen/Tore:	Schwingtor aus Metallblech, Außentür
Ausbau:	k. A.
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau
Anmerkung:	Das Innere der Garage wurde vom Sachverständigen nicht besichtigt.

#### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung, Zufahrt (Betonpflaster)
Garten:	einfache, stark verwilderte Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	nicht eingefriedet
techn. Installationen:	k. A.
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen erheblichen Unterhaltsstau.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 58739 Wickede, Weberstr. 9 zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wickede	518	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wickede	2	122	549 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahrenen

##### 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: €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungsstichtags 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 Wertermittlungsstichtag 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:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- 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 Zweifamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 58739 Wickede, Weberstr. 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wickede	518	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wickede	2	122

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 mit rd.

**118.000,- €**

**in Worten: einhundertachtzehntausend 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 23. August 2024

---

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 **Zweifamilienhaus mit Garage** in **Wickede, Weberstr. 9**

Flur 2 Flurstücksnummer **122**

Wertermittlungstichtag: **20.08.2024**

<b>Bodenwert</b>						
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwick- lungsstufe</b>	<b>b/a- Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	110,00	549,00	100 %	60.390,00
Summe:				549,00		60.390,00

<b>Objektdaten</b>						
<b>Bewertungs- teibereich</b>	<b>Gebäudebezeichnung / Nutzung</b>	<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr (fiktiv)</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus	364,00	218,00	1963	80	19
Gesamtfläche	Garage	23,00	-	1955	60	10

<b>Wesentliche Daten</b>				
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschafts- zinssatz [%]</b>	<b>Sachwert- faktor</b>
Gesamtfläche	13.166,40	30,69	1,40	0,93

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	277,02 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-311,81 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>541,28 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>8,96</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>12,93</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	126.000,00 € (112 % vom Sachwert)
Sachwert:	112.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>118.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	20.08.2024

## 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: Modifizierte Restnutzungsdauer aufgrund von Gebäudeerweiterung
- Anlage 11: Anpassung des Liegenschaftszinssatzes / Sachwertfaktors



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten

...



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden

...



Ansicht von Westen

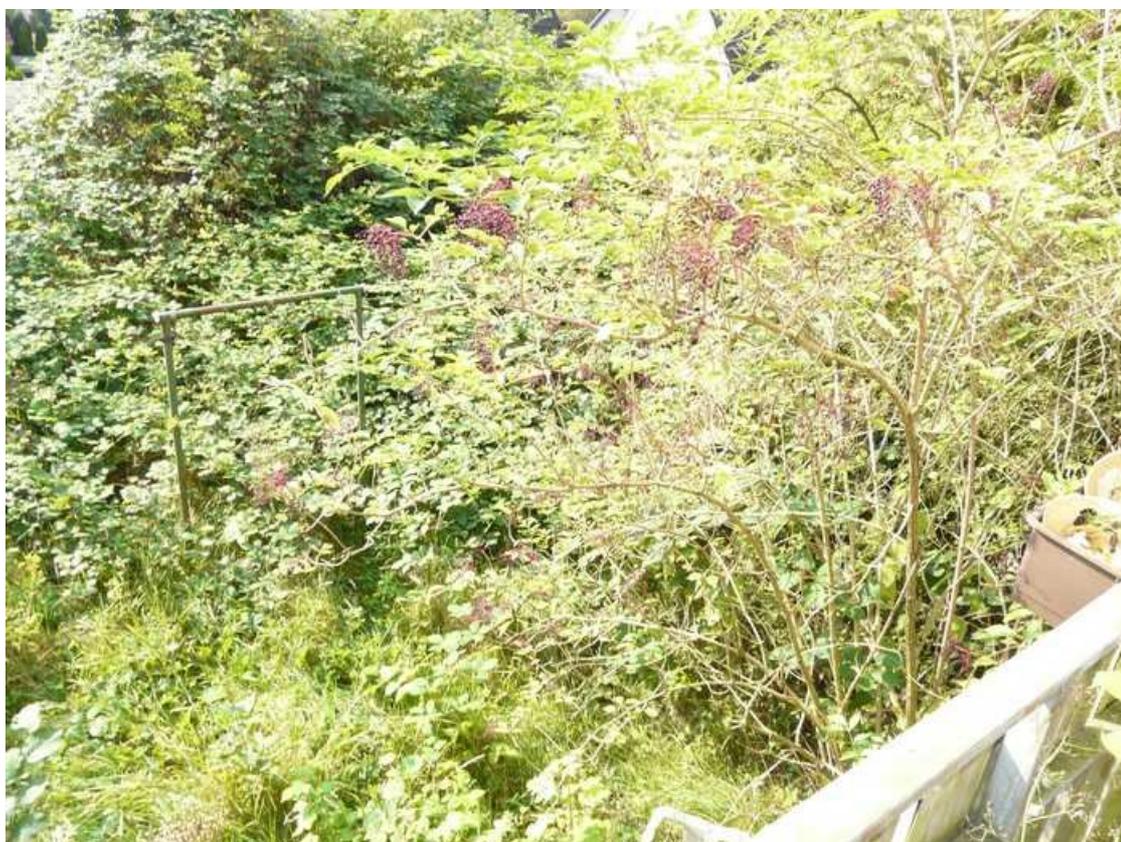


Ansicht von Nordwesten (Garage)

...



Blick in Richtung Westen



Blick in Richtung Süden (Hauptgarten)

...



Umgebung in Richtung Nordosten



Umgebung in Richtung Südwesten

# LAGEPLAN

M

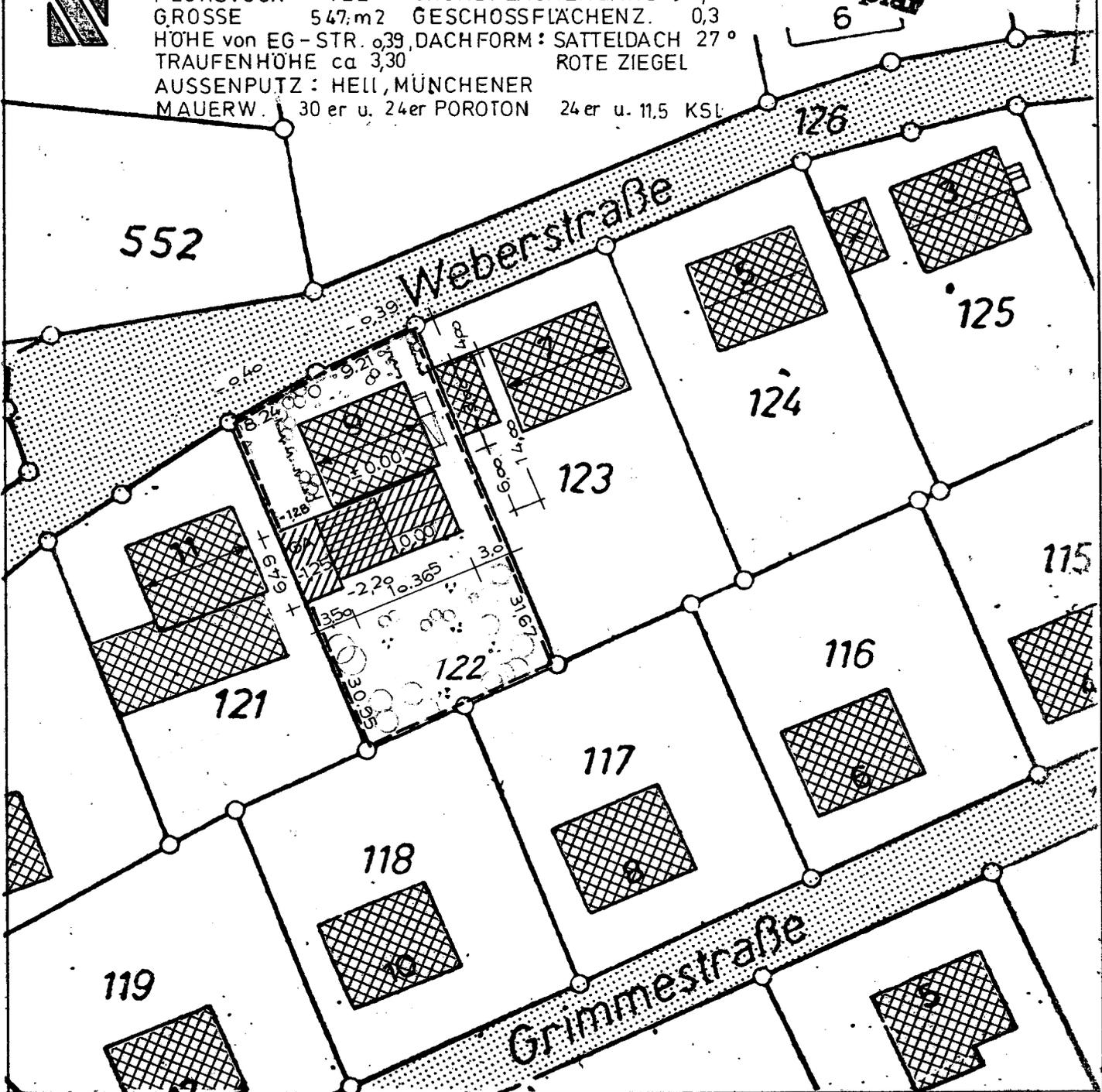
Anlage 07:  
Grundrisse und Schnitte (gem.  
Bauakte)



## FÜR DEN WOHNHAUS-ANBAU MIT GARAGE / WEBERSTR. 9 IN 5757 WICKEDE / RUHR

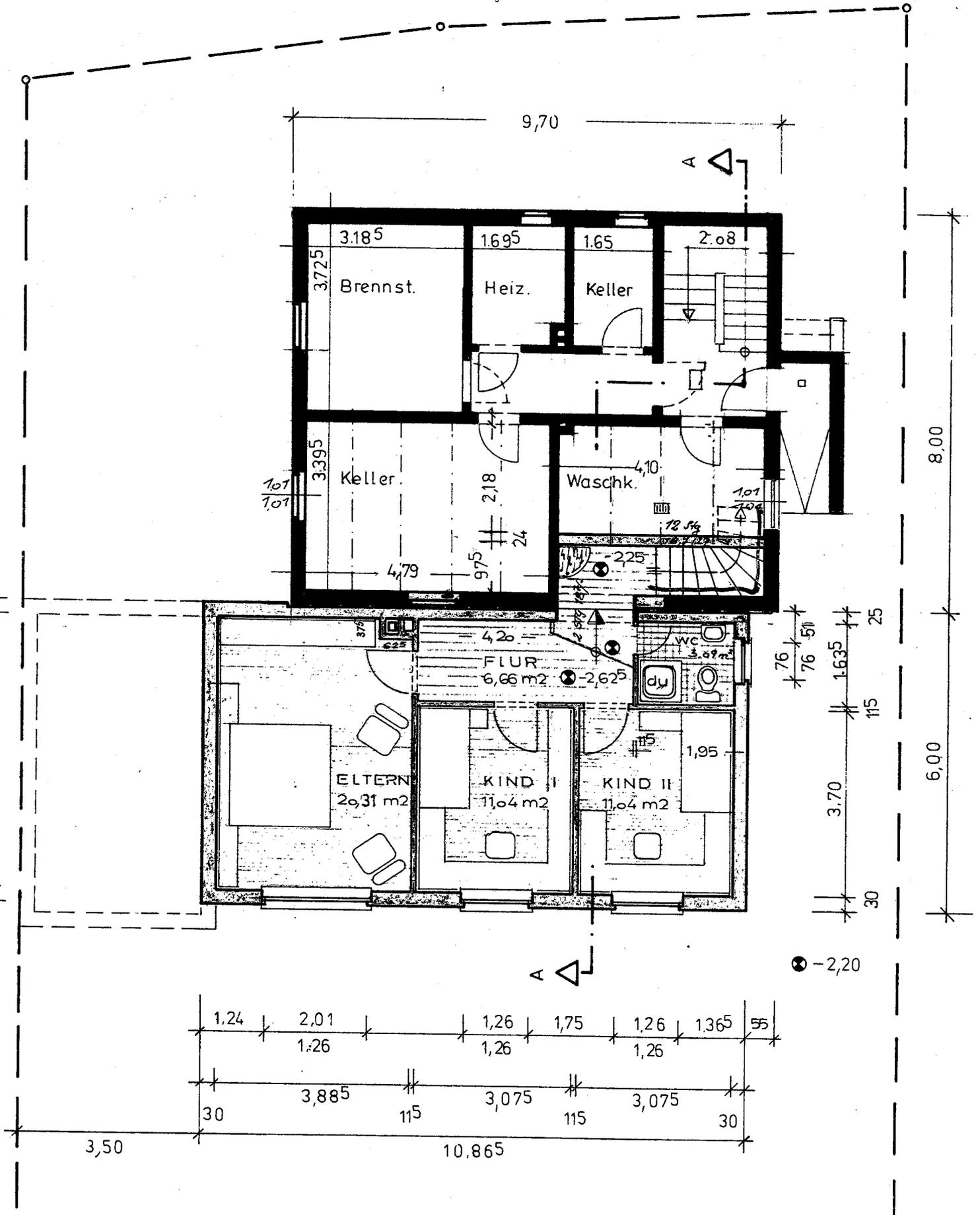
FLURSTÜCK 122 GRUNDFLÄCHENZAHL . 0,4  
GROSSE 547, m<sup>2</sup> GESCHOSSFLÄCHENZ. 0,3  
HÖHE von EG - STR. 0,39, DACHFORM: SATTELDACH 27°  
TRAUFENHÖHE ca 3,30 ROTE ZIEGEL  
AUSSENPUTZ: HELL, MÜNCHENER  
MAUERW. 30 er u. 24er POROTON 24 er u. 11,5 KSL

Prüfexemplar  
6

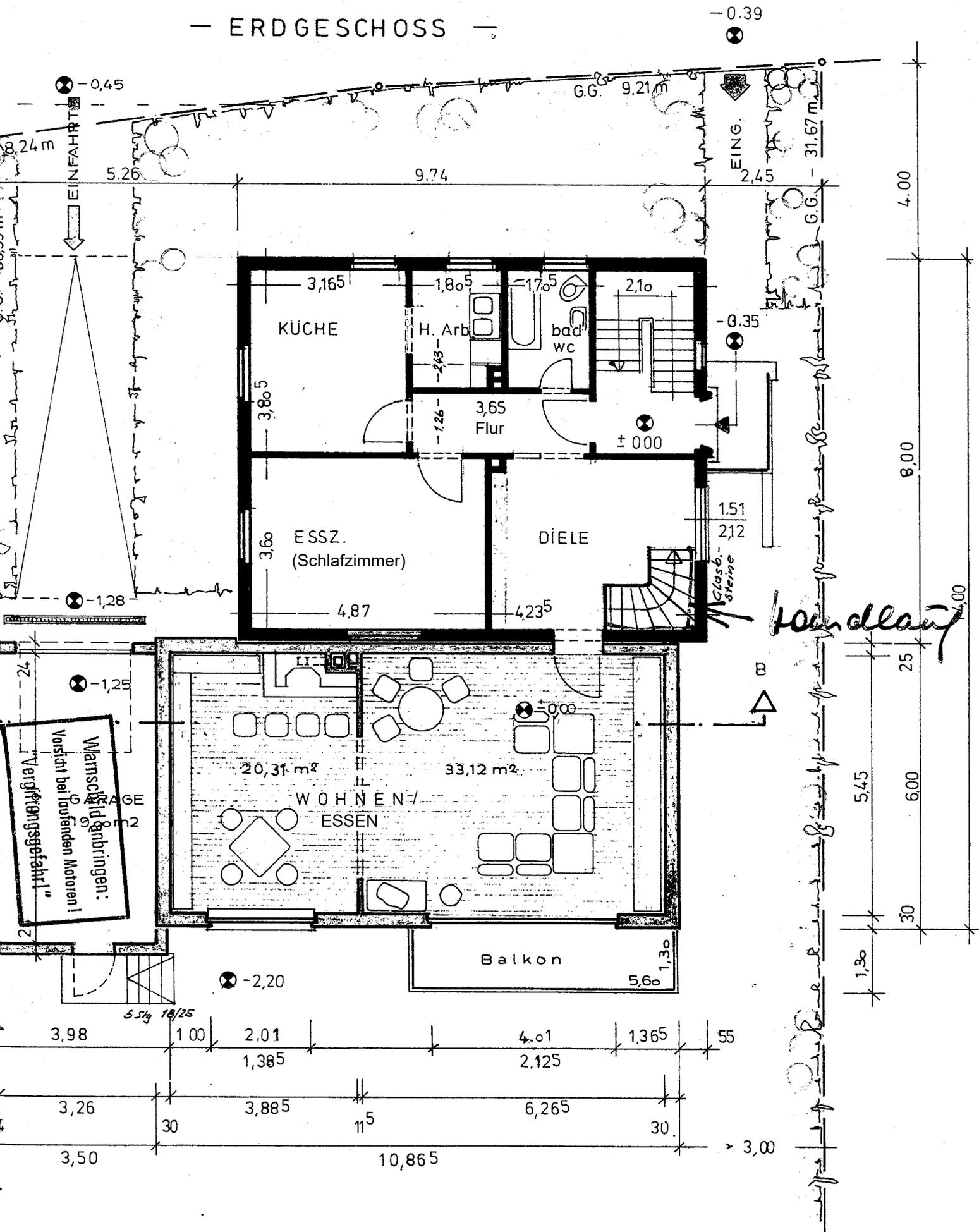


FLUR	FLURST.	LIEGESCH- BUCHNUM.	GRUNDBUCH NUMMER	EIGENTUMER NAME	GEMEINDE - WICKEDE GEMÄRKUNG WICKEDE RAHMENKARTE 2108 S EI 104 / 78  BAUHERR.  WEBERSTR. NR. 9 5757 WICKEDE / RUHR  DEN 23.03.1978 Bauherr :  Planverf : 
2	122	962	0518		
2	121	Gehört zur Baugenehmigung Nr. 492/78 vom heutigen 17. Mai 1978			
2	118	Soest, den 9.5.78 Der Oberkreisdirektor des Kreises Soest Untere Bauaufsichtsbehörde.			
2	117	957			
2	123	963			

- KELLERGE SCHOSS -



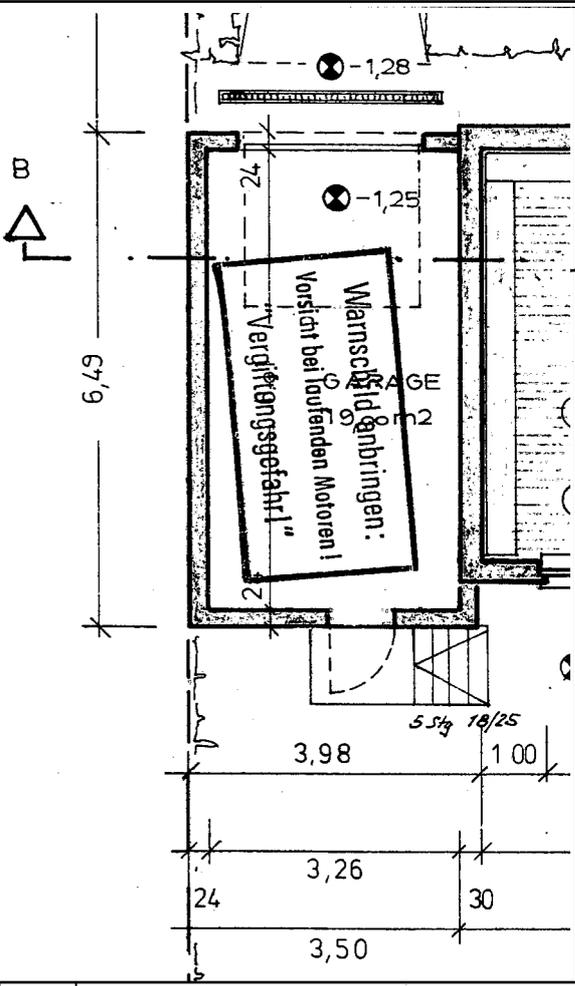
— ERDGESCHOSS —



*Handwritten note:* Wandlauf

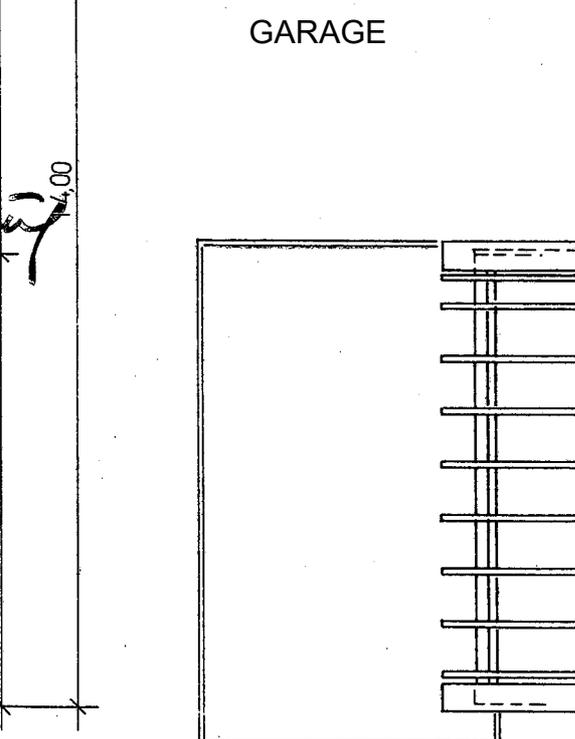
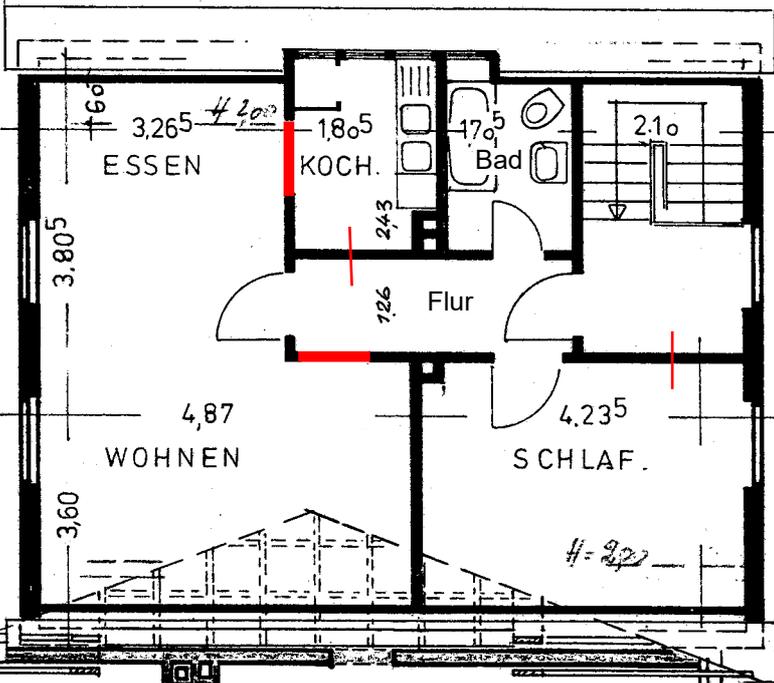
**Warnschild einbringen:**  
Vorsicht bei laufenden Motoren!  
"Verfänger Gefahr!"

5 Stg 18/25

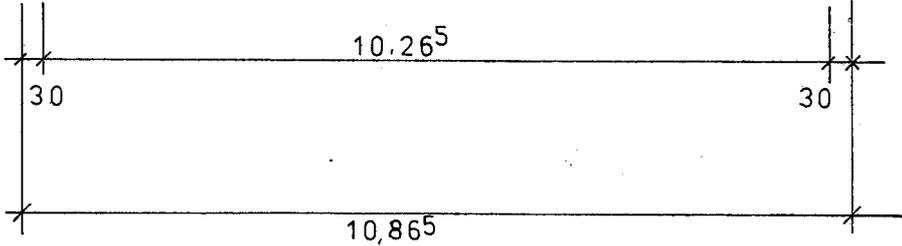


DACHGESCHOSS —

GARAGE



WIRD NICHT AUSGEBAUT

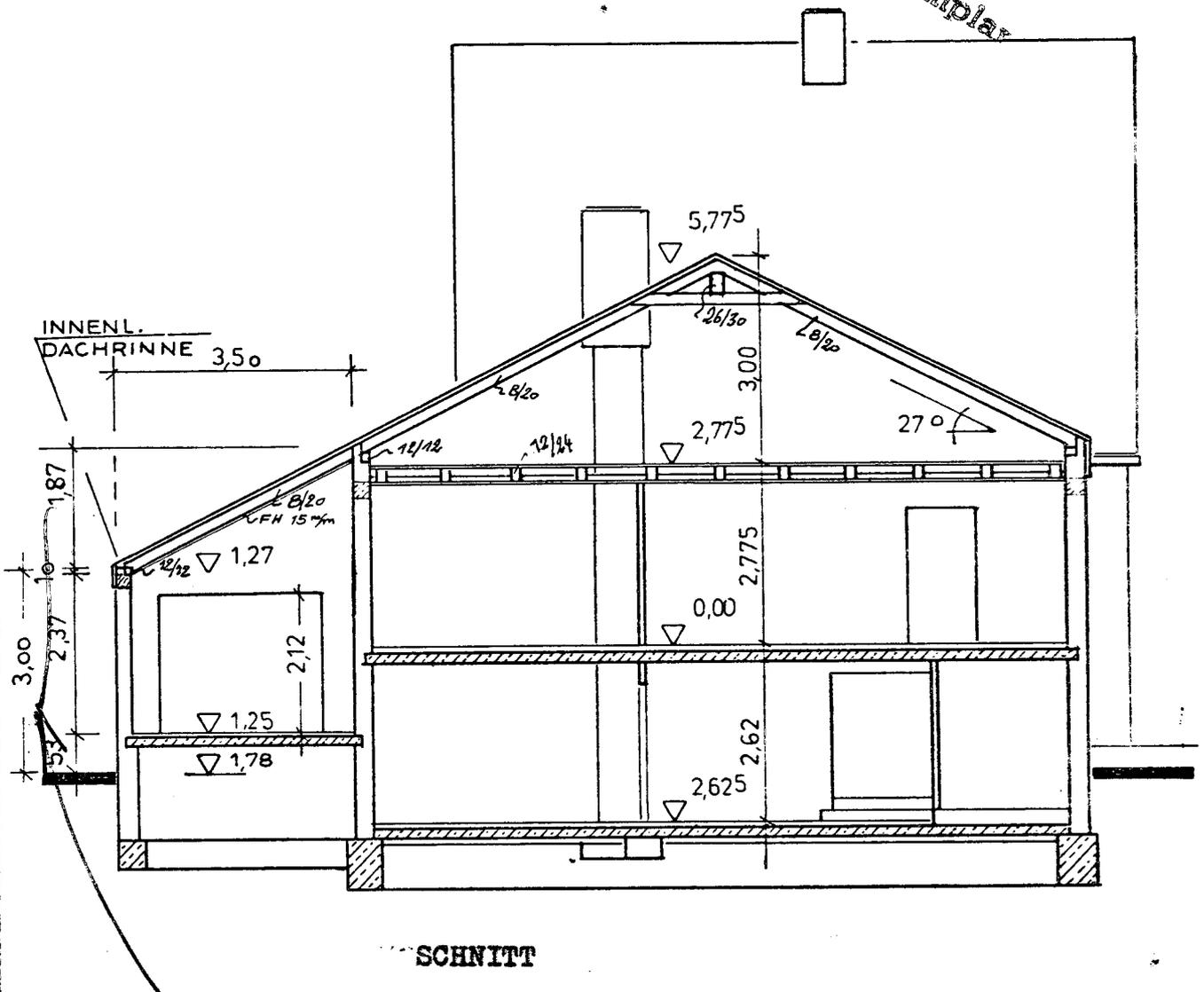


13,00



NACHTRAG ZUM BAUANTRAG NUMMER 492/78 vom 17. Mai 1978

Prüfexemplar



WOHNHAUSANBAU MIT GARAGE

Gehört zur Baugenehmigung

Nr. 12/78 vom heutigen Tag Weberstraße Nr. 9 in 5757 Wickede/Ruhr

Soest, den 5. Okt. 1978 Bauherr:

Der Oberkreisdirektor  
des Kreises Soest

- Untere Bauaufsichtsbehörde - Weberstraße 9 in 5757 Wickede/Ruhr

Bauherr:

Planverfasser:

NACHTRAG ZUM BAUANTRAG NUMMER 492/78 vom 17. Mai 1978

*Für Baugenehmigung*



RÜCKANSICHT (SÜDEN)

*Gehört zur Baugenehmigung*

Nr. *492/78* vom heutigen Tag

Soest, den *5. Okt. 1978* **WOHNHAUSANBAU MIT GARAGE**

Der Oberkreisdirektor  
des Kreises Soest

Untere Bauaufsichtsbehörde

**Weberstraße Nr. 9 in 5757 Wickede/Ruhr**

**Bauherr:**

*LA*  
*[Signature]*

**Weberstraße 9 in 5757 Wickede/Ruhr**

*[Signature]*

Bauherr:

Planverfasser:

NACHTRAG ZUM BAUANTRAG NUMMER 492/78 vom 17. Mai 1978



SEITENANSICHT (WESTEN)

Gehört zur Baugenehmigung

Nr. \_\_\_\_\_ vom heutigen Tag

Soest, den 5. Okt. 1978

Der Oberkreisdirektor  
des Kreises Soest

- Untere Bauaufsichtsbehörde -

WOHNHAUSANBAU MIT GARAGE

Weberstraße Nr. 9 in 5757 Wickede/Ruhr

Bauherr:

Weberstraße 9 in 5757 Wickede/Ruhr

Bauherr:

Planverfasser:

A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page, next to the label 'Planverfasser:'.

Bauvorhaben: Wohnhaus-Anbau mit Garage  
Weberstraße Nr. 9 in 5757 Wickede/Ruhr

Bauherr: Weberstraße 9 in 5757 Wickede/Ruhr

Betr.: Berechnung der reinen Wohnfläche Nach DIN 283

=====  
Vorhandene reine Wohnfläche

Erdgeschoß:	Schlafzimmer	4,23 <sup>5</sup>	x	3,60	=	15,25 <sup>2</sup> m <sup>2</sup> ✓		
	Wohnzimmer	4,87	x	3,60	=	17,53 " ✓		
	Eßzimmer	3,80 <sup>5</sup>	x	3,16 <sup>5</sup>	=	12,04 " ✓		
	Küche	2,43	x	1,80 <sup>5</sup>	=	4,39 " ✓		
	Bad/WC	2,43	x	1,70 <sup>5</sup>	=	4,14 "		
	Flur	3,65	x	1,26	=	4,60 "		
						57,95 m <sup>2</sup>		
	./ Treppen KG: 2,0 x 1,0 + 0,75 x 1,0 = -2,75 m <sup>2</sup>						55,20 m <sup>2</sup>	

Dachgeschoß:	Schlafzimmer	3,30	x	4,23 <sup>5</sup>	=	13,98 m <sup>2</sup> ✓	
	Wohnzimmer	3,30	x	4,87	=	16,07 " ✓	
	Eßzimmer	3,50 <sup>5</sup>	x	3,26 <sup>5</sup>	=	11,44 " ✓	
	Küche	2,43	x	1,80 <sup>5</sup>	=	4,39 " ✓	
	Bad/WC	1,40 <sup>5</sup>	x	2,13	=	2,99 "	
	Flur	3,65	x	1,26	=	4,60 "	
						53,57 m <sup>2</sup>	

Gesamte vorhandene Wohnfläche ~~111,42 m<sup>2</sup>~~ /  
=====

Anbau-Wohnfläche

Erdgeschoß:	Wohnzimmer	6,26 <sup>5</sup>		x 0,97		x 5,45 = 33,12 m <sup>2</sup>	
	Kaminzimmer	3,88 <sup>5</sup>	x	5,45	x	0,97 = 20,31 m <sup>2</sup>	
		- 0,62 <sup>5</sup>	x	0,375		<del>53,43 m<sup>2</sup></del> ✓	
	Balkon: 5,60 x 1,30 x 0,25 = 1,82 m <sup>2</sup>						55,25 m <sup>2</sup>

Souterrain:	Elternz.	3,88 <sup>5</sup>				x 5,45	
		- 0,62 <sup>5</sup>	x	0,375	x	0,97 = 20,31 m <sup>2</sup> ✓	
	Kind I	3,07 <sup>5</sup>	x	3,70	x	0,97 = 11,04 " ✓	
	Kind II	3,07 <sup>5</sup>	x	3,70	x	0,97 = 11,04 " ✓	
	Dusche/WC	1,95	x	1,63 <sup>5</sup>	x	0,97 = 3,09 "	
	Flur	4,20	x	1,63 <sup>5</sup>	x	0,97 = 6,66 "	
						52,14 m <sup>2</sup>	54,04 m <sup>2</sup>
	+ 1,9 x 1,0 = 1,90 m <sup>2</sup>						

Reine Anbau-Wohnfläche 105,57 m<sup>2</sup>  
=====

Gesamte Wohnfläche ( alt und neu )

~~246,99~~ m<sup>2</sup>  
=====

218,06 m<sup>2</sup>

Aufgestellt:

Wickede/Ruhr, den 23. 03. 1978

Der Planverfasser:

Der Bauherr:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Graw', is written over the 'Der Planverfasser:' label.