

Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Fachgebiete:

- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Bewertung von lebendem und totem Inventar
- Landwirtschaftliches Versicherungswesen (Sachversicherungen)

EXPOSE ZUM GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2024
Verkehrswert gesamt (unbelastet):	319.000,00 € (nur Außenbesichtigung)
Auftraggeber:	Amtsgericht Werl 59457 Werl, Soester Straße 51
Aktenzeichen:	011 K 008/22
Gutachten-Nr.:	2597/11/24
Gutachtendatum:	15.11.2024

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Hilbeck	5	527	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Im Oberdorf 3 a	698 m ²
Summe					698 m²

Amtsgericht:

Werl

Grundbuch:

Hilbeck, Blatt 488

Umfang der Besichtigung,
Besonderheiten:

Anlässlich des Ortstermins konnte das Grundstück zwar betreten, das aufstehende Wohnhaus allerdings lediglich von außen besichtigt werden.

Beschreibung:

Das hier zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut.

Das Grundstück verfügt über einen Strom- und Telefonanschluss, die Entwässerung erfolgt über einen Kanalanschluss.

Die Wasserversorgung erfolgt über die angrenzende Hofstelle. Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz besteht nach Angaben nicht.

1.1 Einfamilienwohnhaus



Baujahr:	Das Gebäude wurde 1998 erstellt.
Modernisierungen:	keine
Außenansicht:	Putz, weiß gestrichen
Konstruktionsart:	Massivbau (Mauerwerk)
Dach:	Krüppelwalmdach auf Holzkonstruktion mit Betondachsteinen, Dachentwässerung in Zinkblech
Geschossdecken:	KG und EG: Stahlbeton DG: Holzbalkendecke
Treppen:	Schreinermäßige Holztreppe
Innenwände:	Massiv-Mauerwerk
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen zweckmäßig.
Aufteilung Kellergeschoss:	Flur, Heizungsraum mit Öllageraum, Gäste-WC, Wasch- und Trockenraum, Abstellräume
Aufteilung Erdgeschoss:	Eingangsdiele, Gäste-WC, Küche, Wohnen/Essen, Zimmer
Aufteilung Dachgeschoss:	Flur mit Treppenhaus, Badezimmer, 4 Zimmer, Abstellraum
Wohnfläche:	Die Wohnfläche der Wohnräume im Erdgeschoss beträgt 81,67 m² und die Wohnfläche der Wohnräume im Dachge- schoss 61,03 m² , insgesamt somit 142,70 m² .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche beträgt im Kellergeschoss 104,82 m² , im Erdgeschoss 112,48 m² , im Dachgeschoss 112,48 m² insge- samt somit 329,78 m² .

1.2 Garage



Baujahr:	Das Gebäude wurde 1998 erstellt.
Modernisierungen:	keine
Außenansicht:	Putz, weiß gestrichen
Konstruktionsart:	Massivbau (Mauerwerk)
Dach:	Flachdach, vermutlich mit bituminöser Abklebung, Dachkante mit Kunstschiefer-Verkleidung
Elektroinstallation:	Das Gebäude besitzt eine aktuelle Elektroinstallation mit Strom und Licht
Tor:	Rolltor (elektrisch betrieben)
Wohnfläche:	Die Nutzfläche beträgt insgesamt 25,18 m² .
Bruttogrundfläche:	Die Bruttogrundfläche beträgt 30,46 m² .

1.3 Gebäudebeurteilung

Zustand:	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Während des Ortstermins konnte jedoch in Abstimmung mit dem Schuldner teilweise Einblick durch die Fenster in die Räumlichkeiten im Erdgeschoss gewährt werden. Demnach ist augenscheinlich von einem durchschnittlichen Zustand auszugehen.
----------	---

2 Wertermittlung

2.1 Bodenwert

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 gerundet **83.800,00 €**.

2.2 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag gerundet **374.000,00 €**.

2.3 Ertragswert

Der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag gerundet **325.000,00 €**.

2.4 Verkehrswert

Verfahren		Gewichtung	Anteil
Sachwertverfahren	373.954,02 €	60%	224.372,41 €
Ertragswertverfahren	325.201,50 €	40%	130.080,60 €
Verkehrswert (unbelastet)			354.453,01 €

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag gerundet **354.000,00 €**.

Der ermittelte Immobilienrichtwert (Anlage 7) beträgt 356.000 € und plausibilisiert somit das Ergebnis der Verkehrswertermittlung.

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Es bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich des tatsächlichen Zustands des Gebäudes. Diese Unsicherheiten werden durch einen Risikoabschlag berücksichtigt.

Verkehrswert (unbelastet)		354.453,01 €
Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	-10%	-35.445,30 €
Verkehrswert		319.007,71 €
Verkehrswert gerundet		319.000,00 €

3 Fotodokumentation



Foto 1: Wohnhaus, Gartenansicht aus Norden



Foto 2: Wohnhaus und Garage, Straßenansicht