



**Architektin Dipl. Ing.**

Mitglied der Architektenkammer NRW

**Sachverständige**

öffentliche bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Kreis Soest

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

<b>Bewertungsobjekt:</b>	Amtsgericht Werl, Grundbuch von Werl, Blatt 8593, BV-Nr. 1, Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 133, Gebäude- und Freifläche, Harkortstraße 5, Größe: 1.336 m <sup>2</sup>
<b>Auftragsinhalt:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Werl Soester Str. 51, 59457 Werl
<b>Aktenzeichen:</b>	011 K 12/24
<b>Gutachtennummer:</b>	VG 086/24
<b>Qualitätsstichtag:</b>	10.03.2025
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	10.03.2025



Das Gutachten wurde in zwei gedruckten Ausfertigungen und in einer digitalen Ausfertigung erstellt.

Es besteht aus jeweils 35 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 11 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>BV-Nr. 1</b>	
Objekt	Amtsgericht Werl, Grundbuch von Werl, Blatt 8593, BV-Nr. 1, Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 133, Harkortstraße 5
1. Ortstermin	23.01.2025
2. Ortstermin	10.03.2025
Qualitätsstichtag	10.03.2025
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	<b>10.03.2025</b>
Nutzfläche, Anteil auf dem Bewertungsgrundstück	206 m
Nutzfläche, Anteil des wesentlichen Bestandteils	174 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt, Anteil auf dem Bewertungsgrundstück	1.142 m <sup>3</sup>
Brutto-Rauminhalt, Anteil des wesentlichen Bestandteils	973 m <sup>3</sup>
Bodenwert relativ	40 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße, gesamt	1.336 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbodenwert, absolut</b>	<b>53.440 €</b>
Aufräumkosten	- 2.000 €
Abbruchkosten	- 17.000 €
<b>Liquidationswert</b>	<b>= 34.440 €</b>
Beseitigungskosten des wesentlichen Bestandteils	- 19.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>15.500 €</b>

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>6</b>
1.1	Auftragsinhalt.....	6
1.2	Energetische Betrachtungen.....	6
1.3	Bewertungsobjekt.....	6
1.4	Grundbuchrechtliche Bezeichnung.....	6
1.5	Eigentümer.....	7
1.6	Verwalter.....	7
1.7	Mieter.....	7
1.8	Ortsbesichtigung.....	7
1.9	Wertermittlungsstichtag.....	7
1.10	Qualitätsstichtag.....	7
1.11	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	7
<b>2</b>	<b>Lagebeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Makrolage.....	8
2.2	Mikrolage.....	8
2.3	Verkehrslage.....	8
<b>3</b>	<b>Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>9</b>
3.1	Zuschnitt.....	9
3.2	Bodenbeschaffenheit.....	9
3.3	Oberflächenbeschaffenheit.....	9
3.4	Erschließung.....	9
<b>4</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>10</b>
4.1	Planungs- und baurechtliche Situation.....	10
4.2	Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht.....	10
4.3	Denkmalschutz.....	10
4.4	Bergbauliche Verhältnisse.....	10
4.5	Baulastenverzeichnis.....	10
4.6	Entwicklungsstufe des Baulandes.....	10
4.7	Zeitprognose bis zur Baureife.....	11
4.8	Vorhandene Bebauung (Art und Maß).....	11
4.9	Wohnungsbindung.....	11
4.10	Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeiten, Ausbaureserven.....	11
4.11	KFZ - Stellplätze.....	11
<b>5</b>	<b>Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....</b>	<b>12</b>
5.1	Baujahr.....	12
5.2	Bauweise, Konzeption.....	12
5.3	Wesentliche Ausstattungsmerkmal.....	13
5.4	Barrierefreiheit.....	13
5.5	Bauzustand.....	13
5.6	Baumängel, Bauschäden.....	13
5.7	Nebengebäude.....	13
5.8	Außenanlagen.....	13

<b>6</b>	<b>Flächen- und Massenangaben.....</b>	<b>14</b>
6.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen.....	14
6.2	Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß.....	14
6.3	Nutzfläche.....	14
6.4	Brutto-Rauminhalt.....	14
<b>7</b>	<b>Bodenwert.....</b>	<b>15</b>
7.1	Bodenrichtwerte und/oder Vergleichspreise.....	15
7.2	Berücksichtigung bodenwertbeeinflussender Umstände.....	15
7.2.1	Lagebeurteilung.....	15
7.2.2	Belastung durch Altlasten.....	15
7.2.3	Zuschnitt.....	15
7.2.4	Erschließungsbeitragssituation.....	15
7.2.5	Wertentwicklung für konjunkturelle Weiterentwicklung.....	16
7.3	Ermittlung des Bodenwerts.....	16
<b>8</b>	<b>Wahl der Wertermittlungsverfahren.....</b>	<b>17</b>
8.1	Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung.....	17
<b>9</b>	<b>Liquidationsverfahren.....</b>	<b>18</b>
9.1	Liquidationsverfahren.....	18
9.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	18
<b>10</b>	<b>Berechnung eventueller Sonderwerte.....</b>	<b>19</b>
10.1	Zubehör gemäß § 20 ZVG.....	19
10.2	Wesentliche Bestandteile gemäß § 20 ZVG.....	19
<b>11</b>	<b>Einfluss aus Lasten und Beschränkungen.....</b>	<b>20</b>
10.1	Überbau.....	20
<b>12</b>	<b>Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjektes gemäß § 194 BauGB.....</b>	<b>21</b>
12.1	Definition des Verkehrswertes.....	21
12.2	Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungstichtag.....	21
12.3	Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjektes gemäß § 194 Bau GB.....	21
<b>13</b>	<b>Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjektes gemäß § 74 a ZVG.....</b>	<b>22</b>
13.1	Erläuterungen zur Bewertung gemäß ZVG.....	22
13.2	Verkehrswert gemäß § 74a ZVG.....	22
<b>14</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>23</b>

<b>15</b>	<b>Ergänzende Anlagen.....</b>	<b>24</b>
15.1	Lageplan.....	25
15.2	Bauantragszeichnungen.....	26
15.3	Ermittlung der Nutzfläche.....	29
15.4	Ermittlung des Brutto-Rauminhaltes.....	30
15.5	Fotodokumentation.....	31

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsinhalt

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bin ich durch das Amtsgericht Werl beauftragt worden, ein Gutachten über den Verkehrswert des Bewertungsobjektes 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 eine abgebrannte Halle mit Büro- und Sozialräumen.

An die Reste des durch Vollbrand vollständig zerstörten Gebäudes bestehen am Wertermittlungsstichtag keine energetischen Anforderungen.

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt.

### 1.3 Bewertungsobjekt

Auf dem Grundstück befinden sich die Reste einer abgebrannten Autowerkstatt und ein Container im Nordosten der Halle.

Die gesamte Halle erstreckte sich über das Bewertungsgrundstück und über das davon südwestlich gelegene Grundstück Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 410, das demselben Eigentümer wie das Bewertungsgrundstück gehört.

### 1.4 Grundbuchrechtliche Bezeichnung

Das zu bewertende Objekt ist in folgendes Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht:	Werl
Grundbuch von:	Werl
Blatt:	8593

Die Eintragungen lauten auszugsweise wie folgt:

Laufende Nr. des Grundstücks:	1
Gemarkung:	Werl
Flur:	30
Flurstück:	133
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Harkortstraße 5
Größe:	1.336 m <sup>2</sup>

In Abteilung II ist unter „Lasten und Beschränkungen“ die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen. Diese Eintragung ist nicht wertrelevant.

## 1.5 Eigentümer

Der Name des Eigentümers wird aus Datenschutzgründen nicht genannt.

## 1.6 Verwalter

Ein Verwalter ist nicht bestellt.

## 1.7 Mieter

Mietverhältnisse bestehen nicht.

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Bewertungsgrundstück nach Angabe des Eigentümers am Wertermittlungstichtag nicht geführt.

## 1.8 Ortsbesichtigung

Die 1. Ortsbesichtigung von außen habe ich am Donnerstag, den 23. Januar 2025 von 8:00 h bis 9:30 h durchgeführt.

Anwesend waren:

Die Rechtspflegerin des AGs Werl

Die Sachverständige

Die 2. Ortsbesichtigung habe ich am Montag, den 10. März 2025 von 17:00 h bis 18:30 h durchgeführt.

Anwesend waren:

Der Eigentümer

Die Sachverständige

## 1.9 Wertermittlungstichtag

Der Tag der 2. Ortsbesichtigung ist der Wertermittlungstichtag.

## 1.10 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag stimmt mit dem Wertermittlungstichtag 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) 2021

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

## 2 Lagebeschreibung

### 2.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt 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 Möhnensee und den Naturpark Arnsberger Wald.

### 2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Stadtgebiet Werls.

Von dem Zentrum der Stadt Werl und von dem Kurpark des einstigen Solebads ist es ca. einen Kilometer entfernt.

In unmittelbarer Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich überwiegend gewerbliche Betriebe, Sporteinrichtungen und das Freizeitbad Werl.

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

### 2.3 Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt ist verkehrsmäßig günstig gelegen.

Die Autobahn-Anschlussstelle Werl-Nord an der A454 ist ca. 1,5 km entfernt.

Über das Autobahnkreuz Werl kann dann die A44 erreicht werden.

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

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes.

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**

Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig geschnitten.  
Es ist etwa 35 m breit und rund 38 m tief.

#### **3.2 Bodenbeschaffenheit**

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Soest, Umwelt/Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück unter der Registernummer 06-4413-3025 im Kataster als Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast geführt.

Im Frühjahr 2024 wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, bei denen aber keine Hinweise auf Verunreinigungen festgestellt wurden.

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 bei der Besichtigung 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 sowie zum Teil mit Rasen und Büschen bewachsen.

#### **3.4 Erschließung**

Das Grundstück wird im Südosten über die Harkortstraße erschlossen.

Laut Bescheinigung der Stadt Werl sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch zu zahlen.

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

## 4 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß Abs. 1 § 30 BauGB im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

*„Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“*

### 4.2 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, sonstiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan weist ein Gewerbegebiet aus.

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 63 „Harkortstraße“ der Stadt Werl mit folgenden Festsetzungen:

Gewerbegebiet  
maximal zweigeschossige Bauweise  
Grundflächenzahl maximal 0,8

### 4.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht nicht.

### 4.4 Bergbauliche Verhältnisse

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

In der Auskunft heißt es weiter:

*„In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.“*

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 bestehen im Baulastenverzeichnis von Werl keine Eintragungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.

### 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)**

Das Grundstück war mit einer eingeschossigen nicht unterkellerten Halle bebaut, die sich etwa in einer Breite von 14 m auf dem Bewertungsgrundstück und etwa in Breite von 11,5 m auf dem Flurstück 410 befand.

Im Jahr 2022 kam es zu einem Vollbrand der Halle, von der am Wertermittlungsstichtag nur noch Reste vorhanden waren.

#### **4.9 Wohnungsbindung**

Nach Auskunft der Stadt Werl ist das Objekt nicht öffentlich gefördert.

Bindungen nach dem WFNG NRW bestehen demnach nicht.

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

Der Abbruch und die Beseitigung der Reste der abgebrannten Halle sind erforderlich, um das Grundstück wirtschaftlich nutzen zu können.

Gemäß des Bebauungsplans könnte eine neue Halle über das Maß der abgebrannten Halle hinaus errichtet werden.

Ausbaureserven bestehen wegen des Brandes nicht.

#### **4.11 KFZ - Stellplätze**

Kfz-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

## 5 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

### 5.1 Baujahr

Die Baugenehmigung zum Neubau einer Omnibushalle, die sich auf die Grundstücke Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 133 und 410 bezog, wurde am 10.08.1979 erteilt. Die Fertigstellung erfolgt im Jahr 1980.

Eine Nutzungsänderung in eine Abstell- und Lagerhalle wurde am 11.10.1991 genehmigt.

Die Ansiedlung einer Zimmerei wurde 1993 genehmigt.

Die Baugenehmigung der Nutzungsänderung des Zimmereibetriebes in eine Schlosserei wurde am 28.06.2001 erteilt.

Für die letzte Nutzung als Autowerkstatt liegt keine Genehmigung bei der Stadt Werl vor.

### 5.2 Bauweise, Konzeption

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

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Mauerwerk, Stahlbeton-Aussteifungsstützen
Decke über den Büro- und Sozial:	Holzbalken
Dachkonstruktion:	Holzleimbinder, Dachneigung ca. 10°
Dachdeckung:	Welleternit auf Holzpfetten, Mineralwolle 50 mm stark
Fassaden:	Putz
Fenster:	weiße Kunststofffenster, Metallfenster
Türen:	Kunststoff
Tore:	Rolltore
Heizung, Halle:	ölgefeuerte Warmluftheizung
Heizung, Büro- und Sozialräume:	Elektro-Einzelgeräte

### 5.3 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

#### Erdgeschoss:

Bodenbeläge:	Beton, Estrich, Fliesen
Wandbeläge:	Putz, Fliesen
Deckenbeläge:	Putz
Sanitärobjekte:	nicht mehr vorhanden
Elektroinstallation:	nicht mehr vorhanden
Sonstiges:	Grube

### 5.4 Barrierefreiheit

Das abgebrannte Gebäude war nicht barrierefrei.

### 5.5 Bauzustand

Am 03.05.2022 kam es zu einem Vollbrand der Autowerkstatt.  
Am Wertermittlungstichtag waren nur noch Reste der Halle und ein Container auf dem Grundstück vorhanden.

Der Container ist mit Farbe beschmiert.

Nach Auskunft des Eigentümers befinden sich die Kraftfahrzeuge, die auf dem Grundstück stehen, nicht in seinem Eigentum.

### 5.6 Baumängel, Bauschäden

Während der Ortstermine wurden keine Bauteile geöffnet.  
Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten.  
Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.  
Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.  
Derartige Untersuchungen können nur durch Spezialinstitute vorgenommen werden.

Nach dem Vollbrand im Mai 2022 sind nur noch die Reste der Halle vorhanden.

### 5.7 Nebengebäude

Nebengebäude sind nicht vorhanden.

### 5.8 Außenanlagen

Die Zufahrt und die offenen Stellplätze sind betoniert.  
Die nicht überbaute Grundstücksfläche im Nordosten ist mit Rasen bewachsen  
Einfriedungen bestehen in Form von Zäunen.

## **6 Flächen- und Massenangaben**

### **6.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen**

Die Ermittlung der Nutzfläche der abgebrannten Halle erfolgte nach DIN 277.

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

Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der Bauzeichnungen.

### **6.3 Nutzfläche**

Die gesamte Nutzfläche der Halle betrug rund 380 m<sup>2</sup>.

Die Teilfläche der Nutzfläche der Halle inklusive der Büro- und Sozialräume betrug ca. 206 m<sup>2</sup>. Das entspricht ca. 54 % der gesamten Nutzfläche.

### **6.4 Brutto-Rauminhalt**

Der Brutto-Rauminhalt der gesamten Halle betrug 2.079 m<sup>3</sup>.

Der anteilige Brutto-Rauminhalt der Halle auf dem Bewertungsgrundstück betrug ca. 1.142 m<sup>3</sup>. Das entspricht ca. 55 % des gesamten Brutto-Rauminhaltes.

## 7 Bodenwert

### 7.1 Bodenrichtwerte und/oder Vergleichspreise

Vergleichspreise, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen, sind nicht in ausreichender Anzahl vorhanden.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat mit der Bodenrichtwertnummer 447 für die gewerbliche Baufläche, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, einen erschließungsbeitragsfreien zonalen Bodenrichtwert von **40 €/m<sup>2</sup>** zum 01.01.2025 ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt stimmt 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 des Bewertungsgrundstücks 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

Das zu bewertende Grundstück ist zwar im Kataster als Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast geführt. Bei den im Frühjahr 2024 durchgeführten Bodenuntersuchungen, wurden aber keine Hinweise auf Verunreinigungen festgestellt.

Eine Anpassung wegen Belastung durch Altlasten erfolgt daher nicht.

#### 7.2.3 Zuschnitt

Der Zuschnitt ist regelmäßig. Es liegt hier kein wertrelevanter Umstand vor.

#### 7.2.4 Erschließungsbeitragssituation

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 01.01.2025. Die konjunkturelle Weiterentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird auf 0 % geschätzt.

### 7.3 Ermittlung des Bodenwerts

Der Gesamtbodenwert, erschließungsbeitragsfrei beträgt somit für das Bewertungsobjekt:

$$40 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1.336 \text{ m}^2 \quad = \quad \mathbf{53.440 \text{ €}}$$

## 8 Wahl der Wertermittlungsverfahren

### 8.1 Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung

Durch den Vollbrand ist die gesamte Halle so stark zerstört worden, dass nur ein Abbruch inklusive der Entsorgung der verbliebenen Reste sinnvoll ist, um das Grundstück wieder wirtschaftlich nutzen zu können.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks wird daher das Liquidationsverfahren herangezogen.

Im gewählten Verfahren ist der Bodenwert um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere um die Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht.

Der Verkehrswert ergibt sich aus folgenden Komponenten:

	Bodenwert
+	Erlöse aus der Materialverwertung
-	<u>Abbruchkosten</u>
=	vorläufiger Liquidationswert
±	<u>Marktanpassung</u>
=	<b>Verkehrswert</b>

## 9. Liquidationsverfahren

### 9.1 Liquidationsverfahren

Im Liquidationsverfahren sind Erlöse aus der Materialverwertung anzugeben, sofern sie zu erwarten sind.

In dem vorliegenden Bewertungsfall können jedoch keine Erlöse erwirtschaftet werden.

Die auf dem Bewertungsgrundstück anfallenden Aufräum-, Abbruch- und Entsorgungskosten werden wie folgt geschätzt:

1. Aufräumkosten:	ca.	<b>2.000 €</b>
2. Abbruchkosten:		
Abbruch und Entsorgung der asbesthaltigen Dachdeckung	ca.	3.000 €
Abbruch und Entsorgung des Brandschutts	ca.	2.000 €
Abbruch und Entsorgung der Gebäudereste	ca.	10.000 €
<u>Analysen, Proben und Dokumentation</u>	ca.	<u>2.000 €</u>
Abbruchkosten, gesamt	ca.	<b>17.000 €</b>

Der Liquidationswert berechnet sich somit wie folgt:

Bodenwert (ebf.)		53.440 €
Aufräumkosten	-	2.000 €
<u>Abbruchkosten</u>	-	<u>17.000 €</u>
<b>Liquidationswert</b>	=	<b>34.440 €</b>

### 9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die letzte Nutzung als Autowerkstatt vor dem Vollbrand liegt keine Baugenehmigung vor.

Da am Wertermittlungsstichtag kein gewerblicher Betrieb mehr bestand, wird dieser Umstand als nicht wertrelevant angesehen.

## 10 Berechnung eventueller Sonderwerte

### 10.1 Zubehör gemäß § 20 ZVG

Der Container ist nicht Bestandteil des Grundstücks und dient nicht dauerhaft dem wirtschaftlichen Zweck des Bewertungsgrundstücks.

Daher wird der Container nicht als Zubehör gemäß § 20 ZVG angesehen.

### 10.2 Wesentliche Bestandteile

Wie unter 11.1 in diesem Gutachten erläutert, stellt der Überbau einen wesentlichen Bestandteil des Bewertungsgrundstücks dar.

Die erforderlichen, anteilig anfallenden Aufräum-, Abbruch- und Entsorgungskosten werden wie folgt geschätzt:

3. Aufräumkosten:	ca.	<b>2.000 €</b>
4. Abbruchkosten:		
Abbruch und Entsorgung der asbesthaltigen Dachdeckung	ca.	3.000 €
Abbruch und Entsorgung des Brandschutts	ca.	2.000 €
Abbruch und Entsorgung der Gebäudereste	ca.	10.000 €
<u>Analysen, Proben und Dokumentation</u>	ca.	<u>2.000 €</u>
Abbruchkosten, gesamt	ca.	<b>17.000 €</b>

Die Wertminderung durch den Abbruch und die Entsorgung der Reste der abgebrannten Halle beträgt insgesamt **19.000 €**.

## 11 Einfluss aus Lasten und Beschränkungen

### 11.1 Überbau

Im vorliegenden Bewertungsfall lag ein rechtmäßiger Überbau vor, da beide betroffenen Grundstücke einem Eigentümer gehörten und somit ein Einverständnis vorlag.

Die Eigentumsverhältnisse bestimmen sich wie beim entschuldigten Überbau.

Der Überbau wird in diesem Fall nicht wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks, sondern des Grundstücks, vom dem aus die Grenze baulich überschritten wurde.

Der Überbau bleibt im Eigentum des Überbauers (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB). Als Ausgleich für die Duldungspflicht ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Zahlung einer Geldrente erfolgte nach meinen Recherchen nicht, da beide Grundstücke demselben Eigentümer gehören.

Das Bewertungsobjekt stellt das Stammgrundstück dar, da sich hier die Hausanschlüsse und der Zugang zu den Büro- und Sozialräumen befindet.

**12 Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjektes gemäß § 194 BauGB****12.1 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.“*

**12.2 Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungstichtag**

Der Verkehrswert ist als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Innerhalb des Liquidationsverfahrens wurden marktübliche Kosten angenommen. Insofern spiegelt der Liquidationswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

**12.3 Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjektes gemäß § 194 BauGB**

In die Ermittlung des Verkehrswertes fließt die Wertminderung durch die Beseitigung der wesentlichen Bestandteile ein:

Liquidationswert	34.440 €
- Beseitigung der wesentlichen Bestandteile	19.000 €
= Zwischenwert	15.440 €
= <b>Verkehrswert, gerundet</b>	<b>15.500 €</b>

Der unbelastete Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks, gebucht beim Amtsgericht Werl, Grundbuch von Werl, Blatt 8593, BV-Nr. 1, Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 133, Gebäude- und Freifläche, Harkortstraße 5, Größe 1.336 m<sup>2</sup>, wird zum Wertermittlungstichtag Montag, den 10. März 2025, inklusive der Beseitigung der wesentlichen Bestandteile, geschätzt auf gerundet:

**15.500 €**

in Worten: **fünfzehntausendfünfhundert Euro**

**13 Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjektes gemäß § 74a ZVG****13.1 Erläuterungen zur Bewertung gemäß ZVG**

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks maßgebend.

**13.2 Verkehrswert gemäß § 74a ZVG**

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes gemäß § 74a ZVG entspricht dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks nach § 194 BauGB.

Der Verkehrswert gemäß § 74a ZVG des Grundstücks, gebucht beim Amtsgericht Werl, Grundbuch von Werl, Blatt 8593, BV-Nr. 1, Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 133, Gebäude- und Freifläche, Harkortstraße 5, Größe 1.336 m<sup>2</sup>, wird zum Wertermittlungsstichtag Montag, den 10. März 2025, inklusive der Beseitigung der wesentlichen Bestandteile, geschätzt auf gerundet:

**15.500 €**

in Worten: **fünfzehntausendfünfhundert Euro**

Soest, den 31. Mai 2025

Architektin Dipl. Ing.  
Annette Devrient

**14 Literaturverzeichnis**

*Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest*, Grundstücksmarktbericht 2025

*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.

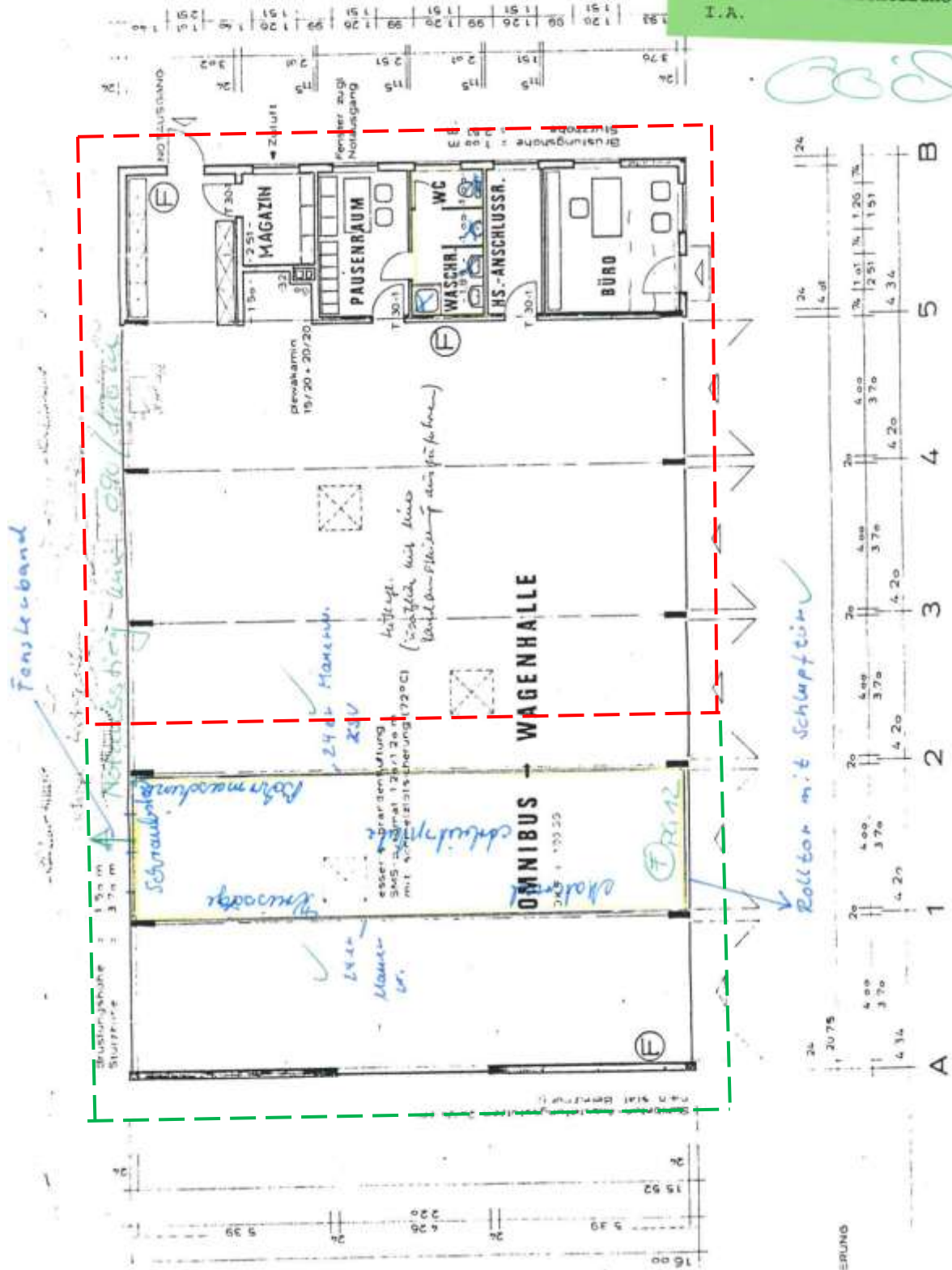
*Stöber, Kurt*, Zwangsversteigerungsgesetz. Verlag C. H. Beck. 19. Auflage. München 2009.

**15 Ergänzende Anlagen**

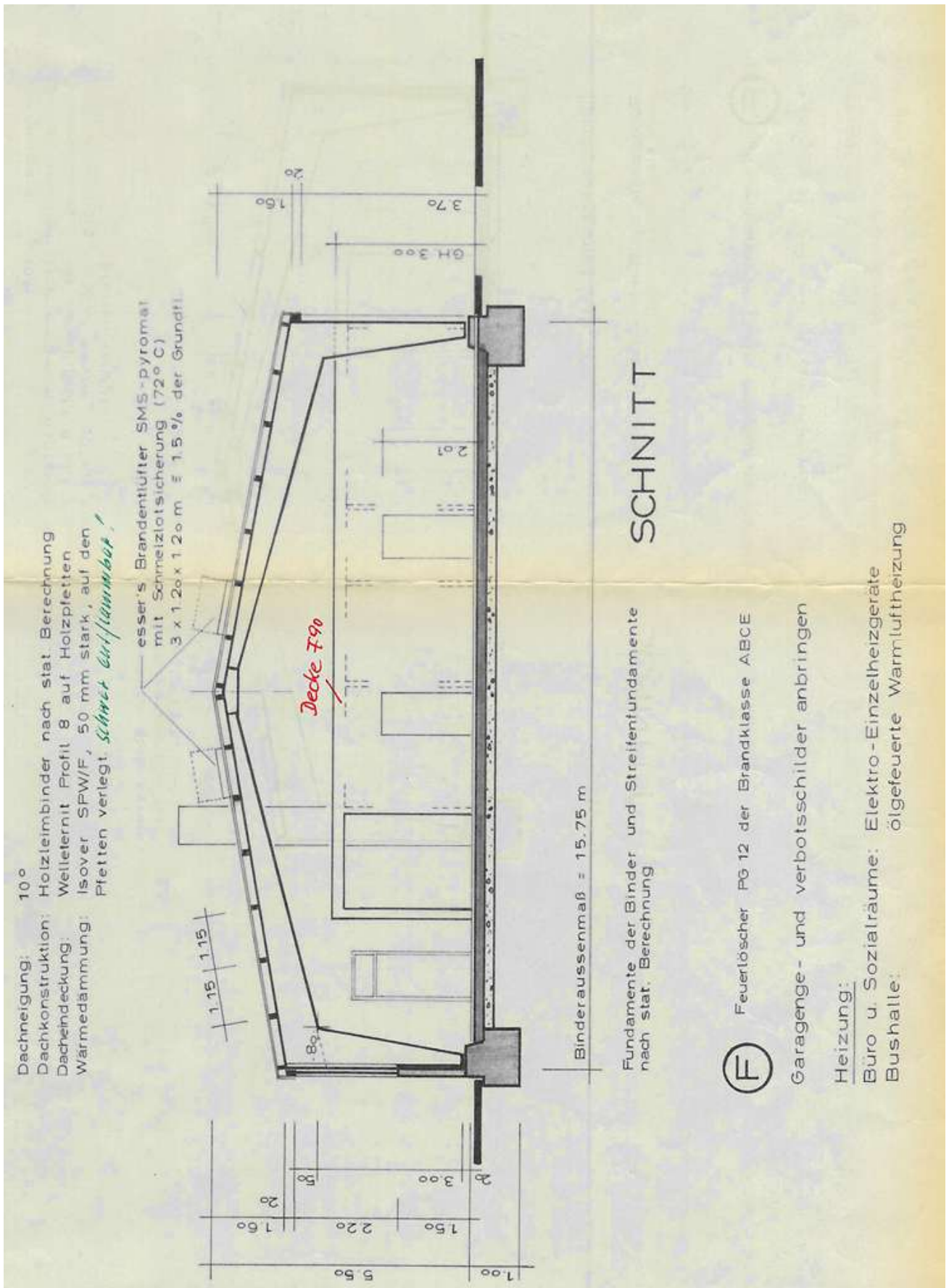


Anlage 15.2 Bauzeichnungen

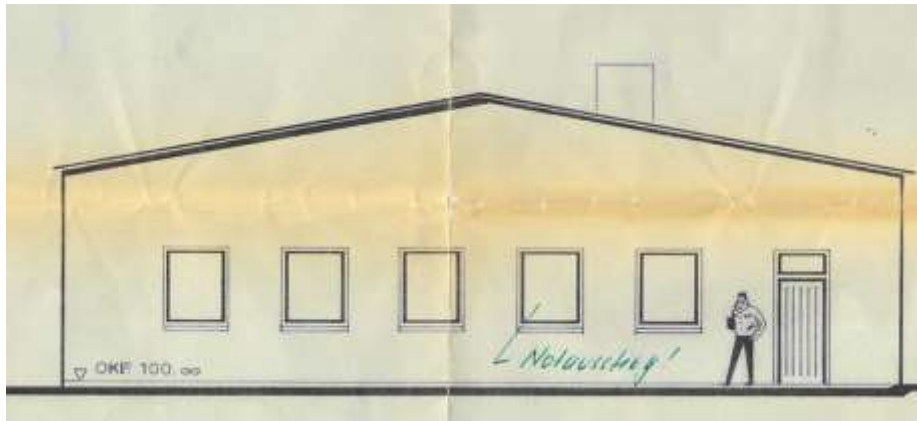
Gehört zur Baugenehmigung Nr. 01010003 vom heutigen Tag Werl, den 28.06.2001 Stadt Werl der Bürgermeister -Untere Bauaufsichtsbehörde- I.A.



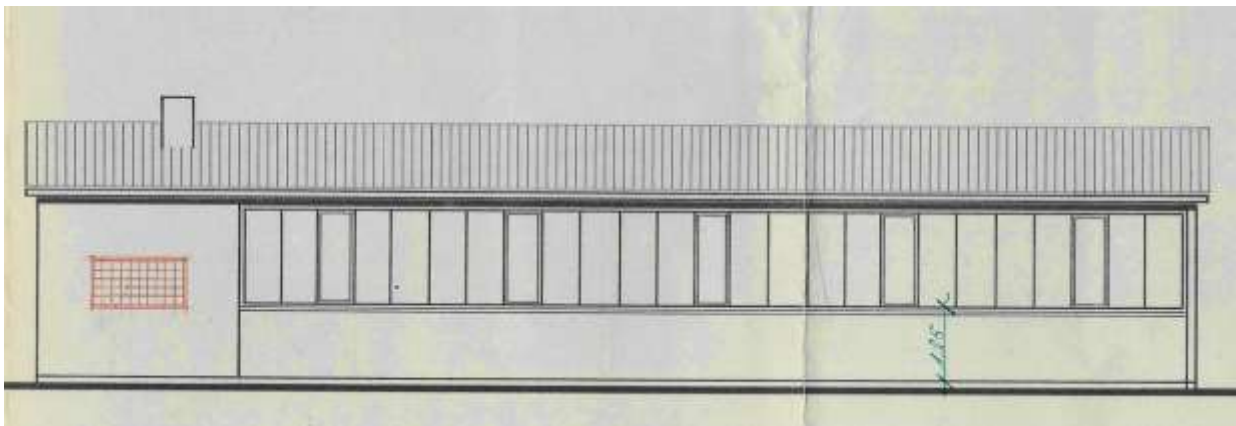
Grundriss der abgebrannten Halle  
( - - - - - = Teil auf dem Bewertungsgrundstück;  
- - - - - = wesentlicher Bestandteil)



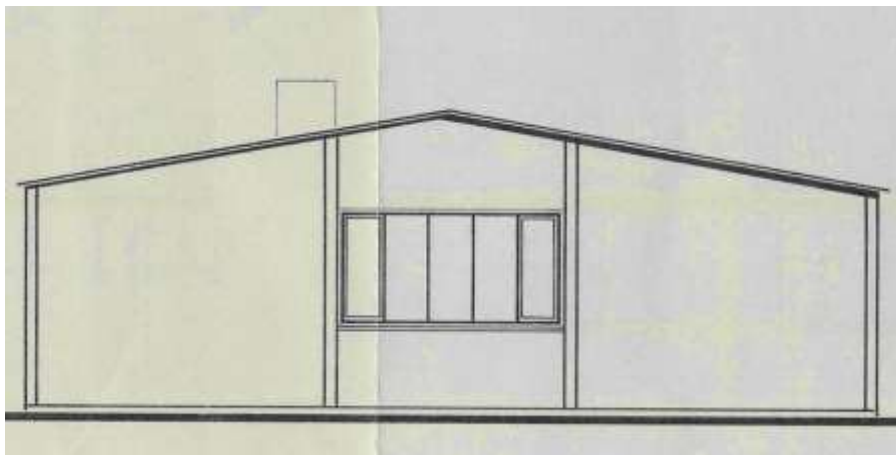
Schnitt der abgebrannten Halle



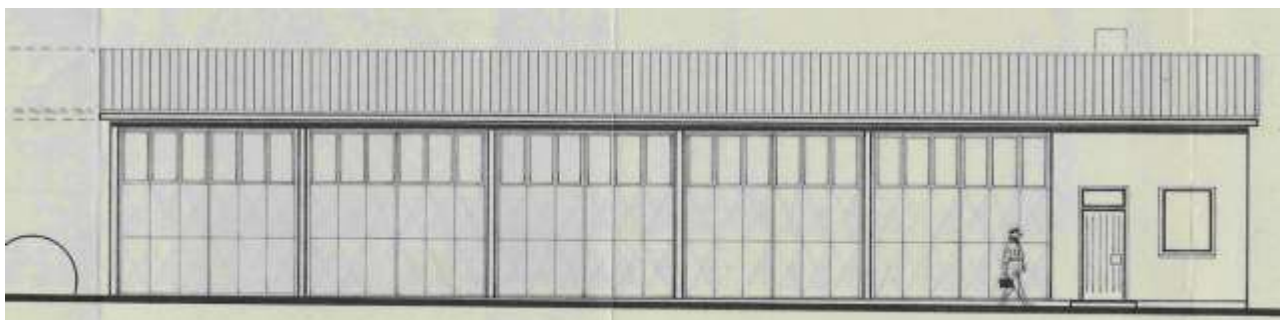
Ansicht Nordost der abgebrannten Halle



Ansicht Nordwest der abgebrannten Halle



Ansicht Südwest der abgebrannten Halle



Ansicht Südost der abgebrannten Halle

### Anlage 15.3 Ermittlung der Nutzfläche

#### Erdgeschoss, gesamt:

Halle:	ca.	337,51 m <sup>2</sup>
Büro:	ca.	14,63 m <sup>2</sup>
Hs.-Anschlussraum:	ca.	5,87 m <sup>2</sup>
Waschraum:	ca.	5,69 m <sup>2</sup>
WC:	ca.	1,95 m <sup>2</sup>
Pausenraum:	ca.	9,76 m <sup>2</sup>
<u>Magazin:</u>	<u>ca.</u>	<u>4,89 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche, gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>380,30 m<sup>2</sup></b>

#### Erdgeschoss, Teilfläche auf dem Bewertungsgrundstück:

Halle:	ca.	163,07 m <sup>2</sup>
Büro:	ca.	14,63 m <sup>2</sup>
Hs.-Anschlussraum:	ca.	5,87 m <sup>2</sup>
Waschraum:	ca.	5,69 m <sup>2</sup>
WC:	ca.	1,95 m <sup>2</sup>
Pausenraum:	ca.	9,76 m <sup>2</sup>
<u>Magazin:</u>	<u>ca.</u>	<u>4,89 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche, Teilfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>205,86 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 15.4 Ermittlung des Brutto-Rauminhaltes**Erdgeschoss, gesamt:

$$\begin{array}{r} ( 5,80 \text{ m} \quad + \quad 4,40 \text{ m}) \quad \times \quad 0,5 \\ \times \quad 16,00 \text{ m} \quad \quad \quad \times \quad 25,48 \text{ m} \quad \quad \quad = \quad \mathbf{2.079 \text{ m}^3} \end{array}$$

Erdgeschoss, Teil auf dem Bewertungsgrundstück:

$$\begin{array}{r} ( 5,80 \text{ m} \quad + \quad 4,40 \text{ m}) \quad \times \quad 0,5 \\ \times \quad 16,00 \text{ m} \quad \quad \quad \times \quad 14,00 \text{ m} \quad \quad \quad = \quad \mathbf{1.142 \text{ m}^3} \end{array}$$

## Anlage 15.4 Fotodokumentation

### Flurstück 133:



Ansicht Südost



Büro- und Sozialräume



Büro- und Sozialräume



Decke über den Büro- und Sozialräumen



Grube



Ansicht Nordost



Blick Richtung Südwest



Container im Nordosten

Flurstück 410, wesentlicher Bestandteil des Bewertungsgrundstücks:



Ansicht Südost



Teilansicht Südost