



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

- Bewertungsobjekt:** Amtsgericht Werl, Grundbuch von Werl, Blatt 8593, BV-Nr. 2, Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 410, Gebäude- und Freifläche, Harkortstraße 5, Größe: 887 m²
- Auftragsinhalt:** Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftraggeber:** Amtsgericht Werl
Soester Str. 51, 59457 Werl
- Aktenzeichen:** 011 K 13/24
- Gutachtennummer:** VG 087/24
- Qualitätsstichtag:** 10.03.2025
- Wertermittlungsstichtag:** 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 12 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.

Zusammenstellung wesentlicher Daten	
BV-Nr. 2	
Objekt	Amtsgericht Werl, Grundbuch von Werl, Blatt 8593, BV-Nr. 2, Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 410, Harkortstraße 5
1. Ortstermin	23.01.2025
2. Ortstermin	10.03.2025
Qualitätsstichtag	10.03.2025
Wertermittlungsstichtag	10.03.2025
Bodenwert relativ	40 €/m ²
Grundstücksgröße, gesamt	887 m ²
Gesamtbodenwert, absolut	35.480 €
Sicherheitsabschlag wegen risikobehafteten Erwerbs	7.000 €
Verkehrswert	28.500 €

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Auftragsinhalt.....	5
1.2	Energetische Betrachtungen.....	5
1.3	Bewertungsobjekt.....	5
1.4	Grundbuchrechtliche Bezeichnung.....	6
1.5	Eigentümer.....	6
1.6	Verwalter.....	6
1.7	Mieter.....	6
1.8	Ortsbesichtigung.....	6
1.9	Wertermittlungstichtag.....	7
1.10	Qualitätsstichtag.....	7
1.11	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	7
2	Lagebeschreibung.....	8
2.1	Makrolage.....	8
2.2	Mikrolage.....	8
2.3	Verkehrslage.....	8
3	Grundstücksbeschreibung.....	9
3.1	Zuschnitt.....	9
3.2	Bodenbeschaffenheit.....	9
3.3	Oberflächenbeschaffenheit.....	9
3.4	Erschließung.....	9
4	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
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
5	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung.....	12
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

6	Flächen- und Massenangaben.....	14
6.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen.....	14
6.2	Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß.....	14
6.3	Nutzfläche.....	14
6.4	Brutto-Rauminhalt.....	14
7	Bodenwert.....	15
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
8	Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	17
8.1	Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung.....	17
9	Berechnung eventueller Sonderwerte.....	18
9.1	Zubehör gemäß § 20 ZVG.....	18
9.2	Wesentliche Bestandteile gemäß § 20 ZVG.....	18
10	Einfluss aus Lasten und Beschränkungen.....	19
10.1	Überbau.....	19
11	Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjektes gemäß § 194 BauGB.....	20
11.1	Definition des Verkehrswertes.....	20
11.2	Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag.....	20
11.3	Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjektes gemäß § 194 Bau GB.....	20
12	Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjektes gemäß § 74 a ZVG.....	21
12.1	Erläuterungen zur Bewertung gemäß ZVG.....	21
12.2	Verkehrswert gemäß § 74a ZVG.....	21
13	Literaturverzeichnis.....	22
14	Ergänzende Anlagen.....	23
14.1	Lageplan.....	24
14.2	Bauantragszeichnungen.....	25
14.3	Ermittlung der Nutzfläche.....	28
14.4	Ermittlung des Brutto-Rauminhaltes.....	29
14.5	Fotodokumentation.....	30

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 CO₂ – 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 Grundstück, das mit einem Teil einer abgebrannten Halle überbaut ist, die wesentlicher Bestandteil des angrenzenden Stammgrundstücks Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 133, ist.

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

Unter Punkt 11.1 dieses Gutachtens sind die rechtlichen Auswirkungen des Überbaus erläutert.

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt.

1.3 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht in dem Grundstück, das im Grundbuch von Werl, Blatt 8593, im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nummer 2 gebucht ist.

Auf dem Grundstück befinden sich die Reste einer abgebrannten Halle und zehn Container.

Die Halle inklusive eines Anbaus im Südwesten erstreckte sich über das Bewertungsgrundstück und über das davon nordöstlich gelegene Grundstück Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 133, das demselben Eigentümer wie das Bewertungsgrundstück gehört.

Unter Punkt 11.1 dieses Gutachtens wird erläutert, dass es sich bei den baulichen Anlagen um einen wesentlichen Bestandteil des Nachbargrundstücks Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 133, handelt.

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:	2
Gemarkung:	Werl
Flur:	30
Flurstück:	410
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Harkortstraße 5
Größe:	887 m ²

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

Eine Innenbesichtigung der Container erfolgte nicht.

1.9 Wertermittlungsstichtag

Der Tag der 2. Ortsbesichtigung ist 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) 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 23 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 und zum Teil mit Rasen 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.



60

4.7 Zeitprognose bis zur Baureife

Siehe Punkt 4.4.

4.8 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wie bereits beschrieben, stellte die Bebauung einen wesentlichen Bestandteil des nordöstlich angrenzenden Grundstücks dar.

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

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, die sich anteilig auf dem Bewertungsgrundstück befinden, sind erforderlich, um das Grundstück wirtschaftlich nutzen zu können.

4.11 KFZ - Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

5 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

5.1 Baujahr

Im Folgenden wird der wesentliche Bestandteil des nordöstlich gelegenen Grundstücks, Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 133, beschrieben, der sich auf dem Bewertungsgrundstück vor dem Brandereignis befand.

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
Dachkonstruktion:	Holzleimbinder, Dachneigung ca. 10°
Dachdeckung:	Welleternit auf Holzpfeilen, Mineralwolle 50 mm stark
Fassaden:	Putz
Fenster:	Metallfenster
Türen:	Kunststoff
Tore:	Rolltore
Heizung, Halle:	ölgefeuerte Warmluftheizung
Sonstiges:	Anbau in Holzbauweise im Südwesten

5.3 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Erdgeschoss:

Bodenbeläge: Beton

Wandbeläge: Mauerwerk

Sanitärobjekte: -

Elektroinstallation: -

5.4 Barrierefreiheit

Das abgebrannte Gebäude war nicht barrierefrei.

5.5 Bauzustand

Am 03.05.2022 kam es zu einem Vollbrand der Autowerkstatt.

Am Wertermittlungsstichtag waren nur noch Reste der Halle und zehn Container auf dem Grundstück vorhanden.

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 und des Anbaus vorhanden.

5.7 Nebengebäude

Nebengebäude sind nicht vorhanden.

5.8 Außenanlagen

Die Zufahrt und die offenen Stellplätze sind teilweise asphaltiert und teilweise mit Betonsteinen gepflastert.

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 m².

Die Teilfläche der Nutzfläche der Halle auf dem Bewertungsgrundstück betrug ca. 174 m². Das entspricht ca. 46 % der gesamten Nutzfläche.

6.4 Brutto-Rauminhalt

Der Brutto-Rauminhalt der gesamten Halle betrug 2.079 m³.

Der anteilige Brutto-Rauminhalt der Halle auf dem Bewertungsgrundstück betrug ca. 937 m³. Das entspricht ca. 45 % 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 €/m²** 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:

$$40 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 887 \text{ m}^2 \quad = \quad \mathbf{35.480 \text{ €}}$$

8 Wahl der Wertermittlungsverfahren

8.1 Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Grundstück, auf dem sich ein Teil einer abgebrannten Halle befindet, die durch Eigengrenzüberbauung wesentlicher Bestandteil des nordöstlich gelegenen Grundstücks ist.

Es handelt sich um einen risikobehafteten Erwerb, da die Reste der abgebrannten Halle, die sich auf dem Bewertungsgrundstück durch den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks beseitigt werden müssen.

Daher erfolgt ein Sicherheitsabschlag.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ergibt sich aus dem Bodenwert.

$$\begin{array}{r} \text{Bodenwert} \\ \times \text{ Sicherheitsabschlag } \\ = \text{ **Verkehrswert** } \end{array}$$

9 Berechnung eventueller Sonderwerte

9.1 Zubehör gemäß § 20 ZVG

Die zehn auf dem Grundstück befindlichen Container sind nicht Bestandteile des Grundstücks und dienen nicht dauerhaft dem wirtschaftlichen Zweck des Bewertungsgrundstücks.

Daher werden die Container nicht als Zubehör gemäß § 20 ZVG angesehen.

9.2 Wesentliche Bestandteile

Wesentliche Bestandteile sind auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden.

10 Einfluss aus Lasten und Beschränkungen

10.1 Überbau

Im vorliegenden Bewertungsfall lag durch die Eigengrenzüberbauung ein rechtmäßiger Überbau vor, da beide betroffenen Grundstücke bei Errichtung der Halle 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 Grundstück Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 133, stellt das Stammgrundstück dar, da sich hier die Hausanschlüsse und der Zugang zu den Büro- und Sozialräumen befinden.



69

11 Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjektes 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 Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag

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

Da sich auf dem Bewertungsgrundstück wesentliche Bestandteile des Nachbargrundstücks befinden, deren abgebrannte Reste durch den Eigentümer des Nachbargrundstücks entsorgt werden müssen, handelt es sich bei der Ersterhebung des Bewertungsobjektes um einen risikobehafteten Erwerb. Dieser Umstand wird mit einem Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % berücksichtigt.

11.3 Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjektes gemäß § 194 BauGB

Der Verkehrswert ergibt sich wie folgt:

Bodenwert		35.480 €
-	Sicherheitsabschlag wegen risikobehafteten Erwerbs	ca. 7.000 €
	<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>	<u>0 €</u>
=	Zwischenwert	28.480 €
=	Verkehrswert, gerundet	28.500 €

Der unbelastete Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks, gebucht beim Amtsgericht Werl, Grundbuch von Werl, Blatt 8593, BV-Nr. 2, Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 410, Gebäude- und Freifläche, Harkortstraße 5, Größe 1.887 m², wird zum Wertermittlungsstichtag Montag, den 10. März 2025, geschätzt auf gerundet:

28.500 €

in Worten: **achtundzwanzigtausendfünfhundert Euro**



70

12 Verkehrswert des unbelasteten Bewertungsobjektes gemäß § 74a ZVG

12.1 Erläuterungen zur Bewertung gemäß ZVG

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks maßgebend.

12.2 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. 2, Gemarkung Werl, Flur 30, Flurstück 410, Gebäude- und Freifläche, Harkortstraße 5, Größe 1.887 m², wird zum Wertermittlungstichtag Montag, den 10. März 2025, geschätzt auf gerundet:

28.500 €

in Worten: **achtundzwanzigtausendfünfhundert Euro**

Soest, den 31. Mai 2025

Architektin Dipl. Ing.
Annette Devrient

13 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.

14 Ergänzende Anlagen

Anlage 14.1 Lageplan



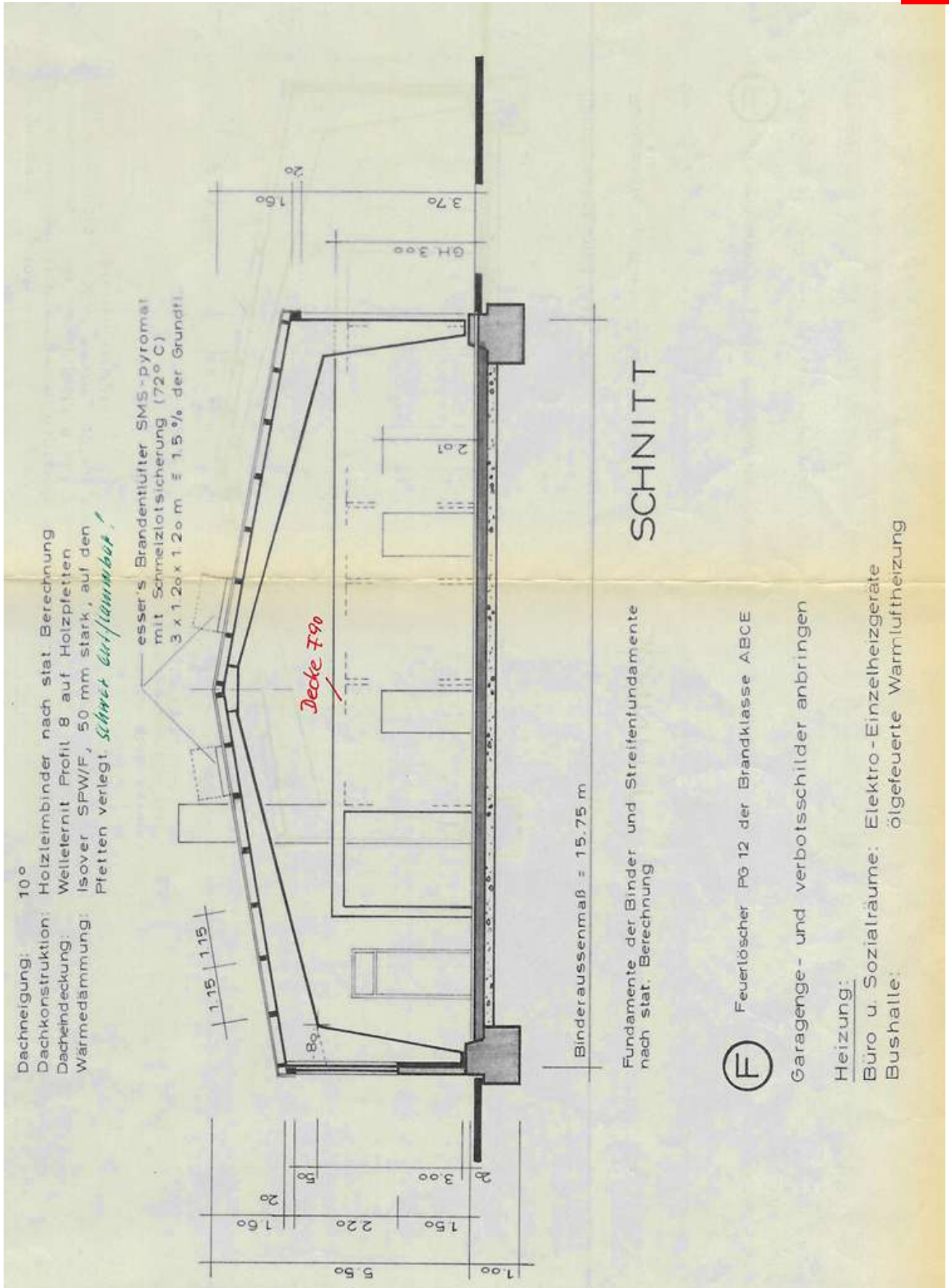
Anlage 14.2 Bauzeichnungen

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

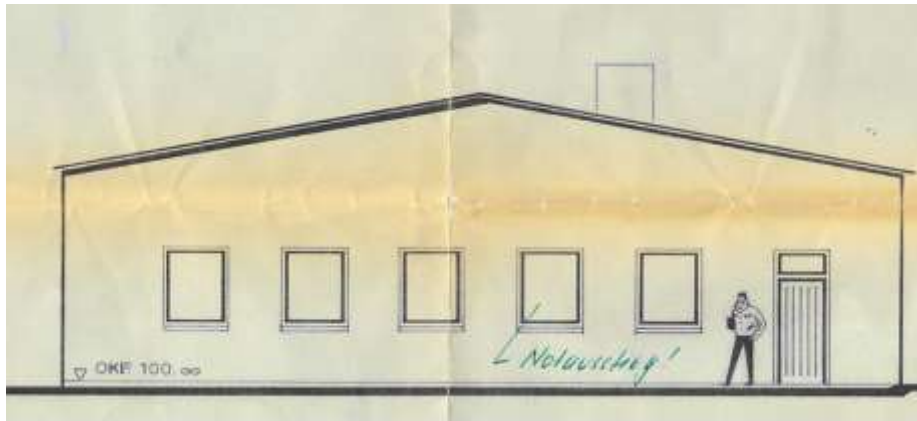


Grundriss der abgebrannten Halle

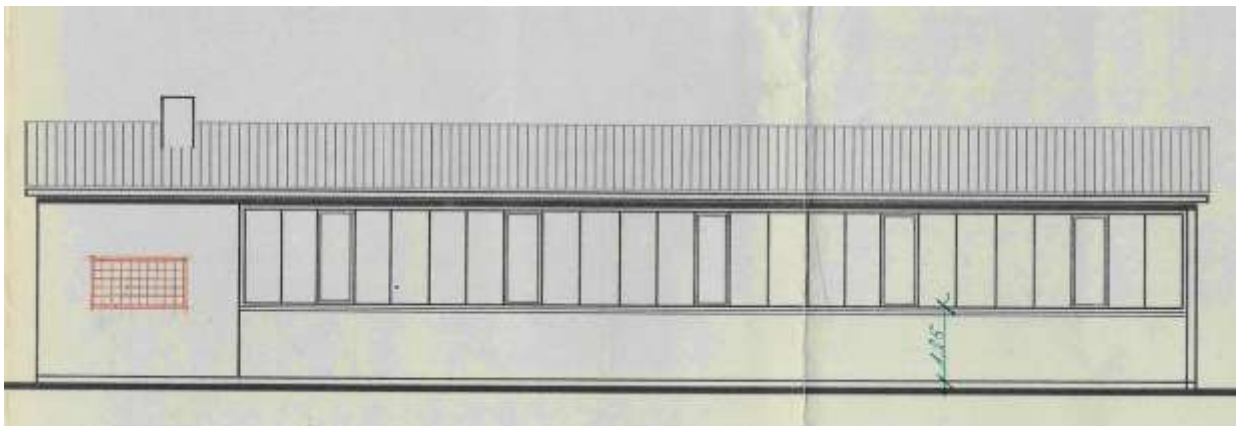
--- wesentlicher Bestandteil des Grundstücks Gemarkung Werl Flur 30, Flurstück 133



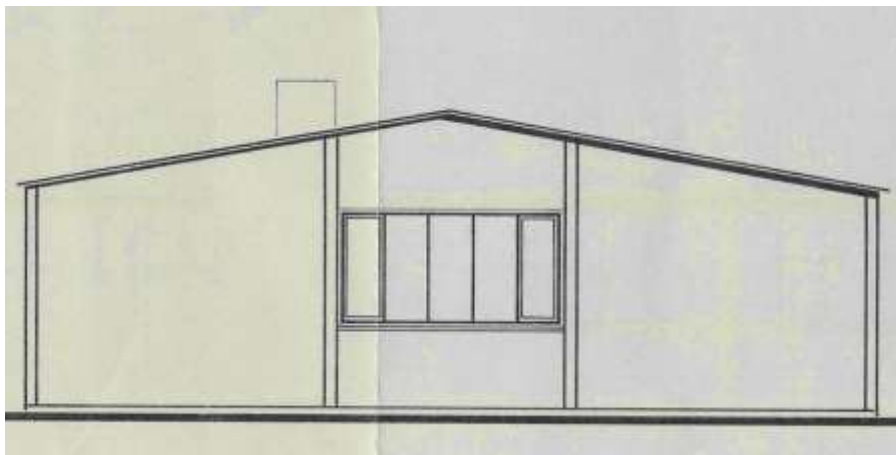
Schnitt der abgebrannten Halle



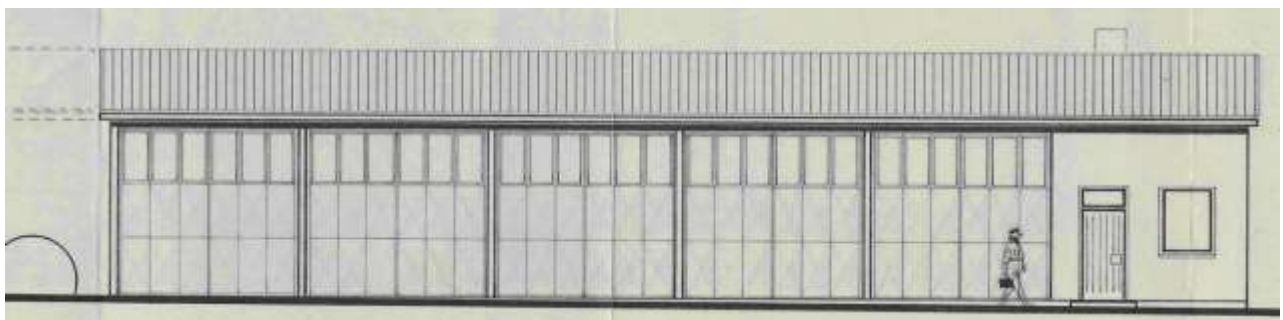
Ansicht Nordost der abgebrannten Halle



Ansicht Nordwest der abgebrannten Halle



Ansicht Südwest der abgebrannten Halle



Ansicht Südost der abgebrannten Halle



Anlage 14.3 Ermittlung der Nutzfläche

Erdgeschoss, gesamt:

Halle:	ca.	337,51 m ²
Büro:	ca.	14,63 m ²
Hs.-Anschlussraum:	ca.	5,87 m ²
Waschraum:	ca.	5,69 m ²
WC:	ca.	1,95 m ²
Pausenraum:	ca.	9,76 m ²
<u>Magazin:</u>	ca.	<u>4,89 m²</u>
Nutzfläche, gesamt	ca.	380,30 m²

Erdgeschoss, Teilfläche auf dem Bewertungsgrundstück:

Halle:	ca.	174,44 m²
--------	-----	-----------------------------

Anlage 14.4 Fotodokumentation



Blick Richtung Südwesten



Anbau an der angebranten Halle



Container Nr. 1



Container Nr. 1; im Hintergrund Container Nr. 2 (orangefarben)



Container Nr. 3, 4 und 5 (von links)



Container Nr. 6



Container Nr. 7



Container Nr. 8 und 9



Container Nr. 10



Ansicht Südost der abgebrannten Halle- wesentlicher Bestandteil des Flurstücks 133:



Teilansicht Südost der abgebrannten Halle - wesentlicher Bestandteil des Flurstücks 133