



6.3 Vergleichswertermittlung Doppelhaushälfte

Die Unterzeichnerin hat zur sachgerechten Ermittlung des Verkehrswerts Vergleichskaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte beim Gutachterausschuss des Kreises Soest erbeten.

Diese werden nachfolgend unter Zuhilfenahme der entsprechenden Umrechnungskoeffizienten angepasst.

	Vergleichskaufpreis 1	Bewertungsobjekt	Anpassung
€/m ² Wfl	649,00 €		
Stichtag	2017	Februar 2023	428,34€
Wohnfläche in m ²	164	117	77,88 €
Baujahr	1953	1953	
Gebäudestandard	einfach	einfach - mittel	77,88 €
Modernisierungsstand	nicht modernisiert	kleine Mod.	64,90 €
Boden-/Lagewert in €/m ²	150	140	45,43 €
angepasster Vergleichskaufpreis		1.252,57 €	

	Vergleichskaufpreis 2	Bewertungsobjekt	Anpassung
€/m ² Wfl	1.392,00 €		
Stichtag	2018	Februar 2023	445,44 €
Wohnfläche in m ²	117	117	
Baujahr	1953	1953	
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach - mittel	
Modernisierungsstand	kleine Mod.	kleine Mod.	
Boden-/Lagewert in €/m ²	140	140	
angepasster Vergleichskaufpreis		1.837,44 €	

	Vergleichskaufpreis 3	Bewertungsobjekt	Anpassung
€/m ² Wfl	1.794,00 €		
Stichtag	2018	Februar 2023	574,08
Wohnfläche in m ²	80	117	269,10 €
Baujahr	1956	1953	
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach - mittel	
Modernisierungsstand	kleine Mod.	kleine Mod.	
Boden-/Lagewert in €/m ²	150	140	125,58 €
angepasster Vergleichskaufpreis		1.973,40 €	



	Vergleichskaufpreis 4	Bewertungsobjekt	Anpassung
€/m ² Wfl	1.500,00 €		
Stichtag	2018	Februar 2023	480,00 €
Wohnfläche in m ²	100	117 -	105,00 €
Baujahr	1964	1953 -	60,00 €
Gebäudestandard	einfach	einfach - mittel	180,00 €
Modernisierungsstand	nicht modernisiert	kleine Mod.	75,00 €
Boden-/Lagewert in €/m ²	140	140	
angepasster Vergleichskaufpreis		2.070,00 €	

	Vergleichskaufpreis 5	Bewertungsobjekt	Anpassung
€/m ² Wfl	1.726,00 €		
Stichtag	2020	Februar 2023	293,42 €
Wohnfläche in m ²	82	117 -	258,90 €
Baujahr	1964	1953 -	69,04 €
Gebäudestandard	einfach	einfach - mittel	207,12 €
Modernisierungsstand	nicht modernisiert	kleine Mod.	86,30 €
Boden-/Lagewert in €/m ²	140	140	
angepasster Vergleichskaufpreis		1.984,90 €	

	Vergleichskaufpreis 6	Bewertungsobjekt	Anpassung
€/m ² Wfl	2.019,00 €		
Stichtag	2020	Februar 2023	343,23 €
Wohnfläche in m ²	107	117 -	100,95 €
Baujahr	1964	1953 -	80,76 €
Gebäudestandard	einfach	einfach - mittel	242,28 €
Modernisierungsstand	kleine Modern.	kleine Mod.	
Boden-/Lagewert in €/m ²	140	140	
angepasster Vergleichskaufpreis		2.422,80 €	



	Vergleichskaufpreis 7	Bewertungsobjekt	Anpassung
€/m ² Wfl	1.855,00 €		
Kaufdatum	2019	Februar 2023	797,65 €
Wohnfläche in m ²	101	117 -	129,85 €
Baujahr	1973	1953 -	55,65 €
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel -	185,50 €
Modernisierungsstand	kleine Mod.	kleine Mod.	
Boden-/Lagewert in €/m ²	140	140	
angepasster Vergleichskaufpreis		2.281,65 €	

	Vergleichskaufpreis 8	Bewertungsobjekt	Anpassung
€/m ² Wfl	2.000,00 €		
Kaufdatum	2021	Februar 2023	200,00 €
Wohnfläche in m ²	90	117 -	220,00 €
Baujahr	1954	1953	
Gebäudestandard	einfach	einfach - mittel	240,00 €
Modernisierungsstand	nicht modern.	kleine Mod.	
Boden-/Lagewert in €/m ²	150	140 -	140,00 €
angepasster Vergleichskaufpreis		2.080,00 €	

	Vergleichskaufpreis 9	Bewertungsobjekt	Anpassung
€/m ² Wfl	3.340,00 €		
Kaufdatum	2021	Februar 2023	334,00 €
Wohnfläche in m ²	100	117 -	233,80 €
Baujahr	1964	1953 -	133,60 €
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel -	334,00 €
Modernisierungsstand	mittl. Mod.	kleine Mod.	
Boden-/Lagewert in €/m ²	140	Vergleichskaufpreis 9	
angepasster Vergleichskaufpreis		2.972,60 €	

In der nachfolgenden Zusammenstellung wird deutlich, dass die Ergebnisse z.T. eine breite Streuung aufweisen. Um Ausreißer zu eliminieren, wendet man üblicherweise +/- 30% als Ausschlusskriterium an. Dies führt in diesem Falle jedoch dazu, dass 2 von 9 Vergleichskaufpreisen nicht in die Wertung einfließen.

Vergleichskaufpreis 1	1.252,57 €
Vergleichskaufpreis 2	1.837,44 €
Vergleichskaufpreis 3	1.973,40 €
Vergleichskaufpreis 4	2.070,00 €
Vergleichskaufpreis 5	1.984,90 €
Vergleichskaufpreis 6	2.422,80 €
Vergleichskaufpreis 7	2.281,65 €
Vergleichskaufpreis 8	2.080,00 €
Vergleichskaufpreis 9	2.972,60 €
Summe	18.875,36 €
Anzahl Vergleichskaufpreise	9
Mittelwert	2.097,26 €

Ausschluss +/-30%	
	1.468,08 €
	2.726,44 €



Vergleichskaufpreis 2	1.837,44 €
Vergleichskaufpreis 3	1.973,40 €
Vergleichskaufpreis 4	2.070,00 €
Vergleichskaufpreis 5	1.984,90 €
Vergleichskaufpreis 6	2.422,80 €
Vergleichskaufpreis 7	2.281,65 €
Vergleichskaufpreis 8	2.080,00 €
Summe	14.650,19 €
Anzahl Vergleichskaufpreise	7
Mittelwert	2.092,88 €

Ausschluss +/-30%	
	1.465,02 €
	2.720,75 €

Hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung wurde hilfsweise auf die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser der Baujahre 1950- 1974 in Werl zurückgegriffen:

Jahr	EFH Bj 50-74 Werl durchschn. Kaufpreis	Veränderung zu 2022
2017	1.188,00 €	66%
2018	1.500,00 €	32%
2019	1.378,00 €	43%
2020	1.685,00 €	17%
2021	1.784,00 €	10%
2022	1.980,00 €	

Ergänzend hat die Unterzeichnerin beim Gutachterausschuss die aktuelle Tendenz für den Teilmarkt „Doppelhaushälften“ erfragt – die zeitliche Anpassung beinhaltet bislang lediglich die Daten bis Ende 2022. Bekanntermaßen haben die Entwicklungen der letzten Monate vielerorts zu einer Stagnation oder gar Trendwende auf dem Immobilienmarkt geführt.

Im hiesigen Bereich konnte seitens des Gutachterausschusses festgestellt werden, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern starke Einbußen zu verzeichnen hat. Gleichzeitig zeigt der Teilmarkt „Doppelhaushälften und Reihenhäuser“ Stabilität bzw. teilweise eine wachsende Tendenz.

Begründung: Ein Teil der Marktteilnehmer kann oder möchte sich kein freistehendes Einfamilienhaus mehr leisten und weicht auf Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser aus.

Es erscheint aus o.g. Gründen daher sachgerecht die Entwicklung von 17% fortzuschreiben, demzufolge wird der vorläufig ermittelte Wert ergänzend mit 7% angepasst.

Somit ergibt sich folgendes Ergebnis:

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	2.093,00 €/m ²
Anpassung Nachfrage Doppelhaushälften/Reihenhäuser zum Stichtag	× 1,07
Wohnfläche	× 117,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 262.022,67,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 3.000,00 €
Vergleichswert	= 259.022,67 € rd. 259.000,00 €



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Pauschale für Schäden	-15.000,00 €
Ausbauzuschlag Spitzboden	12.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

6.4 Vergleichswertermittlung Garage

Für die Garage erscheint wird auf die diesbzgl. Auswertung des Gutachterausschusses des Kreises Soest zurückgegriffen. Demzufolge bewegen sich die Kaufpreise für Garagen zwischen 4.500 – 15.000€.

Der durchschnittliche Kaufpreis lag in 2022 bei rd. 9.000€. Aufgrund der Lage und des Alters erscheint ein Vergleichswert von 10.000€ angemessen.

Bzgl. der Garage erfolgt lediglich eine Bewertung im Vergleichsverfahren, da für Garagen keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden.

6.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert Nr. 436 wurde zonal gebildet und beträgt 140,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist des Weiteren wie folgt definiert:

- Gemeinde/Gemarkung/Ortsteil Werl
- Baureifes Land
- Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
- Wohnbaufläche
- I - II-geschossig
- 40m tief

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

- Wertermittlungsstichtag: 15.02.2023
- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Beitragszustand: Erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- Grundstücksfläche: 486m²

Es handelt sich insgesamt um eine verhältnismäßig große Bodenrichtwertzone mit unterschiedlichster Bebauung. In der Gesamtansicht scheinen jedoch Doppel-/und Reihenhäuser das Areal zu dominieren. Da Zuschnitt und Ausnutzung der Grundstücke mit einem Großteil von Grundstücken der Zone augenscheinlich hinreichend vergleichbar sind, ist diesbzgl. keine Anpassung notwendig.

Darüber hinaus lassen gem. Auswertung des Gutachterausschusses die Kaufpreise im Kreis Soest keinen signifikanten Zusammenhang zu abweichenden Grundstücksmerkmalen wie Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) oder zulässiger Anzahl der Vollgeschosse erkennen. Es wurden daher keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.



Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 140,00 €/m ²
Fläche	x 486m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 68.040,00 € rd. 68.000,00 €

6.6 Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von der Unterzeichnerin auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Geschoss	Länge	Breite	Fläche
Keller	9,10	8,45	76,90
Erdgeschoss	9,10	8,45	76,90
Obergeschoss	9,10	8,45	76,90
Dachgeschoss	9,10	8,45	76,90
Gesamt			307,58

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Es handelt sich nachfolgend lediglich um beispielhafte Ausstattungsmerkmale.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	43,0 %	49,5 %	7,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen



Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	43,0	255,85
3	685,00	49,5	339,08
4	825,00	7,5	61,88
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,8			= 656,81

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.