B I E N E K | S A C H V E R S T Ä N D I G E
Architekten – Ingenieure – Ökonomen

Gutachten Nr. 2025.136-ZV

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

Steinerstraße 31, 33 in 59457 Werl

im Weiteren auch Wertermittlungsobjekt genannt

Auftraggeber:

Amtsgericht Werl
Soester Straße 51
59457 Werl

Zwangsversteigerungssache 011 K 5/25

Aufsteller / Unterzeichner:

Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Architekt AKNW A 20636
von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sachverständiger für Mieten und Pachten von Grundstücken und Gebäuden sowie Erbbaurechten
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Wertermittlungsstichtag:

20.08.2025

Qualitätsstichtag:

20.08.2025

Abgeschlossen:

Ahlen, den 09.03.2026

ZVG-Portal

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 (Zwangsversteigerung) 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, 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
BGF	Bruttogrundfläche
BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie)
EUR	Euro
i. V. m.	in Verbindung mit
i. H. v.	in Höhe von
lfd. Nr.	laufende Nummer
lfd. Nrn.	laufende Nummern
NF	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche
NHK	Normalherstellungskosten von Gebäuden
WF	Wohnfläche

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Allgemeine Literaturgrundlagen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, DIN

BauGB – Baugesetzbuch vom 23.06.1960
Stand: 27.10.2025
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.06.1962
Stand: 03.07.2023
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

BauO NRW 2018 – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018)
Stand: 10.04.2019
Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen
Quelle: www.recht.nrw.de

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.08.1896
Stand: 17.07.2025
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz
Quelle: 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

GEG – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 08.08.2020
Stand: 16.10.2023
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz sowie Bundesamt für Justiz
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

ImmoWertA
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise) vom 20.09.2023
Stand: 20.09.2023
Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Quelle: www.bmwsb.bund.de

ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021
Stand: 14.07.2021
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

KAG NRW – Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.10.1969
Stand: 20.11.2025
Herausgeber: Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen
Quelle: www.recht.nrw.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) vom 25.11.2003
Stand: 25.11.2003
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz
Quelle: www.gesetze-im-internet.de

ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1997
Stand: 16.10.2020
Herausgeber: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie Bundesamt für Justiz
URL: www.gesetze-im-internet.de

Allgemeine Rechtsliteratur

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

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

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

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

Bewertungsliteratur

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Herausgeber: Ross / Brachmann
25. Auflage
Th. Oppermann Verlag, Hannover,

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: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, Ministerialrat a. D.
10. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage vom 02.03.2023
Bundesanzeiger Verlag

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Herausgeber: Simon / Kleiber, begründet von Rössler / Langner
7. überarbeitete und erweiterte Auflage
Luchterhand Verlag

Praxis der Grundstücksbewertung
Herausgeber: Theo Gerardy / Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff
96. Ausgabe
Olzog Verlag München

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht
Herausgeber: Manfred Vogels
5. überarbeitete Auflage
Bauverlag Wiesbaden und Berlin

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert
verschiedene Jahrgänge
Luchterhand Verlag, Werner Verlag

Kleiber digital
Herausgeber: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Der Immobilienbewerter
Zeitschrift für die Bewertungspraxis
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Angaben**	**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 zur Verfügung gestellte Unterlagen	16
1.9	Objektbezogene beschaffte Unterlagen	16
1.10	Ortsbesichtigung	18
1.10.1	Ladungen	18
1.10.2	Durchführung	18
1.10.3	Erstellte Lichtbilder	19
2	**Gegenstand der Wertermittlung**	**20**
2.1	Zum Grundbuch	20
2.1.1	Grundbuch von Werl, Blatt 2526 beim Amtsgericht Werl	20
2.2	Liegenschaftskataster	22
2.2.1	Flurstück 623, Flur 38	22
2.2.2	Flurstück 726, Flur 38	23
2.2.3	Flurstück 520, Flur 38	23
2.2.4	Flurstück 624, Flur 38	23
2.3	Rechte, Lasten und Beschränkungen am Grundstück	23
2.3.1	Grundbuch	23
2.3.2	Baulastenverzeichnis	24
2.3.3	Wohnungsrechtliche Bindungen	25
2.3.4	Andere Rechte	25
2.4	Grenzüberschreitungen	25
2.5	Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	26
2.5.1	Denkmalschutz	26
2.5.2	Bodendenkmalschutz	26
2.6	Planungsrecht	26
2.7	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	27
2.8	Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen	28
2.9	Gebäudeversicherung	28
2.10	Frühere Wertermittlungen	28

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

3	**Ortsbeschreibung**	**29**
3.1	Bevölkerung	29
3.2	Fläche	29
3.3	Wirtschaft und Infrastruktur	29
3.3.1	Industrie und Wirtschaft	29
3.3.2	Infrastruktur	30
3.3.3	Verkehrsinfrastruktur	30
3.4	Ortslage (Makrolage)	31
4	**Grundstücksbeschreibung**	**34**
4.1	Grundstückslage (Mikrolage)	34
4.1.1	Verkehrslage	34
4.1.2	Einkaufsmöglichkeiten	34
4.1.3	Entwicklungszustand	36
4.1.4	Umwelteinflüsse	36
4.1.5	Umgebungsbebauung	36
4.2	Grundstückseigenschaften	38
4.2.1	Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 624	38
4.2.2	Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 520	39
4.2.3	Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 726	40
4.2.4	Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 623	41
5	**Beschreibung der baulichen Anlagen**	**43**
5.1	Wohn- und Geschäftshaus	43
5.1.1	Art, Nutzung	43
5.1.2	Baujahr, Historie	44
5.1.3	Bauzahlen	44
5.1.4	Bauweise und Baugestaltung	46
5.1.5	Energetische Eigenschaften	48
5.1.6	Baukonstruktion und technische Anlagen	48
5.1.7	Bauzustand	76
5.2	Außenanlagen	84
5.2.1	Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich	84
5.2.2	Einfriedung	86
5.3	Gesamteindruck	86
6	**Wahl des Bewertungsverfahrens**	**87**
6.1	Vergleichswertverfahren	87
6.2	Sachwertverfahren	87
6.3	Ertragswertverfahren	87
7	**Ermittlung des Bodenwertes**	**88**
7.1	Bodenrichtwert	88
7.2	Abweichung vom Bodenrichtwert	88

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

7.3 Maß der baulichen Nutzung 90
7.4 Wertzonen 91
7.5 Abgabenrechtlicher Zustand 91
7.5.2 Erschließungsbeiträge 91
7.5.3 Kanalanschlussbeitrag 91
7.5.4 Straßenbaubeitrag 91
7.6 Freilegungskosten 91
7.7 Bodenwert in bebautem Zustand 92
8 Ermittlung der Restnutzungsdauer 93
8.1 Wohn- und Geschäftshaus 93
8.1.1 Alter 93
8.1.2 Gesamtnutzungsdauer 93
8.1.3 Restnutzungsdauer 93
9 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes 98
9.1 Wohn- und Geschäftshaus 98
9.1.1 Angaben aus Mietverträgen 98
9.1.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete 98
9.1.3 Liegenschaftszinssatz 100
9.1.4 Jährlicher Rohertrag 101
9.1.5 Bewirtschaftungskosten 102
9.1.6 Jährlicher Reinertrag 104
9.1.7 Bodenwertverzinsung 105
9.1.8 Ertragswert der baulichen Anlagen 105
9.1.9 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 105
10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 106
10.1 Ermittlung des Werteinflusses aus Mietbesonderheiten 106
10.2 Wertminderungen 108
10.3 Werterhöhungen 109
11 Ermittlung des Verkehrswertes in fiktiv unbelastetem Zustand 110
11.1 Begründung und Erklärung 110
11.2 fiktiv unbelasteter Verkehrswert 110
12 Ermittlung der Einzelwerte der Grundstücke in fiktiv unbelastetem Zustand 111
12.1 Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 624 111
12.2 Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 520 112
12.3 Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 726 113
12.4 Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 623 113

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

13	**Ermittlung des Werteinflusses aus Rechten und Belastungen**	**114**
13.1	Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)	114
13.1.1	Abt. II, lfd. Nr. 1 (Grunddienstbarkeit, Mitbenutzung)	114
13.1.2	Abt. II, lfd. Nr. 2 (Grunddienstbarkeit, Fensterrecht)	114
13.2	Baulasten	115
13.2.1	Flächenfreihaltung	115
14	**Ermittlung des Verkehrswertes**	**116**
14.1	Verkehrswert	116
15	**Schlussbemerkungen**	**117**
15.1	Gutachtenumfang	117
15.2	Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte	117
15.3	Datenschutz	117
15.4	Fertigstellung	117

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lageplan zum Baulastenblatt 126, lfd. Nr. 1	24
Abbildung 2	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19	27
Abbildung 3	Auszug aus der Straßenkarte	32
Abbildung 4	Auszug aus der „Stadtkarte“ von Werl	33
Abbildung 5	Auszug aus dem „Stadtplan“ von Werl	35
Abbildung 6	Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke	37
Abbildung 7	Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke	37
Abbildung 8	Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke	38
Abbildung 9	Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte	42
Abbildung 10	Frontansicht vom Wohn- und Geschäftshaus von der Steinerstraße	47
Abbildung 11	Straßenansicht vom Wohn- und Geschäftshaus von der Sponnierstraße	47
Abbildung 12	Straßenansicht vom Wohn- und Geschäftshaus von der Sponnierstraße	48
Abbildung 13	Waschkeller im Kellergeschoss	51
Abbildung 14	Heizungsraum und Klimazentrale im Kellergeschoss	52
Abbildung 15	Lüftungskanäle der ehemaligen Lüftungsanlage	52
Abbildung 16	Bad im Kellergeschoss zu den Ladenlokalen im Erdgeschoss	53
Abbildung 17	Lagerraum im Kellergeschoss	53
Abbildung 18	ehemalige Sanitärräume im Kellergeschoss	54
Abbildung 19	Lagerraum im Kellergeschoss (als Pausenraum genutzt)	54
Abbildung 20	Lagerraum im Kellergeschoss	55
Abbildung 21	Lagerraum im Kellergeschoss	55
Abbildung 22	Gäste-Toilette im Kellergeschoss	56
Abbildung 23	Eingangsbereich zum Ladenlokal im Erdgeschoss	56
Abbildung 24	Wartebereich im Ladenlokal im Erdgeschoss	57
Abbildung 25	Kunden-Toilette im Ladenlokal im Erdgeschoss	57
Abbildung 26	Büroräume im Erdgeschoss	58
Abbildung 27	Ladenlokal im Erdgeschoss	58
Abbildung 28	Ladenlokal im Erdgeschoss	59
Abbildung 29	Ladenlokal im Erdgeschoss	59
Abbildung 30	Ladenlokal im Erdgeschoss	60
Abbildung 31	ehemalige Büroflächen im 1. Obergeschoss	60
Abbildung 32	separate Verbindungstreppe zwischen EG und 1. OG	61
Abbildung 33	ehemalige Büroflächen im 1. Obergeschoss	61
Abbildung 34	ehemalige Büroflächen im 1. Obergeschoss	62
Abbildung 35	ehemalige Büroflächen im 1. Obergeschoss	62
Abbildung 36	ehemalige Praxisflächen im 2. Obergeschoss	63
Abbildung 37	ehemalige Praxisflächen im 2. Obergeschoss	63
Abbildung 38	ehemalige Praxisflächen im 2. Obergeschoss	64

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Abbildung 39	Wohnzimmer einer Wohnung im Dachgeschoss	64
Abbildung 40	Küche einer Wohnung im Dachgeschoss	65
Abbildung 41	Bad einer Wohnung im Dachgeschoss	65
Abbildung 42	Schlafzimmer einer Wohnung im Dachgeschoss	66
Abbildung 43	Zugang zum Spitzboden	66
Abbildung 44	Spitzboden, nicht ausgebaut	67
Abbildung 45	Spitzboden, nicht ausgebaut	67
Abbildung 46	Technikraum (Überfahrt Aufzug) im Spitzboden	68
Abbildung 47	Treppenhaus im Erdgeschoss	68
Abbildung 48	Treppenhaus mit Flur und Aufzug (defekt) im Dachgeschoss	69
Abbildung 49	Grundriss vom Kellergeschoss	70
Abbildung 50	Grundriss vom Erdgeschoss	71
Abbildung 51	Grundriss vom 1. Obergeschoss	72
Abbildung 52	Grundriss vom 2. Obergeschoss	73
Abbildung 53	Grundriss vom Dachgeschoss	74
Abbildung 54	Ostansicht vom Wohn- und Geschäftshaus	75
Abbildung 55	fehlende Fassadenverkleidung	78
Abbildung 56	fehlende Verkleidung des Überstands	79
Abbildung 57	defekte Fassadenverkleidung	79
Abbildung 58	fehlende Fassadenverkleidung, kein Witterungsschutz	80
Abbildung 59	fehlende Deckenverkleidung im Flur vom Kellergeschoss	80
Abbildung 60	diverse Beschädigungen der Wandbeläge im Treppenhaus	81
Abbildung 61	Feuchtigkeitsschaden im Büroraum vom Erdgeschoss	81
Abbildung 62	Wasserauffangbehälter	82
Abbildung 63	Entkernung der Praxisflächen im 2. Obergeschoss	82
Abbildung 64	Fenster zwischen Bad und Wohnzimmer einer Wohnung	83
Abbildung 65	Sicherungskasten in der Wohnung im Dachgeschoss	83
Abbildung 66	defekter Aufzug (Treppenhaus im Erdgeschoss)	84
Abbildung 67	westlicher Gassenteil auf dem zu bewertenden Flurstück 624	85
Abbildung 68	PKW-Stellplätze mit Zufahrt von der Sponnierstraße	85
Abbildung 69	Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	89
Abbildung 70	Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert	90
Abbildung 71	Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA	95

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

1 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

1.1.1 Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichner.

1.1.2 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.

1.1.3 Die Beschreibung der Bauart basiert auf der örtlichen Besichtigung der baulichen Anlagen. Soweit Konstruktionen einzelner Gewerke an Ort und Stelle nicht zweifelsfrei erkennbar waren, wurde auf die Baubeschreibung der Bauantragsunterlagen, soweit diese vorlagen, zurückgegriffen.
Bauliche Anlagen werden lediglich so weit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig erscheint. Es werden nur die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

1.1.4 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, 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.

1.1.7 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden sowie unterlassener Instandhaltung an den baulichen Anlagen erfolgte nicht.

1.1.8 Die Auflistung von Mängeln und Schäden sowie unterlassener Instandhaltung 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.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

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 Grundstücks 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 wird 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

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

(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.

1.3 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 Gutachtenauftrag 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 auch „Auftraggeber“ genannt), beauftragte den Unterzeichner durch Anschreiben vom 23.07.2025 mit Beschluss vom 23.07.2025 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens in 3-facher gedruckter Ausfertigung sowie einer PDF-Datei für die Internetveröffentlichung.

Es 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.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

1.6 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 ImmoWertV, auf den sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht, ist der 20.08.2025.

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 20.08.2025.

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

1.8 Objektbezogene zur Verfügung gestellte Unterlagen

Vom Auftraggeber erhielt der Unterzeichner folgende für die Erstellung dieses Gutachtens dienenden Dokumente:

1.8.1 Auszug aus dem Grundbuch von Werl, Blatt 2526 beim Amtsgericht Werl vom 09.07.2025, 20 Seiten
(Quelle: www.grundbuch.nrw.de)

1.9 Objektbezogene beschaffte Unterlagen

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

1.9.1 Angaben der Bezirksregierung Köln zum Liegenschaftskataster – Informationen zu den Flurstücken vom 04.08.2025
(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

1.9.2 Online-Auskunft der Stadt Werl vom 31.07.2025 über planungsrechtliche Gegebenheiten mit Stand vom 01.10.1984
(Quelle: www.werl.de)

1.9.3 Online-Auskunft der Stadt Werl vom 31.07.2025 über Eintragungen in die Denkmalliste mit Stand vom 19.11.2019
(Quelle: www.werl.de)

1.9.4 Online-Auskunft der Stadt Werl vom 31.07.2025 über Eintragungen in die Bodendenkmalliste mit Stand vom 19.11.2019
(Quelle: www.werl.de)

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

1.9.5 Auskunft der Stadt Werl vom 05.08.2025 über Eintragungen ins Baulastenverzeichnis mit Stand vom 05.08.2025

1.9.6 Auskunft der Stadt Werl vom 05.08.2025 über den abgabenrechtlichen Zustand mit Stand vom 05.08.2025

1.9.7 Auskunft vom Kreis Soest vom 05.08.2025 aus dem Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten mit Stand vom 05.08.2025

1.9.8 Grundstücksmarktbericht vom Kreis Soest für das Jahr 2025
(Quelle: www.boris.nrw.de)

1.9.9 Mietspiegel für die Stadt Werl mit Aktualisierungsstand vom 01.10.2021
(Quelle: www.werl.de)

1.9.10 Gewerblicher Mietpreisspiegel 2015/2016 der IHK Arnsberg mit Aktualisierungsstand vom 01.05.2016
(Quelle: IHK Arnsberg)

1.9.11 Gewerbemietpreisspiegel 2023 der IHK Dortmund mit Aktualisierungsstand vom 01.10.2023
(Quelle: IHK Dortmund)

1.9.12 Gewerblicher Mietpreisspiegel 2023/2024 der IHK Nord Westfalen mit Aktualisierungsstand vom 01.12.2024
(Quelle: IHK Nord Westfalen)

1.9.13 Auszug aus der Richtwertkarte für den Kreis Soest mit Erläuterungen zum Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2025
(Quelle: www.boris.nrw.de)

1.9.14 Auszug aus der Bauakte der Stadt Werl mit Stand vom 06.08.2025

1.9.15 Auszug aus der „Straßenkarte“ von Werl vom 30.07.2025, Maßstab ca. 1:500.000
(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

1.9.16 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Werl vom 30.07.2025, Maßstab ca. 1:50.000
(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

1.9.17 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Werl vom 30.07.2025, Maßstab ca. 1:10.000
(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

1.9.18 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte vom 30.07.2025, Maßstab ca. 1:1.000
(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

1.10 Ortsbesichtigung

1.10.1 Ladungen

1.10.1.1 Mit den Schreiben vom 06.06.2025 hat der Unterzeichner zur Ortsbesichtigung am Donnerstag, den 26.06.2025 ab 09:00 Uhr eingeladen. Die Einladung wurde gesandt an:

- den Auftraggeber
- den Antragsteller und Eigentümer „Name 1“
- die Antragsgegnerin und Eigentümerin „Name 2“
- die Gläubigerin (Abt. III/1-7, 10, 11, 12a), „Name 3“
- die Gläubigerin (Abt. III/12 b), „Name 4“

1.10.2 Durchführung

Am Mittwoch, den 20.08.2025 von ca. 09:00 Uhr bis ca. 10:17 Uhr hat die Besichtigung der zu bewertenden Grundstücke und der baulichen Anlagen stattgefunden.
Bei der Besichtigung waren folgende Personen anwesend:

- der Antragsgegner „Name 5“,
- Bastian Bienek M. Sc. RWTH,
  Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Christian Bienek
  Mitarbeiter von Bienek | Sachverständige

Die zu bewertenden Grundstücke und die baulichen Anlagen konnten nicht 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.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

1.10.3 Erstellte Lichtbilder

bei der aufgeführten Ortsbesichtigung wurden 192 für die zur Vorbereitung und Erstattung des Gutachtens erforderliche Lichtbilder vom Wertermittlungsobjekt von innen und außen erstellt, von denen 56 Stück im Gutachten dargestellt sind. Eine Zustimmung hierzu erfolgte durch den Vertreter der Eigentümerin. Bei den im Gutachten dargestellten Lichtbildern hat der Unterzeichner berücksichtigt, dass die Persönlichkeitsrechte der Eigentümer und eventueller Mieter bzw. Pächter beachtet wurden. Fotografische Aufnahmen, die einen Rückschluss auf die Identität und / oder die Lebensweise und den Lebensstil des / der Betroffenen zulassen (z.B. persönliche Gegenstände, möblierte Innenräume, Fahrzeuge etc.), sind, soweit möglich, vermieden worden oder andernfalls mit ausdrücklicher Zustimmung des / der Betroffenen in das Gutachten übernommen.

Die Lichtbilder wurden erstellt von:

Bastian Bienek M. Sc. RWTH, Sachverständiger

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

2 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Zum Grundbuch

Die Angaben aus dem Grundbuch wurden vom Unterzeichner auszugsweise zitiert.

Etwaige in den einzelnen Abteilungen des Grundbuches nicht aufgeführte laufende Nummern betreffen nicht die zu bewertenden Grundstücke.

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

2.1.1 Grundbuch von Werl, Blatt 2526 beim Amtsgericht Werl

2.1.1.1 Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 7

Gemarkung:	*Werl*
Flur:	*38*
Flurstück:	*623*
Wirtschaftsart und Lage:	*Hof- und Gebäudefläche, Steinerstraße 31, 33* Anschrift stimmt mit der im Liegenschaftskataster überein.
Größe:	*0 a 25 m²*

lfd. Nr. 10

Gemarkung:	*Werl*
Flur:	*38*
Flurstück:	*726*
Wirtschaftsart und Lage:	*Hof- und Gebäudefläche, Steinerstraße 31, 33* Anschrift stimmt mit der im Liegenschaftskataster überein.
Größe:	*0 a 5 m²*

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

lfd. Nr. 11

Gemarkung:	*Werl*
Flur:	*38*
Flurstück:	*520*
Wirtschaftsart und Lage:	*Gebäude- und Freifläche, Steinerstraße 33* Anschrift stimmt mit der im Liegenschaftskataster überein.
Größe:	*1 a 28 m²*

lfd. Nr. 12

Gemarkung:	*Werl*
Flur:	*38*
Flurstück:	*624*
Wirtschaftsart und Lage:	*Gebäude- und Freifläche, Steinerstraße 31* Anschrift stimmt mit der im Liegenschaftskataster überein.
Größe:	*4 a 00 m²*

2.1.1.2 **Abteilung I**

zu lfd. Nr. 7, 10, 11, 12 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr.	Eigentümer
4.1	*„Name 6“ – zu ½ Anteil –*
4.2	*„Name 7“ – zu ½ Anteil –*

2.1.1.3 **Abteilung II**

lfd. Nr. 1 zu lfd. Nrn. 7, 12 des Bestandsverzeichnisses:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werl Flur 38 Nr. 520 (z.Zt. in Werl Blatt 1835) bestehend in dem Recht zur Mitbenutzung der Nordwand des Lichthofes. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Oktober 1960 eingetragen am 27. Dezember 1960 und umgeschrieben am 7. August 1972.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

lfd. Nr. 3 zu lfd. Nrn. 7, 12 des Bestandsverzeichnisses:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werl Flur 38 Nr. 520 (z.Zt. in Werl Blatt 1835) bestehend in einem Fensterrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. September 1964 eingetragen am 7. Oktober 1964 und umgeschrieben am 7. August 1972.

lfd. Nr. 6 zu lfd. Nrn. 7, 10, 11, 12 des Bestandsverzeichnisses:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Werl, 011 K 5/25). Eingetragen am 09.07.2025.

2.1.1.4 Abteilung III

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.

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 eingesehen. Die Angaben stammen vom zuständigen Katasteramt und wurden am 01.04.2025 letztmalig überarbeitet.

2.2.1 Flurstück 623, Flur 38

Gemarkung:	Werl
Gemeinde:	Werl
Lagebezeichnung:	Steinerstraße 31
Fläche:	25 m²
tatsächliche Nutzung:	Fläche gemischter Nutzung / 25
Aktualität des Flurstücks	28.11.2023

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

2.2.2 Flurstück 726, Flur 38

Gemarkung:	Werl
Gemeinde:	Werl
Lagebezeichnung:	Steinerstraße 31, 33
Fläche:	5 m²
tatsächliche Nutzung:	Fläche gemischter Nutzung / 5
Aktualität des Flurstücks	28.11.2023

2.2.3 Flurstück 520, Flur 38

Gemarkung:	Werl
Gemeinde:	Werl
Lagebezeichnung:	Steinerstraße 31, 33
Fläche:	128 m²
tatsächliche Nutzung:	Fläche gemischter Nutzung / 128
Aktualität des Flurstücks	28.11.2023

2.2.4 Flurstück 624, Flur 38

Gemarkung:	Werl
Gemeinde:	Werl
Lagebezeichnung:	Steinerstraße 31, 33
Fläche:	400 m²
tatsächliche Nutzung:	Fläche gemischter Nutzung / 400
Aktualität des Flurstücks	28.11.2023

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 außer den gegebenenfalls bekannten und bereits aufgeführten bestehen.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

2.3.2 Baulastenverzeichnis

(§ 46 Absatz 2 Ziffer 3 ImmoWertV)

Nach Auskunft der Stadt Werl sind für die zu bewertenden Grundstücke zum 05.08.2025 folgende Baulasten im Sinne des § 83 BauO NRW eingetragen: Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungsstichtag folgende Baulast eingetragen ist.

2.3.2.1 Baulastenverzeichnis von Werl, Blatt 126

Zum Grundstück Werl, Steinerstraße Nr. 31-33,
Flur 38, Flurstück 624

Lfd. Nr. 1

Verpflichtung, die im beiliegenden Lageplan in einer Breite von 3,50 m gekennzeichnete Fläche im Erdgeschoßbereich von baulichen Anlagen freizuhalten und auf dieser Fläche ein öffentliches Gehrecht für eine Passage zu dulden sowie bei einer Überbauung im I. Obergeschoß eine lichte Höhe von mindestens 3,00 m über der Gehwegfläche einzuhalten.

Eingetragen am 05.09.1979

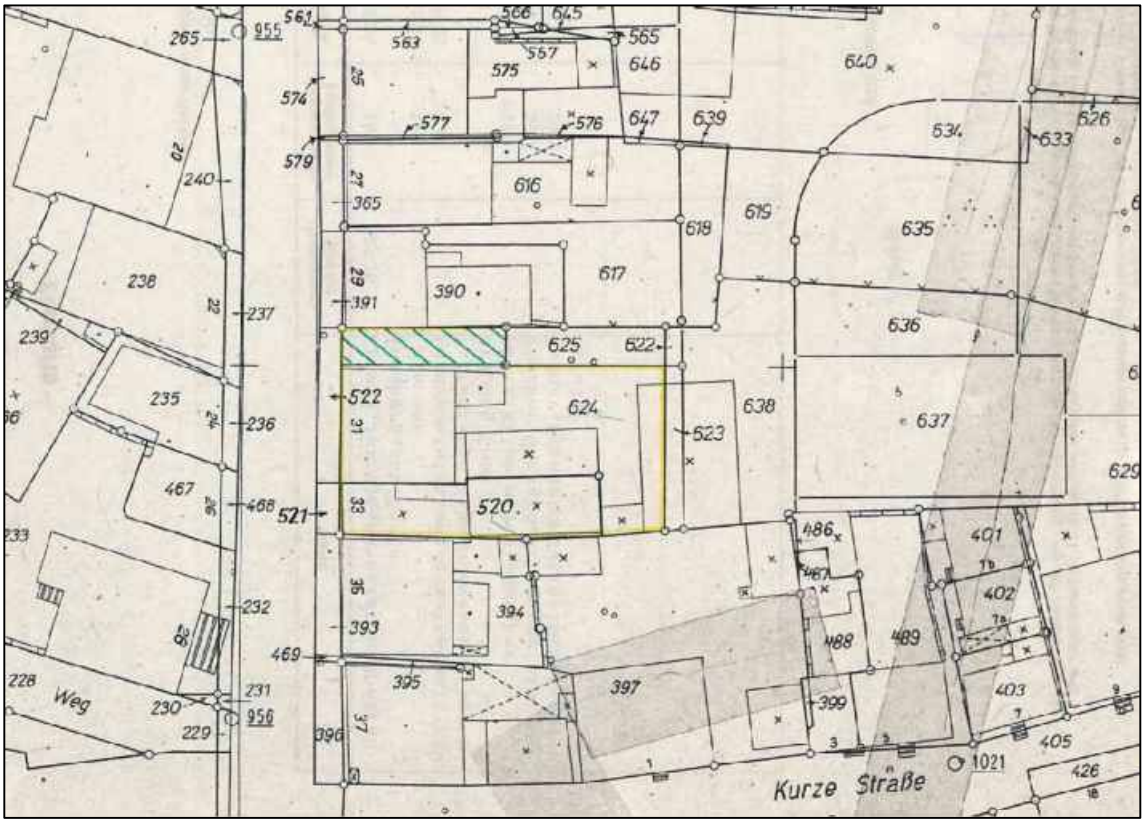


Abbildung 1 Lageplan zum Baulastenblatt 126, lfd. Nr. 1
Die betroffene Fläche ist grün schraffiert.
© Stadt Werl, Bauamt

Gutachten-N° 2025.136-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

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 sowohl anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte als auch anhand der Ortsbesichtigung Überbauungen erkennbar.

Das Wohn- und Geschäftshaus auf den zu bewertenden Grundstücken befindet sich vornehmlich auf dem zu bewertenden Flurstück 624 als Hauptgrundstück.

Das zu bewertende Flurstück 520 ist vollständig überbaut. Zudem ist das zu bewertende Flurstück 726 geringfügig überbaut.

Es sind weder anhand der Liegenschaftskarte / Flurkarte noch anhand der Ortsbesichtigung Überbauungen auf fremde nicht zu bewertende Grundstücke oder von fremden Grundstücken auf die in diesem Gutachten zu bewertenden Grundstücke erkennbar.

Es handelt sich hier um Eigenüberbauten, die für die Verkehrswertermittlung der wirtschaftlichen Einheit der zu bewertenden Grundstücke nicht weiter relevant sind.

Für die Situation in der vorliegenden Zwangsversteigerung sind jedoch auch die Einzelwerte der zu bewertenden Grundstücke zu ermitteln. Hier ist der Sachverhalt anders zu bewerten und etwaige Überbauten können durchaus wertrelevant sein.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

Bei dem vollständig überbauten Grundstück Flurstück 520 handelt es sich allerdings nicht um einen klassischen Überbau im Sinne des § 912 BGB. Bei vollständiger Überbauung fehlt der typische geduldete Grenzüberbau und es gibt keinen verbleibenden nutzbaren Grundstücksteil, der „entschädigt“ werden könnte.
Die Rechtsprechung sieht darin einen dauerhaften baulichen Zustand, der nicht über eine mögliche Überbaurente zu lösen ist.
Zudem bezieht sich § 912 BGB auf Überbauten ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Es wird unterstellt, dass der damalige Eigenüberbau vollumfänglich genehmigt entstand.

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 01.10.1984 befinden sich die zu bewertenden Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 19 San.-Innenstadt I. Die Bebauung und Bebaubarkeit richtet sich nach diesem Bebauungsplan.

Für die zu bewertenden Grundstücke gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Grundstücke von der Steinerstraße bis zu einer Tiefe von ca. 16 m:

MK	Kerngebiet gem. § 7BauNVO 1977
IV	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
g	geschlossene Bauweise
1,0	GFZ (Geschossflächenzahl)
(2,2)	GRZ (Grundflächenzahl)
SD 40°-48°	Satteldach mit 40°-48° Neigung

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

Grundstücke von der Steinerstraße ab einer Tiefe von ca. 16 m bis zur Sponnierstraße:

MK	Kerngebiet gem. § 7BauNVO 1977
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
g	geschlossene Bauweise
1,0	GFZ (Geschossflächenzahl)
(1,0)	GRZ (Grundflächenzahl)

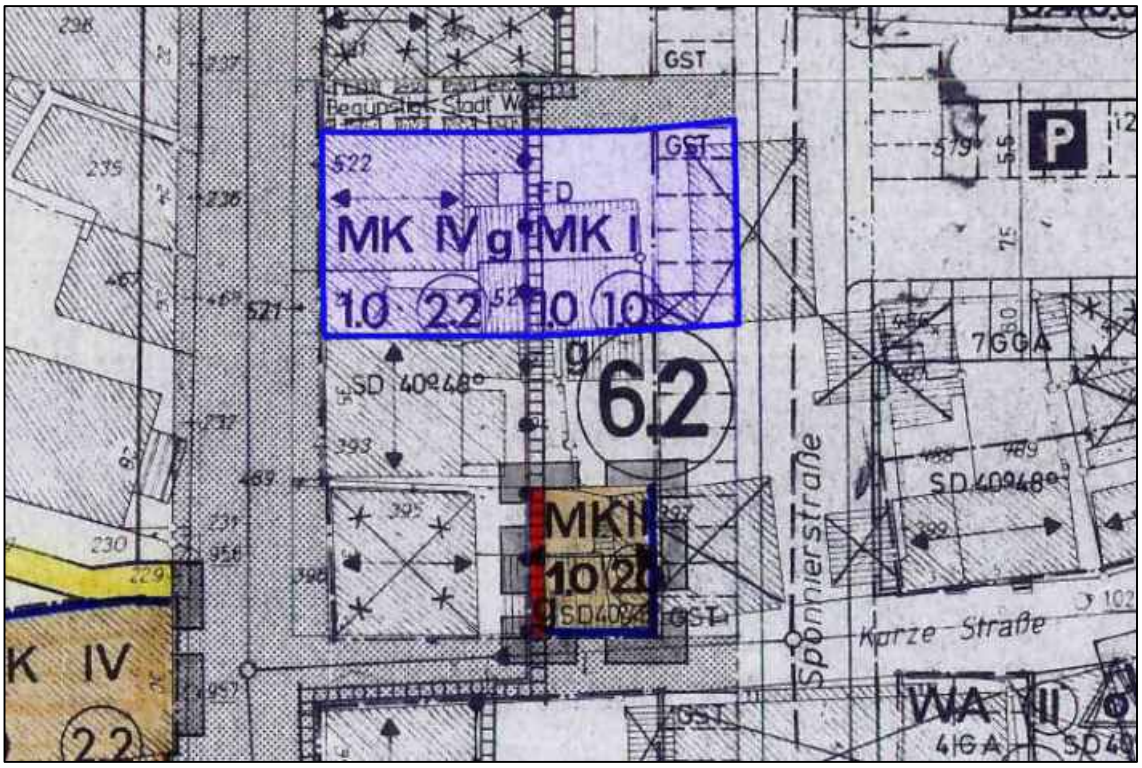


Abbildung 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Werl
© Stadt Werl, Bauamt

2.7 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

2.7.1 Nach Auskunft vom Kreis Soest, „Name 8“, liegt für die zu bewertenden Grundstücke zum Stichtag 05.08.2025 kein Eintrag im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten vor. Es wird unterstellt, dass auch zum Wertermittlungsstichtag kein Eintrag besteht.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

2.8 Baugrundverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen

(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

2.8.1 Die zu bewertenden Grundstücke befindet sich gemäß Auskunft Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. weder im Bereich eines natürlich festgelegten Überschwemmungsgebietes noch besteht erhöhte Hochwassergefahr, erhöhtes Hochwasserrisiko oder ein Hinweis auf erhöhte Starkregengefahr.

2.8.2 Auskünfte über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung in dem Gebiet, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke befinden, wurden vom Unterzeichner nicht eingeholt, da keine Anzeichen dafür bestehen, dass mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen ist.

2.8.3 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.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

3 Ortsbeschreibung

3.1 Bevölkerung

Quelle: 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

3.2 Fläche

Quelle: www.it.nrw.de

Stadt Werl (Stand 31.12.2022)
76,35 km²

3.2.1 Nutzungsarten (Stand 31.12.2022)

24,1% Fläche für Siedlung und Verkehr, davon

10,3 %	Wohnbau-, Industrie- und Gewerbefläche
0 %	Abbauland 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

3.3 Wirtschaft und Infrastruktur

3.3.1 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

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

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.

3.3.2 Infrastruktur
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

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

3.3.2.1 Schulen

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

3.3.2.2 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.

3.3.3 Verkehrsinfrastruktur

3.3.3.1 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.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

3.3.3.2 Öffentlicher Nahverkehr

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

3.3.3.3 Schienenverkehr

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

3.3.3.4 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.

3.4 Ortslage (Makrolage)

(siehe auch Abbildung 3 auf Seite 32 dieses Gutachtens)
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Wallfahrtsstadt Werl liegt zwischen Sauerland, Münsterland, Ruhrgebiet und Hellweg in der 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

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

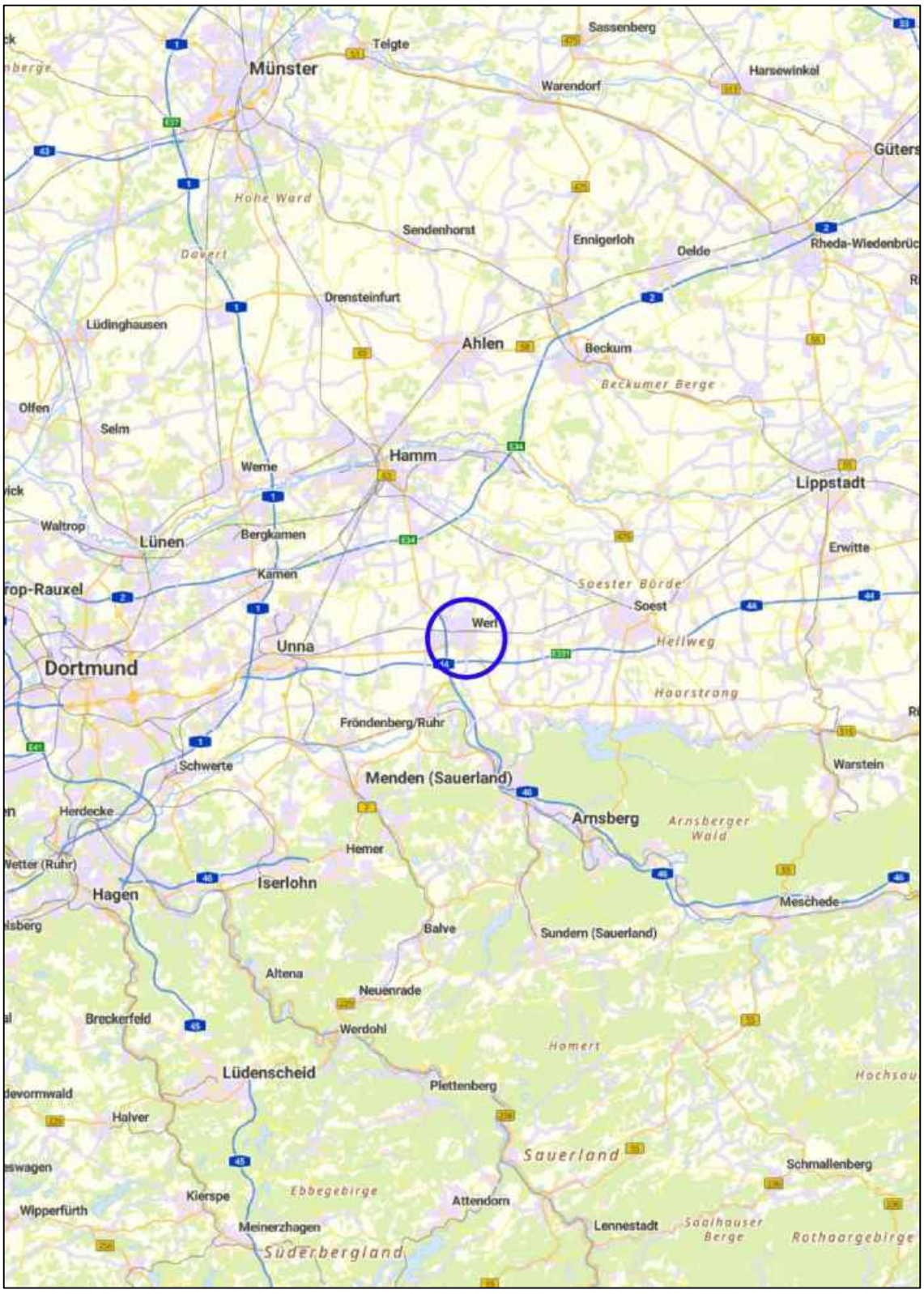


Abbildung 3 Auszug aus der Straßenkarte
Maßstab ca. 1:500.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

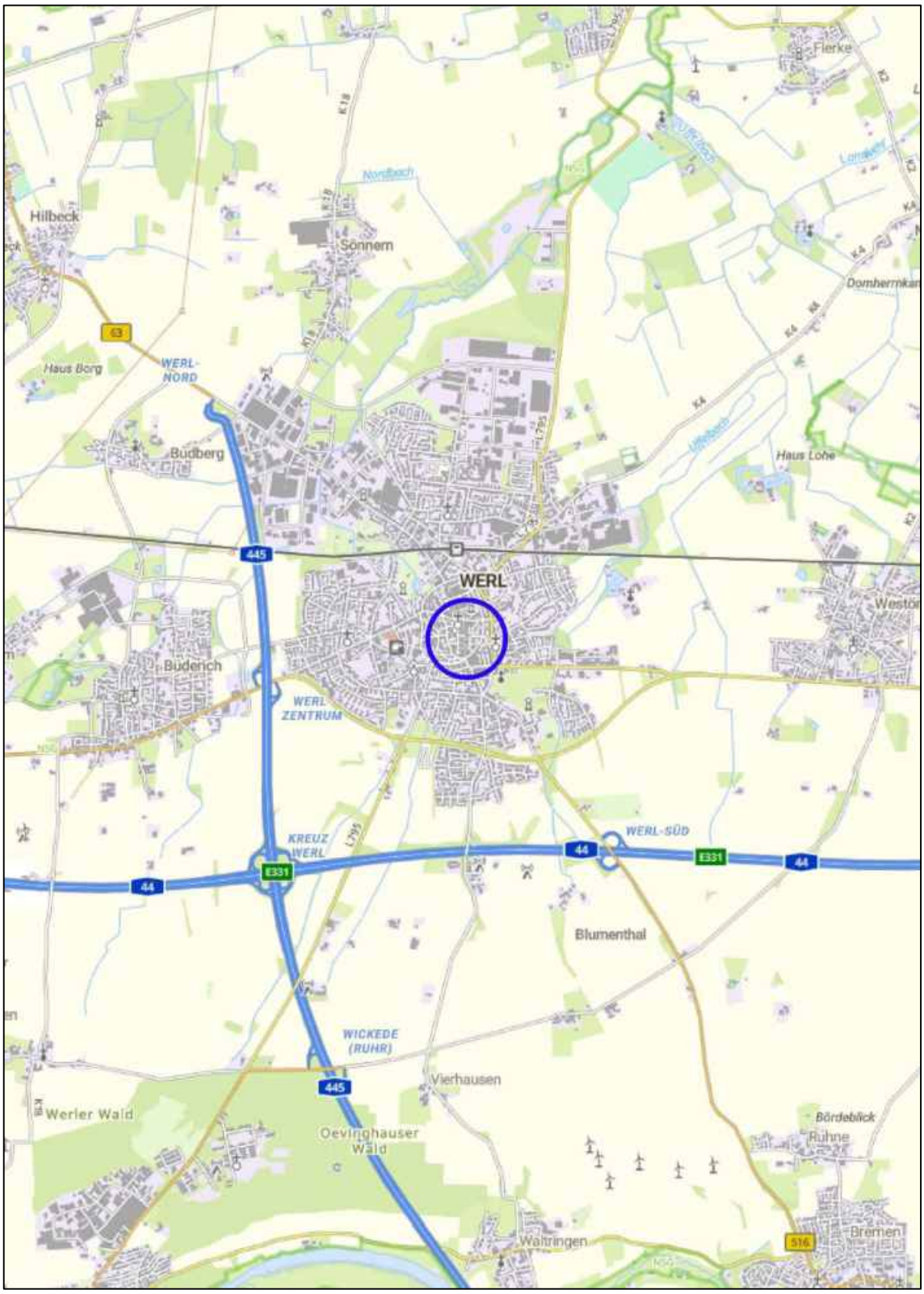


Abbildung 4 Auszug aus der „Stadtkarte“ von Werl
Maßstab ca. 1:50.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundstückslage (Mikrolage)

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)
(siehe auch Abbildung 5 auf Seite 35 dieses Gutachtens)

Die zu bewertenden Grundstücke sind in Luftlinie ca. 200 m südöstlich vom Marktplatz, dem Zentrum von Werl entfernt und befinden sich in der Fußgängerzone von Werl.

4.1.1 Verkehrslage

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)
(siehe auch Abbildung 3 auf Seite 32 und Abbildung 5 auf Seite 35 dieses Gutachtens)

Im öffentlichen Personennahverkehr beträgt die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 200 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. 750 m Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken.

Im Individualverkehr besteht Anbindung an die Bundesautobahn A445 Werl-Nord – Arnsberg/Neheim, Anschlussstelle Werl-Zentrum in ca. 1,6 km Entfernung (Luftlinie) sowie an die Bundesautobahn A44 Dortmund–Kassel, Anschlussstelle Werl-Süd in ca. 2,0 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken. Weiter besteht Anbindung an die Bundesautobahn A2 Oberhausen – Berlin, Anschlussstelle Hamm in ca. 9,5 km Entfernung (Luftlinie) von den zu bewertenden Grundstücken.

4.1.2 Einkaufsmöglichkeiten

(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Umkreis von ca. 200 m.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

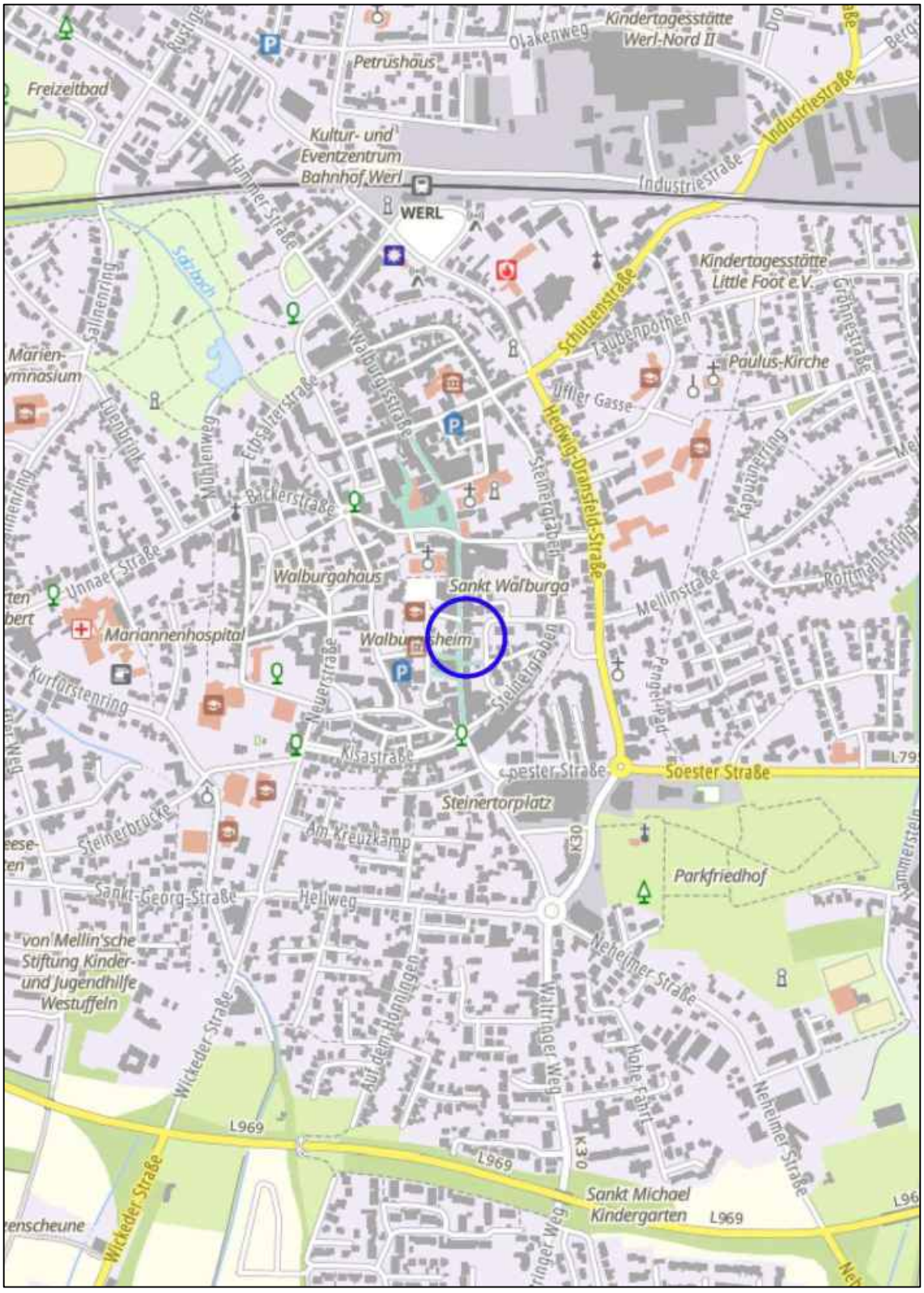


Abbildung 5 Auszug aus dem „Stadtplan“ von Werl
Maßstab ca. 1:10.000
Die ungefähre Grundstückslage ist mit einem blauen Kreis markiert.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

4.1.3 Entwicklungszustand
(§ 3 ImmoWertV)

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

4.1.4 Umwelteinflüsse
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

4.1.4.1 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.

4.1.4.2 Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm ist im Bereich der zu bewertenden Grundstücke aus Sachverständigensicht als normal 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.

4.1.4.3 Eisenbahnverkehrslärm

Der Eisenbahnverkehrslärm im Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist aus Sachverständigensicht als normal 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.

4.1.4.4 Fluglärm

Der Fluglärm im Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist aus Sachverständigensicht als normal 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 Umgebungsbebauung
(§ 5 Absatz 4 ImmoWertV)

Die Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke besteht in der Straße überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden, teils mit ausgebautem Dachgeschoss.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 6 Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke
Blick in die Steinerstraße
Foto Nr. 1, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 7 Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke
Blick in die Steinerstraße
Foto Nr. 2, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 8 Umgebungsbebauung der zu bewertenden Grundstücke
Blick in die Sponnierstraße (Rückseite der zu bewertenden Grundstücke)
Foto Nr. 3, fotografiert am 20.08.2025

4.2 Grundstückseigenschaften
(§ 5 Absatz 5 ImmoWertV)

4.2.1 Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 624

4.2.1.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt
(siehe auch Abbildung 9 auf Seite 42 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 400 m²
- Grundstücksform: unregelmäßig
- Grundstücksbreite: ca. 14 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 30 m im Mittel

4.2.1.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 93 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.1.3 Lage der Bebauung
(siehe auch Abbildung 9 auf Seite 42 dieses Gutachtens)

4.2.1.3.1 Wohn- und Geschäftshaus

- Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 390 von ca. 3 m im Mittel

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

- Grenzbebauung zur nördlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 1274
- Grenzbebauung zur westlichen Grundstücksgrenze
- Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze
  ca. 4 m im Mittel
- Überbauung über die südliche Grundstücksgrenze hinweg auf das ebenfalls in diesem Gutachten zu bewertende Grundstück Flur 38, Flurstück 520 sowie teilweise auf das ebenfalls in diesem Gutachten zu bewertende Grundstück Flur 38, Flurstück 726

4.2.1.4 Erschließung

- öffentlicher Zugang
- öffentliche Kanalisation
- öffentliche Wasserversorgung
- öffentliche Elektrizitätsversorgung
- öffentliche Gasversorgung
- Telefonversorgung

4.2.2 Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 520

4.2.2.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt
(siehe auch Abbildung 9 auf Seite 42 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 128 m²
- Grundstücksform: unregelmäßig
- Grundstücksbreite: ca. 5 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 24 m im Mittel

4.2.2.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 93 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.2.3 Lage der Bebauung
(siehe auch Abbildung 9 auf Seite 42 dieses Gutachtens)

4.2.2.3.1 Wohn- und Geschäftshaus

- Überbauung von der nördlichen und von der östlichen Grundstücksgrenze vom ebenfalls in diesem Gutachten zu bewertenden Grundstück Flur 38, Flurstück 624
- nahezu Grenzbebauung zur westlichen Grundstücksgrenze
- Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze
  ca. 4 m im Mittel

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

- teilweise Überbauung über die südliche Grundstücksgrenze hinweg auf das ebenfalls in diesem Gutachten zu bewertende Grundstück Flur 38, Flurstück 726
  vorwiegend in Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude zur südlichen Grundstücksgrenze

4.2.2.4 Erschließung

- öffentlicher Zugang
- öffentliche Kanalisation
- öffentliche Wasserversorgung
- öffentliche Elektrizitätsversorgung
- öffentliche Gasversorgung
- Telefonversorgung

4.2.3 Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 726

4.2.3.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt
(siehe auch Abbildung 9 auf Seite 42 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 5 m²
- Grundstücksform: dreieckig
- Grundstücksbreite (Straßenseite): ca. 0,8 m
- Grundstückstiefe: ca. 14 m

4.2.3.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 93 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.3.3 Lage der Bebauung
(siehe auch Abbildung 9 auf Seite 42 dieses Gutachtens)

4.2.3.3.1 Wohn- und Geschäftshaus

- Überbauung von der nördlichen Grundstücksgrenze der ebenfalls in diesem Gutachten zu bewertenden Grundstücke Flur 38, Flurstück 624 und 520
- Grenzbebauung zur südlichen Grundstücksgrenze
- Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze
  ca. 6 m im Mittel
- teilweise Überbauung über die südliche Grundstücksgrenze hinweg auf das ebenfalls in diesem Gutachten zu bewertende Grundstück Flur 38, Flurstück 726
  vorwiegend in Grenzbebauung mit dem Nachbargebäude zur südlichen Grundstücksgrenze

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

4.2.3.4 Erschließung

- öffentlicher Zugang

4.2.4 Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 623

4.2.4.1 Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt
(siehe auch Abbildung 9 auf Seite 42 dieses Gutachtens)

- Grundstücksfläche: ca. 25 m²
- Grundstücksform: nahezu reckteckig
- Grundstücksbreite: ca. 15 m im Mittel
- Grundstückstiefe: ca. 1,7 m im Mittel

4.2.4.2 Höhenlage, Oberflächenstruktur

- ca. 93 m ü. N. N. (über Normalhöhennull)
- nahezu ebene, horizontale Grundstücksoberfläche

4.2.4.3 Lage der Bebauung
(siehe auch Abbildung 9 auf Seite 42 dieses Gutachtens)

4.2.4.3.1 keine Bebauung, als PKW-Stellplätze genutzt

4.2.4.4 Erschließung

- öffentlicher Zugang

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

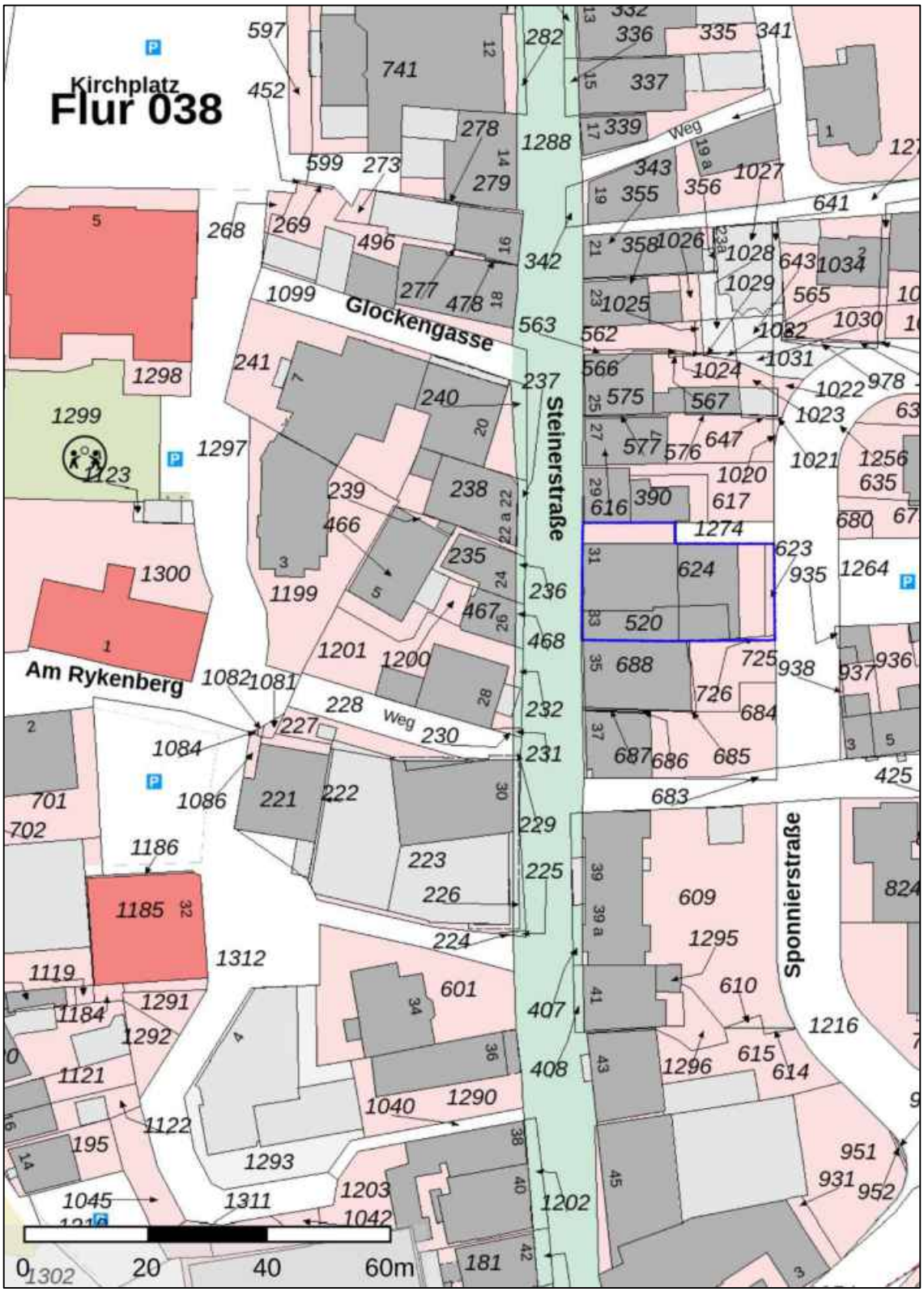


Abbildung 9 Auszug aus der Flurkarte / Liegenschaftskarte
Maßstab ca. 1:1.000
Die zu bewertenden Grundstücke sind blau umrandet.
Quelle: www.tim-online.nrw.de
© Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

5 Beschreibung der baulichen Anlagen
(§ 6 Absatz 5 ImmoWertV)

Die Bebauung auf den zu bewertenden Grundstücken besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus 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 Wohn- und Geschäftshaus

5.1.1 Art, Nutzung

Bei der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich um ein viergeschossiges Gebäude mit vornehmlich gewerblich genutzten Flächen sowie 3 Wohnungen im Dachgeschoss.

Das Kellergeschoss umfasst:

- Lagerräume zu den einzelnen Wohneinheiten sowie weitere Lageräume zu den Ladenlokalen/Gewerbeflächen
- einen Wasch- und Trockenraum
- einen Heizungsraum
- eine Klimazentrale
- Aufenthaltsräume mit Küche zum Ladenlokal im Erdgeschoss
- Sanitärräume zum Ladenokal im Erdgeschoss (entkernt)
- Bad mit WC Dusche und Waschbecken

Das Erdgeschoss umfasst Gewerbeflächen sowie Sanitärräume:

- hinterer Teil zur Sponnierstraße (eingeschossig, vollunterkellert) ehemals als Spielhalle genutzt (mit separatem Zugang zum Kellergeschoss und eigenem Zugang an der Nordseite des Gebäudes)
- im vorderen Teil zur Steinerstraße ehemals zwei Ladenlokale, (zum Wertermittlungsstichtag zusammengelegt), Hauptzugang von der Steinerstraße, separater Zugang zum Kellergeschoss und separater Zugang zu weiteren Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss, die sich zum Wertermittlungstichtag im Umbau zur Wohnnutzung befanden.
- Treppenhaus mit Aufzug zu den Geschossen mit Zugang an der Nordseite des Gebäudes

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Das 1. Obergeschoss umfasst:

- eine ehemalige Gewerbeeinheit, die sich im Umbau zu Wohnzwecken befindet. Sie ist über eine separate Treppe mit dem Ladenlokal im Erdgeschoss verbunden.
- eine ehemalige Gewerbeeinheit (Büro), das sich im Umbau zu Wohnzwecken befindet.
- ein weiterer vom Treppenhaus zugänglicher Raum

Das 2. Obergeschoss umfasst:

- ehemalige Praxisflächen, die sich zum Wertermittlungsstichtag im Umbau befanden.

Das Dachgeschoss umfasst:

- 3 Wohneinheiten.
  Die vom Unterzeichner besichtigte Wohneinheit (zur Sponnierstraße gelegen) umfasst eine Diele, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer,eine Küche sowie ein Bad mit Dusche WC und Waschbecken,
  bei den weiteren Wohneinheiten handelt es sich gemäß Bauakte um 1-Zimmerappartements, die einen Wohn- und Schlafraum mit offener Küche, Bad und Abstellraum umfassen.

Der Spitzboden:

- ist nicht ausgebaut und wird als Lagerfläche genutzt. Zudem befindet sich die Auffahrt des Aufzugs im Spitzboden.

5.1.2 Baujahr, Historie

Baujahr (Erstnutzung), aus den Bauakten der Stadt Werl ca. 1980

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.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Kellergeschoss	ca. 411 m²
Erdgeschoss	ca. 412 m²
1. Obergeschoss	ca. 257 m²
2. Obergeschoss	ca. 255 m²
Dachgeschoss	ca. 228 m²
Wohn- und Geschäftshaus, gesamt	ca. 1.563 m²

5.1.3.2 **Nutzungsfläche (NUF)**
(gem. DIN 277-I Stand: Februar 2016)

Die Nutzungsfläche bezeichnet die Teilfläche der Netto-Raumfläche, die der wesentlichen Zweckbestimmung des Bauwerks dient. Nicht Teil der Nutzungsfläche sind die Technikfläche (TF) als Teilfläche der Netto-Raumfläche (NRF) für die technischen Anlagen zur Versorgung und Entsorgung des Bauwerks sowie die Verkehrsfläche (VF) als Teilfläche der Netto-Raumfläche (NRF) für die horizontale und vertikale Verkehrserschließung des Bauwerks.

Die Nutzungsfläche wurde aus Planunterlagen aus der Bauakte der Stadt Werl mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Im Folgenden hat der Unterzeichner die Nutzungsfläche ermittelt (z. B. Praxisflächen, Ladenlokalflächen, Nebenräume, Sanitärräume o.ä.). Hier nicht aufgeführt hat er die NUF-1 (Wohnen und Aufenthalt). Die Wohnfläche hat der Unterzeichner separat unter Nr. 5.1.3.3 ermittelt.

Nutzungsfläche (NUF), ohne NUF-1:

Kellergeschoss	ca. 217 m²
Erdgeschoss	ca. 344 m²
1. Obergeschoss	ca. 190 m²
2. Obergeschoss	ca. 194 m²
Wohn- und Geschäftshaus, gesamt	ca. 945 m²

5.1.3.3 **Wohnfläche (WF)**
(gem. WoFlV, 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.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

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.

Dachgeschoss:	
Wohnung Westen 1	ca. 48 m²
Wohnung Westen 2	ca. 33 m²
Wohnung Osten	ca. 59 m²
Wohn- und Geschäftshaus, gesamt	ca. 140 m²

5.1.4 Bauweise und Baugestaltung

(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Die bauliche Anlage Wohn- und Geschäftshaus wurde in konventioneller Bauweise und baujahrestypischer Gestaltung erbaut.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 10 Frontansicht vom Wohn- und Geschäftshaus von der Steinerstraße
Foto Nr. 4, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 11 Straßenansicht vom Wohn- und Geschäftshaus von der Sponnierstraße
Foto Nr. 5, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 12 Straßenansicht vom Wohn- und Geschäftshaus von der Sponnierstraße
Foto Nr. 6, fotografiert am 20.08.2025

5.1.5 Energetische Eigenschaften
(§ 2 Absatz 3 ImmoWertV)

Dem Unterzeichner lag kein Energieausweis vor.

Es wird unterstellt, dass die bauliche Anlage Wohn- und Geschäftshaus 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, frostsicher gegründet

Decken:

- Kellergeschoss Stahlbeton
- Erdgeschoss Stahlbeton
- 1. Obergeschoss Stahlbeton
- 2. Obergeschoss Stahlbeton
- Dachgeschoss Stahlbeton

Außenwände:

- Kellergeschoss Mauerwerk

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

▪ Erdgeschoss	Mauerwerk
▪ 1. Obergeschoss	Mauerwerk
▪ 2. Obergeschoss	Mauerwerk
▪ Dachgeschoss	Mauerwerk
▪ Wärmedämmung	baujahrestypisch
▪ Oberflächen	teils Klinkerfassade, teils Faserzement-platten-Verblendung, teils Putz

Dachkonstruktion:

▪ Dachform	Kreuzdach (3-geschossiger Gebäudeteil zur Steinerstraße) Flachdach (1-geschossiger Gebäudeteil zur Sponnierstraße)
▪ Dachdeckung	Tondachziegel auf Kreuzdach, Bitumenbahn auf Flachdach
▪ Entwässerung	Dachrinnen und -fallrohre, verdeckt liegend
▪ Wärmedämmung	baujahrestypisch

Treppen:

▪ Kellertreppe	massiv
▪ Geschosstreppen, Treppenhaus	massiv
▪ Dachbodentreppe	Klapptreppe in Metall

Fenster:

▪ Kellergeschoss	Aluminiumfenster, teils Stahlfenster 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Stahlfenster mit 1-Scheibenverglasung
▪ Erdgeschoss	Aluminiumfenster, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung,
▪ 1. Obergeschoss	Aluminiumfenster, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung,
▪ 2. Obergeschoss	Aluminiumfenster, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung,
▪ Dachgeschoss	Aluminiumfenster, 2-Scheiben-Wärmedämmverglasung, Fensterbänke aus Naturstein

Außentüren:

▪ Haustür	Aluminiumrahmentür zum Treppenhaus an der Nordseite mit Lichtausschnitt, elektrisch betriebene Schiebetür (Aluminium, mit Lichtausschnitt und Schaufensterfront zur Steinerstraße,

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Innenwände:

- Kellergeschoss — Mauerwerk
- Erdgeschoss — Mauerwerk, Holzständerwerk
- 1. Obergeschoss — Mauerwerk, Holzständerwerk
- 2. Obergeschoss — Mauerwerk
- Dachgeschoss — Mauerwerk, teils Leichtbau

Innentüren:

- Kellergeschoss — Stahltüren, Holztüren
- Erdgeschoss — Holztüren, glatt
- 1. Obergeschoss — Holztüren, glatt
- 2. Obergeschoss — nicht vorhanden
- Dachgeschoss — Holztüren, glatt

Fußböden:

- Kellergeschoss — Fliesen, Naturstein, Laminat, Estrich
- Erdgeschoss — Natursteinplatten, Vinyl, Linoleum, Teppichoberboden
- 1. Obergeschoss — Teppichoberboden
- 2. Obergeschoss — Estrich
- Dachgeschoss — Laminat, Fliesen

Sanitäreinrichtungen:

- Kellergeschoss — Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, ca. 2 m hoch gefliest
- Erdgeschoss — WC (barrierefrei), Urinal, Waschbecken keine Wandfliesen
- 1. Obergeschoss — nicht vorhanden
- 2. Obergeschoss — nicht vorhanden
- Dachgeschoss — WC, Dusche und Waschbecken (besichtigte Wohnung), deckenhoch gefliest

Heizungsanlage:

- Heizungsart — Nach Auskunft des Eigentümers Infrarotheizung, Kellergeschoss über Gastherme, Brennwerttechnik, mit Heizkörpern in den Räumen
- Befeuerungsart — elektrisch

Warmwasserzubereitung:

- Befeuerungsart — über die Heizungsanlage

Leitungen:

- Wasserrohre — soweit sichtbar in Kupfer oder Eisen (verzinkt)

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

- Gasrohre soweit sichtbar in Eisen, verzinkt

Elektroinstallation:

- Sicherungen Kippsicherungen, Fehlerstrom-Schutzschalter vorhanden

5.1.6.1 Fotodokumentation



Abbildung 13 Waschkeller im Kellergeschoss
Foto Nr. 7, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 14 Heizungsraum und Klimazentrale im Kellergeschoss
Foto Nr. 8, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 15 Lüftungskanäle der ehemaligen Lüftungsanlage
im Heizungsraum und der Klimazentrale
Foto Nr. 9, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 16 Bad im Kellergeschoss zu den Ladenlokalen im Erdgeschoss
Foto Nr. 10, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 17 Lagerraum im Kellergeschoss
Foto Nr. 11, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 18 ehemalige Sanitärräume im Kellergeschoss
zum Ladenlokal im Erdgeschoss
Foto Nr. 12, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 19 Lagerraum im Kellergeschoss (als Pausenraum genutzt)
zum Ladenlokal im Erdgeschoss
Foto Nr. 13, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 20 Lagerraum im Kellergeschoss
zum Ladenlokal im Erdgeschoss
Foto Nr. 14, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 21 Lagerraum im Kellergeschoss
zum Ladenlokal im Erdgeschoss
Foto Nr. 15, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 22 Gäste-Toilette im Kellergeschoss
Foto Nr. 16, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 23 Eingangsbereich zum Ladenlokal im Erdgeschoss
Foto Nr. 17, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 24 Wartebereich im Ladenlokal im Erdgeschoss
Foto Nr. 18, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 25 Kunden-Toilette im Ladenlokal im Erdgeschoss
Foto Nr. 19, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 26 Büroräume im Erdgeschoss
zum Ladenlokal im Erdgeschoss
Foto Nr. 20, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 27 Ladenlokal im Erdgeschoss
Foto Nr. 21, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 28 Ladenlokal im Erdgeschoss
zur Sponnierstraße gelegen
Foto Nr. 22, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 29 Ladenlokal im Erdgeschoss
zur Sponnierstraße gegelen
Foto Nr. 23, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 30 Ladenlokal im Erdgeschoss
Foto Nr. 24, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 31 ehemalige Büroflächen im 1. Obergeschoss
Foto Nr. 25, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 32 separate Verbindungstreppe zwischen EG und 1. OG
(Ladenlokal zu ehem. Büroräumen)
Foto Nr. 26, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 33 ehemalige Büroflächen im 1. Obergeschoss
Foto Nr. 27, fotografiert am 20.08.2025

Gutachten-N° 2025.136-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 34 ehemalige Büroflächen im 1. Obergeschoss
Foto Nr. 28, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 35 ehemalige Büroflächen im 1. Obergeschoss
Foto Nr. 29, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 36 ehemalige Praxisflächen im 2. Obergeschoss
Foto Nr. 30, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 37 ehemalige Praxisflächen im 2. Obergeschoss
Foto Nr. 31, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 38 ehemalige Praxisflächen im 2. Obergeschoss
Foto Nr. 32, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 39 Wohnzimmer einer Wohnung im Dachgeschoss zur Sponnierstraße gelegen
Foto Nr. 33, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 40 Küche einer Wohnung im Dachgeschoss
zur Sponnierstraße gelegen
Foto Nr. 34, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 41 Bad einer Wohnung im Dachgeschoss
zur Sponnierstraße gelegen
Foto Nr. 35, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 42 Schlafzimmer einer Wohnung im Dachgeschoss
zur Sponnierstraße gelegen
Foto Nr. 36, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 43 Zugang zum Spitzboden
im Treppenhaus vom Dachgeschoss
Foto Nr. 37, fotografiert am 20.08.2025

Gutachten-N° 2025.136-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 44 Spitzboden, nicht ausgebaut
Foto Nr. 38, fotografiert am 20.08.2025

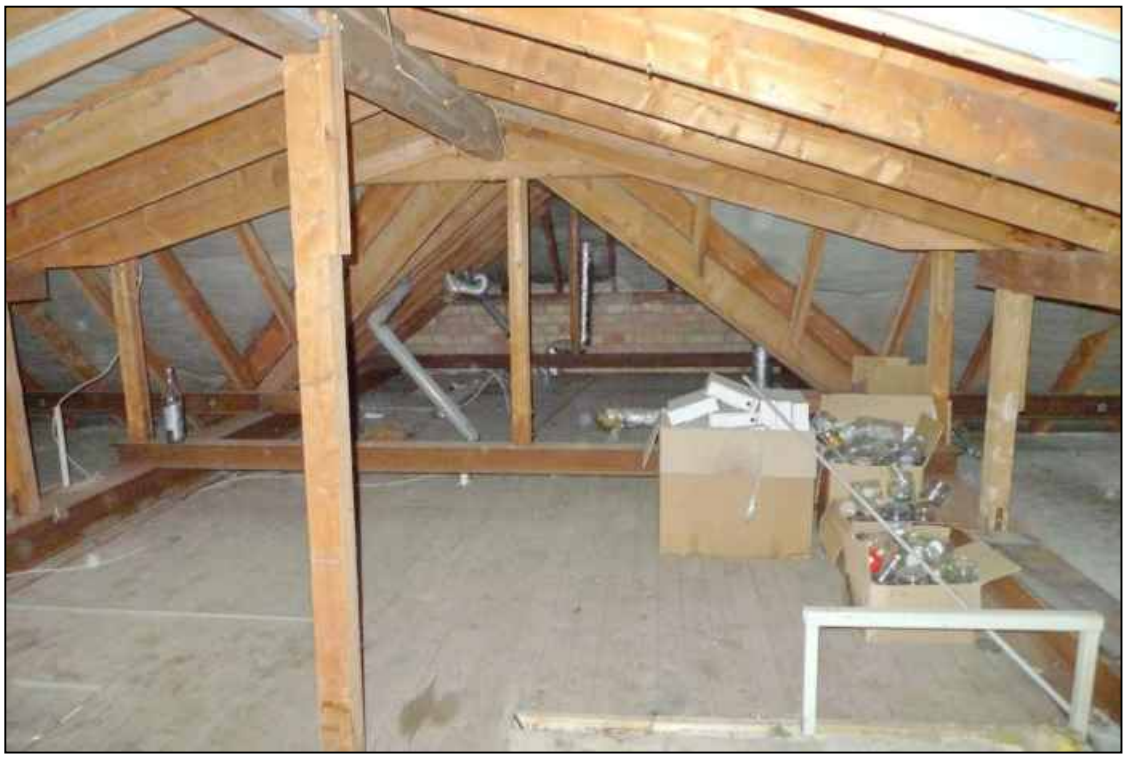


Abbildung 45 Spitzboden, nicht ausgebaut
Foto Nr. 39, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 46 Technikraum (Überfahrt Aufzug) im Spitzboden
Foto Nr. 40, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 47 Treppenhaus im Erdgeschoss
Foto Nr. 41, fotografiert am 20.08.2025

Gutachten-N° 2025.136-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 48 Treppenhaus mit Flur und Aufzug (defekt) im Dachgeschoss
Foto Nr. 42, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

5.1.6.2 Planunterlagen

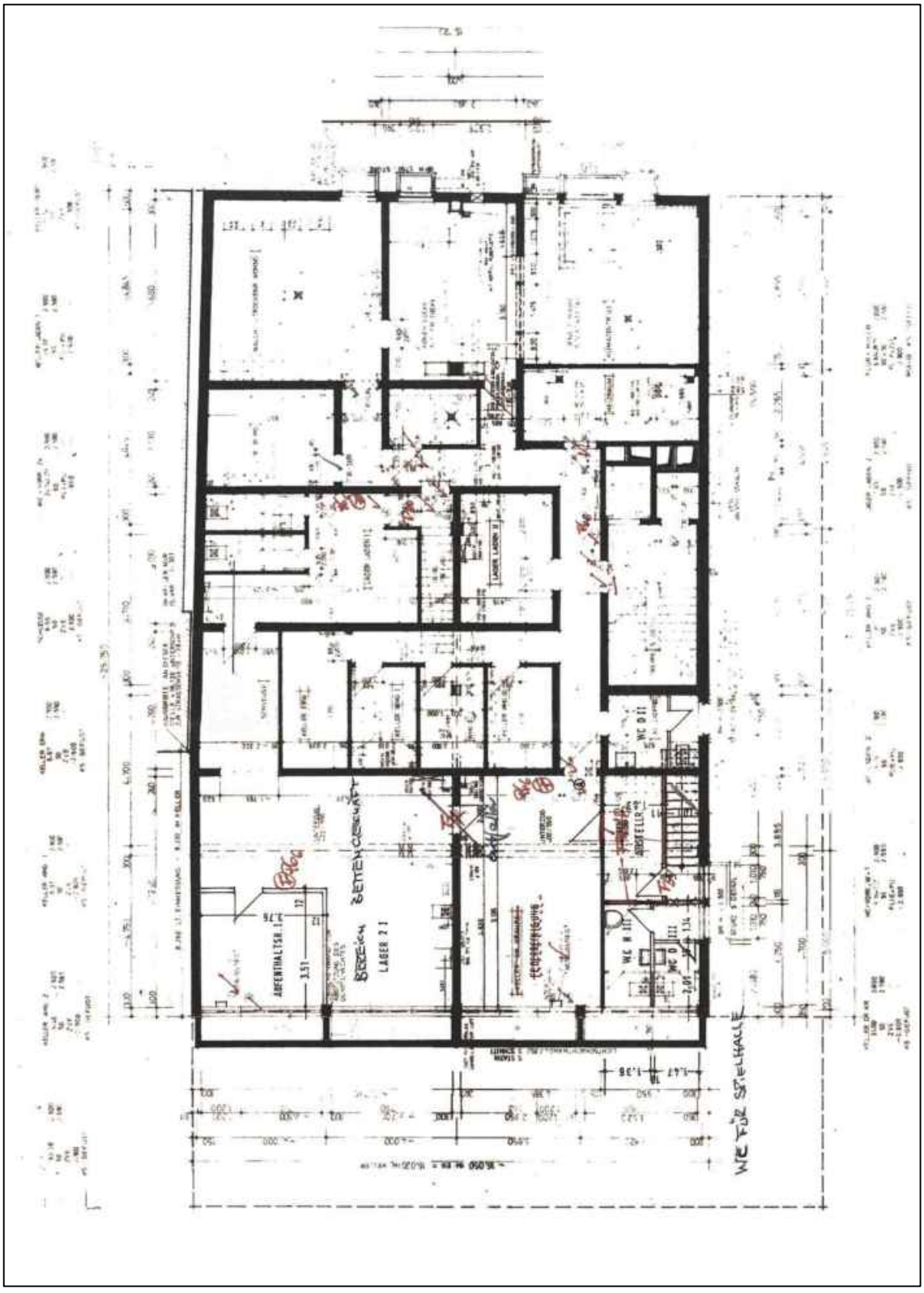


Abbildung 49 Grundriss vom Kellergeschoss
aus den Bauakten der Stadt Werl, ohne Maßstab
© Stadt Werl

Gutachten-N° 2025.136-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

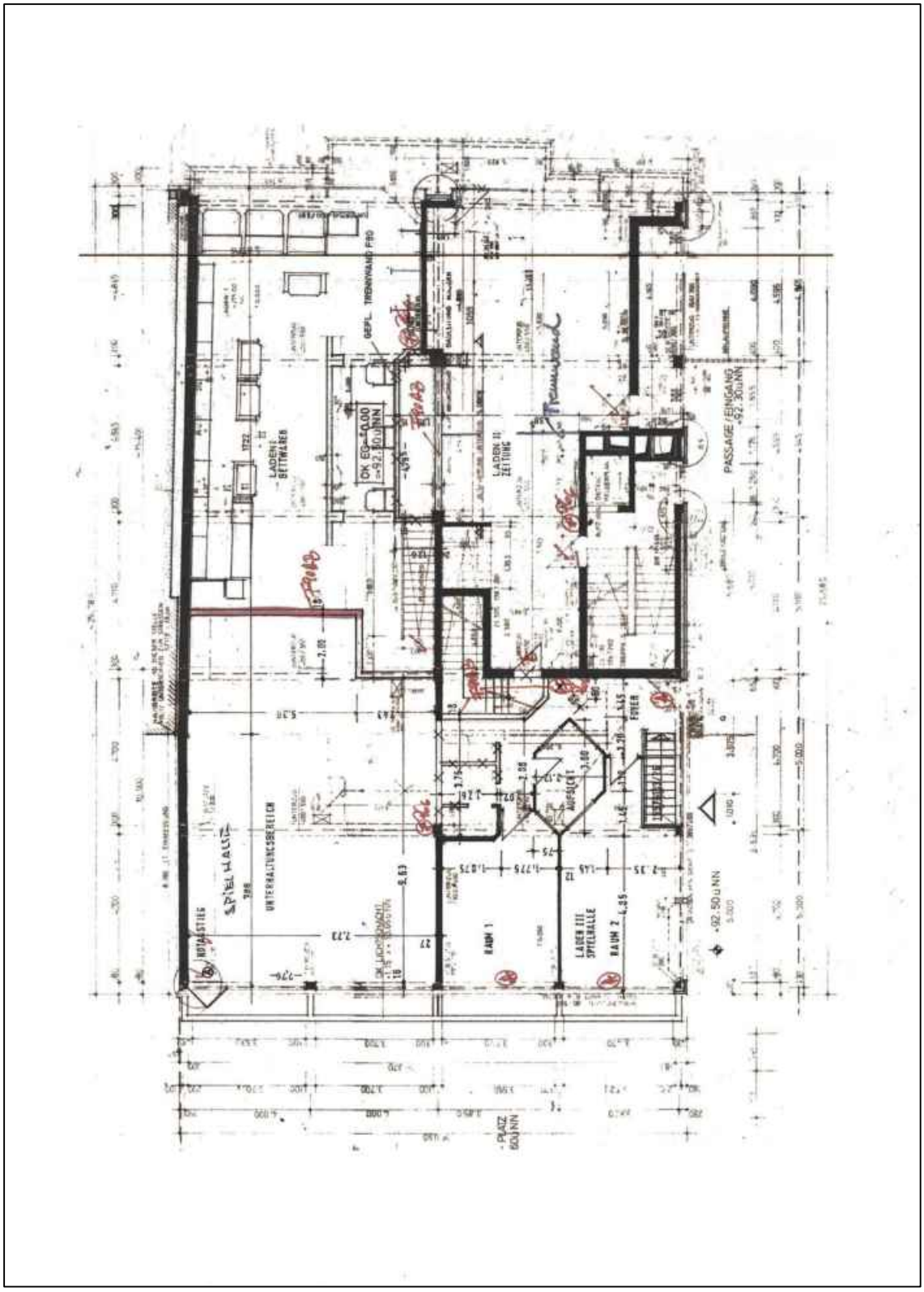


Abbildung 50 Grundriss vom Erdgeschoss
aus den Bauakten der Stadt Werl, ohne Maßstab
© Stadt Werl

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

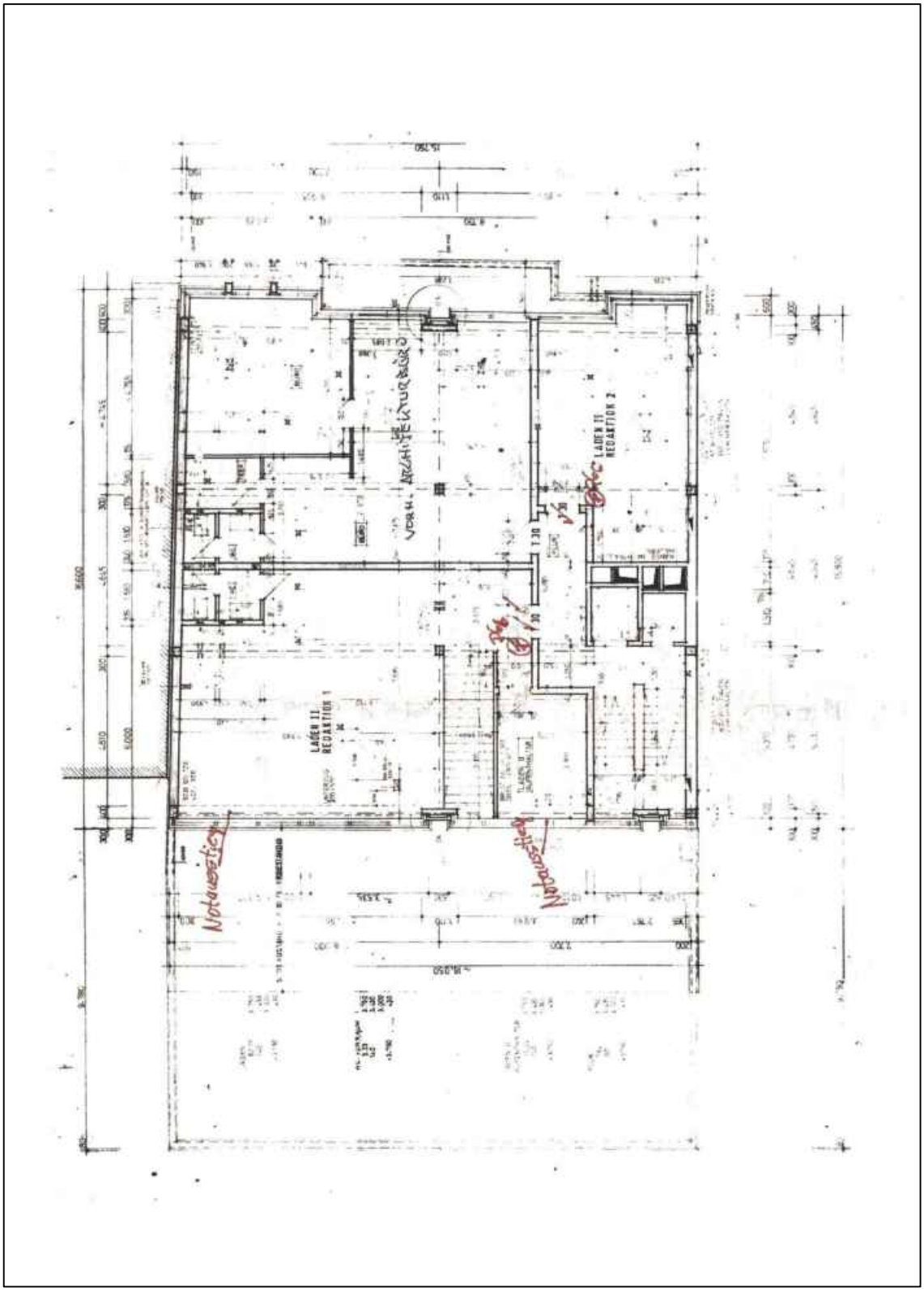


Abbildung 51 Grundriss vom 1. Obergeschoss
aus den Bauakten der Stadt Werl, ohne Maßstab
© Stadt Werl

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

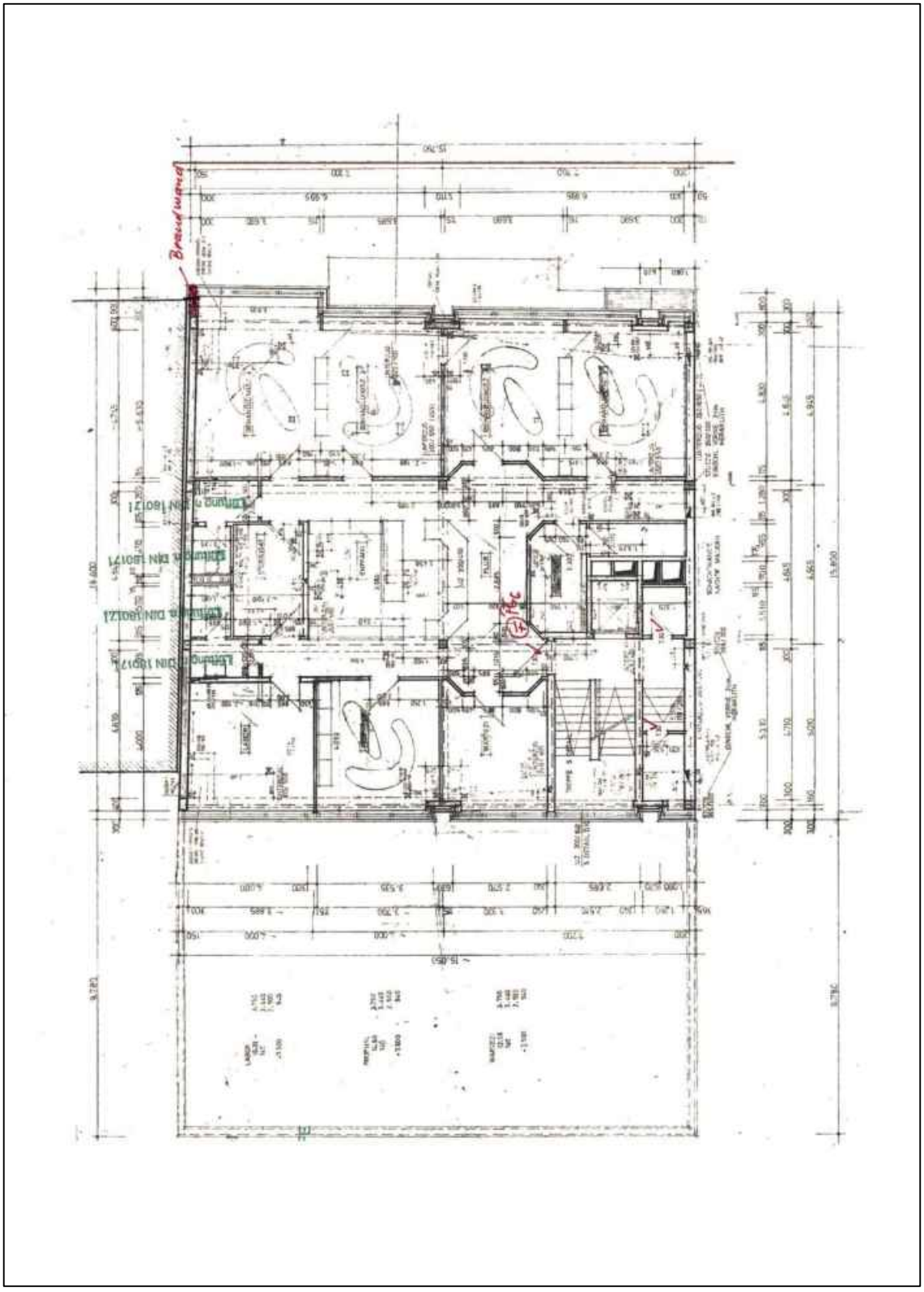


Abbildung 52 Grundriss vom 2. Obergeschoss
aus den Bauakten der Stadt Werl, ohne Maßstab
© Stadt Werl

Gutachten-N° 2025.136-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

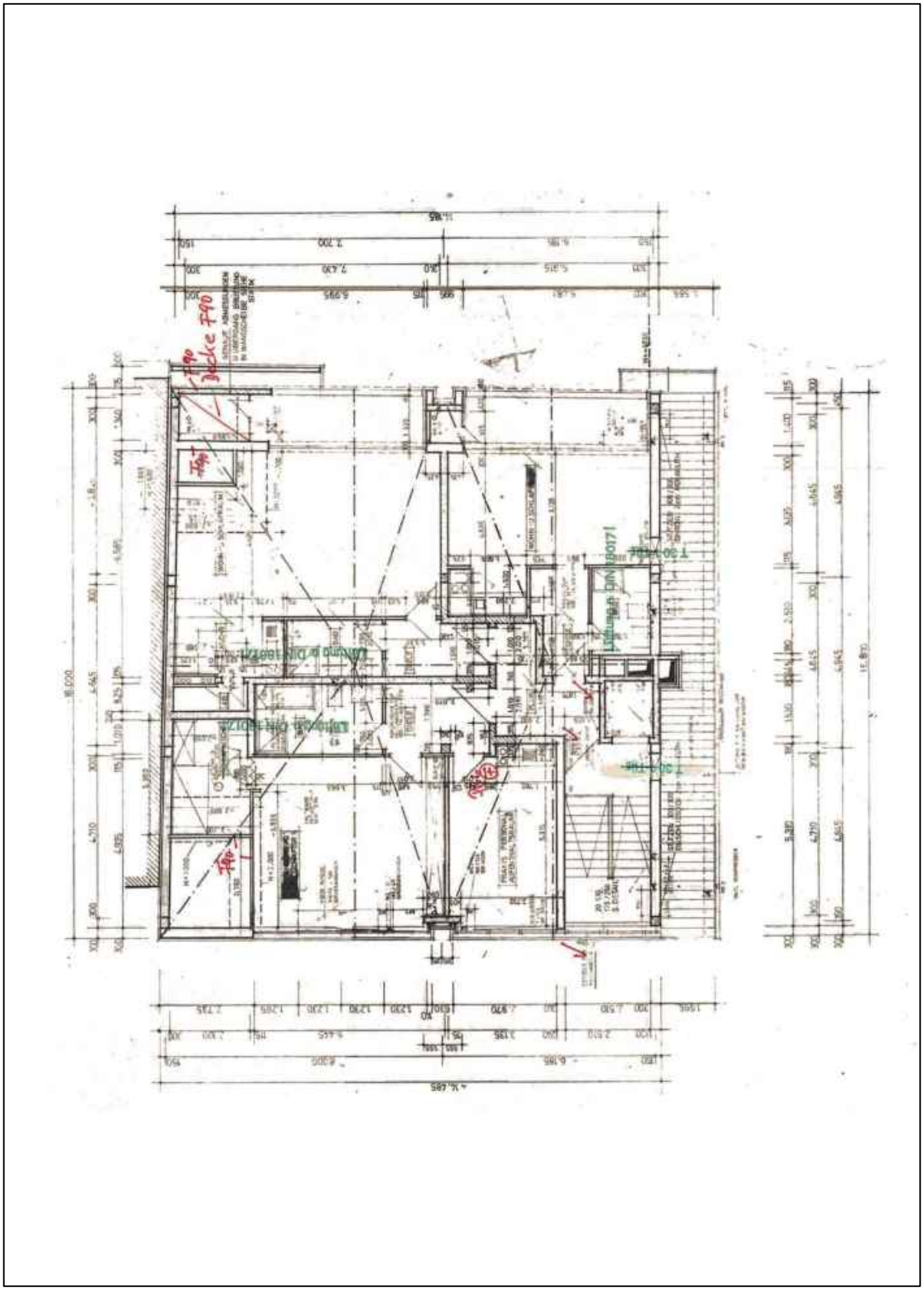


Abbildung 53 Grundriss vom Dachgeschoss
aus den Bauakten der Stadt Werl, ohne Maßstab
© Stadt Werl

Gutachten-N° 2025.136-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

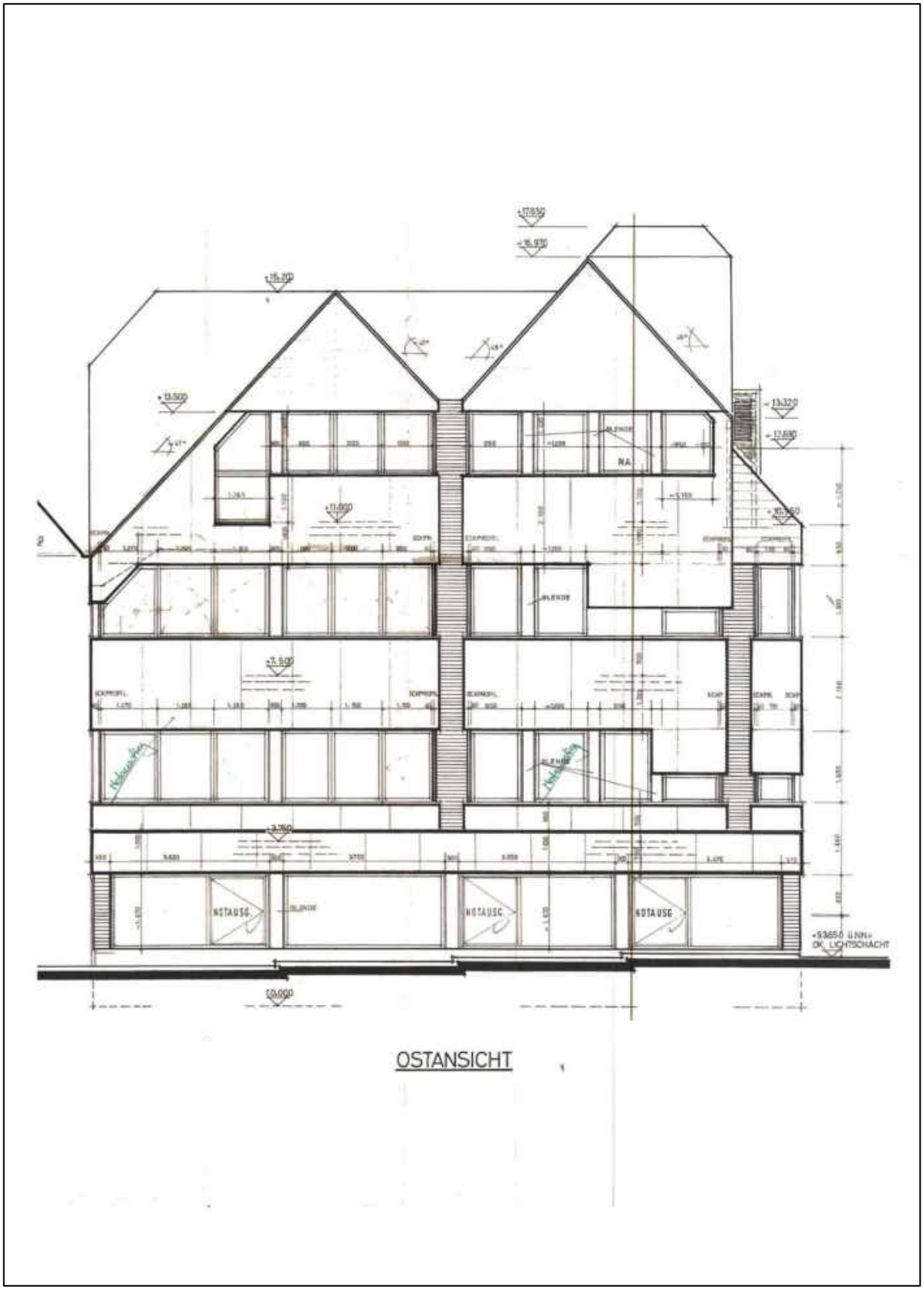


Abbildung 54 Ostansicht vom Wohn- und Geschäftshaus
aus den Bauakten der Stadt Werl, ohne Maßstab
© Stadt Werl

Gutachten-N° 2025.136-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

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

Der allgemeine Bauzustand wird bei der Alterswertminderung bzw. beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

5.1.7.1 **Unterlassene Instandhaltung**
(§ 4 Absatz 3 i. V. m. § 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.1.1 Legaldefinition
(§ 2 Absatz 9 HOAI)

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

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

5.1.7.1.2 Der Unterzeichner hat unterlassene Instandhaltung an der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus feststellen können. Diese wird in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 78 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.7.2 **Baumängel**
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

5.1.7.2.1 Legaldefinition
(§ 633 BGB)

„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

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

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.

5.1.7.2.2 Der Unterzeichner hat einige Baumängel im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV an der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 78 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

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

5.1.7.3.1 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.

5.1.7.3.2 Der Unterzeichner hat einige Bauschäden im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus feststellen können. Diese werden in Auszügen in den Abbildungen unter Nr. 5.1.7.5 ab Seite 78 dieses Gutachtens dargestellt und in den Bildunterschriften kurz erläutert.

5.1.7.4 **Baulicher Zustand**

Die bauliche Anlage Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem altersentsprechend normal gepflegten Zustand mit sichtbaren baulichen Mängeln, Schäden und unterlassener Instandhaltung.

Für unterlassene Instandhaltung, die baulichen Mängel sowie die baulichen Schäden an der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus setzt der Unterzeichner grob überschlägig geschätzt eine Wertminderung in Höhe von 150.000 EUR an.

Die Wertminderung für unterlassene Instandhaltung, bauliche Mängel sowie bauliche Schäden der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus berücksichtigt der Unterzeichner bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Nr. 10 auf Seite 106 dieses Gutachtens).

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

Mit den Abschlägen für 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 55 fehlende Fassadenverkleidung
Foto Nr. 43, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 56 fehlende Verkleidung des Überstands
Foto Nr. 44, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 57 defekte Fassadenverkleidung
Foto Nr. 45, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 58 fehlende Fassadenverkleidung, kein Witterungsschutz
Foto Nr. 46, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 59 fehlende Deckenverkleidung im Flur vom Kellergeschoss
Foto Nr. 47, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 60 diverse Beschädigungen der Wandbeläge im Treppenhaus
Foto Nr. 48, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 61 Feuchtigkeitsschaden im Büroraum vom Erdgeschoss
Foto Nr. 49, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 62 Wasserauffangbehälter
Nach Aussagen des Eigentümers diverse Wasserschadensprobleme aufgrund defekter Dachentwässerung
Foto Nr. 50, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 63 Entkernung der Praxisflächen im 2. Obergeschoss
Blick auf den abgeklemmten Sicherungskasten.
Foto Nr. 51, fotografiert am 20.08.2025

Gutachten-N° 2025.136-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 64 Fenster zwischen Bad und Wohnzimmer einer Wohnung im Dachgeschoss, keine fachgerechte Lösung
Foto Nr. 52, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 65 Sicherungskasten in der Wohnung im Dachgeschoss
Sicherungen zu diversen Räumen außerhalb der Wohnung. Ob diese noch aktiv sind, wurde vom Unterzeichner nicht geprüft.
Foto Nr. 53, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 66 defekter Aufzug (Treppenhaus im Erdgeschoss)
Foto Nr. 54, fotografiert am 20.08.2025

5.2 Außenanlagen

5.2.1 Hauszugangs- und Hauszufahrtsbereich

Nördlich des Wohn- und Geschäftshauses befindet sich zwischen Steinerstraße und Sponnierstraße eine mit Beton-Verbundsteinen gepflasterte Gasse. Diese befindet sich ca. zur Hälfte im westlichen Teil (von der Steinerstraße) auf dem zu bewertenden Grundstück Flur 38 Flurstück 624 und zur anderen Hälfte im östlichen Teil (von der Sponnierstraße) auf dem öffentlichen Grundstück Flur 38, Flurstück 1274.

Östlich der baulichen Anlagen befinden sich 7 PKW-Stellplätze an der Sponnierstraße auf den zu bewertenden Grundstücken Flur 38, Flurstücke 624, 623 und 726. Diese sind wie die Gasse mit Beton-Verbundsteinen gepflastert.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu



Abbildung 67 westlicher Gassenteil auf dem zu bewertenden Flurstück 624
Blick in Richtung Steinerstraße
Foto Nr. 55, fotografiert am 20.08.2025



Abbildung 68 PKW-Stellplätze mit Zufahrt von der Sponnierstraße
Foto Nr. 56, fotografiert am 20.08.2025

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

5.2.2 Einfriedung

Die zu bewertenden Grundstücke sind nicht eingefriedet.

5.3 Gesamteindruck

Die zu bewertenden Grundstücke befinden im Zentrum, in der Fußgängerzone der Stadt Werl.

Die baulichen Anlagen haben eine konventionelle Bauweise und eine baujahrestypische Gestaltung.

Die baulichen Anlagen befinden sich innen zu großen Teilen in einem entkernten Zustand und von außen in einem altersentsprechenden Zustand mit sichtbarer unterlassener Instandhaltung, baulichen Mängeln und Schäden.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

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 Grundstückswerte 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 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.

6.3 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.

Da die zu bewertenden Grundstücke mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut sind, zieht der Unterzeichner zur Bewertung das Ertragswertverfahren heran.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

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, kostenerstattungsbetragsfreien und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwert (§ 196 BauGB i. V. m. § 14 ImmoWertV) in Höhe von

200 EUR pro m² Grundstücksfläche

für Grundstücke bis zu einer Tiefe von 30 Metern beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Normalgrundstücke im Kerngebiet mit einer baulichen Nutzung von 3 Geschossen.

7.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

7.2.1 Eine Bodenwertveränderung vom 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 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.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest

Hoher Weg 1-3, 59494 Soest
Tel.: 02921/30-2367

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Werl.

Die gewählte Adresse ist: Steinerstraße 31, 33.

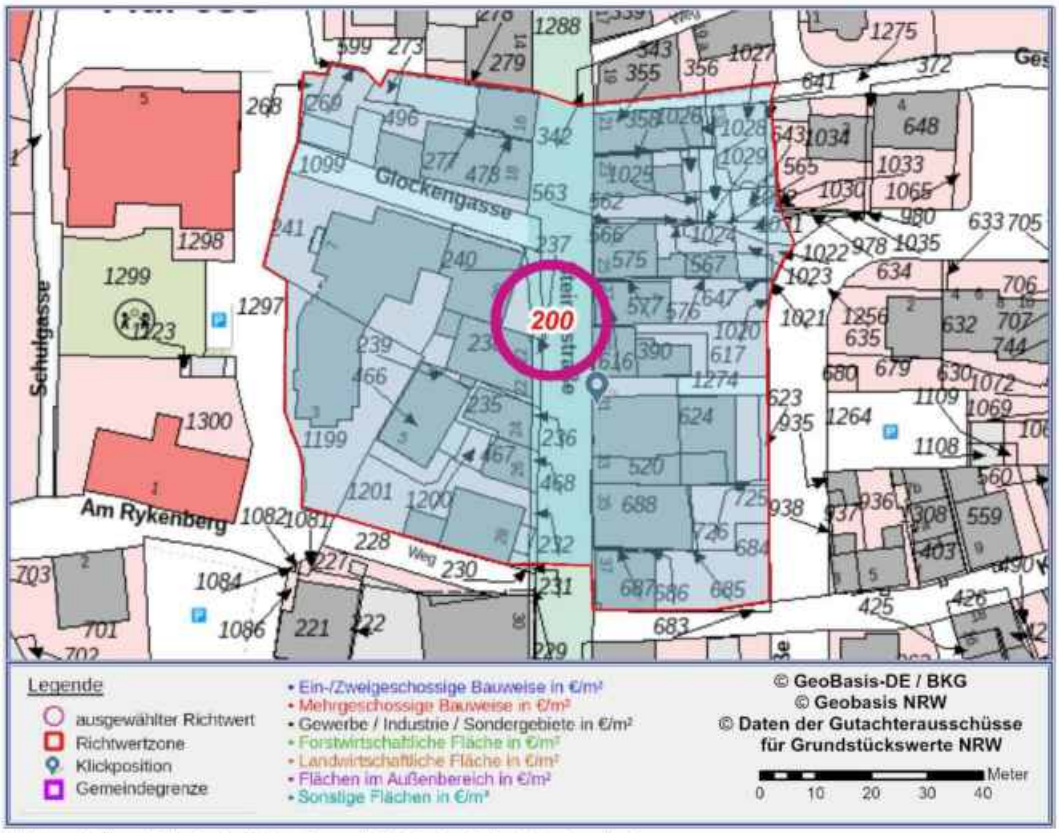
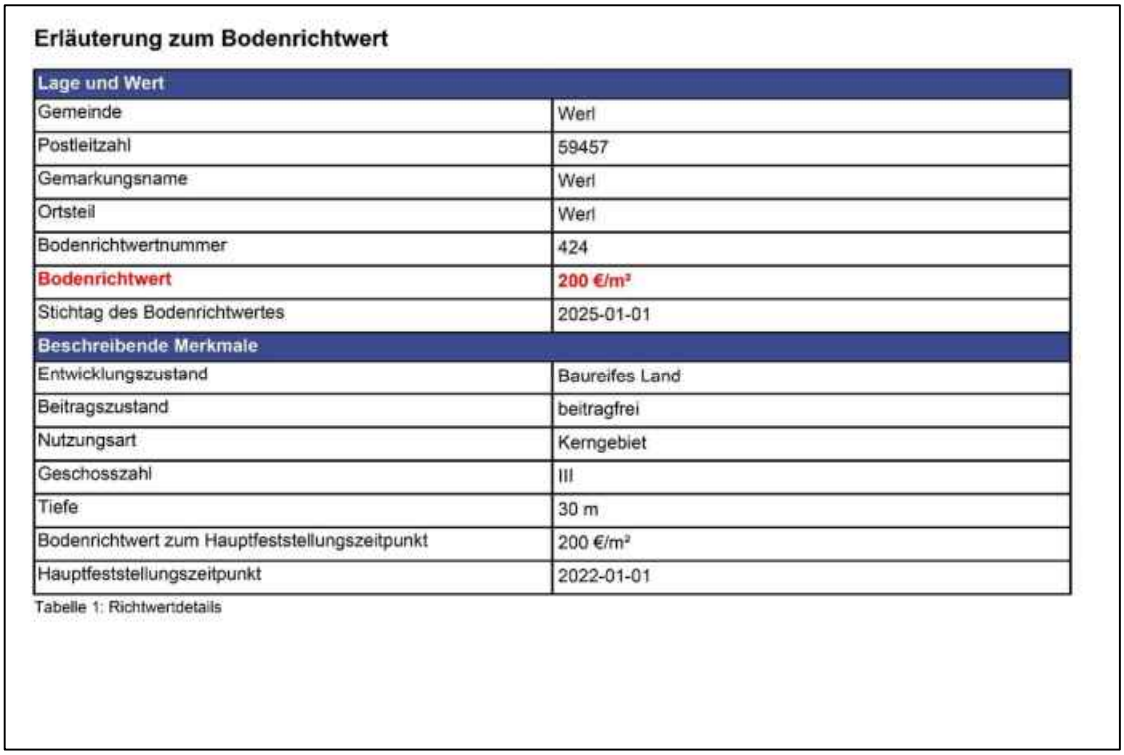


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 31.07.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -

Abbildung 69 Auszug aus der Richtwertkarte zum Bodenrichtwert im Kreis Soest mit Stand vom 01.01.2025
© GeoBasis-DE / BKG
© Geobasis NRW
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Werl
Postleitzahl	59457
Gemarkungsname	Werl
Ortsteil	Werl
Bodenrichtwertnummer	424
Bodenrichtwert	**200 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	200 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Abbildung 70 Informationen zur Richtwertkarte zum Bodenrichtwert im Kreis Soest mit Stand vom 01.01.2025
© 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 für Grundstückswerte 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.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

7.4 Wertzonen

7.4.1 Da das Wertermittlungsobjekt sowohl von der Steinerstraße als auch von der Sponnierstraße erschlossen und zugänglich ist, nimmt der Unterzeichner keine Aufteilung in Wertzonen vor.

7.5 Abgabenrechtlicher Zustand

(§ 2 Absatz 3 Nr. 4 ImmoWertV)

7.5.1 Nach Auskunft der Stadt Werl, „Name 9“, vom 05.08.2025 liegen die zu bewertenden Grundstücke an den öffentlichen Erschließungsanlagen Steinerstraße und Sponnierstraße.

7.5.2 Erschließungsbeiträge

(§ 127 ff BGB)

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sind weder für die Erschließungsanlage Steinerstraße noch für die Erschließungsanlage Sponnierstraße zu zahlen.

7.5.3 Kanalanschlussbeitrag

(§ 8 KAG NW)

Kanalanschlussbeiträge werden für die Erneuerung einer vorhandenen Grundstückanschlussleitung im Wege des Kostenersatzes gem. § 10 KAG NRW zu zahlen sein in einer geschätzten Höhe von 5.500 €.

7.5.4 Straßenbaubeitrag

(§ 8 KAG NW)

Ich weise darauf hin, dass die Steinerstraße als Fußgängerzone in den nächsten Jahren im Rahmen einer umfangreichen Straßenausbaumaßnahme grundlegend erneuert wird, für die aber keine Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW mehr erhoben werden.

7.6 Freilegungskosten

(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

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

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

7.7 Bodenwert in bebautem Zustand

7.7.1 Der Bodenwert wird nach Angaben des Gutachterausschusses (siehe auch Nr. 7.1. auf Seite 88 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:

Flurstück 624 Gebäude- und Freifläche 400 m² x 200 EUR/m²	=	80.000 EUR
Flurstück 520 Gebäude- und Freifläche 128 m² x 200 EUR/m²	=	25.600 EUR
Flurstück 726 Hof- und Gebäudefläche 5 m² x 200 EUR/m²	=	1.000 EUR
Flurstück 623 Hof- und Gebäude 25 m² x 200 EUR/m²	=	5.000 EUR
Bodenwert, gesamt	=	111.600 EUR

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

8 Ermittlung der Restnutzungsdauer

8.1 Wohn- und Geschäftshaus

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. 1980
Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags	2025
Alter der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus	45 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 „Wohnhäuser mit Mischnutzung" 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 dividueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. In dividuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts 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 Wohn- und Geschäftshaus wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig saniert.

8.1.3.4 Da das Gebäudealter (45 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 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 71 auf Seite 95 dieses Gutachtens).
Da für die Vermietbarkeit der meisten Räumlichkeiten aufgrund der bereits durchgeführten Entkernung diverse Modernisierungsmaßnahmen zwingend notwendig sind, setzt der Unterzeichner entsprechend unter der Prämisse eines Zustands der Vermietbarkeit fiktive Modernisierungspunkte an. Dies geschieht, um eine Doppelberücksichtigung zu verhindern. Ein vom Unterzeichner geschätzter Kostenaufwand findet in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entsprechend Abzug.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

Modernisierungselement	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme	1
Modernisierung der Heizungsanlage	1
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	1
Modernisierung des Innenausbaus	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Gesamtpunktzahl von möglichen 20 Punkten	4

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
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 71 Orientierungswerte aus II.3, Tabelle a ImmoWertA

Entsprechend der vom Unterzeichner vergebenen Modernisierungspunktzahl in Höhe von 4 Punkten von möglichen 20 Punkten wird aus Tabelle 2 in Anlage 2 ImmoWertV der Modernisierungsgrad wie folgt aufgeführt:

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

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 45 Jahren zum Wertermittlungsstichtag und des ermittelten Modernisierungsgrades wird die Restnutzungsdauer modellkonform gemäß, Anlage 2 II. 2. ImmoWertV nach der Formel

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

mit den interpolierten Variablen a = 0,73, b = 1,577 und c = 1,1133 (siehe auch Tabelle 3 Anlage 2 II. 2. ImmoWertV) berechnet und auf volle Jahre gerundet. Hieraus ergibt sich eine vorbehaltliche Restnutzungsdauer in Höhe von 37 Jahren.

8.1.3.7 Die oben aufgeführte Formel ist gemäß ImmoWertV bei einem Modernisierungsgrad von 4 Punkten erst ab einem relativen Alter von 40 % anwendbar. Bei einem relativen Alter unterhalb des vorgegebenen Wertes wird die Restnutzungsdauer nach folgender Formel ermittelt:

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

8.1.3.8 Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

Bei einem Alter von 45 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren entspricht das relative Alter einem Wert von 56,25 %.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

Da das relative Alter von 56,25 % einen größeren Wert als den in diesem Fall erforderlichen Wert von 40 % aufweist, ist die Ermittlung der Restnutzungdauer anhand der unter 8.1.3.6 auf Seite 96 dieses Gutachtens angegebenen Formel anwendbar. Somit beträgt die Restnutzungsdauer des Gebäudes 37 Jahre.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

9 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes
(§ 28 ff. ImmoWertV)

9.1 Wohn- und Geschäftshaus

9.1.1 Angaben aus Mietverträgen

Dem Unterzeichner lagen keine Mietverträge vor.

9.1.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete

Aufgrund einer fehlenden Zentralheizungslösung ab dem Erdgeschoss aufwärts und einer nach Auskunft des Eigentümers in den Geschossen teils bereits verbauten Infrarotheizungs-Lösung (Kellergeschoss noch mit Heizkörpern und Gasheizung, 1. und 2. Obergeschoss soweit erkennbar keine Heizung, Dachgeschosswohnungen mit Unterputz-Infrarot-Heizung), sieht der Unterzeichner die erzielbaren Mieten im Vergleich zu Objekten mit herkömmlichen Heizungssystemen geringer. Infrarotheizungen in Bestandsgebäuden sind energetisch meist nicht sinnvoll, da der energetische Stand der Gebäudehülle, hohe Transmissionswärmeverluste und hohe Lüftungswärmeverluste, die hohen Energiekosten nicht rechtfertigen. Dem hohen Wirkungsgrad stehen die hohen Stromkosten entgegen. Dies ist nur sinnvoll, wenn die Wärme auch im Gebäude bleibt. Aus Sicht des Unterzeichners macht dieser Punkt die vermietbaren Flächen für etwaige Mieter weniger interessant, sodass er dies beim Ansatz des erzielbaren Mietzinses berücksichtigt. Da der Unterzeichner die Bewertung unter der Prämisse einer normalen Vermietbarkeit durchführt, nimmt er lediglich für die erzielbaren Mieten der vermieteten Wohnungen im Dachgeschoss entsprechende Abschläge vor, unterstellt für die restlichen Geschosse eine funktionsfähige Heizungsanlage und berücksichtigt, wie bereits bei den Modernisierungsmaßnahmen beschrieben, einen möglichen Kostenaufwand in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

9.1.2.1 Wohnnutzung

Für die Stadt Werl ist ein Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum mit Aktualisierungsstand vom 01.10.2021 veröffentlicht worden.

Bei einer Baualtersklasse von 1979 bis 1980 in mittlerer Wohnlage wird die Basismiete für die Kategorie C (Wohnungen mit Heizung und Bad (modernisiert) in Höhe von 5,65 – 7,50 EUR angegeben.

Wohnungen

- Wohnung Westen 1 (südwestlich) im Dachgeschoss zur Steinerstraße gelegen, mit einer Größe von ca. 48 m² Wohnfläche. Der Unterzeichner sieht gemäß Mietspiegel eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,80 EUR/m² als

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

marktüblich und setzt diese für seine weiteren Berechnungen an.

- Wohnung Westen 2 (nordwestlich) im Dachgeschoss zur Steinerstraße gelegen, mit einer Größe von ca. 33 m² Wohnfläche.
  Gemäß Mietspiegel ist bei einer Fläche < 45 m² ein Zuschlag in Höhe von bis zu 10 % möglich. Der Unterzeichner sieht eine Nettokaltmiete in Höhe von 7,20 EUR/m² als marktüblich und setzt diese für seine weiteren Berechnungen an.
- Wohnung Osten im Dachgeschoss zur Sponnierstraße gelegen mit einer Größe von ca. 59 m² Wohnfläche und ohne Balkon/Loggia. Der Unterzeichner betrachtet eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,50 EUR/m² als marktüblich und setzt diese für seine weiteren Berechnungen an.

9.1.2.2 **Gewerbenutzung**

Für die Stadt Werl wurde kein Gewerbemietspiegel veröffentlicht.

9.1.2.3 Die IHK Arnsberg, in deren Einzugsgebiet sich die Stadt Werl befindet, hat keinen aktuellen gewerblichen Mietspiegel herausgegeben und in ihrem letzten herausgegebenen Mietspiegel 2015/16 keine Praxisflächen ausgewiesen. Der damalige durchschnittliche Mietpreis für Büroflächen in der Stadt Werl lag bei 6,30 EUR mit einer Standardabweichung von 1,90 EUR.

Blick auf die Gewerbemietspiegel der umliegenden IHK und Städte:

Die IHK Dortmund hat in ihrem Gewerbemietspiegel 2023 für die Stadt Hamm im Zentrum Mieten für Büro- und Praxisflächen in Höhe von 6,00 – 15,00 EUR ausgewiesen.

Die IHK Nord hat in ihrem Gewerbemietspiegel 2023/2024 für den Kreis Warendorf im Bereich Ahlen Mieten für Büro- und Praxisflächen in Höhe von 6,50 – 10,00 EUR ausgewiesen.

9.1.2.4 Für die Praxisfläche (ehemalige Ladenlokale) im Erdgeschoss sieht der Unterzeichner eine erzielbare Nettokaltmiete in Höhe von 7,20 EUR/m² als angemessen und setzt diese für seine weiteren Berechnungen an.
Für die Nebenräume im Kellergeschoss betrachtet er einen Ansatz von 2,00 EUR/m² für angemessen und setzt diese für seine weiteren Berechnungen an.

Für die Büroflächen im 1. Obergeschoss sieht der Unterzeichner, orientiert an den vorliegenden Gewerbemietspiegeln, eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,70 EUR/m² als marktüblich erzielbar und setzt diese für die weiteren Berechnungen an.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

Für die Praxisfläche im 2. Obergeschoss sieht der Unterzeichner eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,20 EUR/m² als marktüblich erzielbar und setzt diese in seinen weiteren Berechnungen an.

9.1.2.5 **Stellplatznutzung**

Für die Stadt Werl wurden weder im Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum noch in einem gewerblichen Mietspiegel Mieten für PKW-Stellplatzflächen angegeben.

Der Unterzeichner sieht eine Miete in Höhe von ca. 40 EUR/Stellplatz in der vorliegenden Zentrumslage von Werl für marktüblich erzielbar und setzt diesen für die weiteren Berechnungen an.

9.1.3 Liegenschaftszinssatz
(§ 21 Absatz 2 ImmoWertV)

9.1.3.1 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 für Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzten Objekte.

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.

Im Grundstücksmarktbericht vom Kreis Soest für das Jahr 2025 wurden auf Basis von Auswertungen der Daten aus der Kaufpreissammlung folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt und veröffentlicht:

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil > 20 %
Mittlerer Liegenschaftszinssatz:	4,1 %
Standardabweichung:	2,1 %
Spanne:	2,0 – 6,2 %

Anhand der Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht und aufgrund des hohen Anteils der gewerblichen Nutzung setzt der Unterzeichner einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,5 % an.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

9.1.4 Jährlicher Rohertrag
(§ 31 Absatz 2 ImmoWertV)

9.1.4.1 Wohnnutzung

Dachgeschoss (südwestlich): 48 m² x 6,80 EUR/m² x 12 Monate		3.917 EUR
Dachgeschoss (nordwestlich): 33 m² x 7,20 EUR/m² x 12 Monate	+	2.851 EUR
Dachgeschoss (östlich): 59 m² x 6,50 EUR/m² x 12 Monate	+	4.602 EUR
jährlicher Rohertrag Wohnen	=	11.370 EUR

9.1.4.2 Stellplatzflächen

7 Stellplätze × 40 EUR/Stellplatz/Monat = 280 EUR/Monat		
280 EUR/Monat × 12 Monate	=	3.360 EUR
jährlicher Rohertrag Stellplatzflächen	=	3.360 EUR

9.1.4.3 Gewerbliche Nutzung

Gewerbefläche EG: 344 m² x 7,20 EUR/m² x 12 Monate		29.722 EUR
Nebenräume KG (gem. Bauakte keine Aufenthaltsräume):		
217 m² x 2,00 EUR/m² x 12 Monate		5.208 EUR
Gewerbefläche 1. OG: 190 m² x 6,70 EUR/m² x 12 Monate	+	15.276 EUR
Gewerbefläche 2. OG: 194 m² x 6,20 EUR/m² x 12 Monate		14.434 EUR
jährlicher Rohertrag Gewerbe	=	64.640 EUR

9.1.4.4 jährlicher Rohertrag

Wohnnutzung		11.370 EUR
Stellplatznutzung	+	3.360 EUR
gewerbliche Nutzung	+	64.640 EUR
jährlicher Rohertrag, gesamt	=	79.370 EUR

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

9.1.5 Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Der Unterzeichner orientiert sich beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten an den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest.

9.1.5.1 Verwaltungskosten
(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

für 3 Wohnungen bzw. Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 i. V. m. Anlage 3 ImmoWertV		
3 Wohneinheiten x 359 EUR	+	1.077 EUR
47 EUR/ Stellplatz pro Jahr (7 Stellplätze)	+	329 EUR
für gewerbliche Nutzung gemäß Grundstücksmarktbericht 2025		
3,0 % x 64.640 EUR	+	1.939 EUR
Verwaltungskosten, gesamt	=	3.345 EUR

Das entspricht ca. 4,21 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 79.370 EUR.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

9.1.5.2 **Instandhaltungskosten**
(§ 32 Absatz 3 ImmoWertV)

für Wohnnutzung gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 140 m² WF x 14 EUR	+	1.960 EUR
für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 100 % x 14 EUR x 728 m² NUF	+	10.192 EUR
für Stellplatznutzung Die Instandhaltungskosten werden gemäß Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV für jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich Kosten für Schönheitsreparaturen in Höhe von auf den Wertermittlungsstichtag indizierten 107 EUR angesetzt. Gemäß ImmoWertA sind Außenstellplatzflächen explizit nicht als „ähnlicher Einstellplatz“ zu sehen. Der Unterzeichner sieht hier einen objektspezifischen Ansatz von 25 % des für Garagen anzusetzenden Satzes in Höhe von 107 EUR für angemessen und setzt diesen an: 7 Stellplätze × 107 EUR/m² × 25 %	+	187 EUR
für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 30 % x 14 EUR x 217 m² NUF	+	911 EUR
Instandhaltungskosten, gesamt	=	13.250 EUR

Das entspricht ca. 16,69 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 79.370 EUR.

Gutachten-N° 2025.136-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

9.1.5.3 **Mietausfallwagnis**
(§ 32 Absatz 4 ImmoWertV)
für gemischt gewerbliche Nutzung
gemäß Grundstücksmarktbericht 2025
i. V. m. Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV

4,0 % x 68.000 EUR	+	2.720 EUR
sowie für Wohnen:		
2,0 % x 11.370 EUR	+	227 EUR
Mietausfallwagnis, gesamt	=	2.947 EUR

9.1.5.4 **Betriebskosten (nicht umlegbar)**
(§ 32 Absatz 2 ImmoWertV)

Anteil des Rohertrags, pauschal 0 % x 79.370 EUR		0 EUR
Betriebskosten (nicht umlegbar), gesamt	=	0 EUR

9.1.5.5 **Bewirtschaftungskosten, gesamt**

Verwaltungskosten		3.345 EUR
Instandhaltungskosten		13.250 EUR
Mietausfallwagnis		2.947 EUR
Betriebskosten (nicht umlegbar)		0 EUR
Bewirtschaftungskosten, gesamt	=	19.542 EUR

Das entspricht ca. 24,62 % bezogen auf den jährlichen Rohertrag in Höhe von 79.370 EUR.

9.1.6 Jährlicher Reinertrag
(§ 31 Absatz 1 ImmoWertV)

jährlicher Rohertrag		79.370 EUR
Bewirtschaftungskosten	–	19.542 EUR
jährlicher Reinertrag, gesamt	=	59.828 EUR

Gutachten-N° 2025.136-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

9.1.7 Bodenwertverzinsung
(§ 28 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag wird aufgeteilt in:

den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts.

5,5 % von 111.600 EUR	=	6.138 EUR

den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

59.828 EUR - 6.138 EUR	=	53.690 EUR

9.1.8 Ertragswert der baulichen Anlagen
(§ 28 ImmoWertV)

Mit einem Liegenschaftszinssatz von 5,5 % und einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren erhält man den Barwertfaktor 15,67 analog dem Barwert einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.
Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlage wird aus dem Reinertragsanteil der bauliche Anlagen und dem Barwertfaktor ermittelt.

53.690 EUR x 15,67	=	841.322 EUR

9.1.9 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

9.1.9.1 Der vorläufige Ertragswert wird ermittelt aus:

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	+	841.322 EUR
zuzüglich dem Bodenwert	+	111.600 EUR
vorläufiger Ertragswert	=	952.922 EUR

9.1.9.2 Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstücke in mittlerer Wohnlage und guter Geschäftslage in der Fußgängerzone im Zentrum von Werl.

Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichtes 2025 bis zum Wertermittlungsstichtag setzt der Unterzeichner einen Zuschlag in Höhe von 5 % an.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

952.922 EUR x 1,05	=	1.000.568 EUR

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Absatz 3 ImmoWertV)

10.1 Ermittlung des Werteinflusses aus Mietbesonderheiten

10.1.1 Das Erdgeschoss der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus ist bis auf den Empfangsbereich, einen Büroraum und einer Toilette zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet und befindet sich in keinem vermietbaren Zustand. Die restlichen Räumlichkeiten befinden sich in teilentkerntem Bauzustand und weisen darüber hinaus einen akuten Wasserschaden auf. Da die für eine Vermietung in Frage kommenden Kellergeschossflächen lediglich als Nebenräume zu den Flächen des Erdgeschosses zu sehen sind und diese teils auch entkernt sind, sieht der Unterzeichner für diese Flächen ebenfalls keine mögliche Vermietbarkeit zum Wertermittlungsstichtag.
Um eine Neuvermietung zu ermöglichen, müssen diverse bauliche Maßnahmen getroffen werden, die sich werthaltig im Aufwand widerspiegeln. Für diesen Aufwand ist ein zeitlicher Rahmen festzulegen, in dem die betroffenen Flächen voraussichtlich keine Erträge erzielen. Der technische Aufwand wurde vom Unterzeichner bereits in einem pauschalen Wertabschlag im Zuge von notwendigen Baumaßnahmen, unterlassener Instandhaltung, baulichen Mängeln und Schäden erhoben. An dieser Stelle wird der wirtschaftliche Ausfall der Mietflächen ermittelt.

Der wirtschaftliche Nachteil wird vom Unterzeichner durch Kapitalisierung der Mindereinnahmen über einen Zeitraum von einem Jahr, den der Unterzeichner als realistischen Zeitraum für die Wiederherstellung eines vermietbaren Zustands sowie die Suche nach einem neuen Mieter betrachtet, berechnet (Underrent).

marktüblich erzielbarer Ertrag

Erdgeschoss:		
344 m² × 7,20 EUR/m²/Monat		2.476,8 EUR
Kellergeschoss:		
217 m² × 2,00 EUR/m²/Monat	+	434 EUR
		2.911 EUR

tatsächlicher Ertrag

561 m² × 0 EUR/m²/Monat	=	0 EUR

Mindereinnahmen monatlich	2.911 EUR
Mindereinnahmen jährlich	34.932 EUR

Gutachten-N° 2025.136-ZV, ZVG-Portal
Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

Sanierungszeit sowie Zeit bis zu einer zukünftigen Vermietung, ca.:	1 Jahre
Zinssatz	5,5 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	0,95

kapitalisierter Barwert:

34.932 EUR × 0,95 = 33.185 EUR

10.1.2 Die Büroflächen im 1. Obergeschoss befinden sich zu großen Teilen in einem entkernten Bauzustand. Die Flächen sind unvermietet und nicht in vermietbarem Zustand.

Der wirtschaftliche Nachteil wird vom Unterzeichner durch Kapitalisierung der Mindereinnahmen über einen Zeitraum von einem Jahr, den der Unterzeichner als realistischen Zeitraum für die Wiederherstellung eines vermietbaren Zustands sowie die Suche nach einem neuen Mieter betrachtet, berechnet (Underrent).

marktüblich erzielbarer Ertrag

190 m² × 6,70 EUR/m²/Monat = 1.273 EUR

tatsächlicher Ertrag

190 m² × 0 EUR/m²/Monat = 0 EUR

Mindereinnahmen monatlich	1.273 EUR
Mindereinnahmen jährlich	15.276 EUR
Sanierungszeit sowie Zeit bis zu einer zukünftigen Vermietung, ca.:	1 Jahre
Zinssatz	5,5 %
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	0,95

kapitalisierter Barwert:

15.276 EUR × 0,95 = 14.512 EUR

10.1.3 Die Praxisflächen im 2. Obergeschoss befinden sich in einem vollständig entkernten Zustand. Zudem ist eine Nutzbarkeit durch den defekten Aufzug und den entsprechend nicht vorhandenen barrierefreien Zugang massiv eingeschränkt. Die Flächen im 2. Obergeschoss sind zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet und nicht vermietbar.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

Der wirtschaftliche Nachteil wird vom Unterzeichner durch Kapitalisierung der Mindereinnahmen über einen Zeitraum von einem Jahr, den der Unterzeichner als realistischen Zeitraum für die Wiederherstellung eines vermietbaren Zustands sowie die Suche nach einem neuen Mieter betrachtet, berechnet (Underrent).

marktüblich erzielbarer Ertrag		
194 m² × 6,20 EUR/m²/Monat	=	1.202,83 EUR
tatsächlicher Ertrag		
194 m² × 0 EUR/m²/Monat	=	0 EUR
Mindereinnahmen monatlich		1.203 EUR
Mindereinnahmen jährlich		14.436 EUR
Sanierungszeit sowie Zeit bis zu einer zukünftigen Vermietung, ca.:	1 Jahre	
Zinssatz	5,5 %	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	0,95	
kapitalisierter Barwert:		
14.436 EUR × 0,95	=	13.714 EUR

10.2 Wertminderungen

Wertminderung wegen baulicher Beeinträchtigungen, Beschädigungen und Instandhaltungsstaus sonstige wertbeeinflussende Umstände		
▪ zu zahlender Kanalanschlussbeitrag gemäß Schätzung der Stadt Werl	–	5.500 EUR
▪ Unterlassene Instandhaltung, Mängel und Schäden am Wohn- und Geschäftshaus (siehe auch Nr. 5.1.7 ab Seite 76 dieses Gutachtens)	–	150.000 EUR

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

sonstige Wertminderungen, beispielsweise durch wirtschaftliche Überalterung, Architektur, Gestaltung, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:		
▪ Underrent Erdgeschoss und Kellergeschossnebenräume	–	33.185 EUR
▪ Underrent 1. Obergeschoss	–	14.512 EUR
▪ Underrent 2. Obergeschoss	–	13.714 EUR
Wertminderung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt	=	216.911 EUR

10.3 Werterhöhungen

sonstige Werterhöhungen beispielsweise durch überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, Architektur, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen:		
▪ keine	+	0 EUR
Werterhöhung aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, gesamt	=	0 EUR

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

11 Ermittlung des Verkehrswertes in fiktiv unbelastetem Zustand

11.1 Begründung und Erklärung

Der Verkehrswert der bebauten Grundstücke Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstücke 624, 520, 726 und 623 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 Zwangsversteigerung aufgeführt.

11.2 fiktiv unbelasteter Verkehrswert

(in Anlehnung an § 8 ImmoWertV)

11.2.1 Es wurden ermittelt der

marktangepasste vorläufige Ertragswert		1.000.568 EUR
Werteinfluss aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (außer Belastungen in Abt. II des Grundbuchs und Baulasten)	–	216.911 EUR
fiktiv unbelastete Ertragswert	=	783.657 EUR

11.2.2 Entsprechend den Gepflogenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) orientiert sich der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit am Vergleichswert bzw. am Ertragswert.

11.2.3 Die Recherche beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat ergeben (siehe Nr. 6.1. auf Seite 87 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 Ertragswertverfahren gewählt, um aus dem Ertragswert und dem Bodenwert den Verkehrswert und den fiktiv unbelasteten Verkehrswert abzuleiten.

11.2.4 Der ermittelte **fiktiv unbelastete** Verkehrswert (Marktwert) für die bebauten Grundstücke Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 624, 520, 726 und 623 unter der Anschrift Steinerstraße 31, 33 in 59457 Werl wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 festgestellt zu

785.000 EUR

in Worten: **siebenhundertfünfundachtzigtausend EURO**

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

12 Ermittlung der Einzelwerte der Grundstücke in fiktiv unbelastetem Zustand

Der Unterzeichner ermittelt aus rechtlichen Gründen im Sinne der §§ 63 und 112 ZVG im Folgenden Einzelwerte der Grundstücke.

12.1 Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 624

12.1.1 Auf diesem Grundstück befindet sich der Großteil der baulichen Anlagen Wohn- und Geschäftshaus sowie die Hauszugänge. Entsprechend sieht der Unterzeichner die anteilige Bebauung auf die Flurstücke 520 und 726 im Wert des Flurstücks 624 aufgehen.
Der fiktiv unbelastete Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 624 wird ausgehend von dem fiktiv unbelasteten Ertragswert ermittelt wie folgt ermittelt:

fiktiv unbelasteter Ertragswert der wirtschaftlichen Einheit		783.657 EUR
Wertminderung durch Wegfall der PKW-Stellplatzflächen bei Einzelversteigerung		
Jahresrohertrag Stellplätze 3.360 EUR - Instandhaltung Stellplätze 187 EUR - Verwaltungskosten Stellplätze 329 EUR - Mietausfallwagnis Stellplätze 134 EUR = Jahresreinertrag Stellplätze 2.710		
abzüglich anteilige Bodenwertverzinsung 5,5 % vom Jahresreinertrag Stellplätze = 149 EUR		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 2.561 EUR		
Berücksichtigung des für den fiktiv unbelasteten Ertragswert genutzten Barwertfaktor der baulichen Anlagen		
15,67 x 2.561 EUR = 40.131 EUR	–	40.131 EUR
vermeidlich entstehende Ablösekosten bei der Stadt für nicht erbringbare Stellplatzflächen für etwaige gewerbliche Nutzungen (Stellplatzflächennachweis), Abschlag pauschal 15.000 EUR	–	15.000 EUR

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

abzüglich des Bodenwertes des Grundstücks Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 623		5.000 EUR
abzüglich des Bodenwertes des nicht überbauten Grundstücksteils Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 726 zu einer Größe von ca. 4 m²	–	800 EUR
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 624	=	722.726 EUR

12.2 Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 520

12.2.1 Für das vollständig überbaute Grundstück, Flurstück 520 besteht mangels Vorliegens eines klassischen Überbaus im Sinne des § 912 BGB kein Anspruch auf eine Überbaurente. Auch ein Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren kann aus dem bestehenden baulichen Zustand keine neuen schuldrechtlichen oder dinglichen Ansprüche herleiten. Das Grundstück ist eigenständig nicht wirtschaftlich nutzbar und entfaltet seinen Wert ausschließlich im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgrundstück, Flurstück 624.

Der Wert der baulichen Anlagen sowie der Bodenwert gehen aus Sicht des Unterzeichners entsprechend vollständig im Wert für das Grundstück Flur 38, Flurstück 624 auf, sodass der Verkehrswert für das Einzelgrundstück Flurstück 520 gen null tendiert.

fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 520, symbolisch	=	1 EUR

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

12.3 Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 726

12.3.1 Das Grundstück Flur 38, Flurstück 726 ist teilweise mit der baulichen Anlage Wohn- und Geschäftshaus seitens der Grundstücke Flur 38, Flurstück 624 und 520 überbaut. Für den restlichen Teil sieht der Unterzeichner aufgrund der geringen Fläche vereinfacht den Bodenwert. Die nicht durch die baulichen Anlagen überbaute Fläche hat eine Größe von ca. 4 m². Der Wert des überbauten Grundstücksteils geht aus Sicht des Unterzeichners im Wert für das Grundstück Flur 38, Flurstück 624 auf.

nicht überbauter Bodenwert Grundstück Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 726 4 m² x 200 EUR/m²	=	800 EUR
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 726	=	800 EUR

12.4 Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 623

12.4.1 Bei Einzelversteigerung sind die Stellplatzflächen, die teils auf diesem Grundstück liegen, ohne weitere rechtliche Regelungen nicht mehr nutzbar. Eine eigenständige wirtschaftliche Bebaubarkeit sieht der Unterzeichner für dieses Grundstück nicht gegeben.
Der Unterzeichner sieht jedoch die Möglichkeit der Verpachtung oder rechtlichen Einigung mit dem Eigentümer des Grundstücks Flur 38, Flurstück 624, sodass eine Nutzung der PKW-Stellplatzflächen weiter möglich wäre. Aus diesem Grund sieht er den Bodenrichtwert für diese Fläche für angemessen ohne weitere Abschläge aufgrund der Größe und eigenständigen Bebaubarkeit vorzunehmen.

Bodenwert Grundstück Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 623		5.000 EUR
fiktiv unbelasteter Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 623	=	5.000 EUR

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

13 Ermittlung des Werteinflusses aus Rechten und Belastungen

13.1 Lasten und Beschränkungen (Abteilung II)

13.1.1 Abt. II, lfd. Nr. 1 (Grunddienstbarkeit, Mitbenutzung)

zu lfd. Nr. 7, 12 des Bestandsverzeichnisses

In dem Vertrag, Urkundenrolle 460/1960, Notar „Name 10“ aus Werl, heißt es unter § 9 wie folgt:

„*Die Verkäuferinnen gestatten der Erwerberin die Mitbenutzung der Nordwand des Lichthofes und zwar unter Beibehaltung der in dieser Wand befindlichen Fenster.*“

Die in diesem Recht beschriebenen baulichen Anlagen sind vom Unterzeichner als solches nicht mehr identifizierbar. Die baulichen Anlagen auf den zu bewertenden Grundstücken sind im Jahr 1980 erbaut worden und ein Lichthof existiert nicht mehr. Historische Orthofotos sowie die Beschreibung eines Scheunengebäudes an der östlichen Grundstücksgrenze bestätigen dies.
Der Unterzeichner sieht daher dieses Recht als nicht wertrelevant und als voraussichtlich löschungsfähig an.

13.1.2 Abt. II, lfd. Nr. 2 (Grunddienstbarkeit, Fensterrecht)

zu lfd. Nr. 7, 12 des Bestandsverzeichnisses

In der Eintragungsbewilligung vom 21. September 1964, Urkundenrolle 150/1964, Notar „Name 11“ aus Werl, heißt es unter § 9 wie folgt:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Werl Flur 38 Flurstück 520 wird in der Ostwand ein Fensterrecht eingeräumt.“

Bei der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden baulichen Situation sieht der Unterzeichner keinen wertrelevanten Einfluss durch dieses Recht. Das Flurstück 520 ist in Gänze mit den baulichen Anlagen des Flurstücks 624 überbaut und es gibt keine baurechtlichen Einschränkungen zu Fenstern auf der Ostseite der Gebäude, die durch das bestehende Recht ausgehebelt werden könnten.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 0 23 88 / 3 01 13-0, Telefax: 0 23 88 / 3 01 13-30, E-Mail: post@bienek.eu

13.2 Baulasten

13.2.1 Flächenfreihaltung

Baulastenblatt 1274, lfd. Nr. 1

Die gemäß Baulast freizuhaltende Fläche bezieht sich lediglich auf das Erdgeschoss zu einer Höhe von 3 m.
Somit liegt für das zu bewertende Grundstück Flur 38, Flurstück 624 für die nördlich der baulichen Anlagen befindliche nicht bebaute Fläche in Höhe von 50 m² eine Bebauungseinschränkung vor. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke mit einer dreigeschossigen Bebauung. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich eine Bebaubarkeit von bis zu 4 Geschossen vor.
Der Unterzeichner sieht für die belastete Fläche einen Abschlag auf den Bodenwert in Höhe von frei gegriffen 20 % für angemessen an.

50 m² x 200 EUR/m² x 20 % = 2.000 EUR

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

14 Ermittlung des Verkehrswertes
(§ 194 BauGB)

14.1 Verkehrswert
(§ 8 ImmoWertV)

14.1.1 Es wurden ermittelt der

fiktiv unbelastete Ertragswert		783.657 EUR
Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen (Abt. II):		
Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht):	–	0 EUR
Grunddienstbarkeit (Fensterrecht):	–	0 EUR
Werteinfluss aus Baulasten Einschränkung der Bebaubarkeit:	–	2.000 EUR

14.1.2 Der ermittelte, durch die Rechte und Belastungen **belastete** Verkehrswert (Marktwert) für die bebauten Grundstücke Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 624, 520, 726 und 623 unter der Anschrift Steinerstraße 31, 33 in 59457 Werl wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 festgestellt zu

785.000 EUR

in Worten: **siebenhundertfünfundachtzigtausend EURO**

14.1.3 ermittelte fiktiv unbelastete Einzelwerte der Grundstücke

Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 624	=	722.726 EUR
Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 520	=	1 EUR
Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 726	=	800 EUR
Gemarkung Werl, Flur 38, Flurstück 623	=	5.000 EUR

14.1.4 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.

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu

15 Schlussbemerkungen

15.1 Gutachtenumfang

15.1.1 Das vorstehende Gutachten Nr. 2025.136-ZV umfasst 117 Seiten.

15.2 Urheberschutz, Vertrags- und Lizenzrechte

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 lizenzpflichte 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 hat das Wertermittlungsobjekt bisher außergerichtlich nicht begutachtet und wird es auch bis zum Abschluss des Versteigerungsverfahrens nicht außergerichtlich begutachten.

15.3 Datenschutz

15.3.1 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.

15.4 Fertigstellung

Ende der Recherchen: 09.03.2026

Aufgestellt: Ahlen, den 09.03.2026

Dipl.-Ing. Joachim Bienek 57

Von d. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen öffentl. best. u. vereidigter Sachverständiger
für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Ing. Joachim Bienek
59229 Ahlen

Alle Rechte vorbehalten. Kopieren, auch auszugsweise, nicht gestattet.
© BIENEK - SACHVERSTÄNDIGE, Architekten - Ingenieure – Ökonomen, Dipl.-Ing. Joachim Bienek
Weißdornweg 7-9, 59229 Ahlen, Telefon: 02388/30113-0, Telefax: 02388/30113-30, E-Mail: post@bienek.eu