

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- Bewertungsobjekte:** Zwei Grundstücke, beide gebucht beim Amtsgericht Werl, Grundbuch von Werl, Blatt 546
- 1.) Lfd. Nr. 1 des BV: Das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück, Gemarkung Werl, Flur 28, Flurstück 174, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Brabanter Straße 11, Größe 580 m<sup>2</sup>
  - 2.) Lfd. Nr. 2 des BV: Das mit einer Reihenendgarage und mit einem Carport bebaute Grundstück, Gemarkung Werl, Flur 28, Flurstück 389, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Eschenweg, Größe 116 m<sup>2</sup>
- Auftragsinhalt:** Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftraggeber:** Amtsgericht Werl  
Postfach 19 12, 59455 Werl
- Aktenzeichen:** 008 K 008/23
- Gutachtennummer:** VG 056/23
- Qualitätsstichtag:** 01. September 2023
- Wertermittlungsstichtag:** 01. September 2023



Das Gutachten wurde in vier gedruckten Ausfertigungen und in einer digitalen Ausfertigung erstellt. Es besteht aus jeweils 53 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten enthalten.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz. Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/ die Auftraggeber/-in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit Genehmigung der Gutachterin gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

<b>Zusammenstellung wesentlicher Daten</b>	
<b>1.) BV-Nr. 1</b>	
Objekt	BV – Nr. 1: Das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück, Gemarkung Werl, Flur 28, Flurstück 174, Brabanter Str. 11, 59457 Werl
Ortstermin	01.09.2023
Qualitätsstichtag	01.09.2023
Wertermittlungsstichtag	01.09.2023
Bezugsfertigkeit	1954
Fiktives Baujahr	1978
Brutto-Grundfläche	307 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	122 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	59 m <sup>2</sup>
Objektspezifischer Bodenwert relativ	140 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße, gesamt	580 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbodenwert, absolut</b>	<b>81.200 €</b>
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	389.014 €
Alterswertminderung	- 217.848 €
Zeitwert der Terrassenüberdachung	+ 20.000 €
Außenanlagen	+ 15.000 €
<b>vorläufiger Grundstückssachwert</b>	<b>287.366 €</b>
Objektspezifischer Sachwertfaktor	1,05
Marktangepasster Sachwert	301.734 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.000 €
Zeitwert des Zubehörs	+ 6.000 €
<b>Verkehrswert, unbelastet</b>	<b>305.000 €</b>
<b>Einfluss aus Lasten und Beschränkungen</b>	<b>0 €</b>

<b>2.) BV-Nr. 2</b>	
Objekt	BV – Nr. 2: Das mit einer Garage und mit einem Carport bebaute Grundstück, Gemarkung Werl, Flur 28, Flurstück 389, Eschenweg, 59457 Werl
Ortstermin	01.09.2023
Qualitätsstichtag	01.09.2023
Wertermittlungsstichtag	01.09.2023
Fertigstellung, GA	1954
Fertigstellung, CA	2014
Brutto-Grundfläche, GA	39 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche, CA	19 m <sup>2</sup>
Objektspezifischer Bodenwert relativ	140 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße, gesamt	116 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbodenwert, absolut</b>	<b>16.240 €</b>
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	23.595 €
Alterswertminderung	- 11.798 €
Zeitwert des Carports	+ 3.000 €
Außenanlagen	+ 2.000 €
<b>vorläufiger Grundstückssachwert</b>	<b>33.037 €</b>
Objektspezifischer Sachwertfaktor	1,0
Marktangepasster Sachwert	33.037 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.000 €
<b>Verkehrswert, unbelastet</b>	<b>32.000 €</b>
<b>Einfluss aus Lasten und Beschränkungen</b>	<b>0 €</b>

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>7</b>
1.1	Auftragsinhalt.....	7
1.2	Energetische Betrachtungen.....	7
1.3	Bewertungsobjekte.....	8
1.4	Grundbuchrechtliche Bezeichnungen.....	8
1.5	Eigentümer.....	8
1.6	Verwalter.....	9
1.7	Mieter.....	9
1.8	Ortsbesichtigung.....	9
1.9	Wertermittlungstichtag.....	9
1.10	Qualitätsstichtag.....	9
1.11	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	9
<b>2</b>	<b>Lagebeschreibung.....</b>	<b>10</b>
2.1	Makrolage.....	10
2.2	Mikrolage.....	10
2.3	Verkehrslage.....	10
<b>3</b>	<b>Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>11</b>
3.1	Zuschnitt.....	11
3.2	Bodenbeschaffenheit.....	11
3.3	Oberflächenbeschaffenheit.....	11
3.4	Erschließung.....	12
<b>4</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>13</b>
4.1	Planungs- und baurechtliche Situation.....	13
4.2	Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht.....	13
4.3	Denkmalschutz.....	13
4.4	Bergbauliche Verhältnisse.....	13
4.5	Baulastenverzeichnis.....	13
4.6	Entwicklungsstufe des Baulandes.....	13
4.7	Zeitprognose bis zur Baureife.....	13
4.8	Vorhandene Bebauung (Art und Maß).....	14
4.9	Wohnungsbindung.....	14
4.10	Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeiten, Ausbaureserven.....	14
4.11	KFZ - Stellplätze.....	14
<b>5</b>	<b>Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....</b>	<b>15</b>
5.1	Baujahr.....	15
5.2	Bauweise, Konzeption.....	15
5.3	Wesentliche Ausstattungsmerkmal.....	16
5.4	Barrierefreiheit.....	17
5.5	Bauzustand.....	18
5.6	Baumängel, Bauschäden.....	18
5.7	Nebengebäude.....	19
5.8	Außenanlagen.....	19

<b>6</b>	<b>Flächen- und Massenangaben</b>	<b>20</b>
6.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen	20
6.2	Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß	20
6.3	Wohn- und Nutzfläche, Brutto-Grundfläche	20
<b>7</b>	<b>Bodenwerte</b>	<b>21</b>
7.1	Bodenrichtwerte und/oder Vergleichspreise	21
7.2	Berücksichtigung bodenwertbeeinflussender Umstände	21
7.2.1	Lagebeurteilung	21
7.2.2	Belastung durch Altlasten	21
7.2.3	Zuschnitt	21
7.2.4	Erschließungsbeitragssituation	21
7.2.5	Wertentwicklung für konjunkturelle Weiterentwicklung	21
7.3	Ermittlung der Bodenwerte	22
<b>8</b>	<b>Wahl der Wertermittlungsverfahren</b>	<b>23</b>
8.1	Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung	23
<b>9</b>	<b>Sachwertverfahren</b>	<b>24</b>
9.1	Definition des Sachwertes	24
9.2	Beurteilung der Gebäude, der Grundrisse, der Ausstattung und der Baustoffe	24
9.3	Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen	25
9.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	28
9.5	Alterswertminderung	29
9.6	Bewertung der Außenanlagen	29
9.7	Berechnung der vorläufigen Grundstückssachwerte	30
<b>10</b>	<b>Berechnung eventueller Sonderwerte</b>	<b>31</b>
10.1	Zubehör gemäß § 20 ZVG	31
10.2	Wesentliche Bestandteile gemäß § 20 ZVG	31
<b>11</b>	<b>Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke gemäß § 194 BauGB</b>	<b>32</b>
11.1	Definition des Verkehrswertes	32
11.2	Ableitung der Verkehrswerte aus den Verfahrensergebnissen	32
11.3	Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag	32
11.4	Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke gemäß § 194 Bau GB	33
<b>12</b>	<b>Einfluss aus Lasten und Beschränkungen</b>	<b>35</b>
<b>13</b>	<b>Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke gemäß § 74 a ZVG</b>	<b>36</b>
13.1	Erläuterungen zur Bewertung gemäß ZVG	36
13.2	Verkehrswert gemäß § 74a ZVG	36
<b>14</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>37</b>

<b>15</b>	<b>Ergänzende Anlagen</b>	<b>38</b>
15.1	Bauantragszeichnungen.....	39
15.2	Skizzen der Grundrisse der tatsächliche Ausführung.....	43
15.3	Skizze des Dachgeschossausbaus.....	46
15.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche.....	47
15.5	Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche.....	48
15.6	Photographien.....	50

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftragsinhalt

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bin ich durch das Amtsgericht Werl beauftragt, ein Gutachten über die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte zu erstellen.

## 1.2 Energetische Betrachtungen

Die ganzheitliche Betrachtung des Energiebedarfs unter ökonomischen Kriterien rückt immer mehr in den Vordergrund. Ein verständig handelnder Erwerber wird Maßnahmen, die der CO<sub>2</sub> – Reduzierung dienen, entsprechend berücksichtigen.

Die Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016), die am 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden. Ausnahmeregeln betreffen eigengenutzte Wohnhäuser.
- Es gilt das Modellgebäudeverfahren. Zusätzliche vereinfachte Nachweisverfahren für Wohngebäude sind an enge Kriterien gebunden.
- Die wichtigsten Änderungen zum Energieausweis sind: Neuskalierung mit Angabe von Energieeffizienzklassen im Bandtacho. Vorlagepflicht bei Vermietung und Verkauf bis hin zu Pflichtangaben zur Energieeffizienz bei Immobilienanzeigen.

Mir wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Als Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung können folgende Maßnahmen genannt werden:

- Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke
- Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV)
- Wärmedämmung der Außenwände
- Austausch der Fenster

Laut Auskunft des Eigentümers wurde das Dach gedämmt.

Die vorgenannten Aspekte haben keine weiteren Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie bei den Ansätzen innerhalb der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt werden.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann allerdings nur durch ein entsprechendes Fachgutachten angefertigt werden.

### 1.3 Bewertungsobjekte

#### BV-Nr. 1:

Das Grundstück ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaut.

#### BV-Nr. 2:

Das Grundstück ist mit einer Reihenendgarage und mit einem Carport bebaut.

### 1.4 Grundbuchrechtliche Bezeichnungen

Die zu bewertenden Objekt sind in folgendes Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht: Werl  
Grundbuch von: Werl  
Blatt: 5468

#### BV-Nr. 1:

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

Gemarkung: Werl  
Flur: 28  
Flurstück: 174  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Brabanter Straße 11  
Größe: 580 m<sup>2</sup>

#### BV-Nr. 2:

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

Gemarkung: Werl  
Flur: 28  
Flurstück: 389  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Eschenweg  
Größe: 116 m<sup>2</sup>

In Abteilung II sind unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragung vorhanden:

-Lfd. Nr. 1 lastend auf den lfd. Nr. 1 und 2 des Best.-Verz.:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...).“

-Lfd. Nr. 2 lastend auf den lfd. Nr. 1 und 2 des Best.-Verz.:

„Verfügungsbeschränkung (...), gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung (...).“

Diese Eintragung haben keine Wertrelevanz.

### 1.5 Eigentümer

Die Namen der Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

## **1.6 Verwalter**

Der Name des vorläufigen Insolvenzverwalters wird aus Datenschutzgründen nicht genannt.

## **1.7 Mieter**

Die Bewertungsobjekte werden durch die Eigentümer selbst bewohnt bzw. genutzt.

## **1.8 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung habe ich am Freitag, den 01. September 2023 von 9:00 h bis 10:00 h durchgeführt.

Anwesend waren:

Der Miteigentümer

Die Sachverständige

## **1.9 Wertermittlungsstichtag**

Der Tag der Ortsbesichtigung ist auch der Wertermittlungsstichtag.

## **1.10 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag stimmt mit dem Wertermittlungsstichtag überein.

## **1.11 Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und somit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

## **2 Lagebeschreibung**

### **2.1 Makrolage**

Die Bewertungsobjekte liegen im Kreis Soest, dem viertgrößten Kreis in Nordrhein-Westfalen, der zum Regierungsbezirk Arnsberg gehört.

Der Kreis Soest befindet sich in der Mitte zwischen Sauerland, Münsterland und Ruhrgebiet. Er liegt im Zentrum Westfalens.

Die Kreisstadt Soest liegt je 50 km östlich von Dortmund und westlich von Paderborn.

Werl stellt mit ca. 32.000 Einwohnern ein Mittelzentrum in der Hellweg-Region dar.

Die alte Hansestadt Werl verfügt über Gewerbe- und Industriegebiete.

Der Dienstleistungssektor ist jedoch am stärksten vertreten.

Werl bietet eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten durch Sporteinrichtungen, den Stadtwald oder den Kurpark.

Naherholungsmöglichkeiten bieten sich durch den ca. 20 km entfernten Möhnesee und den Naturpark Arnsberger Wald.

### **2.2 Mikrolage**

Die Bewertungsobjekte liegen im westlichen Stadtgebiet Werls.

Von dem Zentrum der Stadt Werl und von dem Kurpark des einstigen Solebads sind die Bewertungsobjekte ca. 1 km entfernt.

In unmittelbarer Umgebung der Bewertungsobjekte befinden sich Wohnhäuser und öffentliche Gebäude.

Der Bedarf an kurz-, mittel- und langfristigen Einkaufsmöglichkeiten kann im Zentrum Werls gedeckt werden.

Die Wohnlage stuft ich gemäß den Kriterien des Werler Mietspiegels (einfach, mittel, gut) und analog der Lagewertkarte des Stadt Werl als „mittel“ u. a. wegen der überwiegend aufgelockerten Bebauung ein.

### **2.3 Verkehrslage**

Die Bewertungsobjekte sind verkehrsmäßig günstig gelegen.

Die Autobahn-Anschlussstelle Werl Zentrum an der A445 ist ca. 1 km entfernt. Über das Autobahnkreuz Werl kann dann die A44 erreicht werden.

Der Bahnhof Werl ist ca. 1,5 km entfernt. Über den Regional Express bestehen Anschlüsse an die ICE-Bahnhöfe Soest, Dortmund und Hamm.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bewertungsobjekte.

Schnell erreichbar sind sowohl die nationalen Flughäfen Paderborn-Lippstadt, Dortmund-Wickede und Münster als auch der internationale Flughafen in Düsseldorf.

### **3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Zuschnitt**

##### BV-Nr. 1:

Die südliche Teilfläche des Flurstücks 174 ist trapezförmig geschnitten.

Die mittlere Grundstücksbreite der Teilfläche beträgt ca. 10 m. Die Teilfläche ist etwa 45 m tief.

Die nördliche Teilfläche ist entlang der Straßen Eschenweg und Brabanter Straße abgerundet.

Die mittlere Breite beträgt ca. 10 m und die mittlere Tiefe etwa 12 m.

##### BV-Nr. 2:

Die Breite des rechteckigen Flurstücks 389 beträgt ca. 12 m. Die Tiefe beläuft sich auf etwa 10 m.

Karten oder Stadtpläne sind diesem Gutachten aus Urheberrechtsgründen nicht als Anlage beigelegt. Jeder Interessent kann sich über den Geodatenserver des Landes NRW im Internet über den genauen Zuschnitt der Grundstücke informieren.

#### **3.2 Bodenbeschaffenheit**

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Soest sind die zu bewertenden Grundstücke nicht im Kataster über Altlast-Verdachtsflächen oder Altlasten registriert.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, etc.) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde nur bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar.

Dementsprechend wird standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

#### **3.3 Oberflächenbeschaffenheit**

Das Gelände ist relativ eben.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zum Teil befestigt und gärtnerisch angelegt.

### **3.4 Erschließung**

#### BV-Nr. 1:

Das Grundstück wird im Osten von der Brabanter Straße und im Norden vom Eschenweg erschlossen.

#### BV-Nr. 2:

Das Grundstück wird im Norden vom Eschenweg erschlossen.

Laut Bescheinigung der Stadt Werl werden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch nicht mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen können grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden. In absehbarer Zeit sind jedoch keine Ausbaumaßnahmen geplant.

## **4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **4.1 Planungs- und baurechtliche Situation**

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß § 34 BauGB in der Zulässigkeit von innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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. (...)“* Abs. 1 § 34 BauGB.

### **4.2 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan sind die die Bewertungsgrundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

### **4.3 Denkmalschutz**

Die Gebäude, die sich auf den Grundstücken befinden, stehen nicht unter Denkmalschutz.

### **4.4 Bergbauliche Verhältnisse**

Von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW erhielt ich die Auskunft, dass die Bewertungsobjekte über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld liegen.

Im Bereich der Bewertungsobjekte ist kein Bergbau dokumentiert.

Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann durch die Bezirksregierung jedoch nicht übernommen werden.

### **4.5 Baulastenverzeichnis**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Werl sind auf den Grundstücken keine Baulasten eingetragen.

### **4.6 Entwicklungsstufe des Baulandes**

Es handelt sich um baureifes Land.

### **4.7 Zeitprognose bis zur Baureife**

Siehe Punkt 4.4.

#### 4.8 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

##### BV-Nr. 1:

Das Grundstück ist mit einer voll unterkellerten Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaut, die zwei Normalgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweist.  
Im Westen ist eine Terrassenüberdachung errichtet worden.

##### BV-Nr. 2:

Das Grundstück ist mit einer Garage und mit einem Carport bebaut.

Die Garage ist nicht unterkellert, eingeschossig und mit einem Satteldach versehen.

Der Carport ist ebenfalls nicht unterkellert und weist ein flach geneigtes Pultdach auf.

#### 4.9 Wohnungsbindung

##### BV-Nr. 1:

Nach Auskunft der Stadt Werl wurde das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert.

#### 4.10 Erforderlicher Abbruch/Umbau, Erweiterungsmöglichkeiten, Ausbaureserven

##### BV-Nr. 1:

Abbruchmaßnahmen sind nicht erforderlich.  
Erweiterungsmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden.  
Ausbaureserven bestehen nicht.

##### BV-Nr. 2:

Abbruchmaßnahmen sind nicht erforderlich.  
Erweiterungsmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden.  
Ausbaureserven bestehen nicht.

#### 4.11 KFZ - Stellplätze

##### BV-Nr. 1:

Auf dem Grundstück selbst sind keine Stellplätze vorhanden.

##### BV-Nr. 2:

Auf dem Grundstück sind ein Stellplatz in der Garage, ein Stellplatz unter dem Carport und ein offener Stellplatz vorhanden.

##### Anmerkung:

Es ist keine Stellplatzbaulast lastend auf dem Flurstück 389 eingetragen.

Gemäß § 5, Abs. 1 der StellplatzVO NRW gilt:

*„Sollen notwendige Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück, sondern in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden, ist dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich zu sichern.“*

## 5 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

### 5.1 Baujahr

#### BV-Nr. 1:

Für die Errichtung von drei Einfamilien-Reihenhäusern, Typ A mit je zwei Hauseinheiten für die Besatzungsmacht, wurde am 04.08.1953 die Baugenehmigung erteilt.

Der Gebrauchsabnahmeschein wurde am 22.01.1954 ausgestellt. Aus ihm geht hervor, dass die Wohnhäuser sofort in Gebrauch genommen werden konnten.

Für den Dachgeschossausbau liegt keine Baugenehmigung vor.

Laut Auskunft des Eigentümers erfolgte in den Jahren 2015 und 2016 eine Renovierung der Doppelhaushälfte.

#### BV-Nr. 2:

In Bezug auf die Garage liegen bei der Stadt Werl keine Bauunterlagen vor.

Die Baugenehmigung für die offene Kleingarage (Carport) wurde am 04.03.2013 erteilt.

Die Fertigstellung erfolgte am 17.09.2014.

### 5.2 Bauweise, Konzeption

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Unterlagen in den Bauakten und die Inaugenscheinnahme. Die tatsächliche Ausführung der nicht sichtbaren Teile kann von den Angaben abweichen.

#### BV-Nr. 1:

Fundamente:	k. A.
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse:	Mauerwerk
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach, Dachneigung ca. 35 °
Dachhaut:	dunkle Dachziegel
Kellertreppe:	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag
Geschoßtreppen:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen und offene Holztreppe
Fassaden:	heller Putz, Sockel aus Grünsandsteinmauerwerk
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden im EG, Rollläden am Wohnzimmerfenster elektrisch bedienbar, im Keller Stahlfenster
Haustür:	Kunststoff mit Lichtausschnitten
Heizung:	Gaszentralheizung der Firma Viessmann mit Warmwasserbereitung im Keller, Herstellungsjahr 1988

BV-Nr. 2:

Garage:

Fundamente: k. A.

Außenwände: Mauerwerk

Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiges Satteldach

Dachhaut: Betondachsteine

Fassaden: heller Putz

Tor: Stahlschwinger

Tür: Kunststoff mit Lichtausschnitt

Carport:

Fundamente: k. A.

Stützen: Holzstiele

Dachkonstruktion: flach geneigtes Pultdach in Holzkonstruktion

Dachhaut: Kunststoffplatten

**5.3 Wesentliche Ausstattungsmerkmale**BV-Nr. 1:Kellergeschoss:

Bodenbeläge: Estrich, Fliesen

Wandbeläge: Mauerwerk mit Anstrich, Putz mit Anstrich

Deckenbeläge: Beton mit Anstrich, Styropor

Sanitärobjekte: Waschmaschinenanschlüsse, Spüle

Elektroinstallation: Brennstellen, Steckdosen und Deckenauslässe in mittlerer Ausführung, Elektrounterverteilung

Heizung: Gastherme

Sonstiges: Hausanschlüsse

Erdgeschoss:

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, WPC-Dielen auf der Terrasse
Wandbeläge:	Putz, Tapete, Riemchen, Fliesen im WC, Spritzschutz aus Glas in der Küche
Deckenbeläge:	Putz, Tapete
Sanitärobjekte:	Hänge-WC, Waschbecken, Küchenanschlüsse
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Deckenauslässe in mittlerer Ausführung
Heizung:	Heizkörper, Kaminofen
Sonstiges:	Markise, Terrassenüberdachung aus einer Aluminiumkonstruktion mit Echtglasüberdachung, Herstellung 2016 -2018

Obergeschoss:

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen im Badezimmer
Wandbeläge:	Putz, Tapete, Fliesen im Badezimmer
Deckenbeläge:	Putz, Tapete
Sanitärobjekte:	Hänge-WC, Waschtisch, Dusche, Badewanne
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Deckenauslässe in mittlerer Ausführung
Heizung:	Heizkörper

Dachgeschoss:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbeläge:	Tapete
Deckenbeläge:	Putz
Sanitärobjekte:	keine
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Deckenauslässe in mittlerer Ausführung
Heizung:	Heizkörper

**5.4 Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

## 5.5 Bauzustand

### BV-Nr. 1:

Der Bauzustand ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

Da für den Dachgeschossausbau keine Baugenehmigung vorliegt und auch nach BauO NRW kein 2. Rettungsweg vorhanden ist, wird der Ausbau mit einem Zuschlag bewertet.

Die tatsächliche Ausführung weicht geringfügig von den Bauantragszeichnungen ab.

Im Keller ist zwischen den beiden östlichen Räumen eine Tür eingebaut.

Im Erdgeschoss ist der Windfang mit einer Tür von der Diele abgetrennt. Zwischen der Diele und der Küche ist keine Wand vorhanden.

Im Obergeschoss ist das Badezimmer im Nordosten angeordnet. Das südöstliche Kinderzimmer ist durch Abbruch einer Wand vergrößert worden. In dem Flur führt eine Treppe zum Dachgeschoss.

Im Dachgeschoss ist ein Raum ausgebaut.

### BV-Nr. 2:

Der Bauzustand der Garage ist befriedigend und der des Carports gut.

## 5.6 Baumängel, Bauschäden

Während des Ortstermins wurden keine Bauteile geöffnet.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur durch Spezialinstitute vorgenommen werden.

### BV-Nr. 1:

Folgende Baumängel und Bauschäden wurden an dem Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag festgestellt:

- Im südwestlichen Kellerraum sind Salpeterausblühungen an der Außenwand vorhanden.

### BV-Nr. 2:

Folgende Baumängel und Bauschäden wurden an dem Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag festgestellt:

- Das Fallrohr ist angerostet.
- Die Laibung der Tür ist von innen nicht beigeputzt.

## **5.7 Nebengebäude**

### BV-Nr. 1:

Im Westen des Grundstücks ist ein Holzschuppen errichtet.

### BV-Nr. 2:

Nebengebäude sind nicht vorhanden.

## **5.8 Außenanlagen**

### BV-Nr. 1:

Der Zugang ist mit roten Betonsteinen gepflastert.

Der Vorgarten im Osten ist mit Rasen bewachsen. Einfriedungen bestehen hier in Form von Gabionen.

Die Fußwege auf der westliche Grundstücksfläche sind mit Betonsteinen gepflastert. Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit Rasen und mit Büschen gestaltet.

Einfriedungen bestehen durch einen Stahlmattenzaun.

### BV-Nr. 2:

Die Zufahrt ist asphaltiert.

Der Stellplatz unter dem Carport und der offene Stellplatz sind mit grauen Betonsteinen gepflastert.

## **6 Flächen- und Massenangaben**

### **6.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen**

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgte gemäß DIN 277.

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche erfolgte nach der Wohnflächenverordnung.

### **6.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß**

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgte auf Grundlage der Bauzeichnungen.

Der Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt ein örtliches Aufmaß zu Grunde.

### **6.3 Brutto-Grundfläche, Wohn- und Nutzfläche**

#### BV-Nr. 1:

Die Brutto-Grundfläche des Einfamilienhauses beträgt rund 307 m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche beläuft sich auf 122 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche auf 59 m<sup>2</sup>.

#### BV-Nr. 2:

Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt rund 39 m<sup>2</sup>.

Der Carport ist etwa 19 m<sup>2</sup> BGF groß.

## **7 Bodenwerte**

### **7.1 Bodenrichtwerte und/oder Vergleichspreise**

Vergleichspreise, die mit den zu bewertenden Grundstücken hinreichend übereinstimmen, sind nicht in ausreichender Anzahl vorhanden.

Daher soll der Bodenrichtwert, der ein spezieller Vergleichswert ist, für die Ermittlung der Bodenwerte herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Kreisstadt Soest hat mit der Bodenrichtwertnummer 436 für die Wohnbaufläche, in der auch die Bewertungsgrundstücke liegen, mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise einen erschließungsbeitragsfreien zonalen Bodenrichtwert von **140 €/m<sup>2</sup>** bei einer Grundstückstiefe bis 40 m zum 01.01.2023 ausgewiesen.

Die Bewertungsobjekte stimmen in wesentlichen Merkmalen mit dem Richtwertgrundstück überein.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

### **7.2 Berücksichtigung bodenwertbeeinflussender Umstände**

#### **7.2.1 Lagebeurteilung**

Die regionale Lage der Bewertungsgrundstücke in Bezug auf die Verkehrsanbindung und die Lage im Stadtzentrum ist durchschnittlich. Eine Anpassung wegen der Lage ist nicht erforderlich.

#### **7.2.2 Belastung durch Altlasten**

Die zu bewertenden Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsflächen erfasst. Eine Anpassung ist wegen Belastung durch Altlasten daher nicht erforderlich.

#### **7.2.3 Zuschnitt**

Die Zuschnitte sind regelmäßig. Es liegt hier kein wertrelevanter Umstand vor.

#### **7.2.4 Erschließungsbeitragsituation**

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch werden nicht erhoben. Da der Bodenrichtwert ebenfalls erschließungsbeitragsfrei ist, ist eine Anpassung nicht erforderlich.

#### **7.2.5 Wertentwicklung für konjunkturelle Weiterentwicklung**

Der Stichtag des Bodenrichtwertes ist der 01.01.2023. Die konjunkturelle Weiterentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird auf 0 % geschätzt.

### 7.3 Ermittlung der Bodenwerte

Der Gesamtbodenwert, erschließungsbeitragsfrei beträgt somit für das Bewertungsobjekt:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{BV-Nr. 1:} & & & & & \\ 140 \text{ €/m}^2 & \times & 580 \text{ m}^2 & = & & \mathbf{81.200 \text{ €}} \end{array}$$

$$\begin{array}{rclclcl} \text{BV-Nr. 2:} & & & & & \\ 140 \text{ €/m}^2 & \times & 116 \text{ m}^2 & = & & \mathbf{16.240 \text{ €}} \end{array}$$

## 8 Wahl der Wertermittlungsverfahren

### 8.1 Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Bebauung mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte, mit einer Garage und mit einem Carport.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt diese Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder Vergleichspreisen ein.

Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder die Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der in der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- oder Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen jedoch, vor allem hinsichtlich des Wertermittlungstichtages, da in den letzten Jahren starke Schwankungen auf dem Immobilienmarkt herrschten, nicht genügend Objekte zur Verfügung. Daher wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Sachwertverfahrens, unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinien, abgeleitet.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich aus folgenden Komponenten:

	Bodenwert	
+	Herstellungswert der baulichen Anlagen	
-	Alterswertminderung	<hr/>
=	vorläufiger Sachwert	
x	objektspezifischer Sachwertfaktor	<hr/>
=	marktangepasster Sachwert	
±	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	<hr/>
=	<b>Verkehrswert</b>	

## **9 Sachwertverfahren**

### **9.1 Definition des Sachwertes**

Der Sachwert beinhaltet den Wert der baulichen Anlagen, den Wert der Außenanlagen und den Bodenwert. Er drückt die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus.

Dieser Wert ist in der Regel höher als der Verkehrswert.

Es erfolgt eventuell noch eine Anpassung an den Markt.

### **9.2 Beurteilung der Gebäude, der Grundrisse, der Ausstattung und der Baustoffe**

#### BV-Nr. 1:

Der Grundriss des Wohnhauses basiert auf einem Rechteck.

Die Grundrisse sind klar gegliedert.

Der Ausstattungsstandard ist mittel.

Die verwendeten Baustoffe sind dauerhaft.

### 9.3 Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Quadratmeterpreise werden im Allgemeinen auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt.

Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt.

Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010).

**BV-Nr. 1:**

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive der Baunebenkosten und der Mehrwertsteuer angegeben:



**Bundesanzeiger**  
Herausgegeben vom  
Bundesministerium der Justiz  
www.bundesanzeiger.de

**Bekanntmachung**  
Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012  
BANz AT 18.10.2012 B1  
Seite 12 von 49

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser <sup>1</sup>																		
Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder fach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe	1,01	655	725	835	1 005	1 260	1,12	655	725	835	1 005	1 260	1,13	665	740	860	1 025	1 285
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	2,01	615	685	795	945	1 180	2,02	515	570	655	790	985	2,03	665	735	845	1 020	1 275
Doppel- und Reihenhäuser	3,01	575	640	735	865	1 105	3,02	480	535	615	740	925	3,03	620	690	795	965	1 195
Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder fach geneigtes Dach							
Standardstufe	1,11	655	725	835	1 005	1 260	1,12	655	725	835	1 005	1 260	1,13	665	740	860	1 025	1 285
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	2,11	615	685	795	945	1 180	2,12	535	595	685	825	1 035	2,13	625	695	800	965	1 205
Doppel- und Reihenhäuser	3,11	575	640	735	865	1 105	3,12	480	535	615	740	925	3,13	585	650	750	905	1 130
Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder fach geneigtes Dach							
Standardstufe	1,21	790	875	1 005	1 215	1 515	1,22	585	650	745	900	1 125	1,23	920	1 025	1 160	1 420	1 775
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	2,21	740	825	945	1 140	1 425	2,22	550	610	700	845	1 055	2,23	865	965	1 105	1 335	1 670
Doppel- und Reihenhäuser	3,21	695	770	885	1 055	1 335	3,22	515	570	655	790	960	3,23	810	900	1 035	1 250	1 560
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder fach geneigtes Dach							
Standardstufe	1,31	720	800	920	1 105	1 385	1,32	620	690	790	965	1 190	1,33	785	870	1 000	1 205	1 510
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	2,31	675	750	865	1 040	1 300	2,32	590	645	745	895	1 120	2,33	735	820	940	1 135	1 415
Doppel- und Reihenhäuser	3,31	635	705	810	975	1 215	3,32	545	605	695	840	1 050	3,33	690	765	880	1 080	1 325

<sup>1</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %  
<sup>2</sup> Kostenschlüssel für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

1.) Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dach			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren			1		
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			1		
Sanitäreinrichtungen			1		
Heizung			1		
Sonstige technische Ausstattung			1		

<b>Kostenkennwerte für Gebäudeart:</b>	<b>535 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>595 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>685 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>825 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>1.035 EUR/m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	--------------------------------

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Standard, gewichtet
Außenwände	<b>23 %</b>	136,85 EUR/m <sup>2</sup>	0,46
Dach	<b>15 %</b>	113,25 EUR/m <sup>2</sup>	0,53
Fenster und Außentüren	<b>11 %</b>	75,35 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Innenwände und -türen	<b>11 %</b>	75,35 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	<b>11 %</b>	75,35 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	<b>5 %</b>	34,25 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Sanitäreinrichtungen	<b>9 %</b>	61,65 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Heizung	<b>9 %</b>	61,65 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	<b>6 %</b>	41,10 EUR/m <sup>2</sup>	0,18

<b>Ergebnisse (gewogene Summen)</b>	<b>100 %</b>	<b>674,80 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,85</b>
-------------------------------------	--------------	---------------------------------	-------------

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Für die Gebäudeart, Einfamilien-Doppelhaushälfte, muss keine Korrektur vorgenommen werden.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 (Basis 2010 = 100) beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2023 liegt.

Der Baupreisindex liegt gemäß des statistischen Berichts des Statistischen Bundesamtes im III. Quartal 2023 (Basis 2015 = 100) bei 160,6.

Die Umrechnung erfolgt nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Index (2015=100, Stichtag)}}{\text{Index (2015=100, 2010 D)}} = \frac{160,6}{90,1} = 1,782$$

Der korrigierte Kostenkennwert berechnet sich demnach wie folgt:

	Gewogener Kostenkennwert:	674,80 €/m <sup>2</sup>
x	Baupreisentwicklung:	1,782
=	<b>korrigierter Kostenkennwert:</b>	<b>1.202,49 €/m<sup>2</sup></b>

Mit dem oben ermittelten korrigierten Kostenkennwert und der in Anlage 15.4 berechneten Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohnhauses wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert:	1.202 €/m <sup>2</sup>
x	Brutto-Grundfläche:	307 m <sup>2</sup> BGF
+	Zuschlag für Dachgeschossausbau	10.000 €
	besonders zu berücksichtigende Bauteile:	
+	Kelleraußentreppe, indiziert	10.000 €
=	<b>Herstellungskosten, DHH</b>	<b>389.014 €</b>

BV-Nr. 2:

Im vorliegenden Fall trifft die Standardstufe 4, Garagen in Massivbauweise, auf die Garage zu. Der Kostenkennwert beträgt hierfür 485 EUR/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche in der Regel für eingeschossige Garagen mit Flachdach. Das Dachgeschoss, das bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche einfließt, wird mit einem Korrekturfaktor in Höhe von 0,7 berücksichtigt.

Der Baupreisindex wird bei der Berechnung des korrigierten Kostenkennwertes berücksichtigt:

	Gewogener Kostenkennwert:	485 €/m <sup>2</sup>
x	Korrekturfaktor wegen Dachgeschoss	0,7
x	Baupreientwicklung:	1,782
=	korrigierter Kostenkennwert:	604,99 €/m <sup>2</sup>

Mit dem oben ermittelten korrigierten Kostenkennwert und der in Anlage 15.4 berechneten Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten der Garage wie folgt:

	korrigierter Kostenkennwert:	605 €/m <sup>2</sup>
x	Brutto-Grundfläche:	39 m <sup>2</sup> BGF
=	<b>Herstellungskosten, GA</b>	<b>23.595 €</b>

Der Carport wird seinem Zeitwert in die Berechnung eingestellt.

#### 9.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

BV-Nr. 1:

Die Minderungen wegen der nicht disponiblen Baumängel und Bauschäden werden im Einzelnen wie folgt geschätzt:

<b>Bauschaden / Baumangel / Bauzustand</b>	<b>Beseitigungskosten / Minderung</b>
Salpeterausblühungen im Keller	<b>2.000 €</b>

Die Kosten für die Eintragung der notwendigen Stellplatzbaulast werden zudem mit **1.000 €** angesetzt. Die Minderung wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt demnach insgesamt **3.000 €**.

BV-Nr. 2:

Die Minderungen wegen der nicht disponiblen Baumängel und Bauschäden werden im Einzelnen wie folgt geschätzt:

<b>Bauschaden / Baumangel / Bauzustand</b>	<b>Beseitigungskosten / Minderung</b>
Angerostetes Fallrohr	500 €
Fehlender Beiputz der Tür	500 €
<b>Summe</b>	<b>1.000 €</b>

## 9.5 Alterswertminderung

Das Gebäudealter führt zu einer Wertminderung.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

### BV-Nr. 1:

Bei dem Bewertungsobjekt werden - in Modellkonformität zur Berechnung des Sachwertfaktors durch den Gutachterausschuss - 80 Jahre als angemessene Gesamtnutzungsdauer erachtet.

Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen seit Errichtung des Gebäudes führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die Ermittlung erfolgt gemäß Anlage 6 der Sachwertrichtlinie:

<u>Modernisierungselemente</u>	<u>Punkte</u>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau	2
<b>Gesamt</b>	<b>9</b>

Demnach beträgt nach der Tabelle der Anlage 6 die modifizierte Restnutzungsdauer bei einem Gebäudealter von 69 Jahren und dem vorliegenden Modernisierungsgrad nach sachverständiger Rundung ca. 35 Jahre. Das fiktive Baujahr ist demnach das Jahr 1978. Bei einer modifizierten Restnutzungsdauer von 35 Jahren ergibt sich eine lineare Wertminderung von 56 %. Demnach beträgt die Alterswertminderung:

$$389.014 \text{ €} \quad / \quad 100 \quad \times \quad 56 \quad = \quad \mathbf{217.848 \text{ €}}$$

### BV-Nr. 2:

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird mit 60 Jahren angesetzt.

Die Restnutzungsdauer wird mit 30 Jahren angenommen.

Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren beträgt die lineare Wertminderung 50 %:

$$23.595 \text{ €} \quad / \quad 100 \quad \times \quad 50 \quad = \quad \mathbf{11.798 \text{ €}}$$

## 9.6 Bewertung der Außenanlagen

### BV-Nr. 1:

Die Herstellungskosten der Außenanlagen werden pauschal mit **15.000 €** angesetzt:

### BV-Nr. 2:

Für die Außenanlagen werden pauschal **2.000 €** angesetzt.

**9.7 Berechnung des vorläufigen Grundstückssachwertes**BV-Nr. 1:

	Gesamtbodenwert:		81.200 €
+	Herstellungswert der baulichen Anlagen	389.014 €	
-	Alterswertminderung, DHH	217.848 €	
+	<u>Zeitwert der Terrassenüberdachung</u>	<u>20.000 €</u>	
=	Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten	191.166 €	
+	Wertanteil der Außenanlagen	15.000 €	
=	<u>Sachwert der baul. und sonst. Anlagen</u>		<u>206.166 €</u>
	<b>vorläufiger Grundstückssachwert</b>		<b>287.366 €</b>

BV-Nr. 2:

	Gesamtbodenwert:		16.240 €
+	Herstellungswert der baulichen Anlagen	23.595 €	
-	Alterswertminderung, GA	11.798 €	
+	<u>Zeitwert des Carports</u>	<u>3.000 €</u>	
=	Alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten	14.797 €	
+	Wertanteil der Außenanlagen	2.000 €	
=	<u>Sachwert der baul. und sonst. Anlagen</u>		<u>16.797 €</u>
	<b>vorläufiger Grundstückssachwert</b>		<b>33.037 €</b>

## 10 Berechnung eventueller Sonderwerte

### 10.1 Zubehör

#### BV-Nr. 1:

Die Zeitwerte des Zubehörs werden wie folgt angesetzt:

	Kaminofen	500 €
+	Markise	500 €
+	Holzschuppen	5.000 €
<hr/>		
=	<b>Zeitwert des Zubehörs, gesamt</b>	<b>6.000 €</b>

#### BV-Nr. 2:

Es besteht kein Zubehör.

### 10.2 Wesentliche Bestandteile

Wesentliche Bestandteile sind, abgesehen von den baulichen Anlagen, nicht vorhanden.

## 11 Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke gemäß § 194 BauGB

### 11.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB:

*„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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

### 11.2 Ableitung der Verkehrswerte aus den Verfahrensergebnissen

Es wurde folgender Wert ermittelt:

BV-Nr. 1:

vorläufiger Grundstückssachwert: 287.366 €

BV-Nr. 2:

vorläufiger Grundstückssachwert: 33.037 €

Der vorläufige Grundstückssachwert wird noch mittels eines Sachwertfaktors angepasst. Zudem werden hier noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, Zubehör und wesentliche Bestandteile berücksichtigt.

Als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes dient der vorläufige Grundstückssachwert, da sich dieser bei vergleichbaren Objekten vorrangig hieraus ableitet.

### 11.3 Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungstichtag

Der vorläufige Grundstückssachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten der baulichen Anlagen).

Aus diesem Grund muss immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden.

Denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Der Gutachterausschuss hat im Rahmen der Kaufpreisauswertung festgestellt, dass der Verkehrswert je nach Lage und Größe erheblich von dem vorläufigen Grundstückssachwert abweicht.

BV-Nr. 1:

Bei dem ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert beträgt der objektspezifische Sachwertfaktor ca. 1,05 in der Stadt Werl bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest).

BV-Nr. 2:

Der Sachwertfaktor für das mit einer Garage und mit einem Carport bebaute Grundstück wird mit 1,0 angesetzt.

**11.4 Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke gemäß § 194 Bau GB****BV-Nr. 1:**

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich wie folgt:

	vorläufiger Grundstückssachwert	287.366 €
x	objektspezifischer Sachwertfaktor	1,05
=	<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>301.734 €</b>

Die Wertminderung wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der Zeitwert des Zubehörs fließen nun in die Wertermittlung ein:

	marktangepasster Sachwert	301.734 €
-	besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	3.000 €
+	Zeitwert des Zubehör	6.000 €
=	<b>Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks</b>	<b>304.734 €</b>

Der Verkehrswert des unbelasteten mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks mit der Grundbuchbezeichnung:  
Amtsgericht Werl, Grundbuch von Werl, Blatt 546, BV-Nr. 1, Gemarkung Werl, Flur 28, Flurstück 174, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Brabanter Straße 11, Größe 580 m<sup>2</sup>, wird zum Wertermittlungstichtag Freitag, den 01. September 2023 geschätzt auf gerundet:

**305.000 €**

in Worten: **dreihundertfünftausend Euro**

BV-Nr. 2:

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich wie folgt:

	vorläufiger Grundstückssachwert	33.037 €
x	objektspezifischer Sachwertfaktor	1,0
=	<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>33.037 €</b>

Die Wertminderung wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale fließt nun in die Wertermittlung ein:

	marktangepasster Sachwert	33.037 €
-	besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	1.000 €
=	<b>Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks</b>	<b>32.037 €</b>

Der Verkehrswert des unbelasteten mit einer Reihenendgarage und mit einem Carport bebauten Grundstücks mit der Grundbuchbezeichnung:  
Amtsgericht Werl, Grundbuch von Werl, Blatt 546, BV-Nr. 2, Gemarkung Werl, Flur 28, Flurstück 389, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Eschenweg, Größe 116 m<sup>2</sup>, wird zum Wertermittlungstichtag Freitag, den 01. September 2023 geschätzt auf gerundet:

**32.000 €**

in Worten: **zweiunddreißigtausend Euro**

## **12 Einfluss aus Lasten und Beschränkungen**

Einflüsse aus Lasten oder Beschränkungen bestehen nicht.

**13 Verkehrswerte der unbelasteten Grundstücke gemäß § 74a ZVG****13.1 Erläuterungen zur Bewertung gemäß ZVG**

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks maßgebend.

**13.2 Verkehrswerte gemäß § 74a ZVG**BV-Nr. 1:

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes gemäß § 74a ZVG entspricht dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks nach § 194 BauGB und wird somit zum Wertermittlungstichtag Freitag, den 01. September 2023, geschätzt auf:

**305.000 €**

in Worten: **dreihundertfünftausend Euro**

BV-Nr. 2:

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes gemäß § 74a ZVG entspricht dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks nach § 194 BauGB und wird somit zum Wertermittlungstichtag Freitag, den 01. September 2023, geschätzt auf:

**32.000 €**

in Worten: **zweiunddreißigtausend Euro**

Anmerkung:

Die beiden zu bewertenden Grundstücke bilden eine örtliche und u. a. wegen des Stellplatznachweises für das Flurstück 174 eine wirtschaftliche Einheit.

Soest, den 16. November 2023

Architektin Dipl. Ing.  
Annette Devrient

**14 Literaturverzeichnis**

*Der Gutachterausschuss für Grundstückswert im Kreis Soest, Grundstücksmarktbericht 2023*

*Gerardy, Theo, Rainer Möckel und Herbert Troff. Praxis der Grundstücksbewertung. Verlag Moderne Industrie. Landsberg am Lech.*

*Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV. Bundesanzeiger. 6. Auflage. Köln 2010.*

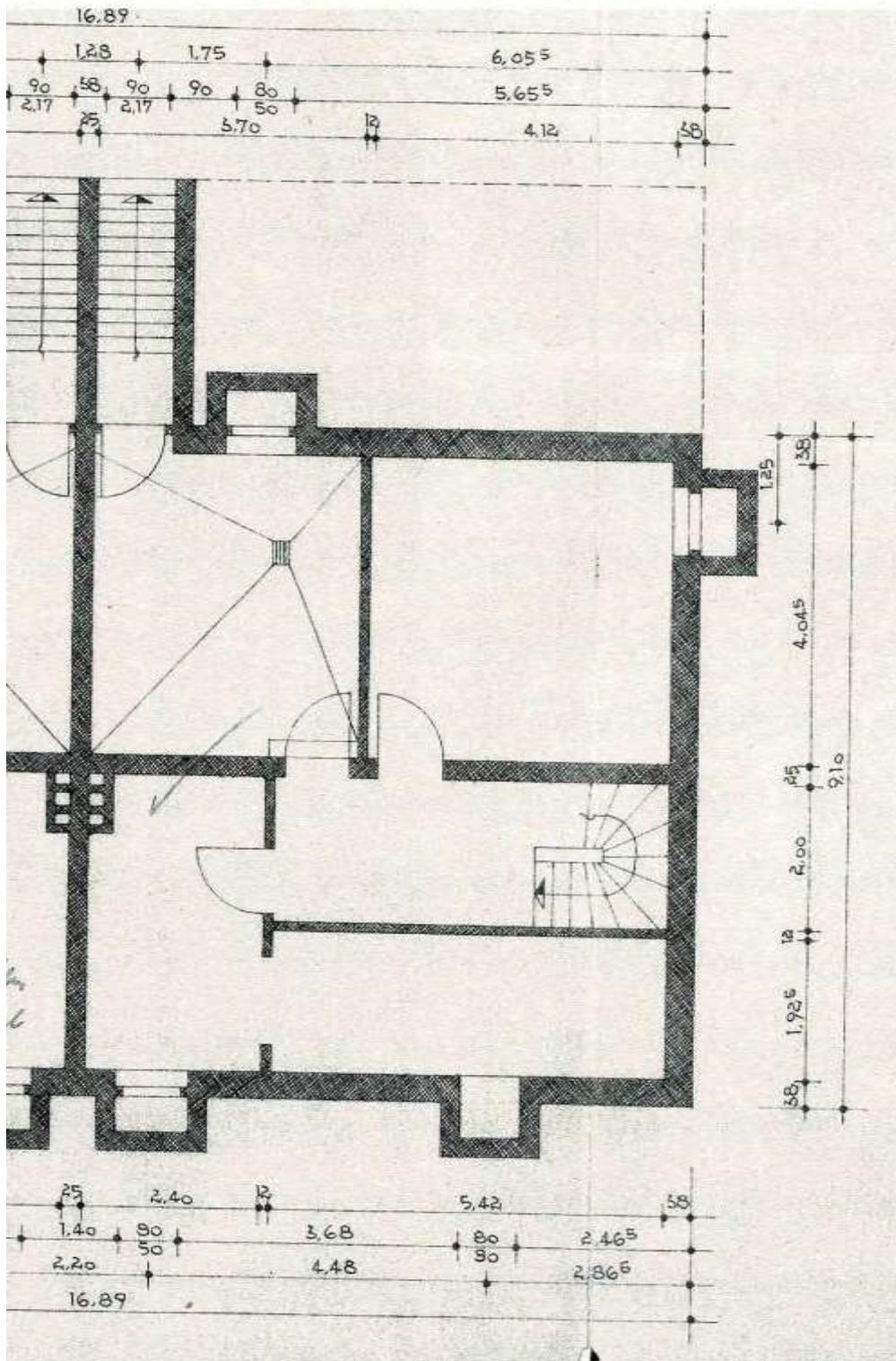
*Kröll, Ralf und Andrea Hausmann. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstückswerten. Luchterhand Verlag. 8. überarbeitete und erweiterte Auflage. Neuwied, Kriftel 2004.*

*Sommer, Goetz, Ralf Kröll und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis. Haufe-Lexware. Stand Juni 2010. Freiburg.*

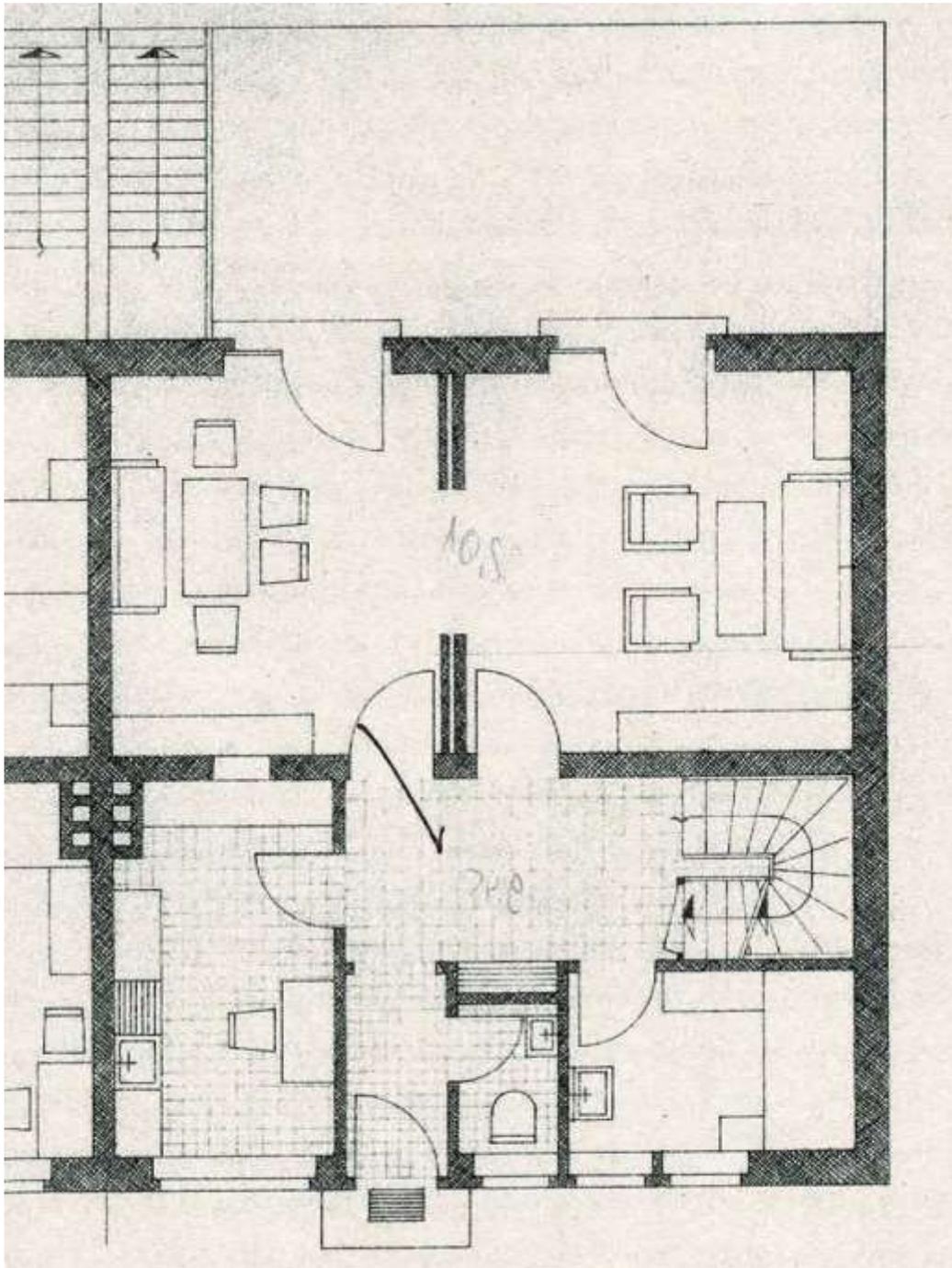
*Stöber, Kurt, Zwangsversteigerungsgesetz. Verlag C. H. Beck. 19. Auflage. München 2009.*

<b>15    Ergänzende Anlagen</b>
---------------------------------

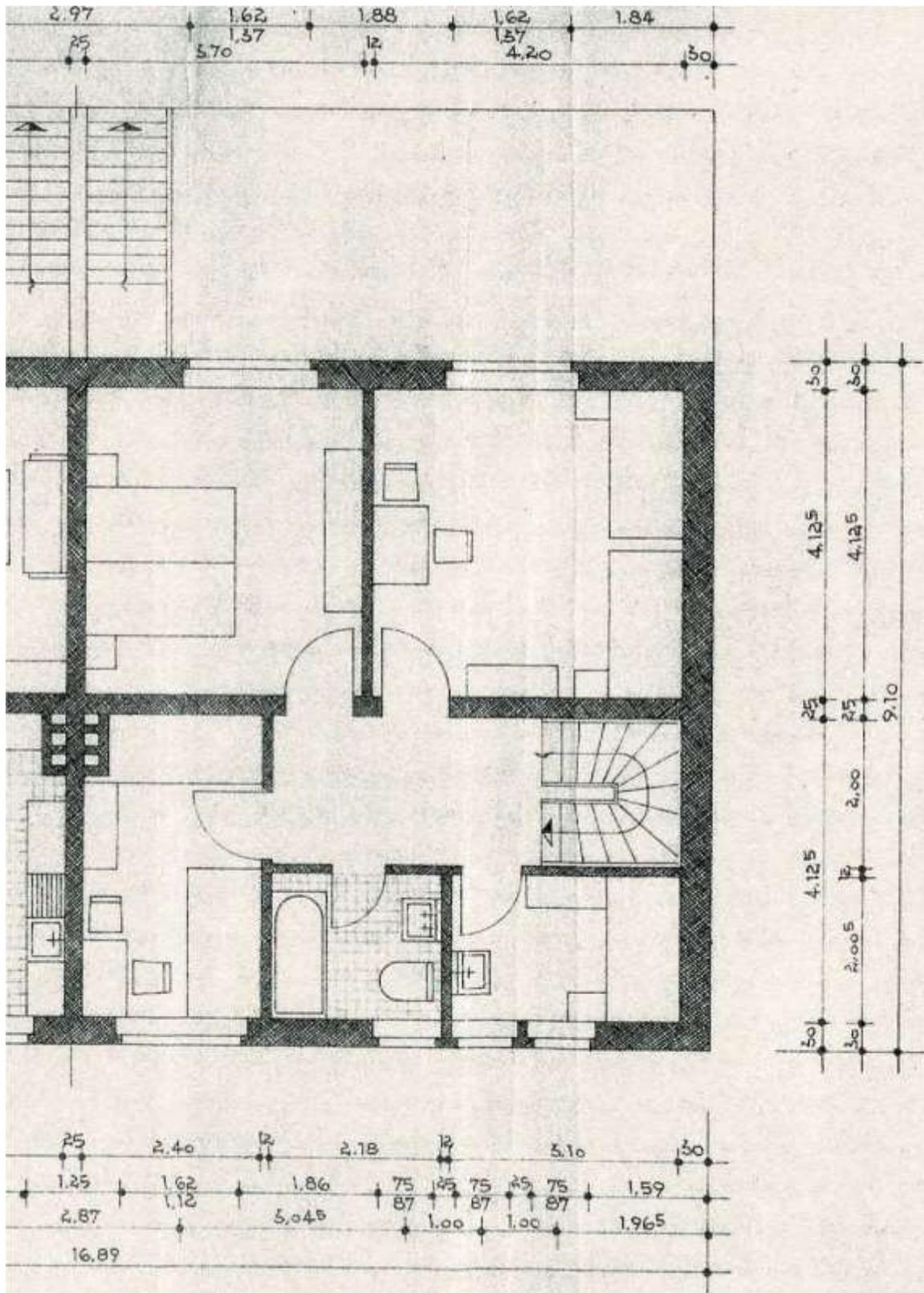
**Anlage 15.1 Bauantragszeichnungen**



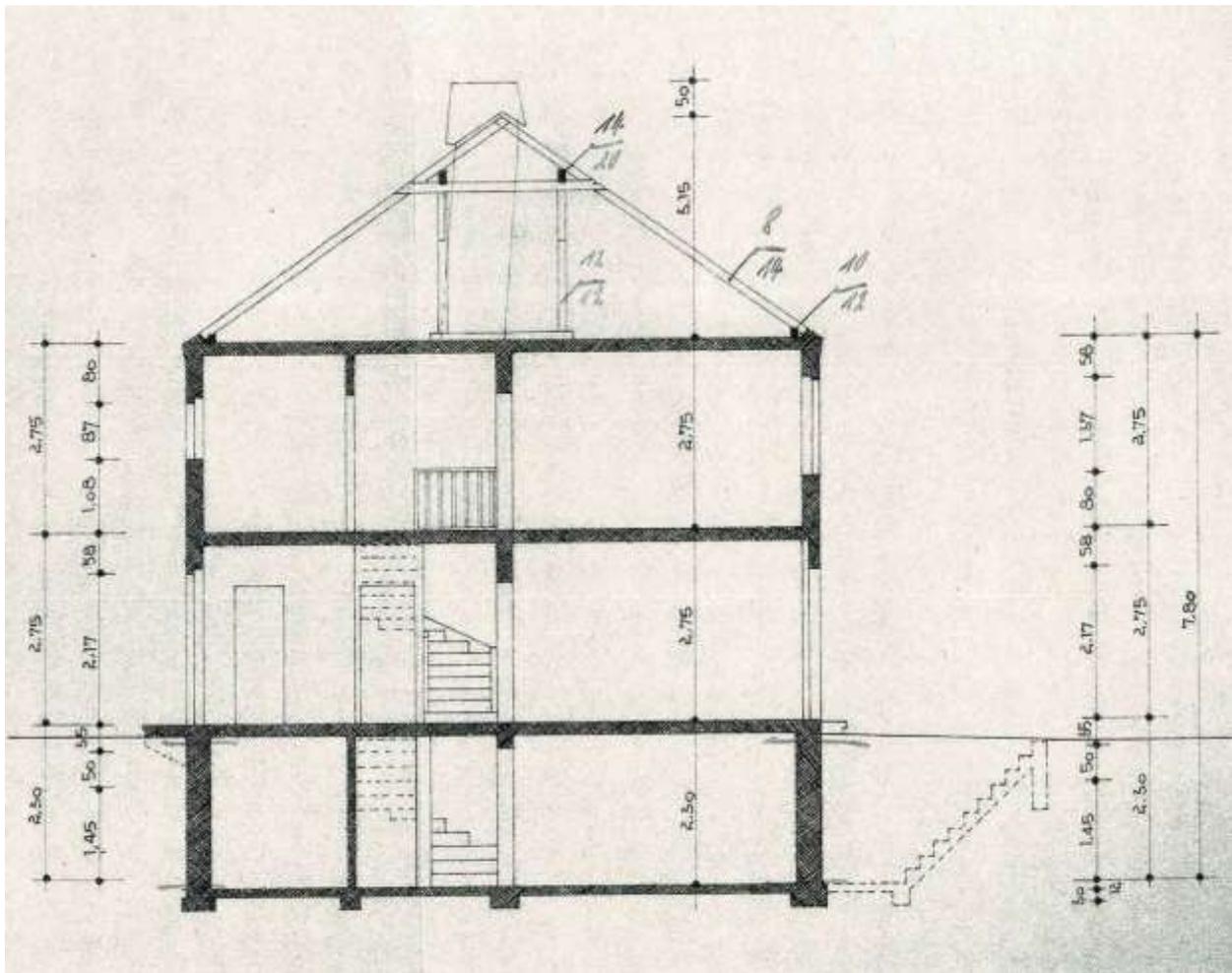
Kellergeschoss



Erdgeschoss

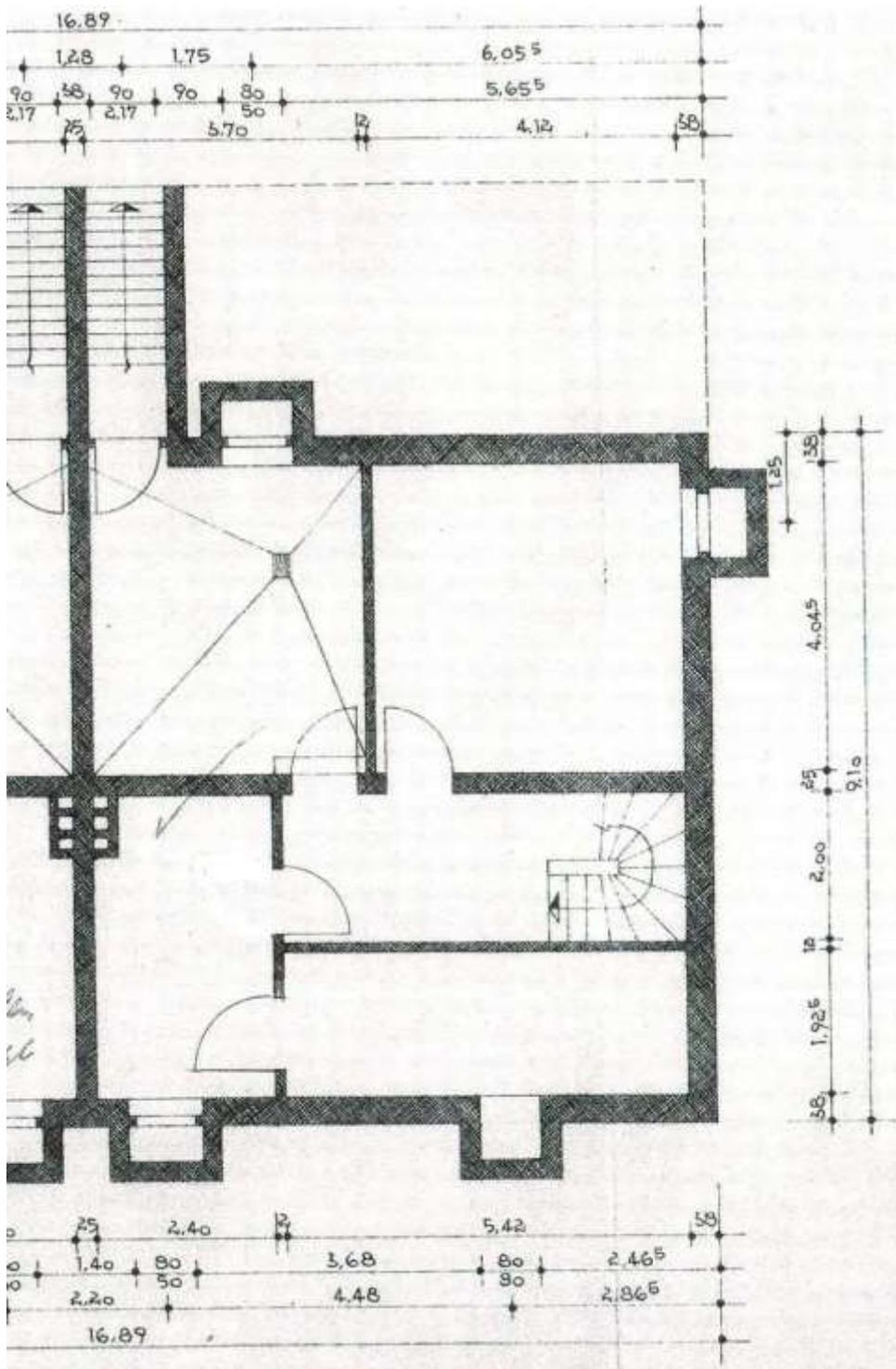


Obergeschoss

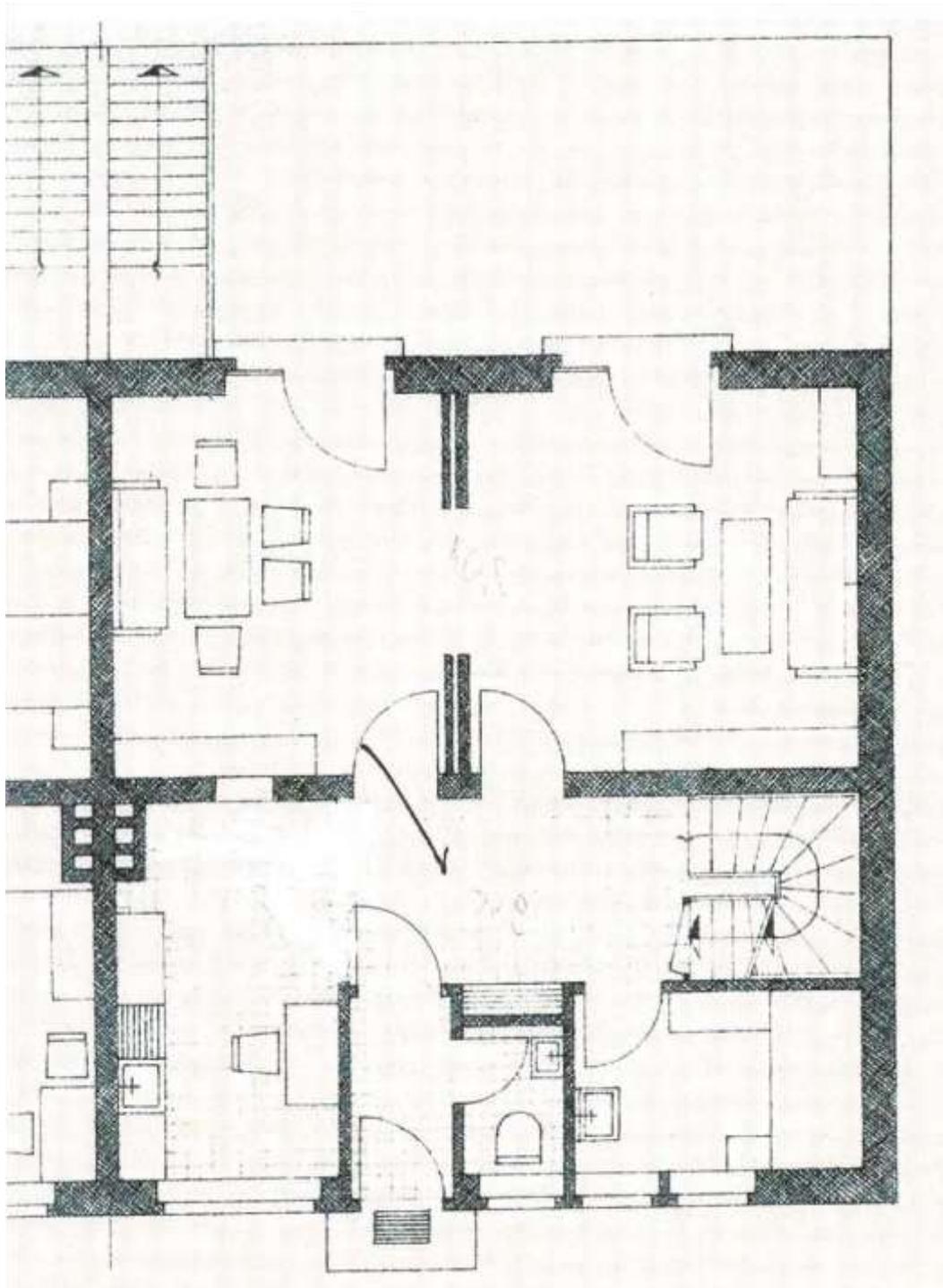


Schnitt

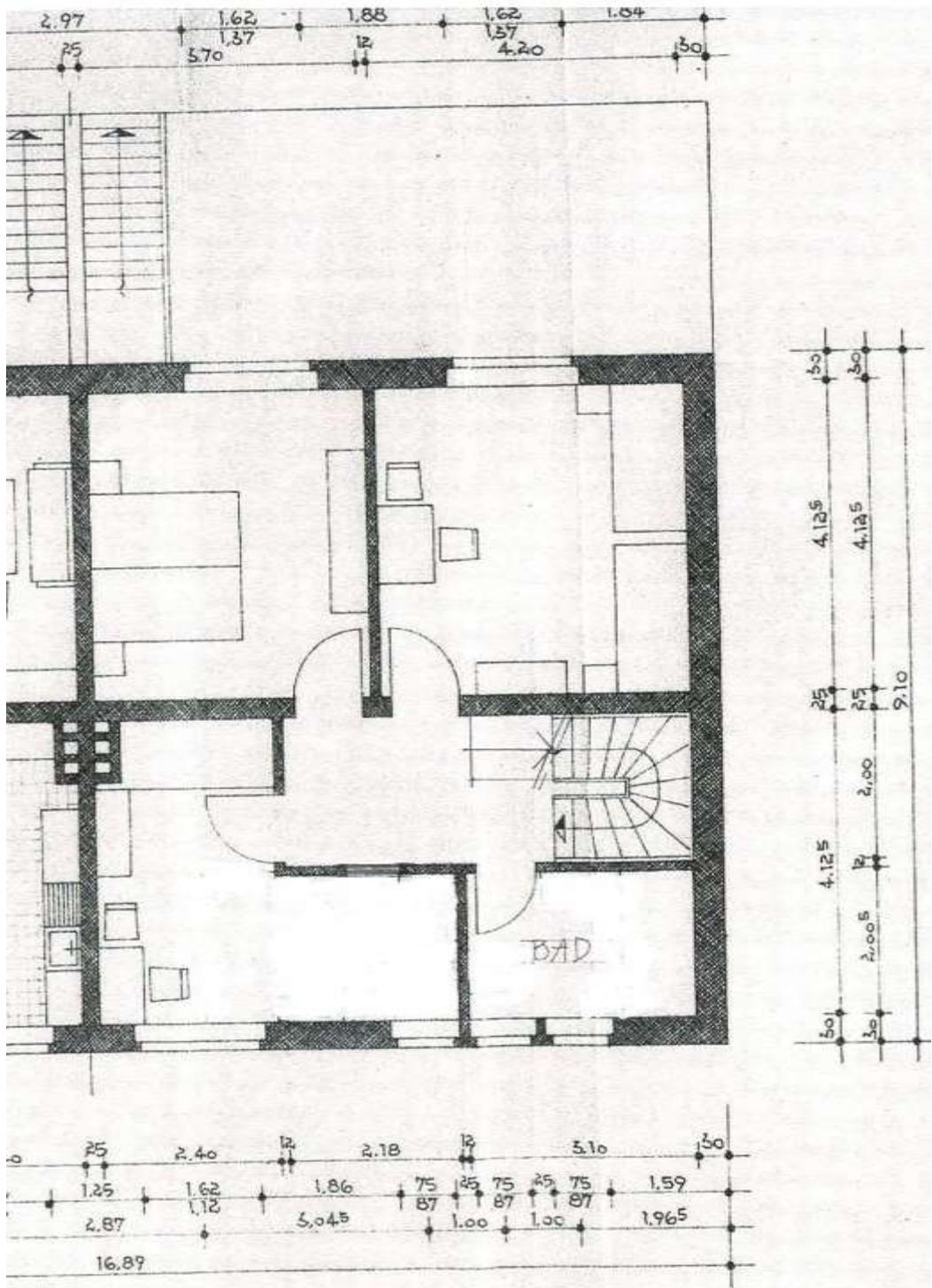
**Anlage 15.2 Skizzen der tatsächlichen Ausführung**



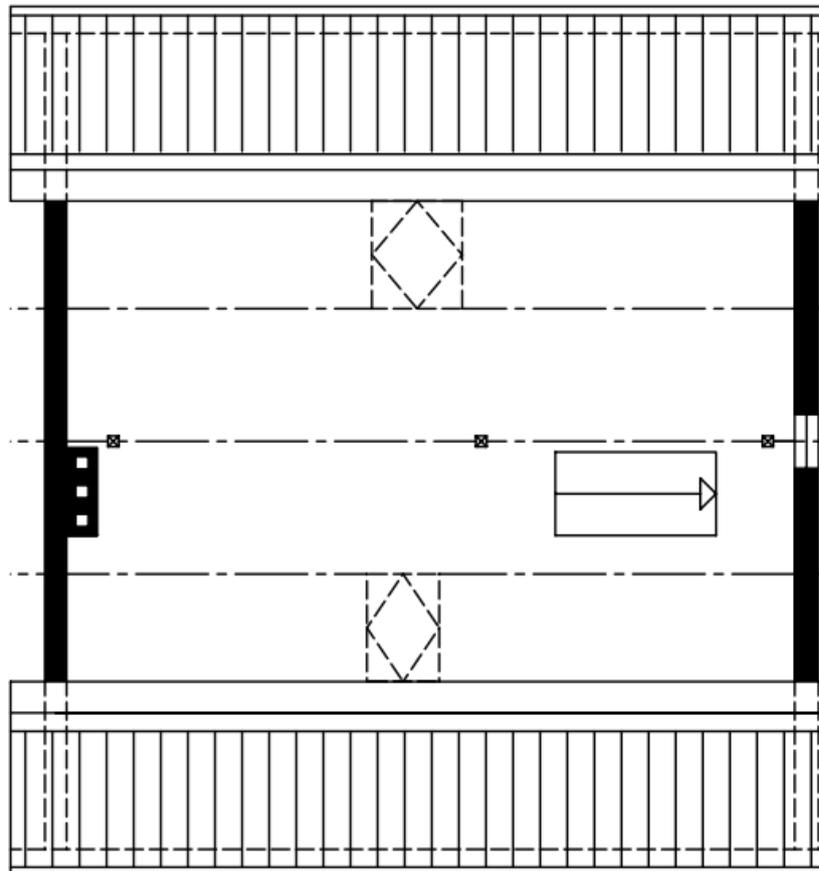
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

**Anlage 15.3 Skizze des ausgebauten Dachgeschosses**

Dachgeschoss

## Anlage 15.4 Ermittlung der Brutto-Grundfläche

### 1. BV-Nr. 1:

#### **Einfamilien-Doppelhaushälfte**

Bereich a und b:

Kellergeschoss:					
8,445 m	x	9,10 m	=	76,85 m <sup>2</sup> BGF	
Erdgeschoss:					
8,445 m	x	9,10 m	=	76,85 m <sup>2</sup> BGF	
Obergeschoss:					
8,445 m	x	9,10 m	=	76,85 m <sup>2</sup> BGF	
Dachgeschoss:					
8,445 m	x	9,10 m	=	76,85 m <sup>2</sup> BGF	
<b>Gesamt</b>			=	<b>307,40 m<sup>2</sup> BGF</b>	

Für die Terrassenüberdachung wird der Zeitwert angesetzt.

Bereich c:  
Nicht vorhanden

### 2. BV-Nr. 2:

#### **Garage**

Bereich a und b:

Erdgeschoss:					
ca. 3,00 m	x	ca. 6,50 m	=	19,50 m <sup>2</sup> BGF	
Dachgeschoss:					
ca. 3,00 m	x	ca. 6,50 m	=	19,50 m <sup>2</sup> BGF	
<b>Gesamt</b>			=	<b>39,00 m<sup>2</sup> BGF</b>	

#### **Carport**

Bereich a und b:

Erdgeschoss:					
3,24 m	x	5,76 m	=	<b>18,66 m<sup>2</sup> BGF</b>	

**Anlage 15.5 Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche nach der Wohnflächenverordnung**1. BV-Nr. 1:**Einfamilien-Doppelhaushälfte**Kellergeschoss:

Flur:					
	4,16 m	x	2,00 m	=	8,32 m <sup>2</sup>
Kellerraum 1:					
	5,42 m	x	1,91 m	=	10,35 m <sup>2</sup>
Heizungsraum:					
	2,39 m	x	4,02 m		
-	0,33 m	x	0,86 m	=	9,32 m <sup>2</sup>
Waschküche:					
	3,67 m	x	4,03 m	=	14,79 m <sup>2</sup>
Kellerraum 2:					
	4,11 m	x	4,02 m	=	16,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Kellergeschoss, gesamt</b>				<b>=</b>	<b>59,30 m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoss:

Windfang:					
	1,02 m	x	1,99 m	=	2,03 m <sup>2</sup>
WC:					
	1,02 m	x	1,54 m	=	1,57 m <sup>2</sup>
Diele:					
	1,97 m	x	3,70 m		
+	1,07 m	x	0,41 m	=	7,73 m <sup>2</sup>
Büro:					
	1,98 m	x	3,08 m	=	6,10 m <sup>2</sup>
Küche:					
	2,36 m	x	4,10 m		
-	0,33 m	x	0,88 m	=	9,39 m <sup>2</sup>
Essraum:					
	3,63 m	x	4,09 m	=	14,85 m <sup>2</sup>
Wohnraum:					
	4,13 m	x	4,10 m	=	16,93 m <sup>2</sup>
Überdachte Terrasse:					
	5,70 m	x	3,67 m	x	0,25
				=	5,23 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss, gesamt</b>				<b>=</b>	<b>63,83 m<sup>2</sup></b>

Obergeschoss:

Flur:

$$\begin{array}{rclcl}
 & 3,67 \text{ m} & \times & 1,97 \text{ m} & \\
 - & 1,13 \text{ m} & \times & 0,84 \text{ m} & = 6,28 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Kinderzimmer 1:

$$4,18 \text{ m} \times 4,10 \text{ m} = 17,14 \text{ m}^2$$

Elternschlafzimmer:

$$3,63 \text{ m} \times 4,09 \text{ m} = 14,85 \text{ m}^2$$

Kinderzimmer 2:

$$\begin{array}{rclcl}
 & 2,36 \text{ m} & \times & 4,10 \text{ m} & \\
 - & 0,33 \text{ m} & \times & 0,90 \text{ m} & \\
 + & 2,40 \text{ m} & \times & 1,97 \text{ m} & = 14,11 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Badezimmer:

$$3,02 \text{ m} \times 1,96 \text{ m} = 5,92 \text{ m}^2$$

---


$$\text{Wohnfläche Obergeschoss, gesamt} = 58,30 \text{ m}^2$$

**Zusammenstellung**

	<b>Wohnfläche</b>	<b>Nutzfläche</b>
Kellergeschoss	-	59,30 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	63,83 m <sup>2</sup>	-
Obergeschoss	58,30 m <sup>2</sup>	-
<b>Gesamt</b>	<b>122,13 m<sup>2</sup></b>	<b>59,30 m<sup>2</sup></b>

## Anlage 15.6 Photographien

BV-Nr. 1:



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Blick in den Garten



Vorgarten



Holzschuppen

BV-Nr. 2:



Ansicht Nordost



Ansicht Süd