

# **BIENEK | SACHVERSTÄNDIGE**

Architekten – Ingenieure – Ökonomen

## **Gutachten Nr. 2025.035-ZV**

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung von § 74a Abs. 5 ZVG für die mit einem Zweifamilienhaus sowie Außenanlagen bebauten Grundstücke unter der Anschrift

**Hammerstein 14 in 59457 Werl**

### **Auftraggeber:**

Amtsgericht Werl  
Soester Straße 51  
59457 Werl

**Zwangsversteigerungssache: 011 K 49/24**

### **Aufsteller / Unterzeichner:**



**Bastian Bienek M. Sc. RWTH**

Wirtschaftsingenieurwesen Bauingenieurwesen

Mitglied der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen 740378

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten von Grundstücken und Gebäuden sowie für Erbbaurechte

### **Wertermittlungstichtag:**

26.03.2025

### **Qualitätsstichtag:**

26.03.2025

### **Abgeschlossen:**

Ahlen, den 18.07.2025

### **PDF-Version**

**Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.**

**Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Teilungsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts (z. B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den unterzeichnenden Sachverständigen.**

## **Abkürzungsverzeichnis**

AGVGA-NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie)
EUR	Euro
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
i. V. m.	in Verbindung mit
i. H. v.	in Höhe von
KAG NRW	Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
lfd. Nr.	laufende Nummer
NF	Nutzfläche

NUF	Nutzungsfläche
NHK	Normalherstellungskosten von Gebäuden
u. a. m.	und andere mehr
WF	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Ermittlung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Zwangsversteigerungsgesetz)

## Allgemeine Literaturgrundlagen

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

#### **BauGB** – Baugesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 20.12.2023

Quelle: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

#### **BauNVO** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung)

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 03.07.2023

Quelle: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

#### **BauO NRW** – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung 2018)

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Stand: 10.04.2019

#### **BGB** – Bürgerliches Gesetzbuch

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 07.04.2025

Quelle: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

#### **DIN 277-1**

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: Januar 2016

#### **DIN 283**

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Herausgeber: Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stand: 1950

#### **ImmoWertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Stand: 20.09.2023

Quelle: [www.bmwsb.bund.de](http://www.bmwsb.bund.de)

#### **ImmoWertV**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

(Immobilienwertermittlungsverordnung)

Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz

Stand: 14.07.2021

Quelle: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

**WertR 06** – Wertermittlungsrichtlinien 2006,  
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von  
Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000  
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.  
Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

**WoFIV** – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche  
(Wohnflächenverordnung)  
Stand: 25.11.2003  
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie  
Bundesamt für Justiz  
Quelle: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

**ZVG** – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung Heraus-  
geber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundes-  
amt für Justiz  
URL: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)  
Stand: 16.10.2020

ZVG-Kommentar  
Herausgeber: Dassler/Schiffhauer, Hintzen, Engels, Rellermeyer  
Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld, 13. Auflage 2008

ZVG-Kommentar  
Herausgeber: Stöber  
C. H. BECK Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2019

### **Allgemeine Rechtsliteratur**

Grundbuch und Grundstücksrecht  
Herausgeber: Helmut Löffler  
Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main, 6. überarbeitete Auflage

Praxishandbuch Sachverständigenrecht  
Herausgeber: Dr. Walter Bayerlein  
5. vollständig überarbeitete Auflage  
C. H. Becksche Verlagsbuchhandlung, München 2015

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland  
Herausgeber: Bernhard Bischoff  
Olzog Verlag GmbH, München, 2009

Kompendium des Baurechts  
Herausgeber: Kniffka / Koeble  
C. H. Beck Verlag, München 2008

## **Bewertungsliteratur**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Herausgeber: Ross / Brachmann

Th. Oppermann Verlag, Hannover, 25. Auflage

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.

9., neu bearbeitete Auflage 2022

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Herausgeber: Kleiber

Bundesanzeiger Verlag, 10. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2023

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner

Luchterhand Verlag, 7. überarbeitete und erweiterte Auflage

Praxis der Grundstücksbewertung

Herausgeber: Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff

Olzog Verlag München, 96. Ausgabe

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Herausgeber: Manfred Vogels

Bauverlag Wiesbaden und Berlin, 5. überarbeitete Auflage

Bewertung von Bergschäden

Herausgeber: Johannes Schürken und Detlev Finke

Theodor Oppermann Verlag, 3. Auflage

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Luchterhand Verlag, Werner Verlag, verschiedene Jahrgänge

Versteigerung und Wertermittlung: Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis

Herausgeber: Bernd Stumpe, Dr. Dipl.-Ing. Hans-Georg Tillmann

Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, 2014

Kleiber digital

Herausgeber: Kleiber

Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>13</b>
1.1	Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	13
1.2	Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	15
1.3	Anerkennung der Bedingungen	15
1.4	Auftrag	15
1.5	Zweck	15
1.6	Wertermittlungsstichtag	16
1.7	Qualitätsstichtag	16
1.8	Objektbezogene Unterlagen	16
1.9	Ortsbesichtigung	19
1.9.1	Ladungen	19
1.9.2	Durchführung	19
<b>2</b>	<b>Gegenstand der Wertermittlung</b>	<b>20</b>
2.1	Zum Grundbuch	20
2.1.1	Grundbuch von Werl, Blatt 4385 beim Amtsgericht Werl	20
2.1.1.1	Bestandsverzeichnis	20
2.1.1.2	Abteilung I	21
2.1.1.3	Abteilung II	21
2.2	Liegenschaftskataster	22
2.2.1	Flurstück 54, Flur 20	22
2.2.2	Flurstück 448, Flur 20	22
2.3	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	22
2.3.1	Grundbuch	22
2.3.2	Baulastenverzeichnis	22
2.3.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	23
2.3.4	Andere Rechte	23
2.4	Grenzüberschreitungen	23
2.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	23
2.5.1	Denkmalschutz	23
2.5.2	Bodendenkmalschutz	23
2.6	Planungsrecht	24
2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	24
2.8	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	25
2.9	Gebäudeversicherung	25
2.10	Frühere Wertermittlungen	25

<b>3</b>	<b>Ortsbeschreibung</b>	<b>26</b>
3.1	Ortslage (Makrolage)	26
3.2	Bevölkerung	26
3.3	Fläche	26
3.4	Wirtschaft und Infrastruktur	27
3.4.1	Industrie und Wirtschaft	27
3.4.2	Infrastruktur	27
3.4.3	Verkehrsinfrastruktur	28
<b>4</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>29</b>
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	29
4.1.1	Verkehrslage	29
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	29
4.1.3	Umgebungsbebauung	29
4.1.4	Entwicklungszustand	35
4.1.5	Umwelteinflüsse	35
4.2	Grundstückseigenschaften	36
4.2.1	Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 54	36
4.2.2	Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448	37
<b>5</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>38</b>
5.1	Wohnhaus	38
5.1.1	Art, Nutzung	38
5.1.2	Baujahr, Historie	39
5.1.3	Bauzahlen	39
5.1.3.1	Bruttogrundfläche (BGF)	39
5.1.3.2	Wohnfläche (WF)	39
5.1.4	Bauweise und Baugestaltung	40
5.1.5	Energetische Eigenschaften	42
5.1.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	42
5.1.6.1	Fotodokumentation	44
5.1.6.2	Planunterlagen	54
5.1.7	Bauzustand	56
5.1.7.1	unterlassene Instandhaltung	56
5.1.7.2	Baumängel	57
5.1.7.3	Bauschäden	58
5.1.7.4	Baulicher Zustand	58
5.1.7.5	Fotodokumentation zum Bauzustand	59
5.2	Außenanlagen	61
5.2.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich	61
5.2.2	Garten	65
5.2.3	Einfriedung	67
5.3	Gesamteindruck	68



<b>6</b>	<b>Wahl des Bewertungsverfahrens</b>	<b>69</b>
6.1	Vergleichswertverfahren	69
6.2	Ertragswertverfahren	69
6.3	Sachwertverfahren	69
<b>7</b>	<b>Ermittlung des Bodenwertes</b>	<b>70</b>
7.1	Bodenrichtwert	70
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	70
7.3	Maß der baulichen Nutzung	72
7.4	Wertzonen	73
7.5	Abgabenrechtlicher Zustand	73
7.5.2	Erschließungsbeiträge	73
7.5.3	Kanalanschlussbeitrag	73
7.5.4	Straßenbaubeitrag	73
7.6	Freilegungskosten	73
7.7	Bodenwert in bebautem Zustand	74
<b>8</b>	<b>Ermittlung der Restnutzungsdauer</b>	<b>75</b>
8.1	Wohnhaus	75
8.1.1	Alter	75
8.1.2	Gesamtnutzungsdauer	75
8.1.3	Restnutzungsdauer	75
<b>9</b>	<b>Ermittlung des Sachwertes</b>	<b>79</b>
9.1	Gebäudezeitwert Wohnhaus	79
9.1.1	Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen	79
9.1.2	Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung	79
9.1.3	Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale	81
9.1.4	Gebäudestandardkennzahl	86
9.1.5	Zuschläge auf den Kostenkennwert	87
9.1.6	Abschläge vom Kostenkennwert	87
9.1.7	Angepasster Kostenkennwert	87
9.1.8	Herstellungskosten auf Basis 2010	88
9.1.9	Indizierung der Herstellungskosten	88
9.1.10	Gebäudezeitwert	88
9.1.10.1	Alterswertminderung	89
9.2	vorläufiger Sachwert	90
9.3	Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes	91
9.3.1	Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes	91
9.3.2	Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung	91

9.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	92
9.4.1	Wertminderungen	92
9.4.2	Werterhöhungen	92
9.5	fiktiv unbelasteter Sachwert der wirtschaftlichen Einheit	93
<b>10</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes der wirtschaftlichen Einheit in fiktiv unbelastetem Zustand</b>	<b>94</b>
10.1	Begründung und Erklärung	94
10.2	fiktiv unbelasteter Verkehrswert	94
<b>11</b>	<b>Ermittlung der Einzelwerte der Grundstücke in fiktiv unbelastetem Zustand</b>	<b>95</b>
11.1	Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 54	95
11.2	Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448	95
<b>12</b>	<b>Ermittlung des Werteeinflusses aus Rechten und Belastungen</b>	<b>96</b>
12.1	Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)	96
12.1.1	Abt. II, lfd. Nr. 3 (Wohnungsrecht)	96
12.1.2	Abt. II, lfd. Nr. 4 (Reallast, Wohnungersatzrecht)	99
12.1.3	Abt. II, lfd. Nr. 5 (befristete Rückauflassungsvormerkung)	100
<b>13</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>103</b>
13.1	Verkehrswert	103
<b>14</b>	<b>Schlussbemerkungen</b>	<b>104</b>
14.1	Gutachtenumfang	104
14.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	104
14.3	Datenschutz	104
14.4	Fertigstellung	104

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 Hammerstein	24
Abbildung 2	Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke	30
Abbildung 3	Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke	30
Abbildung 4	Auszug aus der Straßenkarte	31
Abbildung 5	Auszug aus der „Stadtkarte“ von Werl	32
Abbildung 6	Auszug aus dem „Stadtplan“ von Werl	33
Abbildung 7	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte	34
Abbildung 8	Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlage Wohnhaus	40
Abbildung 9	Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlage Wohnhaus	41
Abbildung 10	Rückansicht der baulichen Anlage Wohnhaus	41
Abbildung 11	Treppe zum Kellergeschoss	44
Abbildung 12	Heizungsanlage im Kellergeschoss	45
Abbildung 13	Hobbyraum mit Küche im Kellergeschoss (mit Zugang zum Garten)	45
Abbildung 14	Waschküche im Kellergeschoss	46
Abbildung 15	Gäste-WC im Kellergeschoss	46
Abbildung 16	Flur in der Wohnung im Erdgeschoss	47
Abbildung 17	Bad in der Wohnung im Erdgeschoss	47
Abbildung 18	Wohn- und Esszimmer in der Wohnung im Erdgeschoss	48
Abbildung 19	Wohn- und Esszimmer in der Wohnung im Erdgeschoss	48
Abbildung 20	Küche in der Wohnung im Erdgeschoss	49
Abbildung 21	Schlafzimmer in der Wohnung im Erdgeschoss	49
Abbildung 22	Haustür im Erdgeschoss	50
Abbildung 23	Treppe zum Dachgeschoss	50
Abbildung 24	Kinderzimmer in der Wohnung im Dachgeschoss	51
Abbildung 25	Schlafzimmer in der Wohnung im Dachgeschoss	51
Abbildung 26	Wohn- und Esszimmer in der Wohnung im Dachgeschoss	52
Abbildung 27	Kinderzimmer in der Wohnung im Dachgeschoss	52
Abbildung 28	Flur in der Wohnung im Dachgeschoss	53
Abbildung 29	Küche in der Wohnung im Dachgeschoss	53
Abbildung 30	Bad in der Wohnung im Dachgeschoss	54
Abbildung 31	Grundriss vom Kellergeschoss	54
Abbildung 32	Grundriss vom Erdgeschoss	55
Abbildung 33	Grundriss vom Dachgeschoss	55
Abbildung 34	Schnitt durch die baulichen Anlagen	56
Abbildung 35	leichte Feuchtigkeitserscheinungen an der Kelleraußenwand	59
Abbildung 36	defekter Zugang zum Spitzboden	59
Abbildung 37	beidseitig Feuchteschäden an der Türzarge der Badezimmertür	60
Abbildung 38	defekter Gurtwickler in der Wohnung im Dachgeschoss	60

Abbildung 39	Stellplatzflächen auf dem vorderen Teil der zu bewertenden Grundstücke	61
Abbildung 40	Hauszugangsbereich auf den zu bewertenden Grundstücken	62
Abbildung 41	Carport auf den zu bewertenden Grundstücken	62
Abbildung 42	gepflasterte Wegfläche zwischen den Stellflächen und dem Zweifamilienhaus	63
Abbildung 43	überdachte Terrasse an der Kellereingangstür	63
Abbildung 44	Treppe vom Hauseingangsbereich in den Garten	64
Abbildung 45	Gartenhaus in einfacher Holzbauweise im Garten	64
Abbildung 46	Schacht mit Schwengelpumpe im Garten	65
Abbildung 47	Garten der zu bewertenden Grundstücke	66
Abbildung 48	Vorgarten der zu bewertenden Grundstücke	66
Abbildung 49	Abgang zum Garten an der südlichen Gebäudeseite	67
Abbildung 50	Bach an der westlichen Grundstücksgrenze der zu bewertenden Grundstücke	68
Abbildung 51	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	71
Abbildung 52	Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	72
Abbildung 53	Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA	77

# **1 Allgemeine Angaben**

## **1.1 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung**

- 1.1.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.
- 1.1.2 Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf gemäß dem Auftrag der schriftlichen Einwilligung des Unterzeichners.
- 1.1.3 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den dem Unterzeichner vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.1.4 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteileprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.1.5 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Deshalb beruhen Angaben über nicht sichtbare Baustoffe auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben wurden, auf Angaben aus vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.
- 1.1.6 Eine fachliche Untersuchung auf Schädlings- oder Pilzbefall erfolgte nicht. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass kein Befall vorliegt.
- 1.1.7 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- 1.1.8 Die Auflistung von Mängeln und Schäden sowie baulicher Beeinträchtigungen und Beschädigungen an den baulichen Anlagen genießt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wertminderung hierdurch wird vom Unterzeichner frei geschätzt.
- 1.1.9 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden oder durch Kontamination die Gesundheit von Mietern oder Nutzern gefährden.
- 1.1.10 Eine fachliche Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht.
- 1.1.11 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

- 1.1.12 Eine Recherche nach herrschenden Rechten erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht.
- 1.1.13 Die Grundstücksgröße und sonstige Angaben aus dem Grundbuch sind ungeprüft aus diesem übernommen.
- 1.1.14 Betriebliche Einrichtungen, Einbauten, Geräte u. a. m., die nicht als Bestandteil des Grundstückes gelten, sowie Zubehör, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.15 Bauteile, denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Wert beigemessen wird, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
- 1.1.16 Aufmaße, die durch den Unterzeichner oder seine Mitarbeiter durchgeführt wurden, werden nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % Toleranz wiedergegeben.
- 1.1.17 Pläne und Zeichnungen im Gutachten sind elektronisch verarbeitet und ggf. zur besseren Druckwiedergabe retuschiert.  
Für die Wertermittlung ausschlaggebende Plan- bzw. Zeichnungsinhalte werden jedoch unverfälscht wiedergegeben. Bei Vergrößerungen und Verkleinerungen werden die Proportionen gewahrt.
- 1.1.18 Kartenausschnitte und Lagepläne, bei denen kein Richtungspfeil eingezeichnet ist, sind grundsätzlich so wiedergegeben, dass die Nordrichtung senkrecht nach oben weist.
- 1.1.19 Bei Berufung auf Angaben von namentlich genannten Personen wird im Gutachten grundsätzlich ungeprüft unterstellt, dass diese Angaben richtig sind. Andernfalls werden auf eine Überprüfung der Angaben hingewiesen oder ggf. die Angabe in Frage gestellt und Erkenntnisse des Unterzeichners aufgezeigt.
- 1.1.20 Der Unterzeichner ist dazu angehalten, rechtliche Auslegungen von Verträgen und von DIN-Normen etc. zu treffen. Annahmen hierzu werden im Gutachten offengelegt. Alles, was der Unterzeichner rechtlich bewertet, geschieht unter dem Vorbehalt, dass es aus rechtlicher Sicht ebenso gesehen wird.
- 1.1.21 Zitate sind im Gutachten in kursiver Schrift dargestellt.
- 1.1.22 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## **1.2 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung**

- 1.2.1 Da es sich um ein Gutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerung handelt, ist die Wertermittlung dem Zwangsversteigerungsrecht angepasst.
- 1.2.2 Namen und Anschriften von beteiligten Personen sind aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht aufgeführt, sondern lediglich durch den Vermerk „Name, lfd. Nummer“ dargestellt. Sie sind jedoch dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben zum Gutachten unter Angabe der jeweiligen lfd. Nummer mitgeteilt worden.
- 1.2.3 Zitate werden im Gutachten in kursiver Schreibweise dargestellt.

## **1.3 Anerkennung der Bedingungen**

- 1.3.1 Die allgemeinen Bedingungen und die besonderen Bedingungen dieser Wertermittlung (siehe Nr. 1.1. ab Seite 13 und Nr. 1.2. auf Seite 15 dieses Gutachtens), ebenso wie Unterstellungen des Unterzeichners im Gutachten, stellen einseitige Erklärungen des Unterzeichners dar, soweit sie nicht im Gutachtauftrag vereinbart wurden.
- Wenn diese vom Auftraggeber nicht anerkannt werden, so ist darüber vor der Verwendung des Gutachtens umgehend eine besondere schriftliche Vereinbarung zu treffen und das Gutachten daran anzupassen. Andernfalls erkennt der Auftraggeber durch die Verwendung des Gutachtens die Bedingungen und Unterstellungen im Gutachten in vollem Umfang an.

## **1.4 Auftrag**

Der Auftraggeber, Amtsgericht Werl (im Folgenden „der Auftraggeber“ genannt), beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 18.02.2025 mit Beschluss vom 18.02.2025 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in 2-facher Ausfertigung.

Es ist der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

## **1.5 Zweck**

Der Zweck des Gutachtens ist es, dem Auftraggeber für die Zwangsversteigerung der zu bewertenden Grundstücke zu dienen.

## **1.6 Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 26.03.2025.

Bei der Wertermittlung finden ausschließlich Daten und Informationen Berücksichtigung, die zum Wertermittlungsstichtag bekannt waren.

## **1.7 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 26.03.2025.

Zum Qualitätsstichtag wird der Zustand der zu bewertenden Grundstücke bzw. des Wertermittlungsobjektes festgestellt und stellt eine Grundlage der Bewertung dar.

## **1.8 Objektbezogene Unterlagen**

Folgende für die Erstattung dieses Gutachtens notwendige Unterlagen beschaffte der Unterzeichner, erforderlichenfalls unter Vorlage des Auftrags beziehungsweise des Beschlusses oder erhielt sie vom Auftraggeber:

- 1.8.1 Auszug aus dem Grundbuch von Werl,  
Blatt 4385, Amtsgericht Werl  
Stand: 27.12.2024  
eingegangen: 22.02.2025  
vom Auftraggeber erhalten  
Umfang: 10 Seiten
- 1.8.2 Übertragungsvertrag, Urkunden-Rolle Nr. 363/2018,  
Stand: 05.09.2018  
eingegangen: 22.02.2025  
vom Auftraggeber erhalten  
Umfang: 12 Seiten
- 1.8.3 Inbesitznahmeprotokoll der Zwangsverwaltung  
Stand: 13.01.2025  
Inbesitznahme: 02.01.2025  
eingegangen: 22.02.2025  
vom Auftraggeber erhalten  
Umfang: 6 Seiten



- 1.8.4      Angaben der Bezirksregierung Köln zum Liegenschaftskataster –  
Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW  
Auskunft vom:      25.03.2025  
Stand:      01.09.2023  
Quelle:      [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)
- 1.8.5      Auskunft der Stadt Werl über planungsrechtliche Gegebenheiten  
Auskunft vom:      25.03.2025  
Stand:      25.07.1975  
Quelle:      [www.werl.de](http://www.werl.de)
- 1.8.6      Auskunft der Stadt Werl über Eintragungen in die Denkmalliste  
Auskunft vom:      25.03.2025  
Stand:      19.11.2019  
Quelle:      [www.werl.de](http://www.werl.de)
- 1.8.7      Auskunft der Stadt Werl über Eintragungen in die Bodendenkmal-  
liste  
Auskunft vom:      25.03.2025  
Stand:      19.11.2019  
Quelle:      [www.werl.de](http://www.werl.de)
- 1.8.8      Auskunft über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis  
Stand:      05.03.2025  
angefordert:      04.03.2025  
eingegangen:      05.03.2025  
Quelle:      Stadt Werl
- 1.8.9      Auskunft über den abgabenrechtlichen Zustand  
Stand:      06.03.2025  
angefordert:      04.03.2025  
eingegangen:      06.03.2025  
Quelle:      Stadt Werl
- 1.8.10      Auskunft aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und  
Altlasten  
Stand:      05.03.2025  
angefordert:      04.03.2025  
eingegangen:      08.03.2025  
Quelle:      Kreis Soest

- 1.8.11 Mietspiegel der Stadt Werl ab dem 01.10.2021  
Auskunft vom: 09.07.2025  
Stand: 01.08.2021  
Quelle: Stadt Werl
- 1.8.12 Grundstücksmarktbericht  
Geltungsbereich: Kreis Soest  
Jahrgang: 2025  
Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- 1.8.13 Auszug aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert  
Geltungsbereich: Kreis Soest  
Stand: 01.01.2025  
Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- 1.8.14 Auszug aus der Bauakte  
angefordert: 05.03.2025  
eingegangen: 06.03.2025  
Quelle: Stadt Werl
- 1.8.15 Auszug aus der „Straßenkarte“  
Stand: 25.03.2025  
Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)  
Maßstab: ca. 1:500.000
- 1.8.16 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Werl  
Stand: 25.03.2025  
Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)  
Maßstab: ca. 1:50.000
- 1.8.17 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Werl  
Stand: 25.03.2025  
Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)  
Maßstab: ca. 1:10.000
- 1.8.18 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte  
Stand: 25.03.2025  
Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)  
Maßstab: ca. 1:1.000

- 1.8.19 bei der unter Nr. 1.9.1 ab Seite 19 aufgeführten Ortsbesichtigung erstellte Farbfotografien des Wertermittlungsobjekts (41 Stück)  
erstellt von: Bastian Bienek M. Sc. RWTH,  
Unterzeichner

## **1.9 Ortsbesichtigung**

### **1.9.1 Ladungen**

- 1.9.1.1 Mit den Schreiben vom 04.03.2025 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Mittwoch, den 26.03.2025 ab 10:00 Uhr eingeladen. Die Einladung wurde gesandt an:
- den Auftraggeber
  - die Schuldnerin „Name 1“
  - Berechtigter Abt. II Nr. 3-5 „Name 2“
  - betreibende Gläubigerin, „Name 3“

### **1.9.2 Durchführung**

Am Mittwoch, den 26.03.2025 von ca. 10:10 Uhr bis ca. 10:40 Uhr hat die Besichtigung der zu bewertenden Grundstücke und der baulichen Anlagen stattgefunden.

Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- die Schuldnerin „Name 4“
- Herr Bastian Bienek M. Sc., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Unterzeichner
- Herr Maximilian Bienek M. Sc., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mitarbeiter des Unterzeichners

Die zu bewertenden Grundstücke und die baulichen Anlagen konnten in vollem Umfang begangen werden. Der Besichtigungsumfang ist für eine ordnungsgemäße und ImmoWertV-konforme Bewertung absolut hinreichend, damit der Unterzeichner sich von den zu bewertenden Grundstücken und den baulichen Anlagen einen Eindruck verschaffen konnte.

## 2 Gegenstand der Wertermittlung

### 2.1 Zum Grundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

Etwaige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese bei einem Verkauf gelöscht oder durch Minderung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden. Auf ein Zitat etwaiger Eintragungen wird daher verzichtet.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführten laufenden Nummern betreffen nicht die zu bewertenden Grundstücke.

Gelöschte Teile im Grundbuch wurden vom Unterzeichner im Zitat des Grundbuches gerötet, d. h. sie wurden rot unterstrichen.

#### 2.1.1 Grundbuch von Werl, Blatt 4385 beim Amtsgericht Werl

##### 2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1

Gemarkung:	<i>Werl</i>
Flur:	<i>20</i>
Flurstück:	<i>54</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Bebauter Hofraum, Hammerstein 14</i>
Größe:	<i>6 a 00 m<sup>2</sup></i>

lfd. Nr. 2

Gemarkung:	<i>Werl</i>
Flur:	<i>20</i>
Flurstück:	<i>448</i>
Wirtschaftsart und Lage:	<i>Hinter dem Friedhof Gebäude- und Freifläche</i>
Größe:	<i>2 a 80 m<sup>2</sup></i>

**2.1.1.2 Abteilung I**

zu lfd. Nr. 1,2 des Bestandsverzeichnisses

**lfd. Nr. Eigentümer**

---

3 „Name 5“

**2.1.1.3 Abteilung II**

lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für „Name 6“. Bezug: Bewilligung vom 05.09.2018 (UR-Nr. 363/2018, Notar „Name 7“, Werl). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Eingetragen am 07.11.2018.

lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1, 2 des Bestandsverzeichnisses

Reallast (Wohnungsersatzrecht) für „Name 8“. Bezug: Bewilligung vom 05.09.2018 (UR-Nr. 363/2018, Notar „Name 9“, Werl). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Eingetragen am 07.11.2018.

lfd. Nr. 5 zu lfd. Nr. 1, 2 des Bestandsverzeichnisses

Befristete Rückauflassungsvormerkung für „Name 10“. Bezug: Bewilligung vom 05.09.2018 (UR-Nr. 363/2018, Notar „Name 11“, Werl). Eingetragen am 07.11.2018.

lfd. Nr. 6 zu lfd. Nr. 1, 2 des Bestandsverzeichnisses

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Werl, 011 K 49/24).  
Eingetragen am 27.12.2024.

lfd. Nr. 7 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet  
(Amtsgericht Werl, 011 L 1/24).  
Eingetragen am 27.12.2024.

## 2.2 Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster / Liegenschaftsbuch wurde vom Unterzeichner nicht eingesehen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Abweichungen gegenüber dem Grundbuch vorliegen.

Die Informationen zum Flurstück wurden vom Unterzeichner im Online-Portal [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.09.2023 letztmalig überarbeitet.

### 2.2.1 Flurstück 54, Flur 20

Gemarkung:	Werl
Gemeinde:	Werl
Lagebezeichnung:	Hammerstein 14
Amtliche Fläche:	600 m <sup>2</sup>
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche / 600 m <sup>2</sup>
Aktualität des Flurstücks	05.11.2011

### 2.2.2 Flurstück 448, Flur 20

Gemarkung:	Werl
Gemeinde:	Werl
Lagebezeichnung:	Hinter dem Friedhof
Fläche:	280 m <sup>2</sup>
tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche / 280 m <sup>2</sup>
Aktualität des Flurstücks	20.11.2019

## 2.3 Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück

### 2.3.1 Grundbuch

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 1, 2 und 4 ImmoWertV)

2.3.1.1 Eine Recherche nach herrschenden Rechten, die nicht im Bestandsverzeichnis des Grundbuches eingetragen sind, erfolgte aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht. In Ermangelung anderslautender Angaben unterstellt der Unterzeichner, dass keine herrschenden Rechte bestehen.

### 2.3.2 Baulastenverzeichnis

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach Auskunft der Stadt Werl sind für die zu bewertenden Grundstücke zum 05.03.2025 keine Baulasten im Sinne des § 83 BauO NRW eingetragen. Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungsstichtag keine Baulasten eingetragen sind.

### **2.3.3 Wohnungsrechtliche Bindungen**

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 5 ImmoWertV)

- 2.3.3.1 Da in der Abteilung III des Grundbuches kein Hinweis darauf besteht, dass von öffentlichen Stellen Förderungen für die baulichen Anlagen gewährt wurden, die zum Wertermittlungsstichtag valutieren sowie anderer fehlender Informationen, unterstellt der Unterzeichner, dass bezüglich der zu bewertenden Grundstücke keine öffentlichen Förderungen valutieren oder anderweitige wohnungsrechtliche Bindungen bestehen.

### **2.3.4 Andere Rechte**

(§ 46 ImmoWertV)

- 2.3.4.1 Auf Grund anderer fehlender Informationen geht der Unterzeichner für diese Wertermittlung davon aus, dass keine Rechte, Lasten und Beschränkungen an den zu bewertenden Grundstücken bestehen, die nicht ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis eingetragen sind.
- 2.3.4.2 Aktuelle Bauordnungs-, wie Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren, sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Es wird im Weiteren unterstellt, dass die zu bewertenden Grundstücke von solchen Verfahren nicht betroffen sind.

## **2.4 Grenzüberschreitungen**

- 2.4.1 Es sind weder anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte noch anhand der Ortsbesichtigung Überbauungen erkennbar. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

## **2.5 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz**

### **2.5.1 Denkmalschutz**

Nach Auskunft der Stadt Werl sind die baulichen Anlagen auf den zu bewertenden Grundstücken mit Stand vom 19.11.2019 nicht in der Denkmalliste von Werl eingetragen. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen auch zum Wertermittlungsstichtag nicht in die Denkmalliste der Stadt Werl eingetragen sind.

### **2.5.2 Bodendenkmalschutz**

Nach Auskunft der Stadt Werl sind die zu bewertenden Grundstücke mit Stand vom 19.11.2019 nicht in der Bodendenkmalliste von Werl eingetragen. Es wird unterstellt, dass sie auch zum Wertermittlungsstichtag nicht in die Bodendenkmalliste der Stadt Werl eingetragen sind.

## 2.6 Planungsrecht

(§ 5 Absatz 1 Immo WertV)

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Werl vom 25.03.2025 befinden sich die zu bewertenden Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6 Hammerstein mit Stand 25.07.1975. Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach diesem Bebauungsplan.

Für die zu bewertenden Grundstücke gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- WR Reines Wohngebiet
- I Zahl der Vollgeschosse (Z) Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)



Abbildung 1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 Hammerstein der Stadt Werl  
© Stadt Werl, Bauamt

## 2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.7.1 Nach Auskunft durch den Kreis Soest, „Name 12“, liegt für die zu bewertenden Grundstücke zum Stichtag 05.03.2025 kein Eintrag im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten vor. Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungsstichtag kein Eintrag besteht.



## **2.8 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen**

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

2.8.1 Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich gemäß Hochwasser-Gefahrenkarte NRW nicht im Bereich eines natürlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.

2.8.2 Über die oben genannten Angaben hinaus sind dem Unterzeichner die Baugrundverhältnisse nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine weiteren besonderen wertbeeinflussenden Baugrundverhältnisse und keine schädlichen Bodenveränderungen auf den zu bewertenden Grundstücken vorliegen.

Eine Bodenuntersuchung wurde durch den Unterzeichner nicht vorgenommen.

## **2.9 Gebäudeversicherung**

Die Gebäudeversicherung für die baulichen Anlagen ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

## **2.10 Frühere Wertermittlungen**

Frühere Wertermittlungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

### **3 Ortsbeschreibung**

#### **3.1 Ortslage (Makrolage)**

(siehe auch Abbildung 4 auf Seite 31 dieses Gutachtens)  
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Wallfahrtsstadt Werl liegt zwischen Sauerland, Münsterland, Ruhrgebiet und Hellweg in der fruchtbaren Landschaft der Werl-Unnaer Börde.

Die höchste Erhebung im Stadtgebiet befindet sich mit etwa 228 m ü. NHN im südlich gelegenen Stadtwald. Die tiefste Stelle befindet sich mit ca. 73 m ü. NHN im nördlichen Stadtgebiet auf dem Hof Flerke.

Die Stadt Werl liegt am südlichen Rand der Westfälischen Bucht. Das Geländeprofil im Stadtgebiet von Werl ist überwiegend flach. Im südlichen Bereich steigt das Gelände zum Haarstrang stark an. Der Haarstrang trennt die Tiefebene vom bergigen Sauerland ab.

Im Süden erstreckt sich über den Haarstrang der Werler Stadtwald. Dieser ist die einzige dicht mit Bäumen bewachsene Fläche der Stadt Werl. (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Werl>)

Zur Stadt Werl gehören folgende Ortsteile:

Blumenthal, Budberg, Büderich, Hilbeck, Holtum, Mawicke, Niederbergstraße, Oberbergstraße, Sönnern und Westönnen

#### **3.2 Bevölkerung**

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

Land Nordrhein-Westfalen (Stand 31.12.2023)  
18.194.422 Einwohner

Regierungsbezirk Arnsberg (Stand 31.12.2023)  
3.603.380 Einwohner

Kreis Soest (Stand 31.12.2023)  
306.674 Einwohner

Stadt Werl (Stand 30.06.2024)  
30.816 Einwohner

#### **3.3 Fläche**

Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)

Stadt Werl (Stand 31.12.2022)  
76,35 km<sup>2</sup>

### 3.3.1 Nutzungsarten (Stand 31.12.2022)

24,1% Fläche für Siedlung und Verkehr, davon

10,3 % Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche

0 % Abbau- und Halde

2,1 % Sport-, Freizeit- / Erholungsgebiete, Friedhofsfläche

8,4 % Verkehrsfläche

3,4 % Flächen anderer Nutzung

75,9 % Vegetations- und Gewässerfläche, davon

69,3 % Landwirtschaftsfläche

4,8 % Waldfläche, Gehölz

0,6 % Moor, Heide, Sumpf, Unland

1,1 % Gewässer

## 3.4 Wirtschaft und Infrastruktur

### 3.4.1 Industrie und Wirtschaft

Die einstige Sälzerstadt Werl hat sich zu einem vollfunktionsfähigen Mittelzentrum entwickelt. Die heutige Wallfahrtsstadt Werl ist die drittgrößte Stadt im Kreis Soest.

Die verkehrsgünstige Lage, die gute städtische Infrastruktur sowie das breit gefächerte Schul-, Sport- und Freizeitangebot machen die Wallfahrtsstadt Werl ebenso wie der gute Mix der Wirtschaftsstruktur mit attraktiven Arbeitsplätzen zu einem begehrten Wohnstandort.

Neben der sehenswerten Altstadt verfügt die Stadt Werl über viele Einkaufsmöglichkeiten entlang der Fußgängerzone sowie über gemütliche, einladende Gastronomie.

Die Stadthalle mit etwa 1.000 Sitzplätzen, die Musikschule, die Volkshochschule Werl-Wickede-Ense, das Kultur- & Eventzentrum im Werler Bahnhof sowie viele private Initiativen sorgen für ein abwechslungsreiches Kulturprogramm.

Das im Norden der Stadt Werl liegende ehemalige Militärgelände konnte zur Ansiedlung neuer Betriebe genutzt werden. Mit der Nähe zur Metropolregion Ruhr ist die Wallfahrtsstadt Werl daher ein interessanter Wirtschaftsstandort.

### 3.4.2 Infrastruktur

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in der Wallfahrtsstadt Werl vorhanden.

#### 3.4.2.1 Schulen

Im Stadtbereich von Werl besteht ein ausreichendes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen. Weiterhin befindet sich im Stadtbereich eine städtische Musikschule.

#### 3.4.2.2 Medizinische Versorgung

Hausärzte, Kinderärzte und Zahnärzte praktizieren in der Stadt Werl. Die stationäre medizinische sowie die fachärztliche Versorgung werden durch das Mariannen Hospital mit etwa 140 Betten und 9 Fachbereichen, das seinen Patienten eine interdisziplinäre Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau bietet, die Börde-Klinik, die aus einer chirurgischen Praxis mit angeschlossener Tagesklinik und der privaten Fachklinik für Chirurgie, Orthopädie, Unfallchirurgie und Sportmedizin besteht und diverse Facharztpraxen sichergestellt.

### 3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

#### 3.4.3.1 Straßenverkehr

Durch die Bundesautobahnen A44 und A445, die Nähe zur A1 und A2 sind das Ruhrgebiet, der ostwestfälische Raum sowie das Sauerland schnell erreichbar. Über die Bundesstraße B63 besteht Anbindung an die Stadt Hamm im Norden von Werl.

#### 3.4.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

Vom Regionalbahnhof Werl, als Zentrum eines ÖPNV-Knotenpunktes sind über das Busnetz die Städte Hamm und Soest sowie die umliegenden Gemeinden erreichbar.

#### 3.4.3.3 Schienenverkehr

Die Hellwegbahn mit ihrem modernen barrierefreien Regionalbahnhof als Zentrum eines ÖPNV-Knotenpunktes stellt eine Bahnverbindung von Dortmund nach Soest dar.

#### 3.4.3.4 Luftverkehr

Die kurzen Wege zu den beiden Regionalflughäfen Dortmund und Paderborn/Lippstadt machen die Wallfahrtsstadt Werl zu einem guten Standort zum Wohnen und Arbeiten sowie für Industrie, Handel und Handwerk.

## **4 Grundstücksbeschreibung**

### **4.1 Grundstückslage (Mikrolage)**

(siehe auch Abbildung 6 auf Seite 33 dieses Gutachtens)  
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die zu bewertenden Grundstücke sind in Luftlinie ca. 1,1 km nordwestlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Werl entfernt.

#### **4.1.1 Verkehrslage**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)  
(siehe auch Abbildung 4 auf Seite 31 und Abbildung 6 auf Seite 33 dieses Gutachtens)

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 350 m (Luftlinie). Es besteht Anbindung an das Zentrum von Werl und den Bahnhof Werl.

Der nächste Bahnhof ist der Regional-Bahnhof Werl. Dieser liegt in ca. 1,5 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A445 Werl-Nord – Arnsberg/Neheim, Anschlussstelle Werl-Zentrum in ca. 2,4 km Entfernung (Luftlinie) sowie an die Bundesautobahn A44 Dortmund–Kassel, Anschlussstelle Werl-Süd in ca. 1,3 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken. Weiter besteht Anbindung an die Bundesautobahn A2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm in ca. 10,3 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an das Zentrum von Werl in ca. 0,8 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken.

#### **4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. 600 m. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Werl gegeben.

#### **4.1.3 Umgebungsbebauung**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke besteht in der Straße überwiegend aus eingeschossigen Wohngebäuden, vorwiegend mit ausgebautem Dachgeschoss, teils mit ausgebautem Spitzboden.



Abbildung 2 Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 3 Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke  
fotografiert am 26.03.2025



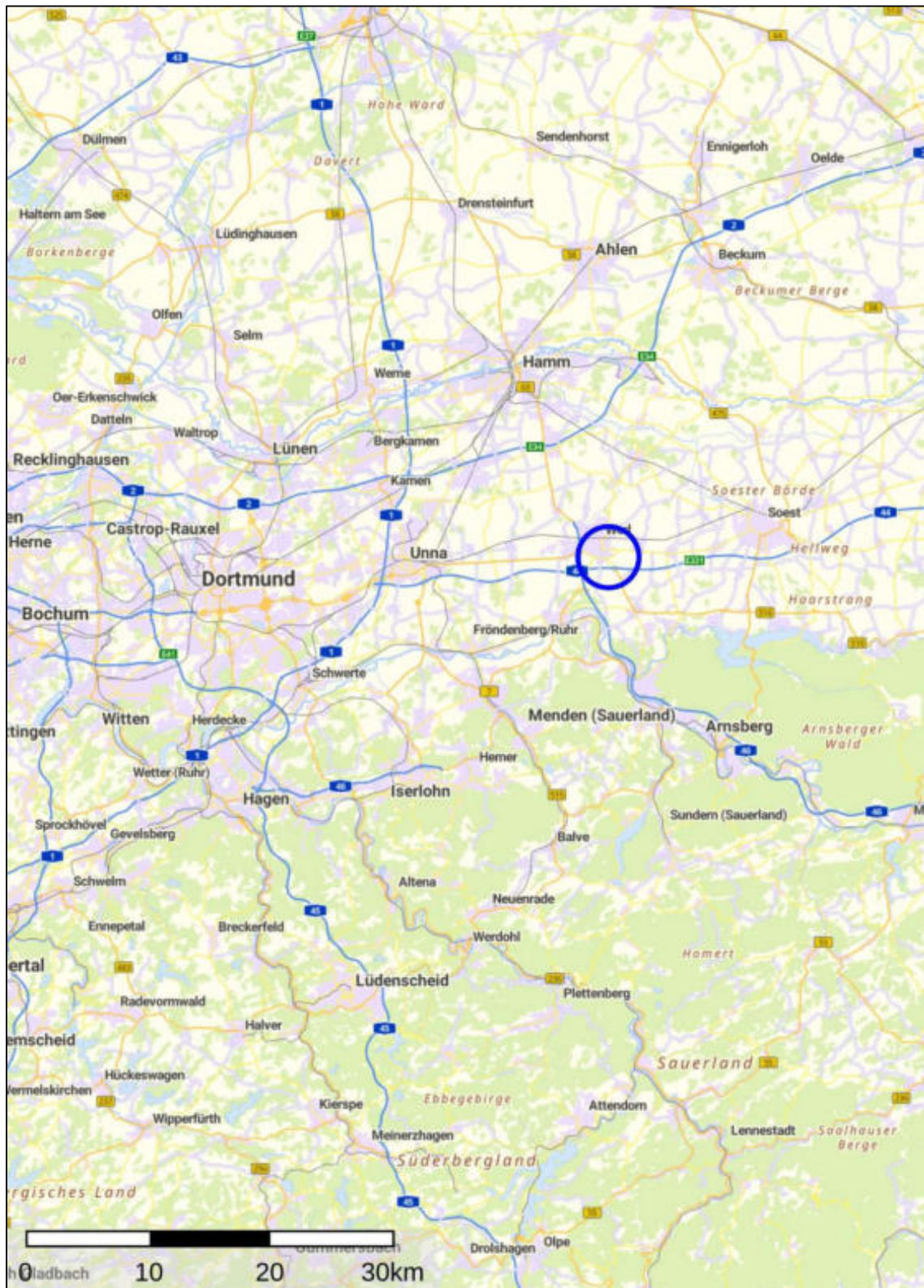


Abbildung 4 Auszug aus der Straßenkarte  
ca. Maßstab 1:500.000  
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.  
Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)  
© Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))



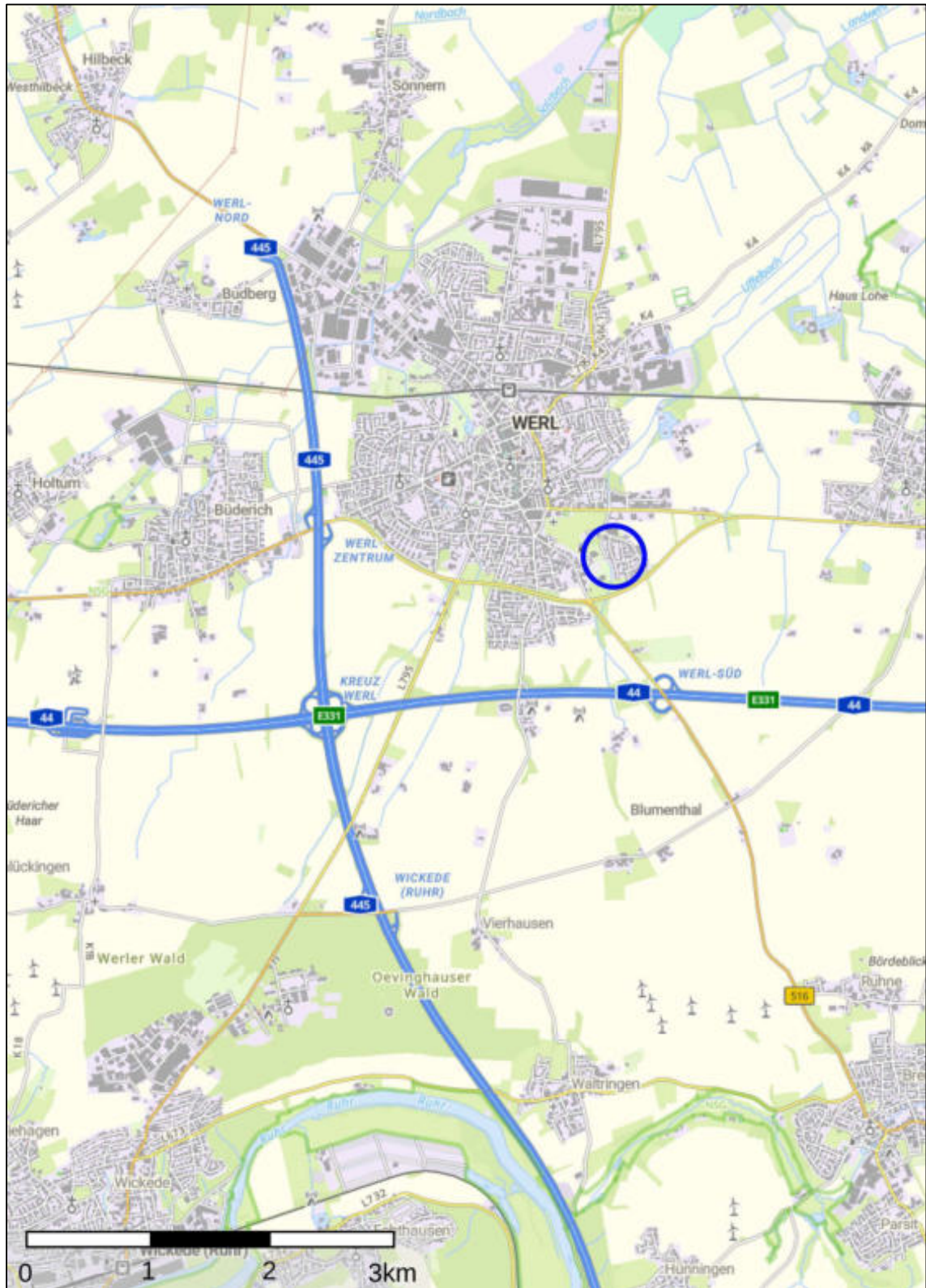


Abbildung 5 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Werl  
 ca. Maßstab 1:50.000  
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.  
 Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)  
 © Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))



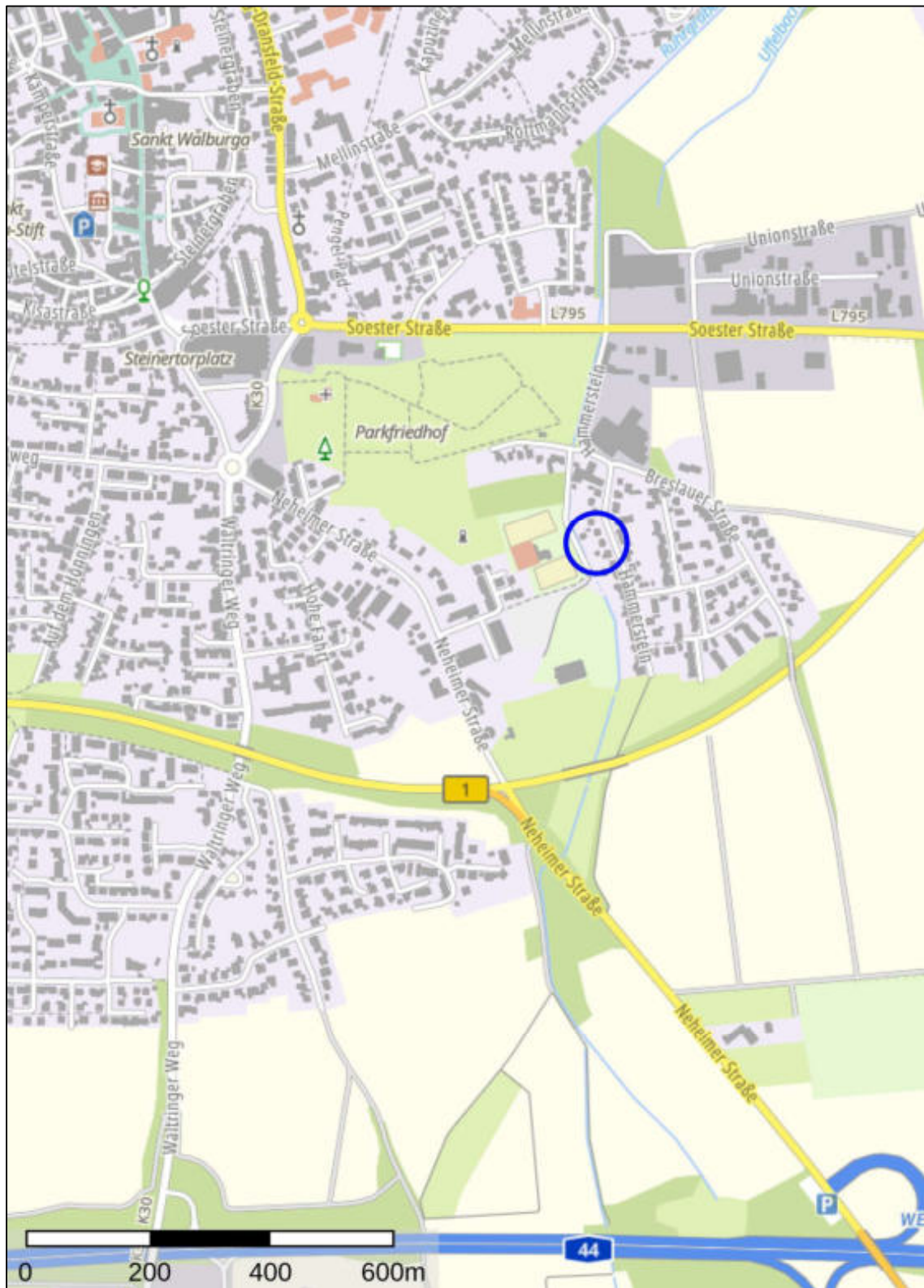


Abbildung 6 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Werl  
 ca. Maßstab 1:10.000  
 Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.  
 Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)  
 © Land NRW (2025) – Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

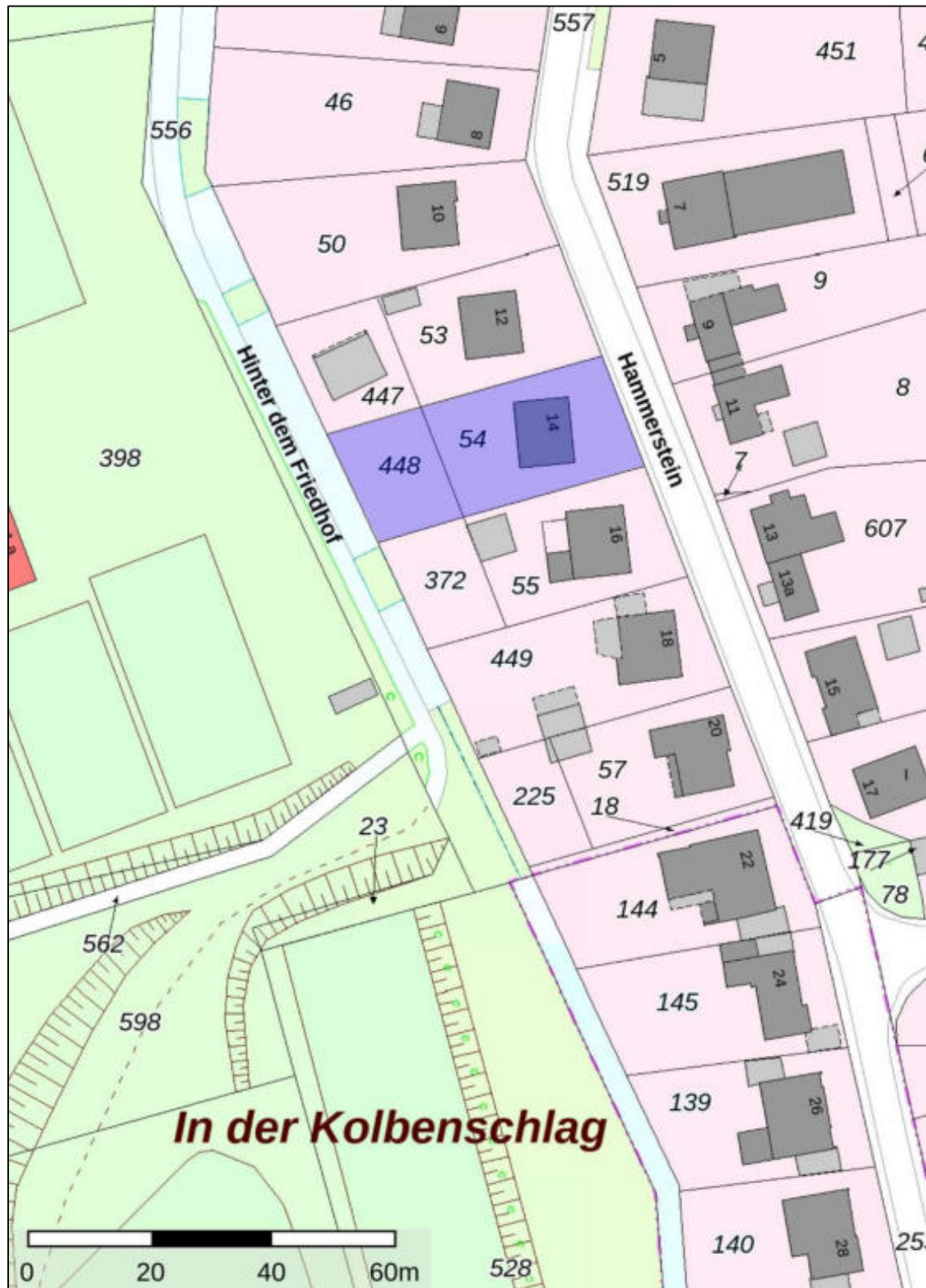


Abbildung 7 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte  
 ca. Maßstab 1:1.000  
 Die zu bewertenden Grundstücke sind blau unterlegt.  
 Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)  
 © Land NRW (2025 – Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)))

**4.1.4 Entwicklungszustand**

(§ 3 ImmoWertV)

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um baureifes Land.

**4.1.5 Umwelteinflüsse**

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

**4.1.5.1 Beeinträchtigungen**

In der Umgebung der zu bewertenden Grundstücke sind aus Sachverständigensicht keine störenden Betriebe oder störende Nachbarschaft zu erkennen, die den Wert der zu bewertenden Grundstücke beeinflussen.

**4.1.5.2 Straßenverkehrslärm**

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich der zu bewertenden Grundstücke aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert der zu bewertenden Grundstücke.

**4.1.5.3 Eisenbahnverkehrslärm**

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert der zu bewertenden Grundstücke.

**4.1.5.4 Fluglärm**

Der Fluglärm im Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist aus Sachverständigensicht als gering und in Bezug auf die Bodenrichtwertzone, in der sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als normal einzustufen.

Er hat somit keinen Einfluss auf den Wert der zu bewertenden Grundstücke.

## **4.2 Grundstückseigenschaften**

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

### **4.2.1 Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 54**

#### **4.2.1.1 Grundstückgröße, Grundstückszuschnitt** (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 34 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 600 m<sup>2</sup>
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 20 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 30 m im Mittel

#### **4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur**

- ca. 100,3 m ü. N. N. (über Normalhöhennull) an der Straße (Hammerstein), nordöstliche Grundstücksgrenze
- ca. 96,6 m ü. N. N. (über Normalhöhennull) an der südwestlichen Grundstücksgrenze
- Hanglage

#### **4.2.1.3 Lage der Bebauung** (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 34 dieses Gutachtens)

##### **Wohnhaus**

- Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ca. 9 m im Mittel
- Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze ca. 4 m im Mittel
- Abstand zur südwestlichen Grundstücksgrenze ca. 13 m im Mittel
- Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze ca. 4 m im Mittel

#### **4.2.1.4 Erschließung**

- öffentlicher Zugang
- öffentliche Kanalisation (Trennsystem)
- öffentliche Wasserversorgung
- öffentliche Elektrizitätsversorgung
- öffentliche Gasversorgung
- Telefonversorgung

## **4.2.2 Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448**

### **4.2.2.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt** (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 34 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 280 m<sup>2</sup>
- Grundstücksform: nahezu rechteckig
- Grundstücksbreite: ca. 20 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 15 m im Mittel

### **4.2.2.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur**

- ca. 96,6 m ü. N. N. (über Normalhöhennull) an der nordöstlichen Grundstücksgrenze
- ca. 96,4 m ü. N. N. (über Normalhöhennull) an der südwestlichen Grundstücksgrenze
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

### **4.2.2.3 Lage der Bebauung** (siehe auch Abbildung 7 auf Seite 34 dieses Gutachtens)

- keine Bebauung

### **4.2.2.4 Erschließung**

- kein öffentlicher Zugang, Zugang über das Grundstück Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 54, nicht dinglich gesichert im Grundbuch

## **5 Beschreibung der baulichen Anlagen**

(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die Bebauung auf den zu bewertenden Grundstücken besteht aus einem Zweifamilienhaus sowie Außenanlagen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Die formelle und die materielle Legalität werden unterstellt.

### **5.1 Wohnhaus**

#### **5.1.1 Art, Nutzung**

Bei der baulichen Anlage Wohnhaus handelt es sich um ein vollunterkellertes freistehendes Zweifamilienhaus mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden.

##### **Das Kellergeschoss umfasst:**

- einen Flur mit Treppenzugang zum Erdgeschoss
- einen Heizungs- und Werkstattkeller
- einen Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten
- einen Waschkeller
- eine Gästetoilette

##### **Das Erdgeschoss (abgeschlossene Wohnung mit Zugang vom Treppenhaus) umfasst:**

- einen Flur
- ein Bad mit Dusche, WC und Waschbecken
- eine Küche
- ein Wohn- und Esszimmer
- ein Arbeitszimmer
- ein Schlafzimmer

##### **Das Dachgeschoss (abgeschlossene Wohnung mit Zugang vom Treppenhaus) umfasst:**

- einen Flur
- ein Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
- eine Küche
- ein Wohn- und Esszimmer
- zwei Kinderzimmer

- ein Schlafzimmer

### **Der Spitzboden**

- ist vom Treppenhaus über eine Dachluke zugänglich und wird zu Abstellzwecken genutzt.  
Die Luke war zum Tag der Ortsbesichtigung defekt, sodass der Unterzeichner den Spitzboden nicht betreten konnte.

## **5.1.2 Baujahr, Historie**

Baujahr, gemäß Schlußabnahmeschein aus den Bauakten der Stadt Werl ist das Jahr 1963.

## **5.1.3 Bauzahlen**

### **5.1.3.1 Bruttogrundfläche (BGF)**

(gem. DIN 277, Blatt 1, Stand: Februar 2005)

Als Brutto-Grundfläche wird die Fläche bezeichnet, die sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes ergibt. Sie wird geschossweise ermittelt.

Die Bruttogrundfläche wurde aus Planunterlagen aus den Bauakten der Stadt Werl mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Kellergeschoss	ca. 97 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 97 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. 97 m <sup>2</sup>
Wohnhaus, gesamt	ca. 291 m <sup>2</sup>

### **5.1.3.2 Wohnfläche (WF)**

(gem. WoFIV, Stand: Januar 2004)

Die Wohnfläche einer Wohnung bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören auch Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen sowie Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen sowie Geschäftsräume.



Weiterhin gelten die Festsetzungen des § 46, Aufenthaltsräume in der BauO NRW in der Fassung vom 01.01.2019.

Die Wohnfläche wurde aus Planunterlagen und Berechnungen aus den Bauakten der Stadt Werl mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Erdgeschoss	ca. 70 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca. 62 m <sup>2</sup>
Wohnhaus, gesamt	ca. 132 m <sup>2</sup>

#### 5.1.4 **Bauweise und Baugestaltung** (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Wohnhaus wurde in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.



Abbildung 8 Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlage Wohnhaus  
fotografiert am 26.03.2025





Abbildung 9 Straßen- und Seitenansicht der baulichen Anlage Wohnhaus  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 10 Rückansicht der baulichen Anlage Wohnhaus  
fotografiert am 26.03.2025

**5.1.5 Energetische Eigenschaften**

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die bauliche Anlage Wohnhaus energetisch den gesetzlichen Vorgaben des Baujahres entspricht. Weitergehende Ermittlungen oder Berechnungen wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt.

**5.1.6 Baukonstruktion und technische Anlagen**

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

**Fundamente:**

massiv, Mauerwerk oder Beton

**Decken:**

- Kellergeschoss Stahlbeton
- Erdgeschoss Stahlbeton
- Dachgeschoss Holzbalkendecke

**Außenwände:**

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Erdgeschoss Mauerwerk
- Dachgeschoss Mauerwerk
- Wärmedämmung modernisiert, Wärmedämmverbundsystem
- Oberflächen verputzt

**Dachkonstruktion:**

- Dachform Satteldach
- Dachdeckung Tondachziegel
- Entwässerung Kupferdachrinnen und -fallrohre, außen liegend
- Wärmedämmung modernisiert

**Treppen:**

- Kellertreppe massiv
- Geschosstreppe massiv
- Dachbodentreppe Klapptreppe in Holz

**Fenster:**

- Kellergeschoss Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Fensterbänke aus Naturstein,
- Erdgeschoss Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Fensterbänke aus Naturstein, Rollläden aus Kunststoff, manuell

- Dachgeschoss Kunststofffensterrahmen, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Fensterbänke aus Naturstein, Rollläden aus Kunststoff, manuell

**Außentüren:**

- Haustür Aluminiumtür mit Lichtausschnitt
- Kellertür Kunststofftür mit Lichtausschnitt

**Innenwände:**

- Kellergeschoss Mauerwerk
- Erdgeschoss Mauerwerk, Leichtbauwände
- Dachgeschoss Mauerwerk, Leichtbauwände
- Oberflächen verputzt, tapeziert, gestrichen

**Innentüren:**

- Kellergeschoss Holztüren, glatt
- Erdgeschoss Holztüren, glatt, teils mit Lichtausschnitt
- Dachgeschoss Holztüren, glatt, teils mit Lichtausschnitt

**Fußböden Wohnräume:**

- Kellergeschoss Estrich, Fliesen
- Erdgeschoss Laminat, Teppichoberboden
- Dachgeschoss Fliesen, Laminat

**Sanitäreinrichtungen:**

- Kellergeschoss WC und Waschbecken, Boden gefliest
- Erdgeschoss WC, Waschbecken und Dusche, ca. 2 m hoch gefliest
- Dachgeschoss WC, Waschbecken und Badewanne, deckenhoch gefliest

**Heizungsanlage:**

- Baujahr 1995
- Heizungsart Niedertemperatur Zentralheizung mit Pufferspeicher, Heizkörper in den Räumen
- Befeuerungsart Gas
- Sonstiges Kaminofen im Erdgeschoss

**Warmwasserzubereitung:**

- Befeuerungsart über die Heizungsanlage

**Leitungen:**

- Wasserrohre soweit sichtbar in Eisen
- Gasrohre soweit sichtbar in Kupfer
- Heizungsrohre soweit sichtbar in Eisen, auf Putz

### **Elektroinstallation:**

- Sicherungen                      Kippsicherungen, Fehlerstrom-Schutzschalter vorhanden
- Steckdosen                      ausreichend vorhanden
- Schalter                          zweckmäßig positioniert

#### **5.1.6.1      Fotodokumentation**



Abbildung 11    Treppe zum Kellergeschoss  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 12 Heizungsanlage im Kellergeschoss  
fotografiert am 26.03.2025

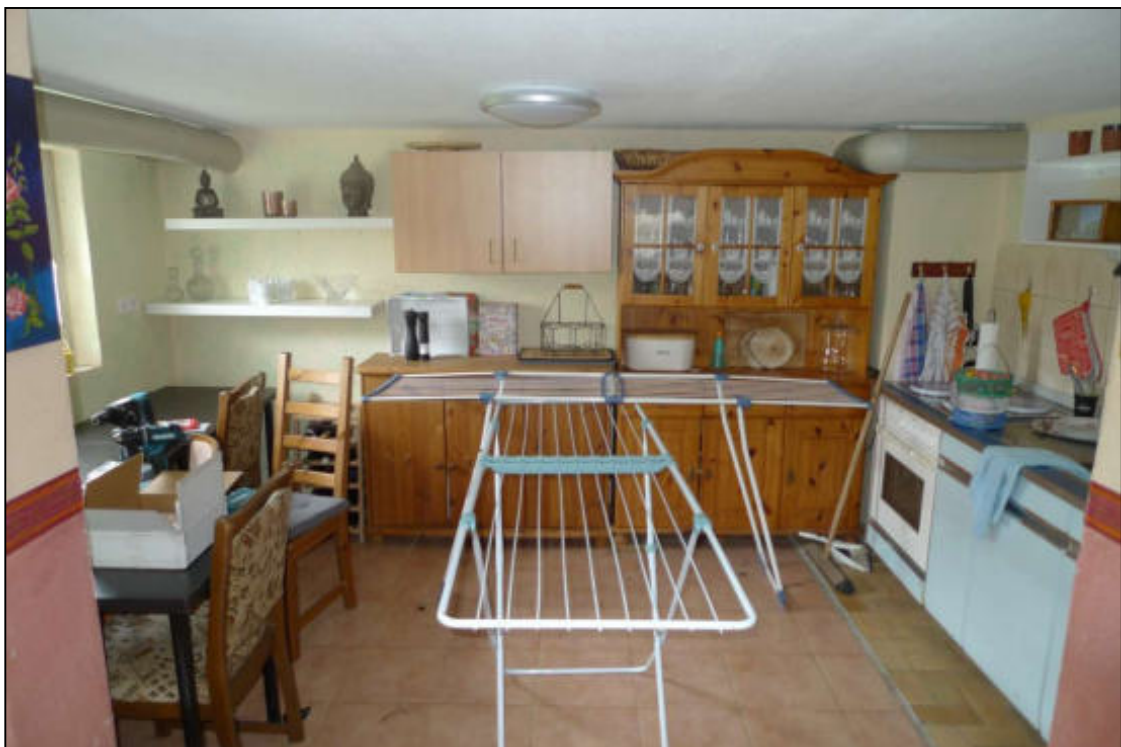


Abbildung 13 Hobbyraum mit Küche im Kellergeschoss (mit Zugang zum Garten)  
fotografiert am 26.03.2025





Abbildung 14 Waschküche im Kellergeschoss  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 15 Gäste-WC im Kellergeschoss  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 16 Flur in der Wohnung im Erdgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 17 Bad in der Wohnung im Erdgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 18 Wohn- und Esszimmer in der Wohnung im Erdgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 19 Wohn- und Esszimmer in der Wohnung im Erdgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025





Abbildung 20 Küche in der Wohnung im Erdgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 21 Schlafzimmer in der Wohnung im Erdgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 22 Haustür im Erdgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025

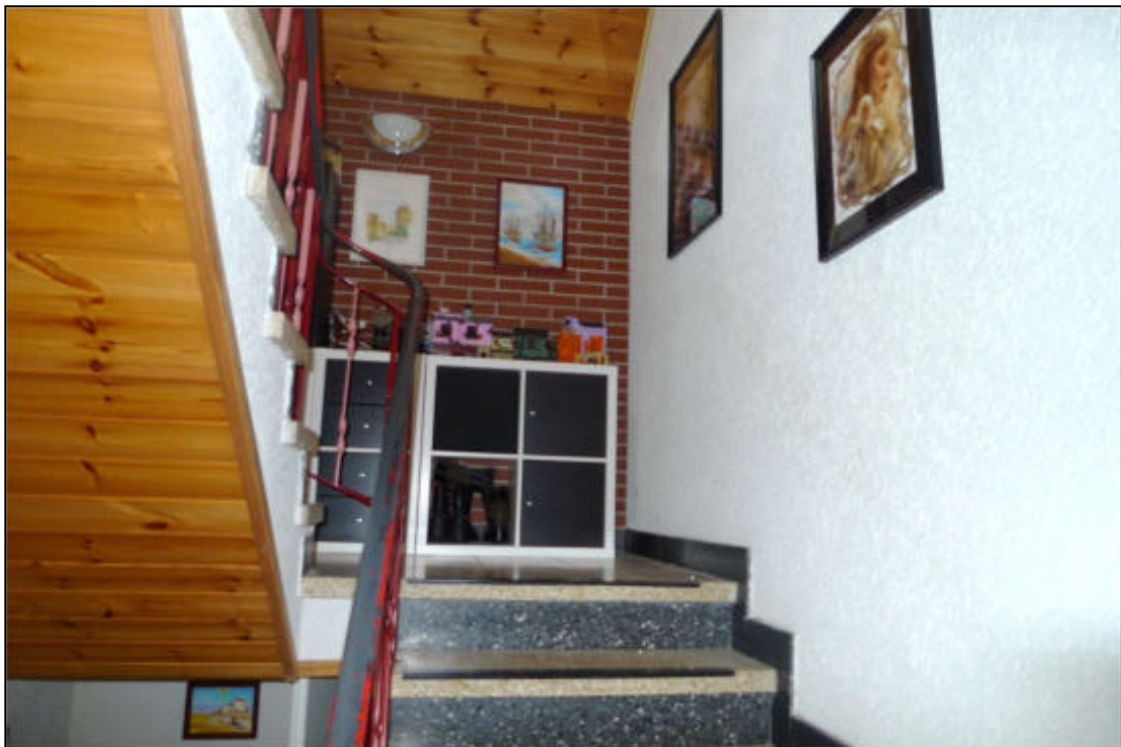


Abbildung 23 Treppe zum Dachgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 24 Kinderzimmer in der Wohnung im Dachgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 25 Schlafzimmer in der Wohnung im Dachgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025





Abbildung 26 Wohn- und Esszimmer in der Wohnung im Dachgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 27 Kinderzimmer in der Wohnung im Dachgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025

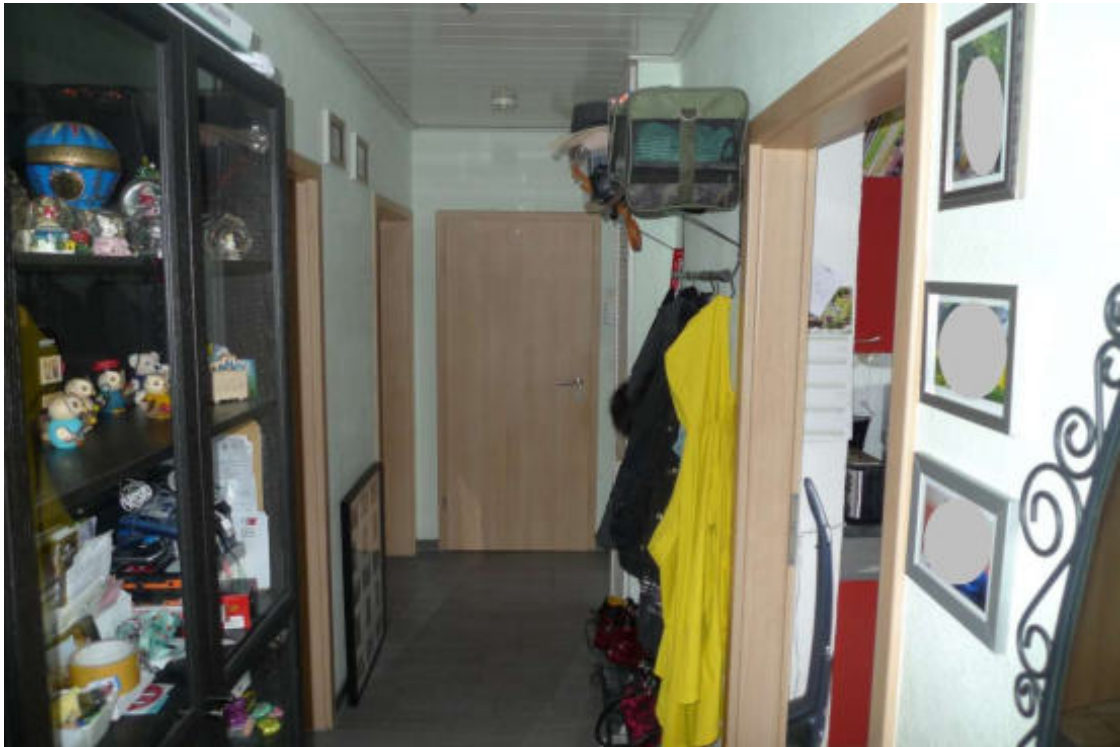


Abbildung 28 Flur in der Wohnung im Dachgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 29 Küche in der Wohnung im Dachgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 30 Bad in der Wohnung im Dachgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025

### 5.1.6.2 Planunterlagen

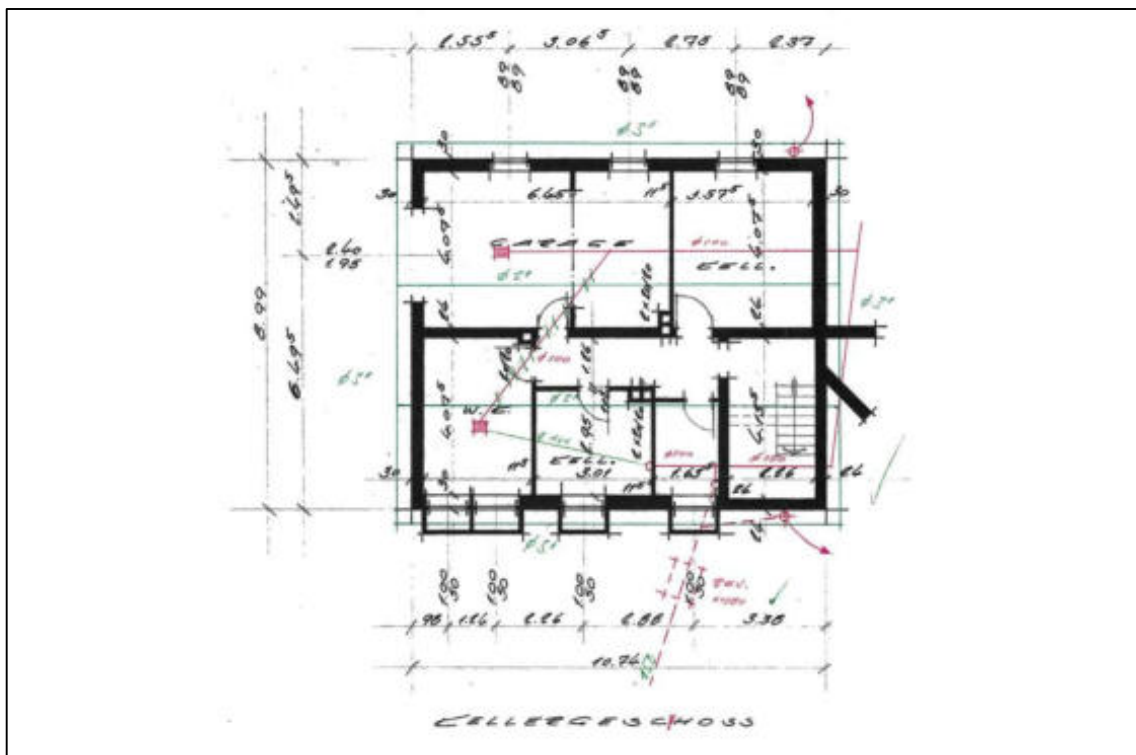


Abbildung 31 Grundriss vom Kellergeschoss  
aus den Bauakten der Stadt Werl, ohne Maßstab,  
in der Örtlichkeit modifiziert  
© Stadt Werl



Abbildung 32 Grundriss vom Erdgeschoss  
aus den Bauakten der Stadt Werl, ohne Maßstab,  
in der Örtlichkeit modifiziert  
© Stadt Werl



Abbildung 33 Grundriss vom Dachgeschoss  
aus den Bauakten der Stadt Werl, ohne Maßstab  
© Stadt Werl



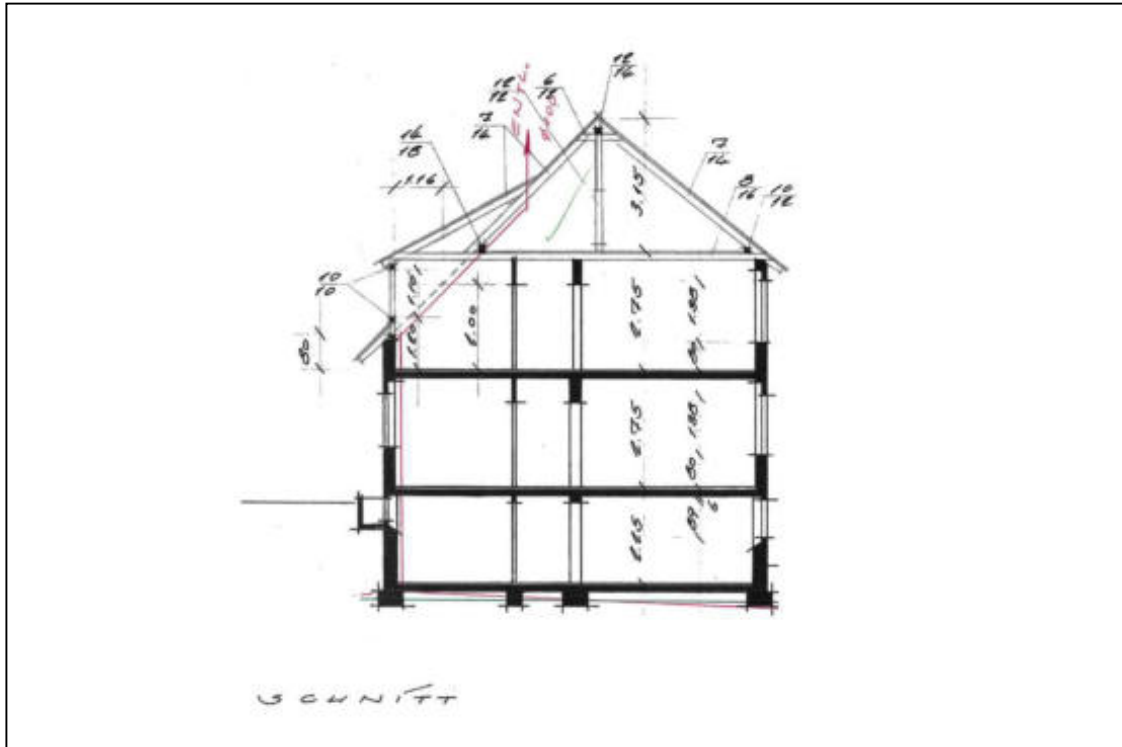


Abbildung 34 Schnitt durch die baulichen Anlagen  
aus den Bauakten der Stadt Werl, ohne Maßstab  
© Stadt Werl

### 5.1.7

## Bauzustand

(§ 2 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Der allgemeine Bauzustand wird beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

### 5.1.7.1

**unterlassene Instandhaltung**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

## Legaldefinition

(§ 2 Absatz 9 HOAI)

Die Legaldefinition von Instandhaltungen ist im § 2 Absatz 9 der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) zu finden:

*Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.*

Hierzu zählen u. a. Wartung, Pflege und Schönheitsreparaturen.

Der Unterzeichner hat eine unterlassene Instandhaltung an der baulichen Anlage Wohnhaus feststellen können. Diese wird in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 59 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.



## 5.1.7.2

**Baumängel**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

## Legaldefinition

(§ 633 BGB)

Eine Legaldefinition des Mangels (Sachmangel) ist im § 633 BGB, als eine Regelung zum Werkvertragsrecht zu finden:

*Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.*

*(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,*

*1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst*

*2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.“*

Die VOB/B trifft in § 13 eine gleichartige Regelung mit dem Zusatz, dass das Werk den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme entsprechen muss.

Diese Regelungen können als Anhaltspunkt für die Beurteilung dienen, ob ein Baumangel vorliegt. Da ein Bewertungssachverständiger in den meisten Fällen nicht darüber informiert ist, welche Vereinbarungen bei der Errichtung eines Bauwerks getroffen wurden, ist bei der Begutachtung davon auszugehen, dass ein Mangel dann vorliegt, wenn das Bauwerk sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet oder eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann. Ein Mangel liegt danach grundsätzlich auch dann vor, wenn ein Bauwerk nicht nach den anerkannten Regeln der Technik zur Zeit der Abnahme errichtet ist.

Unerhebliche Mängel bleiben unberücksichtigt, denn nach § 8 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang **erheblich** von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder **erheblich** von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Der Unterzeichner hat einige Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Wohnhaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 59 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

### 5.1.7.3 **Bauschäden** (§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

Definition des Schadens:

Ein Bauschaden liegt vor, wenn das Bauobjekt infolge eines Ereignisses im vermögensrechtlichen Sinn nachteilig verändert worden ist.

Bauschäden können z. B. durch äußere Einflüsse entstanden sein, wie Sturm, Witterung, Beschädigung durch den Eigentümer oder Dritte, können aber auch infolge von Mängeln aufgetreten sein.

Der Unterzeichner hat einige Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlagen Wohnhaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 59 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

### 5.1.7.4 **Baulicher Zustand**

Die bauliche Anlage Wohnhaus befindet sich in einem altersentsprechend normal gepflegten Zustand mit sichtbaren baulichen Mängeln, Schäden und unterlassenen Instandhaltungen.

Für die unterlassene Instandhaltung, die baulichen Mängel sowie die baulichen Schäden an der baulichen Anlage Wohnhaus setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 5.000 EUR an.

Die Wertminderung für unterlassene Instandhaltung, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden der baulichen Anlage Wohnhaus berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 9.4 auf Seite 92 dieses Gutachtens).

Mit den Abschlägen für die unterlassene Instandhaltung, die baulichen Mängel sowie die baulichen Schäden werden nicht die tatsächlichen anfallenden Kosten deren Beseitigung in Ansatz gebracht, sondern ausschließlich ein sachverständig geschätzter Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt Berücksichtigung findet.

#### 5.1.7.5 Fotodokumentation zum Bauzustand



Abbildung 35 leichte Feuchtigkeitserscheinungen an der Kelleraußenwand  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 36 defekter Zugang zum Spitzboden  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 37 beidseitig Feuchteschäden an der Türzarge der Badezimmertür  
in der Wohnung im Dachgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025

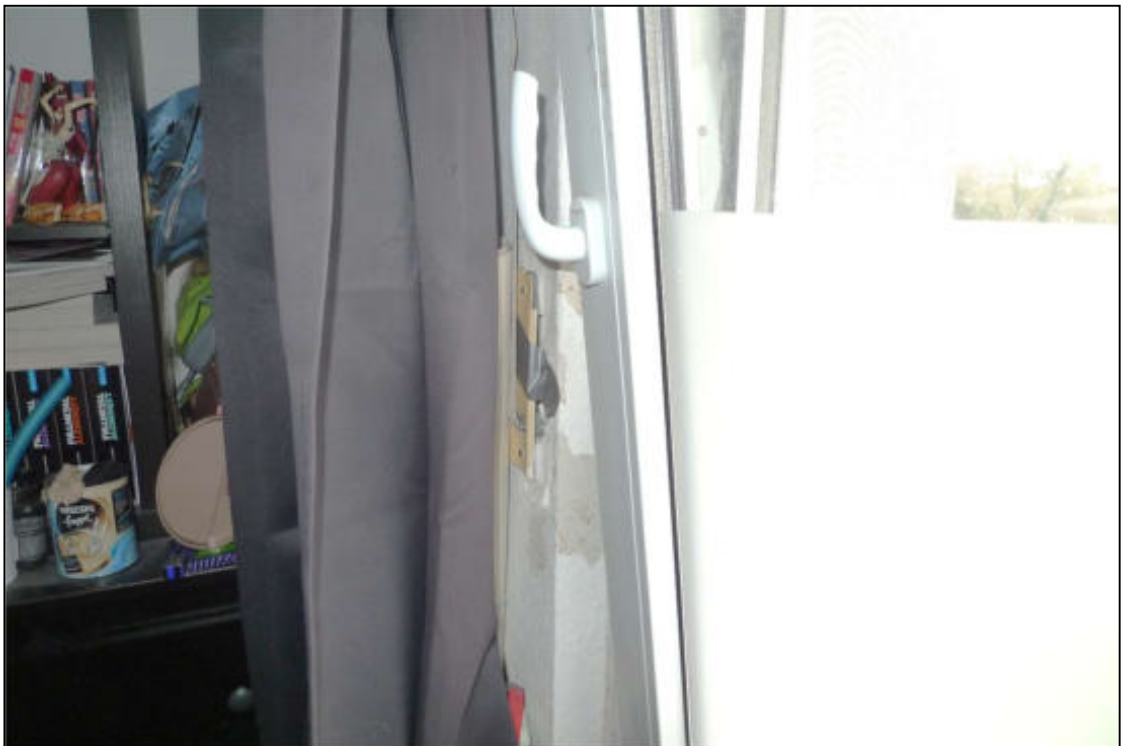


Abbildung 38 defekter Gurtwickler in der Wohnung im Dachgeschoss  
fotografiert am 26.03.2025

## 5.2 Außenanlagen

### 5.2.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

Vor den baulichen Anlagen befindet sich eine gepflasterte Auffahrt mit zwei PKW-Stellplätzen sowie einem weiteren PKW-Stellplatz unter einem Carport in einfacher Holzbauweise.

Ein gepflasterter Gehweg führt von der Straße mit leichtem Gefälle zur Hauseingangstür sowie zwischen Auffahrt und Haus entlang zur südlichen Hausseite mit Zugang zum Keller.

In den Garten hinter dem Haus führt eine Treppe auf der nördlichen sowie ein in Betonplatten gelegter Abgang auf der südlichen Hausseite.

Vor dem Kellerzugang an der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine in Holzkonstruktion überdachte mit Betonverbundsteinen gepflasterte Terrasse.

Im Garten befindet sich ein Schacht mit Schwengelpumpe, ehemaliges Dreikammersystem.

Im westlichen, hinteren Teil des Gartens befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus in einfacher Holzbauweise.



Abbildung 39 Stellplatzflächen auf dem vorderen Teil der zu bewertenden Grundstücke fotografiert am 26.03.2025





Abbildung 40 Hauszugangsbereich auf den zu bewertenden Grundstücken  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 41 Carport auf den zu bewertenden Grundstücken  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 42 gepflasterte Wegfläche zwischen den Stellflächen und dem Zweifamilienhaus fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 43 überdachte Terrasse an der Kellereingangstür fotografiert am 26.03.2025



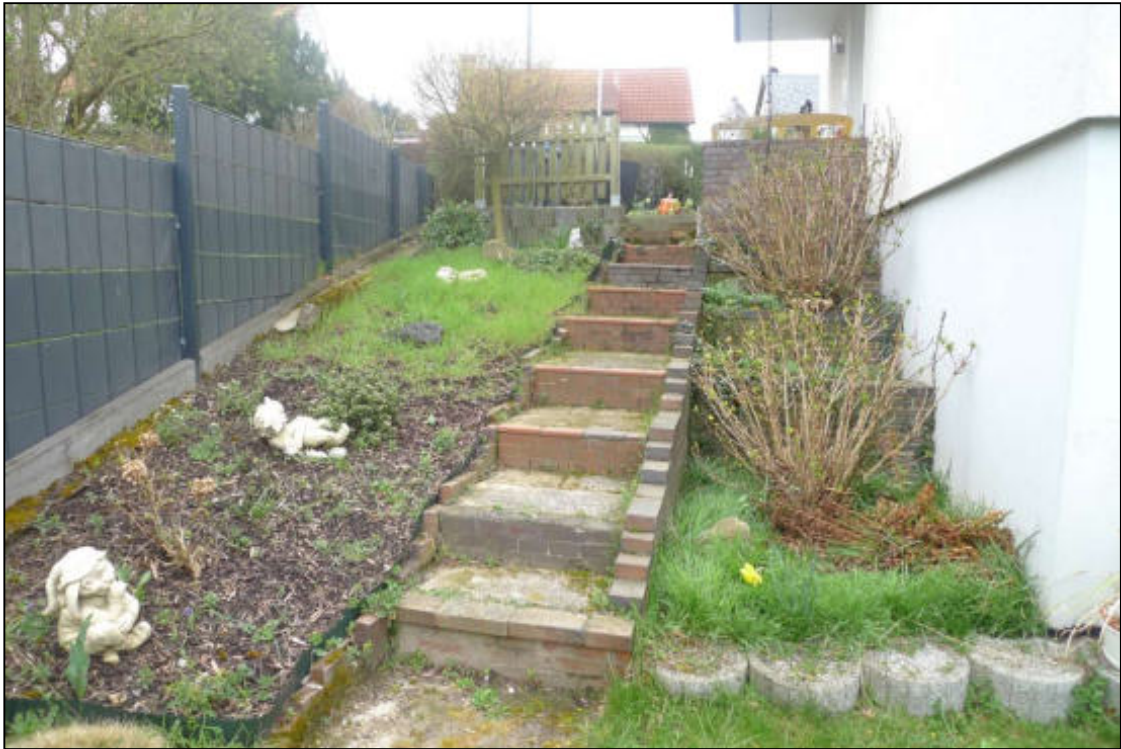


Abbildung 44 Treppe vom Hauseingangsbereich in den Garten  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 45 Gartenhaus in einfacher Holzbauweise im Garten  
fotografiert am 26.03.2025





Abbildung 46 Schacht mit Schwengelpumpe im Garten  
fotografiert am 26.03.2025

### 5.2.2 Garten

Der Garten der zu bewertenden Grundstücke hinter dem Wohnhaus besteht aus einer Rasenfläche, in der einige Sträucher gepflanzt wurden.

Seitlich vom Wohnhaus sind um die Abgänge in den Garten im Hangbereich Beete angelegt.

Vor dem Wohnhaus befindet sich ein Vorgarten als Beet mit Pflanzen und Sträuchern.

Der Garten befindet sich in einem gepflegten Zustand.



Abbildung 47 Garten der zu bewertenden Grundstücke  
fotografiert am 26.03.2025



Abbildung 48 Vorgarten der zu bewertenden Grundstücke  
fotografiert am 26.03.2025





Abbildung 49 Abgang zum Garten an der südlichen Gebäudeseite  
fotografiert am 26.03.2025

### 5.2.3 Einfriedung

Der Vorgartenbereich ist zur nördlichen Grundstücksgrenze und zur Straße durch eine Hecke eingefriedet.

Im Gartenbereich der zu bewertenden Grundstücke besteht die Einfriedung zur südlichen Grundstücksgrenze durch einen Maschen- drahtzaun auf Seiten des Nachbargrundstücks.

Die Einfriedung zur nördlichen Grundstücksgrenze besteht teils durch einen Holzlattenzaun, teils durch einen Stabmattenzaun.

An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Bach, der nach Angaben der Schuldnerin manchmal über die Ufer tritt.



Abbildung 50 Bach an der westlichen Grundstücksgrenze der zu bewertenden Grundstücke fotografiert am 26.03.2025

### 5.3 Gesamteindruck

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in mittlerer Wohnlage von Werl.

Die baulichen Anlagen haben eine konventionelle Bauweise und eine baujahrestypische Gestaltung auf einem Grundstück mit Hanglage.

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem altersentsprechenden Zustand.

## **6 Wahl des Bewertungsverfahrens**

(§ 6 Absatz 1 ImmoWertV)

### **6.1 Vergleichswertverfahren**

(§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit den zu bewertenden Grundstücken hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Die Recherche beim Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Kreis Soest hat ergeben, dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für die zu bewertenden Grundstücke mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht.

### **6.2 Ertragswertverfahren**

(§ 27 ff ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich durch die Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen sowie dem Bodenwert.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Objekten, bei denen sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung an der Verzinsung orientiert. Dies betrifft insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.

### **6.3 Sachwertverfahren**

(§ 35 ff ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, da diese in der Regel nicht vermietet, sondern vom Hauseigentümer ganz oder zum überwiegenden Teil selbst genutzt werden.

Da die zu bewertenden Grundstücke mit einem freistehenden Zweifamilienhaus bebaut sind, zieht der Unterzeichner zur Bewertung das Sachwertverfahren heran.

## **7 Ermittlung des Bodenwertes** (§ 40 ImmoWertV)

### **7.1 Bodenrichtwert** (§ 196 BauGB in Verbindung mit § 14 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) im Kreis Soest hat für den Bereich (gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV), in dem sich die zu bewertenden Grundstücke befinden, zum Stichtag 01.01.2025 einen erschließungsbeitragsfreien, kostenersatzungsbetragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

140 EUR pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 30 Metern beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke als Wohnbaufläche mit einer baulichen Nutzung von 1 – 2 Geschossen.

### **7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert**

- 7.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten im Kreis Soest nicht erkennbar.
- 7.2.2 Für die Bebauung des Grundstückes nimmt der Unterzeichner keinen Abschlag vor.
- 7.2.3 Es sind keine besonders zu berücksichtigenden Umwelteinflüsse gemäß § 5 Absatz 4 ImmoWertV erkennbar.
- 7.2.4 Individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.
- 7.2.5 Individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, bestehen nicht.
- 7.2.6 Individuelle tatsächliche Belastungen (z.B. Altlasten) gemäß § 16 Absatz 1 ImmoWertV, die den Bodenrichtwert beeinflussen könnten, sind außer den bereits genannten für den Unterzeichner nicht erkennbar.



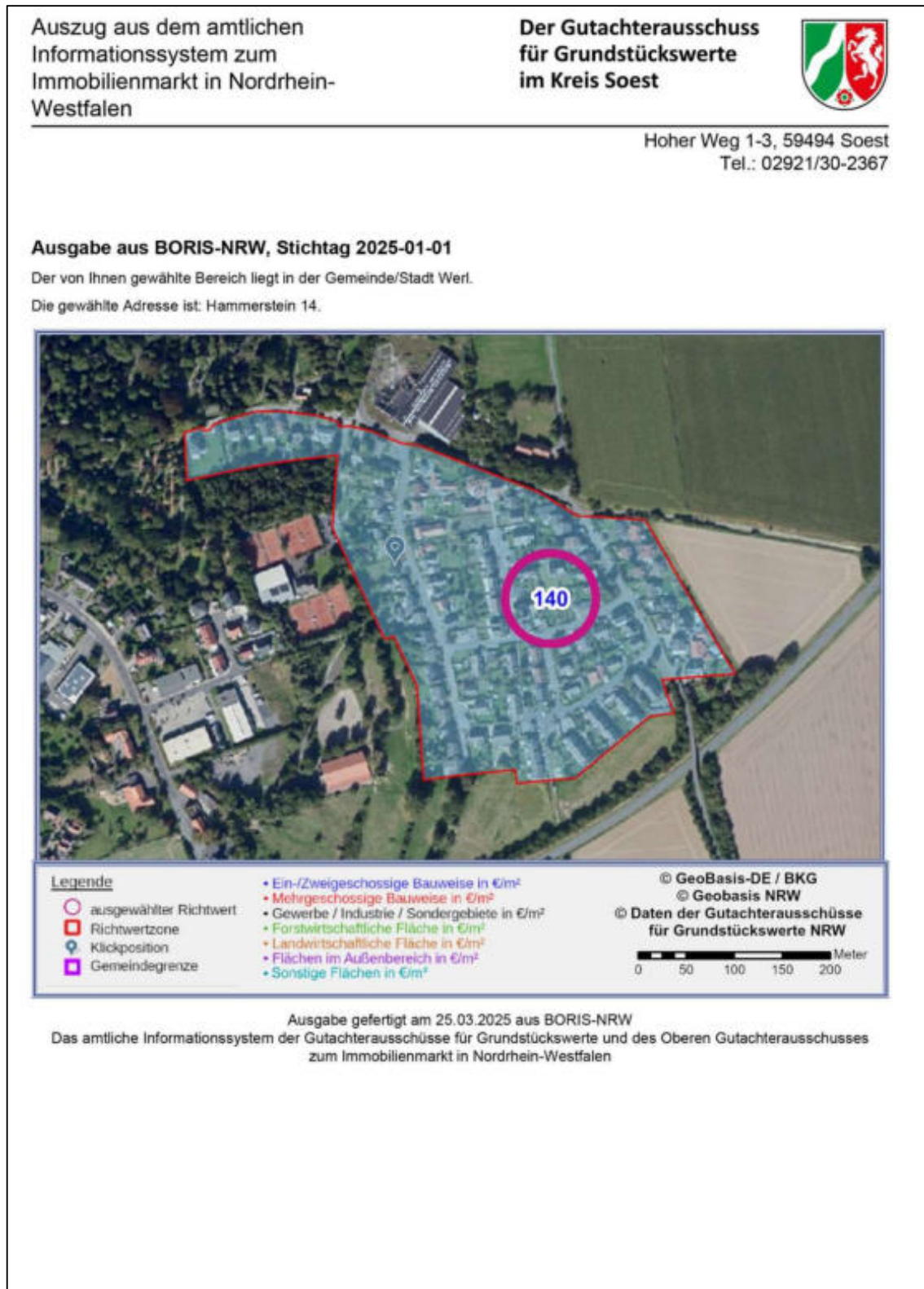


Abbildung 51 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert im Kreis Soest mit Stand vom 01.01.2025  
Quelle: [www.boris.nrw.de/borisplus](http://www.boris.nrw.de/borisplus)  
© GeoBasis-DE / BKG © Geobasis NRW  
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

Erläuterung zum Bodenrichtwert	
Lage und Wert	
Gemeinde	Werl
Postleitzahl	59457
Gemarkungsname	Werl
Ortsteil	Werl
Bodenrichtwertnummer	1435
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>140 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	140 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Abbildung 52 Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert  
im Kreis Soest mit Stand vom 01.01.2025  
Quelle: [www.boris.nrw.de/borisplus](http://www.boris.nrw.de/borisplus)  
© GeoBasis-DE / BKG © Geobasis NRW  
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

## 7.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Absatz 1 ImmoWertV)

7.3.1 In seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert macht der Gutachterausschuss im Kreis Soest keine Angaben über das Maß der baulichen Nutzung.

Gemäß § 13 Absatz 2 ImmoWertV sollen die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Unterzeichner hat bei der Ortsbesichtigung festgestellt, dass keine Auffälligkeiten oder nennenswerte Abweichungen gegenüber den umliegenden Grundstücken bestehen. Somit hat das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung keinen Einfluss bei der Ermittlung des Bodenwertes.



## **7.4 Wertzonen**

7.4.1 Eine Aufteilung in Wertzonen wird vom Unterzeichner wie folgt vorgenommen:

7.4.1.1 Der Unterzeichner betrachtet das zu bewertende Grundstück Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 54 mit einer Tiefe von ca. 30 m und einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> als baureifes Land und setzt hier den vollen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 140 EUR/m<sup>2</sup> an.

7.4.1.2 Das zu bewertende Grundstück Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448 betrachtet der Unterzeichner zur vollen Größe von 280 m<sup>2</sup> als Garten- und Hinterland und setzt hier gemäß der örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest einen Wert von 30 % vom ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 140 EUR/m<sup>2</sup>, somit 42 EUR/m<sup>2</sup> an.

## **7.5 Abgabenrechtlicher Zustand**

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Werl, „Name 13“, vom 06.03.2025 liegen die zu bewertenden Grundstücke an der öffentlichen Erschließungsanlage Hammerstein / Hinter dem Friedhof.

### **7.5.2 Erschließungsbeiträge**

(§ 127 ff BGB)

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sind nicht zu zahlen.

### **7.5.3 Kanalanschlussbeitrag**

(§ 8 KAG NW)

Kanalanschlussbeiträge sind nicht zu zahlen.

### **7.5.4 Straßenbaubeitrag**

(§ 8 KAG NW)

Straßenausbaubeiträge sind nicht zu zahlen.

## **7.6 Freilegungskosten**

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

7.6.1 Es fallen augenscheinlich in absehbarer Zeit keine erkennbaren Freilegungskosten an.

## 7.7 Bodenwert in bebautem Zustand

7.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses (siehe auch Nr. 7.1. auf Seite 70 dieses Gutachtens) unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bodenwert, der Wertzonen und der Erschließungsbeiträge abgeleitet.

Der erschließungsbeitragsfreie, kostenerstattungsbetragsfreie und kanalanschlussbeitragsfreie (nach KAG) Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Baureifes Land, Flurstück 54 Gebäude- und Freifläche, Wohnen 600 m <sup>2</sup> x 140 EUR/m <sup>2</sup>		84.000 EUR
Garten- und Hinterland Flurstück 448 Gebäude- und Freifläche, Wohnen 280 m <sup>2</sup> x 140 EUR/m <sup>2</sup> x 30%	+	11.760 EUR
Bodenwert, gesamt	=	95.760 EUR

## 8 Ermittlung der Restnutzungsdauer

### 8.1 Wohnhaus

#### 8.1.1 Alter

(§ 4 Absatz 1 ImmoWertV)

*Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.*

Baujahr (Erstnutzung) ca. 1963

Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags 2025

---

Alter der baulichen Anlage Wohnhaus 62 Jahre

#### 8.1.2 Gesamtnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 2 ImmoWertV)

##### 8.1.2.1 Definition:

*Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann.*

##### 8.1.2.2 In der Anlage 1 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV sind für die Wertermittlung zu Grunde legende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer angegeben.

Der Unterzeichner ordnet die zu begutachtende bauliche Anlage der Art „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser“ zu. Hiernach ist für die bauliche Anlage eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren anzusetzen, die gemäß § 10 ImmoWertV systemkonform anzuwenden ist.

#### 8.1.3 Restnutzungsdauer

(§ 4 Absatz 3 ImmoWertV)

##### 8.1.3.1 Definition:

*Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung in individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. In individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungs-*

*objekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.*

- 8.1.3.2 In der Anlage 2 i. V. m. § 12 Absatz 5 ImmoWertV ist das Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude bei Modernisierungen aufgeführt. Es wird im Folgenden vom Unterzeichner angewendet.
- 8.1.3.3 Die bauliche Anlage Wohnhaus wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.
- 8.1.3.4 Da das Gebäudealter (62 Jahre) die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nicht übersteigt, ist das Modell ohne Einschränkungen anwendbar.
- 8.1.3.5 Der Unterzeichner ermittelt den Modernisierungsgrad anhand Tabelle 1 in Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der Angaben unter den besonderen Bedingungen (siehe Nummer 1.2 auf Seite 15 dieses Gutachtens).  
Folgende nach der Kernsanierung durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sieht der Unterzeichner als wertbeeinflussende und somit als zu berücksichtigende Modernisierungen an und vergibt hierfür Punkte nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Orientierungswerte unter II.3, Tabelle a ImmoWertA (siehe Abbildung 53 auf Seite 77 dieses Gutachtens):

<b>Modernisierungselement</b>	<b>Punkte</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme	0
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	1
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbaus	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Gesamtpunktzahl von möglichen 20 Punkten	5

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
* Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Abbildung 53 Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA

Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Modernisierungspunktzahl in Höhe von 5 Punkten von möglichen 20 Punkten wird aus Tabelle 2 in Anlage 2 ImmoWertV der Modernisierungsgrad wie folgt aufgeführt:

0 – 1 Punkt	nicht modernisiert
2 – 5 Punkte	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 – 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 – 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 – 20 Punkte	umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird vom Unterzeichner als „kleine Modernisierung“ angesehen.

- 8.1.3.6 Auf Basis der vom Unterzeichner zu Grunde gelegten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, des Alters von 62 Jahren zum Wertermittlungsstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird

die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

$$\text{RND} = a * \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

mit den interpolierten Variablen  $a = 0,6725$ ,  $b = 1,4578$  und  $c = 1,085$  (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 29 Jahren.

- 8.1.3.7 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 5 Punkten erst ab einem relativen Alter von 35 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

- 8.1.3.8 Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} * 100$$

Bei einem Alter von 62 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 77,5 %.

Da das relative Alter von 77,5 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 35 % aufweist, ist die Ermittlung der Restnutzungsdauer anhand der unter 8.1.3.6 auf Seite 78 dieses Gutachtens angegebenen Formel anwendbar. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 29 Jahre.



## 9 Ermittlung des Sachwertes

### 9.1 Gebäudezeitwert Wohnhaus

(§ 35 bis § 39 ImmoWertV i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

#### 9.1.1 Aufteilung und Zuordnung der baulichen Anlagen

Der Unterzeichner teilt aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung die bauliche Anlage Wohnhaus zur Einordnung in Gebäudetypen gemäß NHK 2010, Anlage 4 Nr. II. Tabelle 1 ImmoWertV in folgende Teilanlagen auf:

- Wohnhaus  
Gebäudetyp 1.01, freistehende  
Zweifamilienhäuser mit Keller- und 291 m<sup>2</sup> BGF  
Erdgeschoss sowie einem voll (ca. 100 %  
ausgebautem Dachgeschoss Flächenanteil)

#### 9.1.2 Kostenkennwerte nach Gebäudeteiltypisierung

Die Kostenkennwerte je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) sind in der Anlage 4 Teil II ImmoWertV dargestellt.

Sie entsprechen gemäß Anlage 4 Teil I Nr. 1 ImmoWertV den Normalherstellungskosten auf Basis 2010 für Gebäude der Kosten- gruppe 300 und 400 der DIN 276-11:2006 einschließlich der Bau- nebenkosten der Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 sowie der Umsatzsteuer in Höhe von 19 %.

##### 9.1.2.1 Standardstufe 1

Teilan- lage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil BGF	Kostenkennwert
Wohn- haus	1.01	688 EUR/m <sup>2</sup>	100 %	688 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnhaus, gesamt:				688 EUR/m <sup>2</sup>

##### 9.1.2.2 Standardstufe 2

Teilan- lage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Wohn- haus	1.01	761 EUR/m <sup>2</sup>	100 %	761 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnhaus, gesamt:				761 EUR/m <sup>2</sup>

## 9.1.2.3 Standardstufe 3

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Wohnhaus	1.01	877 EUR/m <sup>2</sup>	100 %	877 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnhaus, gesamt:				877 EUR/m <sup>2</sup>

## 9.1.2.4 Standardstufe 4

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Wohnhaus	1.01	1.055 EUR/m <sup>2</sup>	100 %	1.055 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnhaus, gesamt:				1.055 EUR/m <sup>2</sup>

## 9.1.2.5 Standardstufe 5

Teilanlage	Typ	Kostenkennwert gemäß NHK 2010	Anteil	Kostenkennwert
Wohnhaus	1.01	1.323 EUR/m <sup>2</sup>	100 %	1.323 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnhaus, gesamt:				1.323 EUR/m <sup>2</sup>

## 9.1.2.6 Kostenkennwerte für die bauliche Anlage Wohnhaus

Standardstufe 1:	688 EUR/m <sup>2</sup>
Standardstufe 2:	761 EUR/m <sup>2</sup>
Standardstufe 3:	877 EUR/m <sup>2</sup>
Standardstufe 4:	1.055 EUR/m <sup>2</sup>
Standardstufe 5:	1.323 EUR/m <sup>2</sup>

### 9.1.3 Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale

Voraussetzung für die Ermittlung der Normalherstellungskosten ist die Feststellung des Gebäudestandards. Hierzu stuft der Unterzeichner die Standardmerkmale

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

der baulichen Teilanlagen gemäß Anlage 4 Teil III, Tabelle 1 ImmoWertV nach sachverständiger Würdigung in die der Bauteilausführung entsprechende Standardstufe ein.

Jedem Standardmerkmal ist gemäß ImmoWertV ein Wägungsanteil zugeordnet. Eine prozentuale Aufteilung in mehrere Standardstufen ist gegebenenfalls erforderlich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Die Einstufung des Ausstattungsstandards des jeweiligen Standardmerkmals in die Standardstufen wird vom Unterzeichner nach sachverständigem Ermessen durchgeführt.

Mittels dieser jeweils gewählten prozentualen Einteilung der Standardstufen eines Standardmerkmals bezogen auf die zuvor ermittelten Kostenkennwerte für das Gesamtgebäude (siehe Nr. 9.1.2.6) wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Wägungsanteils der Kostenanteil gemäß NHK 2010 für das jeweilige Standardmerkmal in EUR/m<sup>2</sup> BGF am zu ermittelnden Kostenkennwert für das Gesamtgebäude bestimmt.

Die Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010, bzw. der zu ermittelnde Kostenkennwert entspricht dabei der Summe aller Kostenanteile.

## 9.1.3.1 Standardmerkmal Außenwände

Standardstufe		Anteil
1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	0 %
2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0 %
3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	50 %
4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	50 %
5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 23 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Außenwände 222 EUR.

## 9.1.3.2 Standardmerkmal Dach

Standardstufe		Anteil
1	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	0 %
2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	0 %
3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	50 %
4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	50 %
5	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbare Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 15 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Dach 145 EUR.

### 9.1.3.3 Standardmerkmal Fenster und Außentüren

Standardstufe		Anteil
1	Einfachverglasung; einfache Holztüren	0 %
2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0 %
3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	100%
4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	0 %
5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fenster und Außentüren 96 EUR.

### 9.1.3.4 Standardmerkmal Innenwände und -türen

Standardstufe		Anteil
1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmpütze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	0 %
2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	0 %
3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	100 %
4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	0 %
5	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Innenwände und -türen 96 EUR.

### 9.1.3.5 Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen

Standardstufe		Anteil
1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztrep- pen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	0 %
2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung	0 %
3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbe- ton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	100 %
4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpa- neele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	0 %
5	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfäße- lungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hart- holztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 11 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Deckenkonstruktion und Treppen 96 EUR.

### 9.1.3.6 Standardmerkmal Fußböden

Standardstufe		Anteil
1	ohne Belag	0 %
2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	0 %
3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	100 %
4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terraz- zobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unter- konstruktion	0 %
5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwer- tige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 5 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Fußböden 44 EUR.



## 9.1.3.7 Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen

Standardstufe		Anteil
1	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	0 %
2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	0 %
3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	0 %
4	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	100 %
5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Sanitäreinrichtungen 95 EUR.

## 9.1.3.8 Standardmerkmal Heizung

Standardstufe		Anteil
1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	0 %
2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	0 %
3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	100 %
4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	0 %
5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 9 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal Heizung 79 EUR.

### 9.1.3.9 Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung

Standardstufe		Anteil
1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	0 %
2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	0 %
3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	100 %
4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	0 %
5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	0 %

Unter Berücksichtigung des Wägungsanteils in Höhe von 6 % beträgt der anteilige Kostenanteil für das Standardmerkmal sonstige technische Ausstattung 53 EUR.

### 9.1.3.10 Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) / Kostenkennwert Es wurden folgende anteilige Kostenkennwerte ermittelt:

Außenwände		222 EUR
Dach	+	145 EUR
Fenster und Außentüren	+	96 EUR
Innenwände und -türen	+	96 EUR
Deckenkonstruktion und Treppen	+	96 EUR
Fußböden	+	44 EUR
Sanitäreinrichtungen	+	95 EUR
Heizung	+	79 EUR
Sonstige technische Anlagen	+	53 EUR
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Kostenkennwert	=	<u>926 EUR</u>

### 9.1.4 Gebäudestandardkennzahl

Für die ermittelten Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 in Höhe von 926 EUR wird die Gebäudestandardkennzahl durch Interpolation (siehe 9.1.2.6 auf Seite 80) zu 3,28 ermittelt.

**9.1.5 Zuschläge auf den Kostenkennwert**

(ImmoWertV Anlage 4 Teil I Nr. 3 i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

- keine -

Zuschläge, gesamt	=	<u>0 EUR</u>
-------------------	---	--------------

**9.1.6 Abschläge vom Kostenkennwert**

(ImmoWertV Anlage 4 Teil I Nr. 3 i. V. m. den Leitlinien der AGVGA.NRW)

- keine -

Abschläge, gesamt	=	<u>0 EUR</u>
-------------------	---	--------------

**9.1.7 Angepasster Kostenkennwert**

Kostenkennwert, gesamt	=	926 EUR
------------------------	---	---------

Zuschläge, gesamt	+	0 EUR
-------------------	---	-------

Abschläge, gesamt	-	<u>0 EUR</u>
-------------------	---	--------------

aufsummierter Kostenkennwert	=	<u>926 EUR</u>
------------------------------	---	----------------

**9.1.8 Herstellungskosten auf Basis 2010**

(§ 36 ImmoWertV)

Wohnhaus

291 m<sup>2</sup> BGF x 926 EUR/m<sup>2</sup>

269.466 EUR

Hausanschlüsse:

▪ Wasser, pauschal	+	1.000 EUR
▪ Abwasser, pauschal	+	1.000 EUR
▪ Strom, pauschal	+	1.000 EUR
▪ Gasanschluss, pauschal	+	1.000 EUR

besondere Bauteile, die nicht in der BGF erfasst wurden:

▪ Schleppdach-Gaube		
1.900 EUR/m <sup>2</sup> Basiswert		
zzgl. 1.200 EUR/m <sup>2</sup> Ansichtsfläche		
bei ca. 6,5 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche	+	9.700 EUR
▪ Vordach Eingangsbereich, pauschal	+	1.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage  
Wohnhaus, einschließlich der Baunebenkosten i. H. v. 17 %

= 284.166 EUR

**9.1.9 Indizierung der Herstellungskosten**

(§ 22 Absatz 3 ImmoWertV)

Baupreisindex

Das statistische Bundesamt hat für das erste Quartal 2025 auf der Basis 2010 = 100 den Baupreisindex 187,2 für Wohngebäude festgestellt.

Herstellungskosten der baulichen Anlage  
Wohnhaus am Wertermittlungstichtag (indizierte Herstellungskosten):

284.166 EUR x 187,2 % = 531.959 EUR

**9.1.10 Gebäudezeitwert**

**9.1.10.1 Alterswertminderung**

(§ 23 ImmoWertV)

Aus der Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 29 Jahren wird die lineare Alterswertminderung nach der Formel

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{angesetzte Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} * 100$$

ermittelt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit

$$\frac{80 \text{ Jahre} - 29 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} * 100 = 63,75.$$

Die altersgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlage Wohnhaus betragen wie folgt:

Herstellungskosten für die bauliche Anlage Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag	=	531.959 EUR
---	---	-------------

lineare Alterswertminderung		
531.959 EUR x 63,75 %	–	<u>339.124 EUR</u>

Gebäudezeitwert für die baulichen Anlage Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag	=	<u>192.835 EUR</u>
---	---	--------------------

## 9.2 vorläufiger Sachwert

9.2.1 Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe der Gebäudezeitwerte der baulichen Anlage Wohnhaus, den besonderen Einrichtungen und Nebengebäuden und dem Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Gebäudezeitwert der baulichen Anlage Wohnhaus		192.835 EUR
Carport, pauschal		2.000 EUR
pauschaler Zuschlag für Außenanlagen 5 % des Gebäudezeitwertes 192.835 EUR x 5 %	+	9.642 EUR
Bodenwert	+	84.000 EUR
vorläufiger Sachwert	=	<u>288.477 EUR</u>



## **9.3 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes**

### **9.3.1 Marktanpassung anhand des vorläufigen Sachwertes**

(§ 7 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss im Kreis Soest hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gebietsregion Werl, für das Baujahr 1963, bei einem mittleren Gebäudestandard und einer BGF von 291 m<sup>2</sup> in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 eine sachwertbezogene Marktanpassung in Höhe von 0,20 % ermittelt. Dies entspricht einem Sachwertfaktor von 1,002.

Der Unterzeichner setzt unter sachverständiger Würdigung einen Sachwertfaktor von 1,0 an.

Der vorläufige Sachwert wird mit diesem Sachwertfaktor multipliziert.

288.477 EUR x 1,0 = 288.477 EUR

### **9.3.2 Marktanpassung anhand der konjunkturellen Entwicklung**

(§ 7 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist erforderlich, wenn der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor oder die verwendeten sonstigen Daten die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. Ist eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 notwendig, sind auf Grund ergänzender Analysen (z. B. durch Auswertung der aktuellen Entwicklung von Kaufpreisen und von Angebotspreisen beispielsweise in Immobilienportalen sowie durch Auswertung von Marktberichten) nach sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2025 bis zum Wertermittlungsstichtag sieht der Unterzeichner einen anzusetzenden Zuschlag in Höhe von 3 % für erforderlich an.

Das Ergebnis dieser Anpassung stellt den marktangepassten vorläufigen Sachwert dar.

288.477 EUR x 1,03 = 297.131 EUR

## 9.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

### 9.4.1 Wertminderungen

Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsschäden  
sonstige wertbeeinflussende Umstände

- |   |   |           |
|---|---|-----------|
| ▪ Wohnhaus<br>(siehe auch Nr. 5.1.7 ab Seite 56<br>dieses Gutachtens) | – | 5.000 EUR |
|---|---|-----------|

sonstige Wertminderungen,  
beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:

- |         |   |       |
|---------|---|-------|
| ▪ keine | – | 0 EUR |
|---------|---|-------|

Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt	=	5.000 EUR
---	---	-----------

### 9.4.2 Werterhöhungen

sonstige Werterhöhungen  
beispielsweise durch überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Architektur, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:

- |                                 |   |           |
|---------------------------------|---|-----------|
| ▪ überdachte Terrasse, pauschal | + | 1.500 EUR |
| ▪ Carport, pauschal             | + | 2.000 EUR |
| ▪ Gartenhaus, pauschal          | + | 300 EUR   |

nicht selbstständig nutzbare Teilfläche, Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448 (Garten- und Hinterland)	+	11.760 EUR
---	---	------------

Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt	=	15.560 EUR
--	---	------------

## 9.5 fiktiv unbelasteter Sachwert der wirtschaftlichen Einheit

marktangepasster, vorläufiger Sachwert		297.131 EUR
Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	–	5.000 EUR
Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	+	15.560 EUR
fiktiv unbelasteter Sachwert der zu bewertenden Grundstücke	=	<u>307.691 EUR</u>

## **10 Ermittlung des Verkehrswertes der wirtschaftlichen Einheit in fiktiv unbelastetem Zustand**

### **10.1 Begründung und Erklärung**

Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, bestehend aus dem bebauten Grundstück Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 54 sowie dem unbebauten Grundstück Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448, in fiktiv unbelastetem Zustand entspricht nicht dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB, da Lasten und Beschränkungen aus Abteilung II des Grundbuches sowie Baulasten unberücksichtigt bleiben. Er wird vom Unterzeichner lediglich als Zwischenergebnis und als Orientierungswert für das Amtsgericht im Zuge der Teilungsversteigerung aufgeführt.

### **10.2 fiktiv unbelasteter Verkehrswert**

(in Anlehnung an § 8 ImmoWertV)

- 10.2.1 Es wurden ermittelt der  
fiktiv unbelastete Sachwert der wirtschaftlichen Einheit 307.691 EUR
- 10.2.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit am Vergleichswert bzw. am Sachwert.
- 10.2.3 Die Recherche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat ergeben (siehe Nr. 6.1. auf Seite 69 dieses Gutachtens), dass der Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten ermittelt hat, die der Unterzeichner für die zu bewertenden Grundstücke mit den baulichen Anlagen für vergleichbar ansieht. Aus diesem Grunde hat der Unterzeichner das Sachwertverfahren gewählt, um aus dem Sachwert und dem Bodenwert den Verkehrswert und den fiktiv unbelasteten Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit abzuleiten.
- 10.2.4 Der ermittelte **fiktiv unbelastete** Verkehrswert (Marktwert) für die wirtschaftliche Einheit, bestehend aus dem bebauten Grundstück Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 54 sowie dem unbebauten Grundstück Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448 unter der Anschrift Hammerstein 14 / Hinter dem Friedhof in 59457 Werl wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 festgestellt zu

**308.000 EUR**

in Worten: **dreihundertachttausend EURO**

## 11 Ermittlung der Einzelwerte der Grundstücke in fiktiv unbelastetem Zustand

Der Unterzeichner ermittelt aus rechtlichen Gründen im Sinne der §§ 63 und 112 ZVG im Folgenden aus dem fiktiv unbelasteten Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit die Einzelwerte der Grundstücke.

### 11.1 Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 54

11.1.1 Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des bebauten Grundstücks Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 54 wird aus dem ermittelten fiktiv unbelasteten Sachwert der wirtschaftlichen Einheit abzüglich des Bodenwertes des unbebauten Grundstücks Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448 ermittelt.

fiktiv unbelasteter Sachwert der wirtschaftlichen Einheit	307.691 EUR
---	-------------

abzüglich des Bodenwertes des Grundstücks Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448	– 11.760 EUR
--	--------------

fiktiv unbelasteter Verkehrswert des bebauten Grundstücks Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 54	= 295.931 EUR
---	---------------

### 11.2 Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448

11.2.1 Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448 wird aus dem reinen Bodenwert abgeleitet.

Bodenwert Grundstück Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448	11.760 EUR
---	------------

fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448	= 11.760 EUR
---	--------------

## 12 Ermittlung des Werteinflusses aus Rechten und Belastungen

### 12.1 Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)

#### 12.1.1 Abt. II, lfd. Nr. 3 (Wohnungsrecht) zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

12.1.1.1 In dem Vertrag, Urkundenrolle 363/2018, Notar „Name 14“ aus Werl, heißt es unter § 5 Wohnungs- und Ersatzrecht unter 1.) wie folgt:

*„Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB*

- a) *Die Beteiligten sind sich einig, dass dem Übergeber ein unbeschränktes Wohnungsrecht (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) gem. § 1093 BGB unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers an folgenden Räumen des Hauses Hammerstein 14, 59457 Werl, zusteht:*

*Erdgeschoß: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer mit WC.*

*Als dinglicher Inhalt des Wohnungsrechtes wird weiter vereinbart, dass der jeweilige Eigentümer die Räume in ordnungsgemäßem, gut bewohnbarem und beheizbarem Zustand erhalten hat.*

*Die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume sind in der anliegenden Zeichnung, die Gegenstand der Erörterung und der Einsichtnahme der Beteiligten war, rot umrandet dargestellt. Die Zeichnung ist der Urkunde beigelegt und mit ihr verbunden.*

*Sie wird gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 BeurkG zum Gegenstand dieser Niederschrift gemacht.*

- b) *Mit schuldrechtlicher Wirkung vereinbaren die Beteiligten:*

*aa) Der Übergeber ist weiter berechtigt, die üblicherweise von einer Familie gemeinsam genutzten Räume wie Waschküche mit Trockenbereich, Keller usw. mitzubenutzen. Der Berechtigte hat das Recht, den Garten mit zu nutzen und sich auf den Grundstücken wie bisher frei zu bewegen.*

*bb) Der Übergeber hat die auf die Räume entfallenden Kosten für Schönheitsreparaturen, Strom, Wasser, Heizung, Müllabfuhr, Be- und Entwässerung, Kaminreinigung sowie die sonstigen Nebenkosten zu tragen.*

*Die Instandhaltungsverpflichtung schließt*



*Verbesserungen über den ursprünglichen Zustand hinaus, soweit diese der allgemeinen Entwicklung der Wohnbedürfnisse bzw. der technischen Entwicklung entsprechen aus.*

*Eine dingliche Absicherung dieser Verpflichtungen wird nicht gewünscht. Die Übernehmerin ist verpflichtet, diese Regelung ihren Rechtsnachfolgern mit der Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen.“*

#### 12.1.1.2 Vorgehen

Zu ermitteln ist die Belastung durch das bestehende unentgeltliche Wohnungsrecht an den Räumen im Erdgeschoss des zu bewertenden Zweifamilienhauses. Da durch das Recht eine Vermietung der gesamten Wohnung im Erdgeschoss nicht möglich ist, ermittelt der Unterzeichner den wirtschaftlichen Einfluss auf den Wert des zu bewertenden Objektes im Folgenden auf Basis der ausfallenden möglichen Mieteinnahmen unter Berücksichtigung von durch den Rechteinhaber übernommener Kosten.

#### 12.1.1.3 Marktüblich erzielbarer Mietzins

Dem Unterzeichner lag kein Mietvertrag vor.

Für die Wallfahrtsstadt Werl wurde ein Mietspiegel mit Gültigkeit ab dem 01.10.2021 veröffentlicht.

Für Wohnnutzung mit einem Baujahr zwischen 1961-1971 in mittlerer Wohnlage für Wohnungen mit Heizung und Bad (modernisiert) hat die Stadt Werl eine Nettokaltmiete in einer Spanne von 4,35 EUR/m<sup>2</sup> bis 7,00 EUR/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Unterzeichner sieht aufgrund der dem Mietspiegel zu Grunde liegenden zurückliegenden Datenlage und der Entwicklung am Wohnungsmarkt eine Nettokaltmiete in Höhe von 7,00 EUR/m<sup>2</sup> für marktüblich erzielbar.

#### 12.1.1.4 Instandhaltungskosten, vom Berechtigten getragen (§ 32 Absatz 3 ImmoWertV)

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV für Wohnimmobilien üblicherweise mit 13,75 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt.

Wohnnutzung:

13,75 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche

70 m <sup>2</sup> Wohnfläche × 13,75 EUR/m <sup>2</sup>	+	963 EUR
---	---	---------

Instandhaltungskosten gesamt:	=	963 EUR
-------------------------------	---	---------

#### 12.1.1.5 Liegenschaftszinssatz (§21 Absatz 2 ImmoWertV)

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze gemäß § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. die Liegenschaftszinssätze stellen ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Liegenschaftszinssätze sind nicht mit den Kapitalmarktzinssätzen gleichzusetzen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Liegenschaftszinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Neben der Gebäudeart ist der Liegenschaftszinssatz noch von der maßgeblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes, der Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, dem Reinertrag, dem Baujahr, dem Bodenwertanteil und dem Gesamtkaufpreis abhängig.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat auf der Basis von Auswertungen der Daten aus der Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in ihren Grundstücksmarktberichten 2025 ermittelt und veröffentlicht.

Es wird ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,32 % ausgewiesen, der mit folgenden Merkmalen unter Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten angepasst werden muss:

Lage in der Stadt Werl	1,1781
Baujahr bis 1965	0,8396
Gebäudestandard mittel	1,0000
Gebäudetyp Zweifamilienhaus	1,1429
Wohnfläche 132 m <sup>2</sup>	1,0489

Somit ergibt sich durch folgende Formel ein angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,57 %:

$$1,32 \times 1,1781 \times 0,8396 \times 1,0000 \times 1,1429 \times 1,0489 = 1,57$$

Diesen setzt der Unterzeichner für die weiteren Berechnungen an.

#### 12.1.1.6 Leibrentenbarwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Kiel hat in seinen Ermittlungen von Leibrentenbarwertfaktoren mit Stand 21.08.2024 für einen Mann in einem Alter von 85 Jahren und einem Kapitalisierungszins in Höhe von 1,57 % einen Leibrentenbarwertfaktor (vorschüssig) in Höhe von 5,0841 ermittelt.

## 12.1.1.7 Werteinfluss des Rechts

Wirtschaftlicher Vorteil für den Wohnungsrechtgeber

Übernahme von Kosten und Belastungen  
durch den Berechtigten

- Instandhaltungskosten  
963 EUR
- Leibrentenbarwertfaktor  
(monatlich vorschüssig): 5,0841

Barwert der Instandhaltungskosten: 963 EUR x 5,0841	=	4.896 EUR
sonstige wirtschaftliche Vorteile	+	<u>0.000 EUR</u>
Barwert, wirtschaftlicher Vorteil	=	<u>4.896 EUR</u>

Wirtschaftlicher Nachteil

entgangene Mieteinnahmen

- entgangene marktüblich erzielbare  
Nettokaltmiete: 490 EUR
- Leibrentenbarwertfaktor  
(monatlich vorschüssig): 5,0841

Barwert der entgangenen Nettokaltmiete: 5.880 EUR x 5,08410	=	29.895 EUR
sonstige wirtschaftliche Nachteile	+	<u>0 EUR</u>
Barwert wirtschaftlicher Nachteil	=	<u>29.895 EUR</u>

Werteinfluss

wirtschaftlicher Vorteil		4.896 EUR
wirtschaftlicher Nachteil	–	29.895 EUR
Werteinfluss des Wohnungsrechts	=	<u>– 24.999 EUR</u>

12.1.2 **Abt. II, lfd. Nr. 4 (Reallast, Wohnungersatzrecht)**

Zu lfd. Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses

## 12.1.2.1 In dem Vertrag, Urkundenrolle 363/2018, Notar „Name 15“ aus Werl, heißt es unter § 5 Wohnungs- und Ersatzrecht unter 2.) wie folgt:

*„Ersatzrecht:**Auch in jedem Fall der Zerstörung des Wohngebäudes hat der Eigentümer dem Übergeber auf dem Anwesen eine Wohnung zur*

*Verfügung zu stellen, die der in § 6 Abs. 1 begrifflich oder durch Bezugnahme auf eine beigefügte Zeichnung näher beschriebenen Wohnung nach Größe und Ausstattungsstandard entspricht. Die Beteiligten sind sich einig, dass diese Leistungsverpflichtung durch eine Reallast im Grundbuch gesichert werden soll.“*

Der Unterzeichner sieht für dieses Recht nur einen marginalen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Zerstörung des Wohngebäudes ist in den meisten Fällen über eine Versicherung abgesichert. Nur in seltenen Fällen (z.B. Kriegsfall) sind etwaige Wiederaufbaukosten vom Eigentümer selbst zu tragen. Dieses Risiko wird vom Unterzeichner als sehr gering eingestuft.

Der Unterzeichner sieht für diese Belastung frei gegriffen einen Wert in Höhe von ca. 3 % des Werteinflusses durch das Wohnungsrecht für angemessen. Dies entspricht einem gerundeten Wert von 750 EUR.

### **12.1.3 Abt. II, lfd. Nr. 5 (befristete Rückauflassungsvormerkung)**

Zu lfd. Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses

12.1.3.1 In dem Vertrag, Urkundenrolle 363/2018, Notar „Name 16“ aus Werl, heißt es unter § 6 wie folgt:

*„Rückübereignungspflicht/Rückauflassungsvormerkung*

*1.) Der Übergeber kann die Rückübereignung des ganzen heute überlassenen Eigentums verlangen, wenn zu seinen Lebzeiten eine der folgenden Voraussetzungen eintritt:*

- a) Das heute überlassene Eigentum ist ganz oder teilweise oder einzeln durch Rechtsgeschäft (Verkauf, Schenkung), Erbfolge oder in anderer Weise auf andere Personen übergegangen als die Übernehmerin.*
- b) Die Beteiligte zu 2.) hat rechtsgeschäftlich eine Übereignungspflicht im Sinne der Ziffer 1.) begründet*
- c) Hinsichtlich des Vermögens der Übernehmerin ist ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt worden oder der mit diesem Vertrag veräußerte Grundbesitz ist ganz oder teilweise in ein Insolvenzverfahren geraten oder länger als drei Monate von einem Zwangsvollstreckungsverfahren betroffen.*
- d) Die Übernehmerin vor dem Übergeber verstirbt.*

*2.) Diesen Rückübereignungsanspruch kann*

- nur der Übergeber persönlich geltend machen,*
- und nur durch notariell beurkundete Erklärung, zu deren Wirksamkeit aber kein Zugang erforderlich ist.*

*Er kann ihn auch wegen jedes weiteren anspruchsauslösenden Vorgangs geltend machen, nicht aber wegen solcher Umstände, die ihm schon länger als drei Jahre bekannt sind.*

**3.) Für die Rückübertragung gilt folgendes:**

- a) Der Grundbesitz ist unter Ausschluß von Rechten wegen etwaiger Sachmängel in dem Zustand zurückzuübereignen, in dem er sich bei Zugang des Rückübereignungsverlangens befindet. Die Nutzungen für die Zeit ab Zugang des Rückübereignungsverlangens stehen dem Übergeber zu. Im übrigen erfolgt der wirtschaftliche Übergang entsprechend der Rückauffassung.*
- b) Die Rückübereignung kann nur vom Ersatz solcher Verwendungen, Investitionen oder Aufwendungen abhängig gemacht werden, für welche ordnungsgemäße Rechnungen Dritter vorliegen, und nur insoweit, als hieraus noch eine Werterhöhung vorhanden ist, jedenfalls nicht höher als der Verkehrswert.*
- c) Der Pflichtteil der Übernehmerin lebt wieder auf.*
- d) Der zurückzuübereignende Grundbesitz ist auf Kosten der heutigen Übernehmerin freizustellen von Nutzungsrechten Dritter, soweit solche den Übergeber in unüblicher Weise verpflichten, sowie von allen Grundbuchbelastungen, die hinter der Nachfolgend bewilligten Vormerkung eingetragen sind und auch nicht in dieser Urkunde bestellt oder übernommen wurden.*
- e) Die Kosten der Rückübereignung und alle damit zusammenhängenden Verkehrsteuern trägt die Beteiligte zu 2.). Im übrigen erfolgt die Rückübereignung unentgeltlich und ohne Ersatzansprüche der Beteiligten zu 2.). Der Rückübereignungsanspruch ist im übrigen nur übertragbar und vererblich, wenn er gemäß § 7 Abs. 1.) lit a)-d) festgelegten Bestimmungen geltend gemacht ist.*

**6.) Zur Sicherung des bedingten Übereignungsanspruchs bewilligen und beantragen die Vertragsbeteiligten die Eintragung einer auf die Lebenszeit des Beteiligten zu 1.) befristete Vormerkung gem. § 883 BGB am Vertragsbesitz; sie erhält Rang nach allen in dieser Urkunde sonst bestellten Rechten.**

**7.) Die Beteiligten wurden vom Notar insbesondere über folgendes belehrt:**

- Die durch Vormerkung gesicherte Rückübereignungspflicht führt im praktischen Ergebnis dazu, dass die Übernehmerin ohne Zustimmung des Berechtigten den belasteten*

*Grundbesitz nicht an Dritte veräußern und nicht zur Sicherung von Darlehen verwenden kann.*

- *Aufwendungen des Erwerbers für den betroffenen Grundbesitz können bei Geltendmachung des Rückübereignungsanspruchs verloren sein.*
- *Wenn der Berechtigte seiner Vormerkung jetzt oder später andere Belastungen im Range vorgehen lässt, kann dies die Durchsetzung eines Rückübereignungsanspruchs gefährden. Ebenso kann das automatische Erlöschen der Vormerkung die Durchsetzung eines entstandenen Rückübereignungsanspruchs nach dem Tod des Berechtigten erschweren.*

Der Unterzeichner sieht für die Rückkaufassungsvormerkung keinen Einfluss auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke.



## 13 Ermittlung des Verkehrswertes

(§ 194 BauGB)

### 13.1 Verkehrswert

(§ 8 ImmoWertV)

#### 13.1.1 Es wurden ermittelt der

fiktiv unbelastete Sachwert der wirtschaftlichen Einheit

307.691 EUR

Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen (Abt. II):

Wohnungsrecht (siehe Nr. 12.1.1.7. auf Seite 99 dieses Gutachtens)

Reallast, Wohnungersatzrecht (siehe Nr. 12.1.2.1. auf Seite 99 f dieses Gutachtens)

–

25.749 EUR

#### 13.1.2 Der ermittelte, durch die Rechte und Belastungen **belastete** Verkehrswert (Marktwert) für die wirtschaftliche Einheit, bestehend aus dem bebauten Grundstück Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 54 unter der Anschrift Hammerstein 14 in 59457 Werl und dem Grundstück Gemarkung Werl, Flur 20, Flurstück 448 unter der Anschrift Hammerstein / Hinter dem Friedhof in 59457 Werl wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2025 festgestellt zu

**282.000 EUR**

in Worten: **zweihundertzweiundachtzigtausend EURO**

#### 13.1.3 Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Objektes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Auf vorstehend Nr. 1.1 auf Seite 13 und Nr. 1.2 auf Seite 15 dieses Gutachtens wird besonders hingewiesen.

## **14 Schlussbemerkungen**

### **14.1 Gutachtenumfang**

14.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.035-ZV umfasst 104 Seiten.

### **14.2 Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte**

14.2.1 Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber sowie für den unter Nr. 1.5 auf Seite 15 dieses Gutachtens angegebenen Zweck bestimmt.  
Im Gutachten wurden lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwendet oder es lagen entsprechende Lizenzen vor.  
Persönlichkeitsrechte wurden nicht verletzt.  
Die Haftung für eventuelle Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechts wird vom Unterzeichner übernommen.  
Der Unterzeichner erklärt sich mit der Weitergabe der digitalen Ausfertigung an die Beteiligten einverstanden.

### **14.3 Datenschutz**

14.3.1 Da auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine umfassende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck aus einem elektronischen Dokument keine Haftung übernommen.

### **14.4 Fertigstellung**

Ende der Recherchen: 18.07.2025

Aufgestellt: Ahlen, den 18.07.2025

Bastian Bienek M. Sc. RWTH