



- Lagebeschreibung:** Werl ist die drittgrößte Stadt im Kreis Soest mit rd. 32.000 Einwohnern. Die Stadt ist bekannt für die Propsteikirche St. Walburga und fungiert seit dem Mittelalter auch als Pilgerstation auf dem Jakobsweg. Verkehrstechnisch ist Werl über die A44 und A445 direkt angebunden, hieraus ergeben sich günstige Anschlussmöglichkeiten an die A1 und A2. Zudem verfügt Werl über einen Regionalbahnhof. Als nächste Flughäfen sind Dortmund und Paderborn/Lippstadt zu nennen.
- Das Bewertungsobjekt befindet sich im Werler Westen. Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt (Doppelhäuser/Reihenhäuser). In der Umgebung befinden sich diverse infrastrukturelle Einrichtungen.
- Topografie:** Das Gelände ist – soweit ersichtlich - teilweise leicht hängig zur Brabanter Str. (östlich) und Richtung Eschenweg (nördlich).
- Beeinträchtigungen:** Während des Termins konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

3.1 Erschließung, Baugrund etc.

- Straßenart:** Wohnstrasse
- Straßenausbau:** Voll ausgebaut mit Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig und öffentl. Parkmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden
- Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):** Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
- Altlasten:** Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Soest liegt keine Eintragung im Altlastenkataster vor.
- Demgemäß wird davon ausgegangen, dass das Grundstück altlastenfrei ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese Auskunft nicht gewährleistet, dass tatsächlich keine Verunreinigungen vorhanden sind. Eine Altlastauskunft basiert auf der Grundlage der jeweiligen Nutzungshistorie. Diesbzgl. Besonderheiten wären zusätzlich zu berücksichtigen.



3.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Gem. vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II folgende Eintragungen vorhanden:

Zwangsversteigerungsvermerk
Zwangsverwaltungsvermerk

Auftragsgemäß wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Der Unterzeichnerin liegt folgende bergbauliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vor:
„das oben angegebene Grundstück liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Werl | Abt. Soziales wurde das Objekt nicht öffentlich gefördert und unterliegt somit keiner Mietbindung

Weitere nicht eingetragene Rechte und Lasten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt. Diesbzgl. Besonderheiten wären ggfs. zusätzlich zu berücksichtigen.

3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

3.3.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Werl liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

Denkmalschutz:

Gem. telefonischer Auskunft der Stadt Werl | Untere Denkmalbehörde sind keine denkmalschutzrechtlichen Belange betroffen.



3.3.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan: Die Lage ist im Flächennutzungsplan der Stadt Werl als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden, d.h. die Beurteilung erfolgt gem. §34 BauGB.

Demzufolge ist ein Bauvorhaben 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3.3.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

§ 5 ImmoWertV – Entwicklungszustand

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um baureifes Land.



Beitrags- und Abgabenzustand:

Der Unterzeichnerin liegt eine schriftliche Auskunft der Stadt Werl vor, dass das Objekt derzeit erschließungsbeitragsfrei ist und beitragspflichtige Maßnahmen in der Lage derzeit nicht vorgesehen sind.

Hinweis der Unterzeichnerin:

Bei Erteilung der Auskunft lagen der zuständigen Behörde keine Erkenntnisse über geplante Maßnahmen vor.

Diesbezügliche Änderungen zu einem späteren Zeitpunkt können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Beitragspflichtig ist in jedem Fall diejenige Person, die im Zeitpunkt des Erlasses eines Beitragsbescheides als Eigentümer eingetragen ist.

4 Besonderheiten

4.1 Fertigstellungstau

Anlässlich der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich der Innenausbau nebst Sanitär nahezu im Rohbauzustand² befindet.

Es handelt sich um einen Fertigstellungstau im Rahmen einer nicht bis zum Abschluss gebrachten Modernisierung.

In der Bewertung wird das Objekt daher in beiden Verfahren hinsichtlich der entsprechenden Gewerke als „nicht modernisiert“ eingestuft.

Dieser Zustand ist grundsätzlich nicht nachteilig anzusehen, da sich dem zukünftigen Eigentümer diesbzgl. Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

4.2 Ausgebauter Spitzboden

Der Spitzboden wurde ausgebaut, zudem wurde ein zusätzliches Bad errichtet. Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil der Genehmigungsunterlagen. Ob der Ausbau genehmigungsfähig ist, kann abschließend nicht beantwortet werden. Es ist möglich, dass die Raumsparterre aufgrund der Stufenbreite nicht als Rettungsweg gilt. Zudem sind die Dachflächenfenster ggfs. nicht geeignet (Größe und Entfernung von der Traufe). Eine abschließende Beurteilung kann von der Unterzeichnerin jedoch nicht getroffen werden, die diesbzgl. Prüfung ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Daher kann der Spitzboden nicht in die Wohnfläche einfließen, gleichwohl ist ein Zuschlag (Hobbyraum) anzusetzen. Dieser geht pauschal mit 15.000€ in die Verfahren ein.

4.3 Küche und Ofen

Im Objekt befindet sich eine Küche, der Wert wird mit 1.000€ pauschal geschätzt.

Zudem ist ein kleiner Kaminofen angeschlossen, der Wert wird pauschal mit rd. 300€ geschätzt.

² Ausnahme: Erdgeschoss: Küche und Spitzboden: Bad (s. 4.2)



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. 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 und 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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



5.1 Brabanter Str. 9³



³ Teilweise gem. Bauakte



Die Unterzeichnerin hat die Bauakte bei der Stadt Werl erbeten. Hieraus ergeben sich u.a. folgende Eckpunkte:

- Baujahr ca. 1953⁴ - errichtet als „Einfamilienreihenhaus für die Besatzungsmacht“

Zudem hat die Stadt Werl mitgeteilt, dass derzeit keine offene Vorgänge vorliegen.

Wohnfläche:

	Länge	Breite	Fläche	Gesamt
Erdgeschoss				
Flur	2,13	1,06	2,26	
zzgl.	3,65	2,00	7,30	9,56
Garderobe	1,1	0,4	0,44	0,44
Küche	4,13	2,4	9,91	
abzgl.	0,85	0,33	0,28	9,63
WC	1,60	1,10	1,76	1,76
Zimmer	3,10	2,00	6,20	6,20
Wohnzimmer	4,20	4,13	17,35	17,35
Esszimmer	4,13	3,56	14,71	14,71
Obergeschoss				
Flur	3,60	2,00	7,20	7,20
Bad	2,28	2,00	4,56	4,56
Zimmer	4,20	4,13	17,35	17,35
Zimmer	4,13	3,70	15,28	15,28
Zimmer	4,30	2,40	10,32	
abzgl.	0,85	0,33	0,28	10,04
Zimmer	3,10	2,00	6,20	6,20
Summe				120,27
abzgl. 3% Putz				3,61
Wohnfläche				116,66

Gebäudeart:	Unterkellerte Doppelhaushälfte (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Spitzboden)
Konstruktionsart:	Massivbau
Außenansicht:	Putzfassade hell mit Natursteinsockel
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Traufständiges Satteldach mit dunkler Pfanne
Heizung:	Ölheizung – gem. telefonischer Information des Eigentümers ca. 80er Jahre; Flachheizkörper

⁴ Bauschein vom 04.08.1953, Gebrauchsabnahmeschein vom 22.01.1954