



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHOPOHL

Bauschäden + Immobilienbewertung

SVB Schopohl, Walkenhausweg 2, 59556 Lippstadt

Amtsgericht Werl
Soester Str. 51
59457 Werl

Nadine Dauk
Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für
Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)

Walkenhausweg 2
59556 Lippstadt

Internet: www.svb-schopohl.de
eMail: info@svb-schopohl.de

Datum: 29.04.2023
Az: 11 K 6/22

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

1. für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 59457 Werl, Brabanter Str. 9 (Flurstück 175)
2. für das mit einer Reihengarage bebaute Grundstück Eschenweg (Flurstück 388)

Die Verkehrswerte wurden zum Stichtag 15.02.2023 unter Berücksichtigung der unter Punkt 4 genannten Besonderheiten wie folgt ermittelt:



1. **rd. 255.000,00 €**
2. **rd. 10.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 4 Anlagen.

Es wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Sachverständigenakte. Zudem wurde dem Amtsgericht auftragsgemäß 4 Exposées zur Verfügung gestellt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzzusammenfassung	3
2	Allgemeine Angaben	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.2	Privatrechtliche Situation	9
3.3	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.3.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.3.2	Bauplanungsrecht.....	10
3.3.3	Bauordnungsrecht	10
3.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
4	Besonderheiten	11
4.1	Fertigstellungszustand.....	11
4.2	Ausgebauter Spitzboden	11
4.3	Küche und Ofen	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
5.1	Brabanter Str. 9	13
5.2	Garage Eschenweg	15
6	Ermittlung der Verkehrswerte	16
6.1	Grundsätzliches zum Verkehrswertbegriff.....	16
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
6.3	Vergleichswertermittlung Doppelhaushälfte	22
6.4	Vergleichswertermittlung Garage	26
6.5	Bodenwertermittlung	26
6.6	Sachwertermittlung	27
6.7	Sachwertberechnung	32
6.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
7	Verkehrswerte	34
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	35
9	Verzeichnis der Anlagen	36



1 Kurzzusammenfassung

Objektart	Doppelhaushälfte nebst Garage
Adresse	Brabanter Str. 9 (Garage Eschenweg) Werl
Bewertungszweck	Zwangsversteigerung
Katasterangaben	Gem. Werl, Flur 28, Flurstücke 175 und 388
Grundbuch	Werl, Blatt 5600, lfd. Nr. 1 (FS 175) lfd. Nr. 2 (FS 388)
Verkehrswert Flurstück 175 Verkehrswert Flurstück 388	255.000,00 € (rd. 2.180€/m ² Wfl.) 10.000,00€
Baulast	nein
Altlast	nein
Erschließung	derzeit beitragsfrei
Bergbau	keine Einwirkung zu erwarten
Wohnungsbindung	nein
Energieausweis	nein
Denkmalschutz	nein
Besonderheiten (s.4.1 und 4.2)	Fertigstellungstau Innenausbau und Sanitär Ausgebauter Spitzboden
Zubehör	Küche und Ofen



Definition Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch: „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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Somit definiert sich der Marktwert als wahrscheinlichster Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall.

Der Verkehrswert ist frei von jeglicher subjektiver Betrachtungsweise und orientiert sich ausschließlich an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks.

Es handelt sich um einen stichtagsbezogenen Wert, der auf dem freien Markt erzielt wird. D.h. es besteht kein Zeitdruck oder Zwang bei der Kaufpreisfindung. Ferner wird unterstellt, dass keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse den Wert beeinflussen (z.B. Verwandtschaft, außergewöhnliches Kaufinteresse).

Novelle ImmoWertV

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Somit sind die bis zu diesem Zeitpunkt gültigen Richtlinien (ImmoWertV 2010 nebst entsprechenden Richtlinien) gegenstandslos geworden.

Gem. §53 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist für die Verwendung der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung maßgeblich. In § 10 Abs. 2 ist jedoch der Grundsatz der Modellkonformität geregelt. Diese Vorgabe besitzt einen höherrangigen Charakter, d.h. soweit zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich, kann von den Vorgaben der ImmoWertV abgewichen werden.



2 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	1. Doppelhaushälfte 2. Garage
Objektadresse:	Brabanter Str. 9 und Eschenweg (Garage) 59457 Werl
Grundbuchangaben:	Werl, Blatt 5600 Lfd. Nr. 1 und 2
Katasterangaben:	Gemarkung Werl, Flur 28, lfd. Nr. 1 des BV: Flurstück 175 (486m ²) - Doppelhaushälfte lfd. Nr. 2 des BV: Flurstück 388 (30m ²) - Garage

Ein Energieausweis existiert zum Stichtag nicht.

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Werl soll zum Zwecke der Verkehrswertfestsetzung gem. §§74a Abs. 5 ZVG ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.

Der Verkehrswert wird grundsätzlich ohne evtl. vorhandene Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs ermittelt (unbelasteter Verkehrswert). Zusätzlich werden ggfs. die evtl. vorhandenen Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs einzeln bestimmt, da erst mit Zuschlag bekannt ist, welche Rechte tatsächlich bestehen bleiben.

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag: 15.02.2023 als Tag der Ortsbesichtigung

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer
Nadine Dauk als Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: Vom Amtsgericht wurde der Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt.

Von der Unterzeichnerin wurden zudem folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft/angefertigt:

- Kartenmaterial¹
- Bauakte der Stadt Werl
- Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag

¹ Quelle: TimOnline | Es gelten hinsichtlich der Verwendung durch die Unterzeichnerin keine Einschränkungen.



- Immobilienrichtwert zum Stichtag
- Grundriss- und Schnittskizze
- Berechnung Bruttogrundfläche
- Aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag
- Auskunft Erschließungsbeitragssituation
- Auskunft Denkmalschutz
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Baulastauskunft
- Bergbauliche Auskunft
- Auskunft Mietbindung
- Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses nebst Umrechnungskoeffizienten
- Wohnflächenberechnung (gem. vorliegender Berechnung)

Von den am Verfahren beteiligten Parteien wurden folgende Unterlagen erbeten:

- Kopien evtl. bestehender Mietverträge
- Letzter Meßbericht des Schornsteinfegers
- Informationen zu bestehenden Mängeln/Schäden
- Sonstige privatrechtliche Verträge bzw. Absprachen
- Energieausweis

Vom Eigentümer wurde diesbzgl. im Wesentlichen telefonisch das ungefähre Baujahr der Heizung mitgeteilt. Im Termin wurde die Unterzeichnerin zudem mündlich über Modernisierungen der letzten Jahre informiert (s. 5.1).

Ergänzende Angaben:

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden, da in der Wertableitung ggfs. verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind.

Die zur Erstellung des Gutachtens befragten Personen erteilten Auskünfte zum Objekt. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese in die Wertermittlung eingeflossen. Da sich die behördlichen Auskünfte in der Regel auf den Zeitpunkt beziehen, zu dem sie erteilt wurden, können spätere Veränderungen nicht ausgeschlossen werden.

Dieses Gutachten dient der Information und Entscheidungsfindung des Auftraggebers. Die sonstigen Beschreibungen und Zwischenergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Auf Eigentümerangaben wird aus Datenschutzgründen im Gutachten verzichtet.

