

## Vorbemerkungen zur Internetversion des Gutachtens

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen enthält.

In dem Originalgutachten sind außerdem enthalten:

- Straßenkartenausschnitt
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenausschnitt
- Fotos
- Bauzeichnungsausschnitte
- Amtliche Schreiben

Auf Grund des Umstandes, dass 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 Originalgutachten kann vormittags zwischen 9.00 und 12.00 Uhr auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lüdinghausen, Seppenrader Str. 3, 59348 Lüdinghausen, Zimmer 205 (Telefon (02591) 2307-0) eingesehen werden

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping – Hülstraße 111 – 45772 Marl

Amtsgericht Lüdinghausen  
Geschäftsstelle des Amtsgerichts  
Abteilung 002  
Postfach 11 34  
59331 Lüdinghausen

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping  
Hülstraße 111  
45772 Marl  
Telefon: 02365 2045425  
Fax: 02365 2045424  
E-Mail: info@rueping.eu  
Web: www.rueping.eu

**Geschäftsnummer: 002 K 008/22**  
**Gutachtennummer: 2023-10-046**

**Marl, den 28. Februar 2024**

## GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 50,33/1.000 Miterbbaurechtsanteils, eingetragen auf dem im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 verzeichneten Grundstück Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 1, Flurstück 865, Gebäude- und Freifläche, Margeritenring 14, 16, 18 in 59348 Lüdinghausen, in Abteilung II Nr. 18 für die Dauer von neunundneunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im II. Wohngeschoss rechts (Margeritenring 16) nebst dazugehörigem Keller Nr. 9, sowie des 5/1.000 Miterbbaurechtsanteils, eingetragen auf dem im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 verzeichneten Grundstück Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 1, Flurstück 865, Gebäude- und Freifläche, Margeritenring 14, 16, 18 in 59348 Lüdinghausen, in Abteilung II Nr. 18 für die Dauer von neunundneunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Buchstabe I bezeichneten Garage.



Die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte wurden zum Stichtag 23.01.2024 ermittelt mit rd.

**84.000,00 €**

**(in Worten: vierundachtzigtausend Euro) für das Wohnungserbbaurecht**

und

**9.200,00 €**

**(in Worten: neuntausendzweihundert Euro) für das Teilerbbaurecht (Garage I).**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 43 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1	Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Mehrfamilienhaus mit integrierten Garagen.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	13
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	15
3.2.5	Beschreibung der Wohn- und Nutzereinheit.....	15
3.2.6	Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung.....	18
3.3	Integrierte Garage Buchstabe I.....	18
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	18
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen.....	18
3.3.5	Beschreibung der Nutzereinheit.....	18
3.4	Außenanlagen.....	19
3.5	Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung.....	19
3.5.1	Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau.....	19
3.5.2	Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit.....	20
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	21
4.1	Grundstücksdaten.....	21
4.2	Vertragsdaten des Erbbaurechts.....	21
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.3.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	23
4.3.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	24
4.3.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	25
4.3.4	Bewertung des Grundstücks.....	25
4.4	Bodenwertermittlung.....	27
4.4.1	Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale.....	27
4.5	Bodenwertermittlung und Eintragungen Abt. II zum Wohnungserbbaurecht Nr. 9.....	28
4.5.1	Bodenwertanteil des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks, WE Nr. 9.....	28
4.5.2	Bodenwertanteil des Erbbaurechts, WE Nr. 9.....	29
4.5.3	Barwert der anfänglichen Erbbauzinsreallast, WE Nr. 9.....	30
4.5.4	Werteinfluss des Vorkaufsrechts, WE Nr. 9.....	30
4.5.5	Werteinfluss des Besetzungsrechts, WE Nr. 9.....	31
4.5.6	Barwert einer weiteren Erbbauzinsreallast, WE Nr. 9.....	31
4.5.7	Nießbrauchrecht, WE Nr. 9.....	31

4.5.8	Zwangsversteigerungseintrag, WE Nr. 9.....	32
4.5.9	Barwert der noch nicht eingetragenen Erbbauzinsreallast, WE Nr. 9 .....	32
4.6	Bodenwertermittlung und Eintragungen Abt. II zum Teilerbbaurecht Buchstabe I.....	32
4.6.1	Bodenwertanteil des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks, Garage I .....	32
4.6.2	Bodenwertanteil des Erbbaurechts, Garage I.....	33
4.6.3	Barwert der anfänglichen Erbbauzinsreallast, Garage I .....	33
4.6.4	Werteinfluss des Vorkaufsrechts, Garage I .....	34
4.6.5	Werteinfluss des Besetzungsrechts, Garage I .....	34
4.6.6	Barwert einer weiteren Erbbauzinsreallast, Garage I .....	34
4.6.7	Nießbrauchrecht, Garage I .....	35
4.6.8	Zwangsversteigerungseintrag, Garage I.....	35
4.6.9	Barwert der noch nicht eingetragenen Erbbauzinsreallast, Garage I.....	35
4.7	Sachwertermittlung .....	36
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	36
4.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	37
4.7.3	Sachwertberechnung, Wohnungserbbaurecht Nr. 9 .....	40
4.7.4	Sachwertberechnung, Teilerbbaurecht Buchstabe I.....	42
4.7.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	44
4.8	Ertragswertermittlung.....	51
4.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	51
4.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	52
4.8.3	Ertragswertberechnung, WE Nr. 9.....	54
4.8.4	Ertragswertberechnung, Garage I .....	55
4.8.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	55
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	59
4.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	59
4.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	59
4.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	59
4.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	60
4.9.5	Verkehrswerte .....	61
5	Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen.....	64
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	64
5.2	Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen .....	64
5.3	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	64
6	Verzeichnis der Anlagen .....	66

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand:	Bewertet werden sollen ein Wohnungseigentum Nr. 9 und ein Teileigentum Buchstabe I auf einem Erbbaugrund.	
Objektadresse:	Margeritenring 16 in 59348 Lüdinghausen	
Grundbuchangaben:	Wohnungserbbaugrundbuch von:	Lüdinghausen
	Blatt-Nr.:	3252
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Miteigentumsanteil:	50,33/1.000 MEA
	Gemarkung:	Lüdinghausen-Stadt
	Flur:	1
	Flurstück:	865
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Margeritenring 14, 16, 18
	Größe:	4.101 m <sup>2</sup>
	Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. 9
	Teilerbbaugrundbuch von:	Lüdinghausen
	Blatt-Nr.:	3269
	Laufende Nr. des Grundstücks:	1
	Miteigentumsanteil:	50,33/1.000 MEA
	Gemarkung:	Lüdinghausen-Stadt
	Flur:	1
	Flurstück:	865
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Lage:	Margeritenring 14, 16, 18
	Größe:	4.101 m <sup>2</sup>
	Sondereigentum:	Garage Buchstabe I

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lüdinghausen  
Seppenrader Straße 3  
59348 Lüdinghausen

Auftrag vom 09. Oktober 2023

Eigentümer:  
(laut Grundbuch) Dieses Gutachten ist aus Datenschutzgründen anonymisiert. Angaben zu den Eigentümern wurden ausschließlich in einem gesonderten Anschreiben dem zuständigen Amtsgericht mitgeteilt.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Derzeitige Nutzung: Sowohl die Wohneinheit, als auch die Garage waren zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt.

Nachfolgenutzung: Die derzeitige Nutzung zu Wohnzwecken bzw. zum Abstellen von Kraftfahrzeugen in der Garage werden auch als Folgenutzung angesehen.

Wertermittlungstichtag:	23. Januar 2024
Tag der Ortsbesichtigung:	23. Januar 2024
Dauer der Ortsbesichtigung:	Beginn: 13.00 Uhr Ende: 14.20 Uhr
Anmerkungen zum Ortstermin:	Beim Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten der Wohneinheit, einige Gemeinschaftsräume und die Garage Buchstabe I besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zum Ortstermin waren die in den Grundbuchblättern Lüdinghausen Blätter 3252 und 3269 jeweils in Abt. I lfd. Nrn. 4.1 und 4.4 eingetragenen Miteigentümer sowie der Sachverständige Volker Rüping anwesend.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Straßenkarte des Falk Stadatlas<sup>®</sup> Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:150000)</li><li>• Auszug aus dem Stadtplan des Falk Stadatlas<sup>®</sup> Großraum Rhein-Ruhr (Maßstab 1:20000)</li><li>• Auszug aus der Flurkarte des Kreises Coesfeld für die Stadt Lüdinghausen vom 16.10.2023</li><li>• unbeglaubigter Ausdruck des Wohnungserbbaugrundbuchblattes von Lüdinghausen Blatt 3252, Seiten 1 – 14 von 14, vom 09.10.2023 mit letzter Änderung vom 28.08.2023</li><li>• unbeglaubigter Ausdruck des Teilerbbaugrundbuchblattes von Lüdinghausen Blatt 3269, Seiten 1 – 14 von 14, vom 13.10.2023 mit letzter Änderung vom 28.08.2023</li><li>• zwei Bauakten vom Bauordnungsamt der Stadt Lüdinghausen</li><li>• Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt) aus vorgenannten Bauakten</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld</li><li>• Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Lüdinghausen, Stand 01.12.2022 (derzeitig aktueller Stand)</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Abteilung Bauen und Wohnen der Kreisverwaltung Coesfeld vom 13.11.2023</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Fachdienstes Umwelt des Kreises Coesfeld vom 16.10.2023</li><li>• Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Fachbereiches Erschließung der Stadt Lüdinghausen vom 20.10.2023</li><li>• Planungsrechtliche Auskunft Fachdienstes Planen und Bauen / Untere Denkmalbehörde der Stadt Lüdinghausen vom 24.10.2023</li><li>• erf. Informationen aus eigenen Datensammlungen</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Regierungsbezirk:	Münster	
Stadt:	Lüdinghausen	
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Lüdinghausen hat rd. 25.700 Einwohner.	
Lage:	Die Stadt Lüdinghausen liegt am Südrand des Münsterlandes.  Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichen Bereich des Stadtgebietes	
Wirtschaft:	Die Wirtschaft in Lüdinghausen ist geprägt von mittelständischen Unternehmen und landwirtschaftlichen Betrieben.  Größere Gewerbegebiete befinden sich entlang des Dortmund-Ems-Kanals und an der Aschberger Straße.	
Besonderheiten:	Durch das Stadtgebiet führt der Dortmund-Ems-Kanal, der die beiden Stadtteile Seppenrade und Lüdinghausen voneinander trennt. Der Kanal verfügt über eine gute Anbindung an die nationale Binnenschifffahrt.	
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Münster Hamm Dortmund Recklinghausen Coesfeld	(ca. 29 km entfernt) (ca. 40 km entfernt) (ca. 35 km entfernt) (ca. 39 km entfernt) (ca. 37 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Düsseldorf, Stadtmitte	(ca. 102 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	BAB 43 Richtung Münster/Wuppertal Anschlussstelle Dülmen-Nord Auffahrt:	(ca. 17 km entfernt)
Bahnhof/Bahnverbindungen:	Bahnhof Lüdinghausen	(ca. 2 km entfernt)  Die Bahnlinie führt in Nordwestrichtung u.a. über Dülmen nach Coesfeld und in Südrichtung über Lünen nach Dortmund.
Flughäfen:	Münster/Osnabrück (FMO) Dortmund-Wickede (DTM)	(ca. 50 km entfernt) (ca. 48 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Lüdinghausen.  Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung im Ortskern.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich auf der Straße Valve in fußläufiger Entfernung.  Auf der Fahrstrecke befinden sich zudem mehrere Umsteigemöglichkeiten zur Erreichbarkeit anderer Ortsteile oder Nachbarstädte.
Wohn- und Geschäftslage:	normale, innerörtliche Wohnlage, keine unmittelbare Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Wohnnutzung in offener, ein- bis viergeschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen/Immissionen:	gering
Topographie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: (siehe Anlage 3, Seite 1)	ca. 60 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 865: 4.101 m <sup>2</sup> (nachfolgend Bewertungsflurstück genannt)  Die Angabe der Flurstücksgröße im Grundbuchblatt stimmt mit der des Liegenschaftskatasters überein.
Grundstücksform:	ungleichmäßige Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart, Ausbau:	verkehrsberuhigte Wohnstraße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Frisch- und Abwasser Gas aus öffentlicher Versorgung Telefon-Festnetzverbindung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nur Grenzbebauung einer Garage am Haus Margeritenring 18 zur Nachbarbebauung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Die unbeglaubigten Abschriften aus dem Wohnungserbbaugrundbuch von Lüdinghausen, Blatt 3252, Seiten 1 – 14 von 14 vom 09. Oktober 2023 mit letzter Änderung vom 28. August 2023 und aus dem Teilerbbaugrundbuch von Lüdinghausen, Blatt 3269, Seiten 1 – 14 von 14 vom 13. Oktober 2023 mit letzter Änderung vom 28. August 2023 konnten vom Sachverständigen eingesehen werden.

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis, Blatt 3252:

#### Lfd. Nr. 1

50,33/1.000 Miterbbaurechtsanteil, eingetragen auf dem im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 verzeichneten Grundstück Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 1, Flurstück 865, Gebäude- und Freifläche, Margeritenring 14, 16, 18 in Abteilung II Nr. 18 für die Dauer von neunundneunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im II. Wohngeschoss rechts (Margeritenring 16) nebst dazugehörigem Keller Nr. 9

*Veräußerungsbeschränkungen siehe Grundbuchblatt.*

### Eintragungen in Abteilung II, Blatt 3252:

#### Lfd. Nr. 1 zu 1

Erbbauzins von einhundertfünf 53/100 Euro jährlich vom 01. Juli 1975 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 unter lfd. Nr. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26. September 1975 eingetragen in Blatt 2527 am 17. Oktober 1975. Nach Teilung des Erbbaurechts an dem belasteten Grundstück in Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum gemäß §§ 30,8 WEG unter Aufteilung des in Blatt 2527 eingetragenen Erbbauzinses unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Juli 1984 hier eingetragen am 12. September 1984.

#### Lfd. Nr. 2 zu 1

Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 unter lfd. Nr. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26. September 1975 eingetragen am 17. Oktober 1975 in Blatt 2527 und nach Teilung des Erbbaurechts gemäß §§ 30,8 WEG hierher – sowie auf die für die anderen Miterbbaurechtsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273) – übertragen am 12. September 1984.

Lfd. Nr. 3 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Besetzungsrecht) für den Kreis Coesfeld. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 04. Februar 1976 eingetragen am 02. März 1976 in Blatt 2527 und nach Teilung des Erbbaurechts gemäß §§ 30.8 WEG hierher – sowie auf die für die anderen Miterbbaurechtsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273) – übertragen am 12. September 1984.

Lfd. Nr. 4 zu 1

Ein weiterer Erbbauzins von fünfundvierzig 38/100 Euro jährlich vom 01. Januar 1984 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 unter lfd. Nr. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. November 1983 eingetragen am 18. Oktober 1984.

Lfd. Nr. 5 zu 1

Nießbrauch an dem ½ Miteigentumsanteil des XXXXXX XXXXXX für YYYYYY YYYYYY geb. ZZZZZZ, geboren am 06.05.1928. Bezug: Bewilligung vom 29.06.2007 (UR-Nr. 50/07, Notar Karl Schnittker, Nordkirchen). Ingetragen am 22.04.2009.

Lfd. Nr. 6 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lüdinghausen, 2 K 8/22). Ingetragen am 28.08.2023.

**Eintragungen im Bestandsverzeichnis, Blatt 3269:**

Lfd. Nr. 1

5/1.000 Miterbbaurechtsanteil, eingetragen auf dem im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 verzeichneten Grundstück Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 1, Flurstück 865, Gebäude- und Freifläche, Margeritenring 14, 16, 18 in 59348 Lüdinghausen, in Abteilung II Nr. 18 für die Dauer von neunundneunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Buchstabe I bezeichneten Garage

*Veräußerungsbeschränkungen siehe Grundbuchblatt.*

**Eintragungen in Abteilung II, Blatt 3269:**

Lfd. Nr. 1 zu 1

Erbbauzins von zehn 49/100 Euro jährlich vom 01. Juli 1975 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 unter lfd. Nr. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26. September 1975 eingetragen in Blatt 2527 am 17. Oktober 1975. Nach Teilung des Erbbaurechts an dem belasteten Grundstück in Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum gemäß §§ 30,8 WEG unter Aufteilung des in Blatt 2527 eingetragenen Erbbauzinses unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Juli 1984 hier eingetragen am 12. September 1984.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 unter lfd. Nr. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26. September 1975 eingetragen am 17. Oktober 1975 in Blatt 2527 und nach Teilung des Erbbaurechts gemäß §§ 30,8 WEG hierher – sowie auf die für die anderen Miterbbaurechtsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3270, 3271, 3272, 3273) – übertragen am 12. September 1984.

Lfd. Nr. 3 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Besetzungsrecht) für den Kreis Coesfeld. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 04. Februar 1976 eingetragen am 02. März 1976 in Blatt 2527 und nach Teilung des Erbbaurechts gemäß §§ 30.8 WEG hierher – sowie auf die für die anderen Miterbbaurechtsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3270, 3271, 3272, 3273) – übertragen am 12. September 1984.

Lfd. Nr. 4 zu 1

Ein weiterer Erbbauzins von vier 51/100 jährlich vom 01. Januar 1984 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 unter lfd. Nr. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. November 1983 eingetragen am 18. Oktober 1984.

Lfd. Nr. 5 zu 1

Nießbrauch an dem ½ Miteigentumsanteil des John Phillip Heines für Hedwig Heines geb. Höller, geboren am 06.05.1928. Bezug: Bewilligung vom 29.06.2007 (UR-Nr. 50/07, Notar Karl Schnittker, Nordkirchen). Eingetragen am 22.04.2009.

Lfd. Nr. 6 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lüdinghausen, 2 K 8/22). Eingetragen am 28.08.2023.

*Alle in Abteilung II vorgenommenen Eintragungen werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

*Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.*

*Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte in Abteilung II und III bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.*

*Die kursiv gestellten Textteile sind Anmerkungen des Sachverständigen.*

- Anmerkungen zu Abt. III: Eventuell in Abteilung III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt.
- Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

#### **Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz**

- Altlasten: Nach Auskunft des Umweltamtes des Kreises Coesfeld vom 16. Oktober 2023 ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen verzeichnet (vgl. Anlage 9, Seite 1).
- Baulasten: Nach Auskunft der Abteilung Bauen und Wohnen des Kreises Coesfeld sind zu dem Flurstück 330 weder belastende, noch begünstigende Baulasten eingetragen (vgl. Anlage 9, Seite 2).
- Denkmalschutz: Nach Auskunft der unteren Denkmalbehörde der Stadt Lüdinghausen sind die Gebäude nicht in der Denkmalliste oder Kulturgutliste eingetragen (vgl. Anlage 9, Seite 4).

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

#### **Bauplanungsrecht**

- Darstellung im Flächennutzungsplan: Die Fläche des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Im Bereich des Bewertungsobjektes liegt ein qualifizierter Bebauungsplan „Pastorenkamp – Ost“ in 21. Änderung, Stand September 2021 vor.
- Demnach gelten hierfür folgende Vorgaben:
- |                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| Bauliche Nutzung:       | WR (Reines Wohngebiet)           |
| Bauweise:               | o (offene Bauweise)              |
| Grundflächenzahl (GRZ): | 0,4                              |
| Geschossflächenzahl:    | 1,0 (als Höchstmaß)              |
| Geschosszahl:           | IV (vier Vollgeschosse zulässig) |
| Dachneigung:            | FD (Flachdach)                   |

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

#### **Bauordnungsrecht**

- Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und nach Ortsbesichtigung durchgeführt. Es wurden zwei Bauakten vom Sachverständigen eingesehen.

Demnach wird gemäß:

- Teilbaugenehmigung Nr. 1518/75 vom 09.02.1976 zur Errichtung von 17 Wohneinheiten mit Garagen (Ausschachtung, Fundamentierung und Kellermauerwerk)
- Nachtrag vom 26. Januar 1976 zum Bauschein Nr. 1518/75 zur Errichtung von 17 Wohneinheiten mit Garagen (Grundrissänderung im Kellergeschoss)
- Rohbauabnahmeschein vom 23.09.1976 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (17 WE) mit 11 Garagen u. Anlegung von 6 Einstellplätzen für Pkw
- Schlussabnahmeschein vom 03.06.1977 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (17 WE) mit 11 Garagen u. Anlegung von 6 Einstellplätzen für Pkw (keine Beanstandungen festgestellt)

die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen unterstellt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

### ***Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation***

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist in der Wertigkeit des baureifen Landes einzustufen.

Beitrags- und Abgabensituation:

Nach Auskunft des Fachbereiches Erschließung der Stadt Lüdinghausen vom 20.10.2023 ist das Bewertungsgrundstück als beitrags- und abgabefrei anzusehen (vgl. Anlage 9, Seite 3).

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Mehrfamilienhaus mit integrierten Garagen

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	ein- bis viergeschossiges Gebäude Ein- bis Dreispänner, frei stehend ausgeführt Das Gebäude ist quasi voll unterkellert (halb im Erdreich).
Baujahr:	1977 (reel)
Außenansicht:	Verblendstein und Kunstschieferverkleidung

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

###### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) gemäß Baubeschreibung und Ortsbesichtigung**

Konstruktionsart:	konventionelle Bauweise
Fundamente:	unbekannt, bauzeittypisch ist Stahlbeton aus Punkt- und Streifenfundamenten
KG-Sohle:	Beton
Kellermauerwerk:	Mauerwerk
Erd- und Obergeschossmauerwerk:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken
Dacheindeckung:	Fachdachabdichtung

### ***Nutzungseinheiten, Raumaufteilung***

Kellergeschoss:

- Kellerflure
- Trockenräume
- Aufzug (nur Mittelhaus)
- Versorgungskeller
- Fahrräder
- Kellerräume der Wohneinheiten
- integrierte Garagen

I. Wohngeschoss: Wohneinheiten 1 bis 5

II. Wohngeschoss: Wohneinheiten 6 bis 10

#### Wohneinheit 9 (Bewertungsobjekt), bestehend aus den Räumen:

- Diele
- Küche
- Abstell
- Wohnzimmer
- Balkon
- Flur
- Kind
- Bad
- Eltern

III. Wohngeschoss: Wohneinheiten 11 bis 15

IV. Wohngeschoss: Wohneinheiten 16 und 17

### ***Kellerräume***

Bodenbeläge: Estrich mit Betonanstrich (grau)

Wandbekleidungen: Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß)

Deckenbekleidungen: Beton-Fertigdecke mit Anstrich (weiß)

Fenster: Stahlkellerfenster mit Stahlgitter und Einfachverglasung

Türen: Stahl- oder Mehrzwecktüren in Stahlzargen, normale Ausführung

### ***Treppenhäuser***

Bodenbeläge: Terrazzo

Wandbekleidungen: Reibputz mit Anstrich (weiß und gelb)

Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich (weiß)

Geländer: Stahlkonstruktion mit Holzhandläufen

### ***Dach***

Dachkonstruktion: Betondecke

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Dachabdichtung

Regenentwässerung: Dachentwässerung innen liegend

### ***Fenster und Türen der Gemeinschaftsräume***

Fenster: Fenster aus Kunststoffprofilen (weiß) mit Zweifachverglasung und Drehkippschlägen (Baujahr 1994)  
Rollläden: keine festgestellt  
Fensterbänke innen: Terrazzoplatten  
Fensterbänke außen: beschichtetes Profilblech

Hauseingangstür: Einflügelige verglaste Kunststofftüren (weiß) mit Zweifachverglasung und Obentürschließer

Seitenelemente als Festfelder mit unteren Sektionen aus einer Paneelfüllung und oberen Sektionen mit Zweifachverglasung

Die Briefkasten- und Klingelanlagen mit Gegensprechanlagen befinden sich seitlich der Türen.

### **3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

#### ***Frischwasserversorgung und Abwasserinstallation***

Frischwasserversorgung: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation: Ableitung ins kommunale Abwasserleitungssystem

#### ***Heizung und Warmwasserversorgung***

Heizung: Gas-Heizungsanlage unbekannter Bauart und Baujahr

Die Beheizung in der zu bewertenden Wohneinheit erfolgt über Rippen- oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung der zu bewertenden Wohneinheit erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

### **3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen**

#### ***Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen***

Besondere Bauteile:

- Kelleraußentreppen
- Eingangsüberdachungen
- Balkone

Besondere Einrichtungen:

- Aufzug (nur Haus 16)

Die in vorgenannter Punktaufzählung aufgeführten besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

### **3.2.5 Beschreibung der Wohn- und Nutzereinheit**

Bei der Ortsbesichtigung wurde ein örtliches Aufmaß für die Wohnflächenberechnung vorgenommen (vgl. Anlage 8, Seite 1).

### **Raumaufteilung**

Wohnfläche:	Diele	13,70 m <sup>2</sup>
	Küche	9,20 m <sup>2</sup>
	Abstell	1,08 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	24,37 m <sup>2</sup>
	Balkon (zu 25 % gemäß WoFIV)	4,10 m <sup>2</sup>
	Flur	2,30 m <sup>2</sup>
	Kind	9,45 m <sup>2</sup>
	Bad	6,15 m <sup>2</sup>
	Eltern	13,80 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		84,15 m <sup>2</sup>
		rd. 84 m <sup>2</sup>

### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

#### Diele:

Bodenbeläge:	Linoleum (grau)
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturtapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufaseranstrich (weiß)

#### Küche:

Bodenbeläge:	Kleinmosaik (hellbeige/weiß)
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß), Fliesenspiegel (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (weiß)

#### Abstell:

Bodenbeläge:	Linoleum (grau)
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidungen:	Putz

#### Wohnzimmer:

Bodenbeläge:	Linoleum (grau)
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturtapete (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

#### Balkon:

Bodenbeläge:	Betonplattierung (grau)
Wandbekleidungen:	Verblendfassade und Beton-Pflanzkästen der Balkonbrüstung (grau)
Deckenbekleidungen:	Paneelverkleidung der Balkonkragplatte (weiß)

#### Flur:

Bodenbeläge:	Linoleum (grau)
Wandbekleidungen:	Putz mit Strukturtapete (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)

#### Kind:

Bodenbeläge:	Teppich
Wandbekleidungen:	Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufaseranstrich (weiß)

#### Bad:

Bodenbeläge:	Kleinmosaik (weiß)
Wandbekleidungen:	Fliesen, türhoch (hellbeige meliert)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Raufaseranstrich (weiß)

Eltern:

Bodenbeläge: Teppich  
Wandbekleidungen: Putz mit Raufasertapete und Anstrich (weiß)  
Deckenbekleidungen: Putz mit Raufaseranstrich (weiß)

**Fenster und Türen**

Fenster: Fenster aus Kunststoffprofilen (weiß/braun) mit Zweifachverglasung und Drehkippschlägen, versch. Baujahre, tlw. 1999 [Wohnzimmer], 2002 [Kind, Bad]  
Rollläden: Kunststoff (grau) mit Handgurtwicklern, Wohnzimmer ohne Rollläden  
Fensterbänke innen: Fliesen, Jura gelb, Kunststein  
Fensterbänke außen: Kunststein, beschichtetes Profilblech

Wohnungstür: Holztür in Stahlzarge, normale Qualität und Ausführung, Spion

Innentüren: Holztüren in Stahlzargen, normale Qualität und Ausführung

**Elektro- und Sanitärinstallation**

Elektroinstallation: normale bauzeittypische Ausstattung, Sicherungskasten mit Kipp- und Schraub Sicherungen und FI-Schalter, ausreichende Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen, Außenbeleuchtung am Balkon, Telefonfestnetzanschluss vorhanden

Sanitäre Installation: 1 x stehendes WC mit Aufbauspülkasten  
1 x Handwaschbecken  
1 x Badewanne  
1 x Dusche mit Abtrennung aus Glasbausteinen und Vorhang  
einfache bauzeittypische Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, verchromte Garnituren

**Küchenausstattung als Zubehör gemäß § 97 BGB**

Küchenausstattung: In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden. Ein wirtschaftlicher Wert konnte nicht festgestellt werden.

Nach Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer soll die Entsorgung berücksichtigt werden.

**Möbiliar und Sonstiges**

Möbiliar und Sonstiges: In der Wohnung befindet sich noch Möbiliar und Sonstiges.

Nach Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer soll die Entsorgung berücksichtigt werden.

**Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung**

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: normal

### 3.2.6 Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung

Durchgeführte Modernisierungen, Maßnahmen zur Wärmedämmung: • Vereinzelt Fenster wurde in den Jahren 1994 und 2002 erneuert.

Vorgenannte Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ein Energieausweis lag zur Wertermittlung nicht vor.

### 3.3 Integrierte Garage Buchstabe I

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude: Integrierte Einzelgarage

Baujahr: 1976 (im Zuge der Errichtung des Wohnhauses)

#### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

##### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)**

Konstruktionsart: konventionelle Bauweise

Fundamente: Stahlbeton

Außenmauerwerk: Verblendfassade (rot)

##### **Türen und Tore**

Seitentür: Stahlblechtür in Stahlzarge

Tore: ungedämmtes Stahlschwinger (handbetrieben)

#### 3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

##### **Elektro, Heizung und Wasserversorgung**

Elektroinstallation: keine festgestellt

Heizung: keine festgestellt

Wasserversorgung: keine festgestellt

#### 3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen

##### **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen**

Besondere Bauteile: keine festgestellt

Besondere Einrichtungen: keine festgestellt

#### 3.3.5 Beschreibung der Nutzeinheit

##### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

###### Garage:

---

Bodenbeläge:	Estrich (grau)
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß)
Deckenbekleidungen:	HWL-Leichtbauplatten mit Anstrich (weiß)

### 3.4 Außenanlagen

Der Vorgarten besteht aus gepflasterten Wege- und Stellplatzflächen vor den Häusern und einer bewachsenen Pergolakonstruktion.

Der rückwärtige Garten besteht überwiegend aus einer großflächigen und ausgedehnten Rasenfläche. Umlaufend um die Gebäude und Einfriedungen wurden Pflanzbeete angelegt.

Im südwestlichen Grundstückseck wurde ein Freisitz mit Tisch und Holz-Gartenhaus, sowie eine Gartenschaukelkonstruktion errichtet.

Die Einfriedung besteht aus einem Holzzaun.

Die Außenanlagen wurden insgesamt mit parkähnlichem Charakter gestaltet.

### 3.5 Baumängel/Bauschäden und wirtschaftliche Wertminderung

#### 3.5.1 Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsstau

Am Tage der Ortsbesichtigung konnten folgende Beanstandungen durch zerstörungsfreie Sichtprüfung festgestellt werden:

Baumängel/Bauschäden,  
Instandhaltungsstau:

Gemeinschaftseigentum:

Es wurden keine Baumängel/Bauschäden festgestellt, die über das übliche Maße der Alterswertminderung hinausgehen.

Sondereigentum:

- Die Wohneinheit ist insgesamt renovierungsbedürftig. Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen sind überaltert.
- Die sanitären Einrichtungen sind erneuerungsbedürftig. Im Bad ist der Siffon des Handwaschbeckens durchgerostet. Das Handwaschbecken ist ebenfalls beschädigt.
- In mehreren Räumen sind Heizkörper angerostet und ggf. zu erneuern.
- In mehreren Räumen sind an Wänden und Decken Verfärbungen (Fogging oder Schimmelbildung) erkennbar.
- Das in der Wohnung noch befindliche Mobiliar und Sonstiges ist zu entsorgen.
- Die Balkonbrüstung (Beton-Pflanzkästen) ist nicht fachgerecht gestrichen.

Arbeiten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Funktionstüchtigkeit und fachgerechte Erstellung der außer Betrieb befindlichen Installationen wird unterstellt.

### 3.5.2 Wirtschaftliche Wertminderung der Wohn- und Nutzereinheit

Wirtschaftliche Wertminderung: Für die vorgenannten Baumängel/Bauschäden wurde nach sachverständiger Schätzung ein **Wertabschlag in Höhe von rd. 15.000,00 €** festgestellt. Hierbei handelt es sich nicht um die Instandsetzungskosten, sondern um die geschätzte Differenz zwischen normaler Alterswertminderung und Totalausfall (wirtschaftlicher Wert = 0).

Die vorgenannte Summe wird sowohl in der Sachwertberechnung als auch in der Ertragswertberechnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Die Höhe der tatsächlichen Kosten kann deutlich von den hier angegebenen Kosten abweichen, weil Materialbemusterungen, Abweichungen bei der Ausführung bzw. Einbringen von Eigenleistungen und aktuelle Marktsituationen nicht berücksichtigt werden. Zudem können bei der zerstörungsfreien Sichtprüfung verdeckte Baumängel bzw. Bauschäden durch Mobiliar oder sonstige Bauteile unerkannt geblieben sein.

Gebäudezustand: Der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums ist als bauzeittypisch für die Altersgruppe anzusehen.

Beim Sondereigentum ist ein deutlicher Unterhaltungstau erkennbar.

Insgesamt ist das Gemeinschaftseigentum in einem besseren Zustand als das Sondereigentum.

## 4 Ermittlung der Verkehrswerte

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 50,33/1.000 Miterbbaurechtsanteils, eingetragen auf dem im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 verzeichneten Grundstück Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 1, Flurstück 865, Gebäude- und Freifläche, Margeritenring 14, 16, 18 in 59348 Lüdinghausen, in Abteilung II Nr. 18 für die Dauer von neunundneunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im II. Wohngeschoss rechts (Margeritenring 16) nebst dazugehörigem Keller Nr. 9, sowie des 5/1.000 Miterbbaurechtsanteils, eingetragen auf dem im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 verzeichneten Grundstück Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 1, Flurstück 865, Gebäude- und Freifläche, Margeritenring 14, 16, 18 in 59348 Lüdinghausen, in Abteilung II Nr. 18 für die Dauer von neunundneunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Buchstabe I bezeichneten Garage zum Wertermittlungstichtag 23.01.2024 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Wohnungserbbaugrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Margeritenring 14, 16, 18

Miteigentumsanteil: 50,33/1.000 MEA

Sondereigentum: Wohnung Nr. 9 im II. Wohngeschoss rechts (Margeritenring 16)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Lüdinghausen	3252	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Lüdinghausen-Stadt	1	865	4.101 m <sup>2</sup>

Teilerbbaugrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Margeritenring 14, 16, 18

Miteigentumsanteil: 5/1.000 MEA

Sondereigentum: Garage Buchstabe I

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.:	
Lüdinghausen	3269	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche:
Lüdinghausen-Stadt	1	865	4.101 m <sup>2</sup>

### 4.2 Vertragsdaten des Erbbaurechts

Gemäß Erbbaurechtsvertrag Nr. 240 der Urkundenrolle für das Jahr 1975 des Notars Karl Mersmann in Lüdinghausen in Westfalen vom 02. Juli 1975 wurden folgende Rahmenbedingungen für das Erbbaurecht festgelegt, die hier nur auszugsweise genannt werden.

Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer: Wird dem Amtsgericht mit gesondertem Schreiben mitgeteilt, bzw. ist dem Amtsgericht bereits bekannt.

Erbbaurechtsgegenstand: § 4 Punkt 1 Erbbaurechtsvertrag:  
Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, das Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen.

§ 1 Absatz 2 Erbbaurechtsvertrag:  
Das Erbbaurecht wird bestellt auf eine Grundstücksfläche von ca. 4.100 m<sup>2</sup>.

	<p><u>§ 4 Satz 2 Erbbaurechtsvertrag:</u> Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Erbbaugrundstücks.</p>
Beginn:	<p>Der genaue Beginn des Erbbaurechts ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen, weil das zunächst ungeteilte Erbbaurecht im Jahr 1983 in Teilerbbaurechte umgewandelt wurde und somit neue Grundbuchblätter angelegt wurden.</p> <p>Die Eintragungsbewilligung des ursprünglichen ungeteilten Erbbaurechts wurde in den Wohnungs- und Teilerbbaurechtsgrundbuchblättern mit 26. September 1975 angegeben.</p> <p>Die Eintragung erfolgte dann in den Tagen oder Wochen danach.</p>
Dauer und Restlaufzeit:	<p><u>§ 1 Satz 2 Erbbaurechtsvertrag:</u> Die Laufzeit des Erbbaurechts wurde ursprünglich mit 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung ins Grundbuch angegeben.</p> <p>Ausgehend von einer Eintragung ins Grundbuch Ende 1975 / Anfang 1976 beträgt die Restlaufzeit des Erbbaurechts demnach noch rd. 51 Jahre.</p>
Erbbauzins bei Vertragsbeginn:	<p><u>§ 2 Satz 1 Erbbaurechtsvertrag:</u> Der anfängliche Erbbauzins beträgt 1,00 DM/m<sup>2</sup> (umgerechnet 0,51 Euro/m<sup>2</sup>) jährlich.</p>
Vertraglich festgelegte Zahlungsweise:	<p><u>§ 2 Satz 2 Erbbaurechtsvertrag:</u> Der Erbbauzins ist je zur Hälfte nachträglich am 30.06. und am 31.12. eines jeden Jahres fällig, erstmalig am 31.12.1975.</p>
Vereinbarte Anpassung des Erbbauzinses:	<p><u>§ 3 Erbbaurechtsvertrag:</u> Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter sind berechtigt, eine Erhöhung oder Herabsetzung des Erbbauzinses zu verlangen, wenn sich der nach der amtlichen Statistik für die gesamte Bundesrepublik oder ihres Nachfolgerstaates, derzeit vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden, festgestellte Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen (Basis 1970 : 100, März 1975 : 131,9) jeweils um mehr als 20 v. H. nach oben oder unten verändert hat. In diesem Fall soll der bisherige Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz erhöht oder gesenkt werden, um welchen sich der Lebenshaltungskostenindex verändert hat.</p> <p>Da der oben genannte Lebenshaltungskostenindex nicht mehr fortgeschrieben wird, erfolgt die Bemessung der Erbbauzinsanpassung auf Basis des Verbraucherpreisindex. Hierauf haben sich die Vertragsparteien bereits vor dem Jahr 2008 geeinigt.</p>
Aktueller Erbbauzins:	<p>Der Erbbauzins wurde mit Schreiben vom 14.09.2021 des Erbbaurechtsgebers zum 31.12.2021 angehoben. Aktuell wird ein Erbbauzins in Höhe von 5.618,37 €/a für das gesamte Grundstück eingefordert.</p>
Mögliche Anpassung:	<p>Nach Prüfung der Veränderung des Verbraucherpreisindex zwischen dem letzten Erhöhungsbegehren mit Indexstand 08/2021 zum aktuellen Indexstand 01/2024 wurde festgestellt, dass eine Anpassung derzeit noch nicht möglich ist.</p>

Die prozentuale Veränderung liegt aktuell bei 13,6 %. Erst ab einer Indexveränderung von mindestens 20 Prozent ist eine Anpassung vertraglich möglich.

### 4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.3.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie nachfolgend noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

### 4.3.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

Vergleichswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise

Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktorverfahren

Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze

vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktübliche Mieten

Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren

vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung

**Hinweis:**

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

### 4.3.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im Geschäftsverkehr vorrangig an allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 4.3.4 Bewertung des Grundstücks

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV 21 vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV 21) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

#### **Hinweis:**

(Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

#### **Vergleichswertverfahren**

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlte oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte  
oder
- c) i.S.d. § 20 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)  
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine

- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist  
und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

#### **Ertragswertverfahren**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies wird wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

#### **Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen.

### **4.4 Bodenwertermittlung**

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften- wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert. Für bebaute Grundstücke können besondere marktbedingte Gegebenheiten gelten.

#### **4.4.1 Angaben zum Bodenrichtwert und seine beschreibenden Merkmale**

##### ***Lage und Wert des Bodenrichtwertes***

Gemeinde:	Lüdinghausen
Postleitzahl:	59348
Gemarkungsname:	Lüdinghausen
Gemarkungsnummer:	5099
Ortsteil:	Lüdinghausen
Bodenrichtwertnummer:	21307
Bodenrichtwert:	200 €/m <sup>2</sup> (ebf.)
Stichtag des Bodenrichtwertes:	2023-01-01

##### ***Beschreibende Merkmale***

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	II
GFZ-Berechnungsvorschrift:	BauNVO 90
Tiefe:	40 m

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

#### 4.5 Bodenwertermittlung und Eintragungen Abt. II zum Wohnungserbbaurecht Nr. 9

##### 4.5.1 Bodenwertanteil des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks, WE Nr. 9

<b>Ermittlung des Bodenwertanteils</b>	
<b>Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)</b>	<b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>
Im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	× 0,00 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert	= 200,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Stichtag 23.01.2024 <sup>1)</sup>	× 1,00
Anpassung an die Nutzung <sup>2)</sup>	× 1,00
lageangepasster b/a-freier Bodenrichtwert am Stichtag	= 200,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die Geschosshöhe <sup>3)</sup>	× 1,00
Grundstückstiefenanpassung <sup>4)</sup>	× 1,00
GFZ-Anpassung <sup>5)</sup>	× 0,80
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	= 160,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge	± 0,00 €/m <sup>2</sup>
relativer Bodenwert	= 160,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	× 4.101,00 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert	= 656.160,00 €
bezogen auf den 50,33/1.000 MEA	= 33.024,53 €
<b>Bodenwertanteil des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks</b>	<b>rd. 33.000,00 €</b>

##### Anmerkungen zu den Anpassungen:

- 1) Der Bodenrichtwert ist in den letzten Jahren moderat gestiegen. Für das laufende Jahr wird aufgrund der stetig steigenden Zinssätze für Hypothekendarlehen jedoch keine Steigerung erwartet, sodass keine Anpassung des Richtwertes an den Stichtag erforderlich ist.
- 2) Der Bodenrichtwert ist für die reine Wohnnutzung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmt. Eine Anpassung des Richtwertes an die Nutzungsart ist somit nicht erforderlich.
- 3) Der Bodenrichtwert ist für die zweigeschossige Bebauung ausgelegt, welche mit dem Bewertungsobjekt annähernd übereinstimmt. Eine Anpassung wird nach Rücksprache mit den Gutachterausschuss nicht für erforderlich gehalten.
- 4) Der Bodenrichtwert ist für eine Grundstückstiefe von 40 m definiert. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnanlage mit einer mittleren Grundstückstiefe von rd. 65 m. Anpassungsfaktoren für die abweichende Grundstückstiefe wurden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Zur Vermeidung von Doppelberücksichtigungen (mit der GFZ-Anpassung) wird keine Grundstückstiefenanpassung vorgenommen.
- 5) Der Bodenrichtwert gilt bei einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2. Nach überschlägiger Ermittlung wurde eine GFZ von 0,7 festgestellt. Nach Bestimmung der GFZ-Umrechnungskoeffizienten wurde ein Wertfaktor in Höhe von 0,80 festgestellt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks des Wohnungserbbaurechts Nr. 9 zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 auf

33.000,00 € geschätzt.

#### 4.5.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts, WE Nr. 9

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen geringeren Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks zahlen muss (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 7.1). Diese Situation kann sich aus den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag ergeben, wenn z.B. bereits bei Vertragsbeginn ein geringerer als der angemessene Erbbauzins vereinbart wurde. Sie kann aber auch erst dadurch eingetreten sein (bzw. zukünftig eintreten), dass auf die Anpassung des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses verzichtet oder eine hinter der Entwicklung des angemessenen Bodenverzinsungsbetrags zurückbleibende Anpassungsvereinbarung getroffen wurde.

Ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich dementsprechend auch bei gänzlich erbbauzinsfreien Erbbaurechten (z.B. bei einer in der Zwangsversteigerung wegfallenden Erbbauzinsreallast oder bei einer bei Vertragsbeginn bereits erfolgten Einmalzahlung der Erbbauzinsen für die gesamte Vertragslaufzeit). Da entsprechende Vergleichskaufpreise für unbebaute Erbbaurechte zur Bestimmung des Bodenwertanteils (i.d.R.) nicht vorliegen, wird dieser finanzmathematisch ermittelt.

Bodenwertanteil des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag	=	33.000,00 €
üblicher Erbbauzinssatz für vergleichbare Grundstücke am Wertermittlungstichtag $z = 2\%$ <sup>1)</sup>	x	0,02
angemessener Erbbauzins am Wertermittlungstichtag $Z = BW \times z = 33.000,00 \text{ €} \times 2\%$	=	660,00 €
Barwertfaktor gemäß ImmoWertV		
• bei Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 51$ Jahre		
• und üblichem Erbbauzinssatz $z = 2\%$	x	31,788
<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</b>	=	<b>20.980,08 €</b>
	rd.	<b>21.000,00 €</b>

<sup>1)</sup> Der Erbbauzins lag im Kreisgebiet Coesfeld im letzten Jahr bei rd. 2 %.

#### Bodenwertanteil des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag

„Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen“. D.h. der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Wertermittlungstichtag abzustellen. Sollte eine weitere Erschließungsmaßnahme in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach ergebene Erschließungssituation abzustellen. Die vom Erbbaurechtsnehmer hierfür zu erbringenden Beiträge und Abgaben sind dann als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

#### Barwertfaktor

Um den Bodenwert des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln, ist der angemessene Erbbauzins mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages zu kapitalisieren (vgl. Anlage zur ImmoWertV).

#### 4.5.3 Barwert der anfänglichen Erbbauzinsreallast, WE Nr. 9

##### Blatt 3252 Abt. II, lfd. Nr. 1 zu 1

Erbbauzins von einhundertfünf 53/100 Euro jährlich vom 01. Juli 1975 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 unter lfd. Nr. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26. September 1975 eingetragen in Blatt 2527 am 17. Oktober 1975. Nach Teilung des Erbbaurechts an dem belasteten Grundstück in Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum gemäß §§ 30,8 WEG unter Aufteilung des in Blatt 2527 eingetragenen Erbbauzinses unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Juli 1984 hier eingetragen am 12. September 1984.

Laut Eintragung hat der Erbbaurechtsnehmer einen Erbbauzins in Höhe von 105,53 Euro jährlich zu zahlen.

Erbbauzins Z' aus Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1	=	105,53 €
Barwertfaktor gemäß ImmoWertV		
• bei Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 51$ Jahre		
• und üblichem Erbbauzinssatz $z = 2\%$	x	31,788
Korrekturfaktor für halbjährlich nachschüssige Zahlungsweise	x	1,004950
<b>Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1</b>	<b>=</b>	<b>3.371,19 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>3.370,00 €</b>

Die Erbbauzinsreallast wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert, als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 105,53 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

#### 4.5.4 Werteinfluss des Vorkaufsrechts, WE Nr. 9

##### Blatt 3252 Abt. II lfd. Nr. 2 zu 1

Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 unter lfd. Nr. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26. September 1975 eingetragen am 17. Oktober 1975 in Blatt 2527 und nach Teilung des Erbbaurechts gemäß §§ 30,8 WEG hierher – sowie auf die für die anderen Miterbbaurechtsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273) – übertragen am 12. September 1984.

Das Vorkaufsrecht wird in der Wertermittlungsliteratur sehr kontrovers diskutiert. In [4] Gerady/Möckel, Abschnitt 5.2.8/4 wird angemerkt, dass sich der Werteinfluss des Vorkaufsrechtes im Regelfall zwischen 5 und 15 % des Verkehrswertes des Grundstücks bewegt. Begründet wird dies hauptsächlich damit, dass potentielle Kaufinteressenten befürchten, das Nachsehen zu haben, wenn am Ende der unter Umständen langwierigen Vertragsverhandlungen der Rechtsinhaber in den fertig ausgearbeiteten Vertrag einsteigt und somit auch einen monetären Vorteil hat. Den kritischen Anmerkungen dazu in [5] Kleiber/Simon/Weyers § 1 WertV Rn. 101 wird dieser Wert als zu hoch angesehen. Dies wird meinerseits ins Besondere im Zwangsversteigerungsverfahren ebenso gesehen. Es wird eine Minderung in Höhe von 1 % des Verkehrswertes für angemessen erachtet.

Wertminderung = unbelasteter Verkehrswert x 1,0 %

$$\begin{aligned} &= 84.000,00 \text{ €} && \times && 0,01 \\ &= \underline{840,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Die Wertminderung wird somit auf rd. 840,00 € geschätzt.

#### 4.5.5 Werteinfluss des Besetzungsrechts, WE Nr. 9

Blatt 3252 Abt. II lfd. Nr. 3 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Besetzungsrecht) für den Kreis Coesfeld. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 04. Februar 1976 eingetragen am 02. März 1976 in Blatt 2527 und nach Teilung des Erbbaurechts gemäß §§ 30.8 WEG hierher – sowie auf die für die anderen Miterbbaurechtsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273) – übertragen am 12. September 1984.

Nach Auskunft des Fachbereiches Wohnraumförderung der Kreisverwaltung Coesfeld vom 28.02.2024 wird das Besetzungsrecht nicht mehr in Anspruch genommen und kann somit gelöscht werden (vgl. Anlage 9, Seite 6).

#### 4.5.6 Barwert einer weiteren Erbbauzinsreallast, WE Nr. 9

Blatt 3252 Abt. II, lfd. Nr. 4 zu 1

Ein weiterer Erbbauzins von fünfundvierzig 38/100 Euro jährlich vom 01. Januar 1984 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 unter lfd. Nr. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. November 1983 eingetragen am 18. Oktober 1984.

Laut Eintragung hat der Erbbaurechtsnehmer einen Erbbauzins in Höhe von 45,38 Euro jährlich zu zahlen.

Erbbauzins Z' aus Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 4 zu 1	=	45,38 €
Barwertfaktor gemäß ImmoWertV		
• bei Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 51$ Jahre		
• und üblichem Erbbauzinssatz $z = 2 \%$	x	31,788
Korrekturfaktor für halbjährlich nachschüssige Zahlungsweise	x	1,004950
<b>Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 4 zu 1</b>	=	<b>1.449,68 €</b>
	rd.	<b>1.450,00 €</b>

Die Erbbauzinsreallast wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert, als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 45,38 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

#### 4.5.7 Nießbrauchrecht, WE Nr. 9

Blatt 3252 Abt. II, lfd. Nr. 5 zu 1

Nießbrauch an dem  $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteil des XXXXXX XXXXXX für YYYYYY YYYYYY geb. ZZZZZZ, geboren am 06.05.1928. Bezug: Bewilligung vom 29.06.2007 (UR-Nr. 50/07, Notar Karl Schnittker, Nordkirchen). Eingetragen am 22.04.2009.

Nach Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer ist die Berechtigte Person bereits im Jahr 2017 verstorben. Die Eintragung ist somit gegenstandslos geworden und löschar.

#### 4.5.8 Zwangsversteigerungseintrag, WE Nr. 9

Blatt 3252 Abt. II, lfd. Nr. 6 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lüdinghausen, 2 K 8/22). Eingetragen am 28.08.2023.

Die Eintragung wird mit Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht, daher ist im Zwangsversteigerungsverfahren vom Sachverständigen innerhalb des Verfahrens wegen einer möglichen Doppelberücksichtigung kein Wert anzusetzen. Bei einer Privatveräußerung ist aufgrund der Eintragung ein spekulativer Abschlag möglich.

#### 4.5.9 Barwert der noch nicht eingetragenen Erbbauzinsreallast, WE Nr. 9

Laut Eintragung hat der Erbbaurechtsnehmer das Recht, weitere Reallasten eintragen zu lassen.

Aus dem letzten Erbbauzinsanpassungsschreiben geht hervor, dass sich der aktuelle Erbbauzins auf jährlich 5.618,37 €/a beläuft. Dem Miteigentumsanteil entsprechend entfallen auf das zu bewertende Wohnungserbbaurecht Nr. 9 (5.618,37 € x 50,33 / 1.000 MEA = 282,77 €/a).

Aus den übrigen Eintragungen Abt. II lfd. Nrn. 1 und 4 ergibt sich eine gesicherte Erbbauzinsreallast von 105,53 €/a + 45,38 €/a = 150,91 €/a.

Der Werteeinfluss der noch nicht eingetragenen Erbbauzinsreallast beträgt demnach 282,77 €/a – 150,91 €/a = 131,86 €/a. Dieser Betrag ist noch zusätzlich gesondert zu berücksichtigen.

Erbbauzins Z' aus Erbbauzinsanpassung	=	131,86 €
Barwertfaktor gemäß ImmoWertV		
• bei Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 51$ Jahre		
• und üblichem Erbbauzinssatz $z = 2\%$	x	31,788
Korrekturfaktor für jährlich nachschüssige Zahlungsweise	x	1,004950
<b>Barwert der Erbbauzinsreallast wegen Erbbauzinsanpassung</b>	=	<b>4.212,31 €</b>
	rd.	<b>4.210,00 €</b>

Die Erbbauzinsreallast wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert, als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 131,86 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

#### 4.6 Bodenwertermittlung und Eintragungen Abt. II zum Teilerbbaurecht Buchstabe I

##### 4.6.1 Bodenwertanteil des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks, Garage I

Ermittlung des Bodenwertanteils	
Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei (ebf.)	200,00 €/m <sup>2</sup>
Im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge	x 0,00 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert	= 200,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Stichtag 23.01.2024	x 1,00

Anpassung an die Nutzung	×	1,00
lageangepasster b/a-freier Bodenrichtwert am Stichtag	=	200,00 €/m <sup>2</sup>

Anpassung an die Geschosszahl	×	1,00
Grundstückstiefenanpassung	×	1,00
GFZ-Anpassung	×	0,80
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	=	160,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge	±	0,00 €/m <sup>2</sup>
relativer Bodenwert	=	160,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	×	4.101,00 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert	=	656.160,00 €
bezogen auf den 5/1.000 MEA	=	3.280,80 €
<b>Bodenwertanteil des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b>3.300,00 €</b>

#### Anpassungen wie in Abschnitt 4.5.1.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände, wird der Bodenwertanteil des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks des Teilerbbaurechts Buchstabe I zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 auf **3.300,00 €** geschätzt.

#### 4.6.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts, Garage I

Erläuterungen wie im Abschnitt 4.5.2.

Bodenwertanteil des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag	=	3.300,00 €
üblicher Erbbauzinssatz für vergleichbare Grundstücke am Wertermittlungsstichtag $z = 2\%$ <sup>1)</sup>	x	0,02
angemessener Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag $Z = BW \times z = 3.300,00 \text{ €} \times 2\%$	=	66,00 €
Barwertfaktor gemäß ImmoWertV		
• bei Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 51$ Jahre		
• und üblichem Erbbauzinssatz $z = 2\%$	x	31,788
<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</b>	<b>=</b>	<b>2.098,01 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>2.100,00 €</b>

<sup>1)</sup> Der Erbbauzins lag im Kreisgebiet Coesfeld im letzten Jahr bei 2 %.

#### 4.6.3 Barwert der anfänglichen Erbbauzinsrealast, Garage I

Blatt 3269 Abt. II, lfd. Nr. 1 zu 1

Erbbauzins von zehn 49/100 Euro jährlich vom 01. Juli 1975 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26. September 1975 eingetragen in Blatt 2527 am 17. Oktober 1975. Nach Teilung des Erbbaurechts an dem belasteten Grundstück in Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum gemäß §§ 30,8 WEG unter Aufteilung des in Blatt 2527 eingetragenen Erbbauzinses unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Juli 1984 hier eingetragen am 12. September 1984.

Laut Eintragung hat der Erbbaurechtsnehmer einen Erbbauzins in Höhe von 10,49 Euro jährlich zu zahlen.

Erbbauzins Z' aus Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1	=	10,49 €
Barwertfaktor gemäß ImmoWertV		
• bei Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 51$ Jahre		
• und üblichem Erbbauzinssatz $z = 2\%$	x	31,788
Korrekturfaktor für halbjährlich nachschüssige Zahlungsweise	x	1,004950
<b>Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 1 zu 1</b>	=	<b>335,11 €</b>
	rd.	<b>340,00 €</b>

Die Erbbauzinsreallast wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert, als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 10,49 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

#### 4.6.4 Werteinfluss des Vorkaufsrechts, Garage I

##### Blatt 3269 Abt. II lfd. Nr. 2 zu 1

Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26. September 1975 eingetragen am 17. Oktober 1975 in Blatt 2527 und nach Teilung des Erbbaurechts gemäß §§ 30,8 WEG hierher – sowie auf die für die anderen Miterbbaurechtsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3270, 3271, 3272, 3273) – übertragen am 12. September 1984.

Das Vorkaufsrecht wird wie im Abschnitt 4.5.4 bewertet.

Wertminderung	=	unbelasteter Verkehrswert	x	1,0 %
	=	9.200,00 €	x	0,01
	=	<u>92,00 €</u>		

**Die Wertminderung wird somit auf rd. 90,00 € geschätzt.**

#### 4.6.5 Werteinfluss des Besetzungsrechts, Garage I

##### Blatt 3269 Abt. II lfd. Nr. 3 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Besetzungsrecht) für den Kreis Coesfeld. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 04. Februar 1976 eingetragen am 02. März 1976 in Blatt 2527 und nach Teilung des Erbbaurechts gemäß §§ 30.8 WEG hierher – sowie auf die für die anderen Miterbbaurechtsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3270, 3271, 3272, 3273) – übertragen am 12. September 1984.

Nach Auskunft des Fachbereiches Wohnraumförderung der Kreisverwaltung Coesfeld vom 28.02.2024 wird das Besetzungsrecht nicht mehr in Anspruch genommen und kann somit gelöscht werden (vgl. Anlage 9, Seite 6).

#### 4.6.6 Barwert einer weiteren Erbbauzinsreallast, Garage I

##### Blatt 3269 Abt. II, lfd. Nr. 4 zu 1

Ein weiterer Erbbauzins von vier 51/100 jährlich vom 01. Januar 1984 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 unter lfd. Nr. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29. November 1983 eingetragen am 18. Oktober 1984.

Laut Eintragung hat der Erbbaurechtsnehmer einen Erbbauzins in Höhe von 4,51 Euro jährlich zu zahlen.

Erbbauzins Z' aus Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 4 zu 1	=	4,51 €
Barwertfaktor gemäß ImmoWertV		
• bei Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 51$ Jahre		
• und üblichem Erbbauzinssatz $z = 2\%$	x	31,788
Korrekturfaktor für halbjährlich nachschüssige Zahlungsweise	x	1,004950
<b>Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 4 zu 1</b>	<b>=</b>	<b>150,46 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>150,00 €</b>

Die Erbbauzinsreallast wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert, als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 4,51 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

#### 4.6.7 Nießbrauchrecht, Garage I

Blatt 3269 Abt. II, lfd. Nr. 5 zu 1

Nießbrauch an dem  $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteil des John Phillip Heines für Hedwig Heines geb. Höller, geboren am 06.05.1928. Bezug: Bewilligung vom 29.06.2007 (UR-Nr. 50/07, Notar Karl Schnittker, Nordkirchen). Eingetragen am 22.04.2009.

Nach Auskunft der beim Ortstermin anwesenden Miteigentümer ist die Berechtigte Person bereits im Jahr 2017 verstorben. Die Eintragung ist somit gegenstandslos geworden und löschbar.

#### 4.6.8 Zwangsversteigerungseintrag, Garage I

Blatt 3269 Abt. II, lfd. Nr. 6 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lüdinghausen, 2 K 8/22). Eingetragen am 28.08.2023.

Die Eintragung wird mit Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht, daher ist im Zwangsversteigerungsverfahren vom Sachverständigen innerhalb des Verfahrens wegen einer möglichen Doppelberücksichtigung kein Wert anzusetzen. Bei einer Privatveräußerung ist aufgrund der Eintragung ein spekulativer Abschlag möglich.

#### 4.6.9 Barwert der noch nicht eingetragenen Erbbauzinsreallast, Garage I

Laut Eintragung hat der Erbbaurechtsnehmer das Recht, weitere Reallasten eintragen zu lassen.

Aus dem letzten Erbbauzinsanpassungsschreiben geht hervor, dass sich der aktuelle Erbbauzins auf jährlich 5.618,37 €/a beläuft. Dem Miteigentumsanteil entsprechend entfallen auf das zu bewertende Teilerbbaurecht Buchstabe I ( $5.618,37 \text{ €} \times 5 / 1.000 \text{ MEA} = 28,09 \text{ €/a}$ ).

Aus den übrigen Eintragungen Abt. II lfd. Nrn. 1 und 4 ergibt sich eine gesicherte Erbbauzinsreallast von  $10,49 \text{ €/a} + 4,51 \text{ €/a} = 15,00 \text{ €/a}$ .

Der Werteinfluss der noch nicht eingetragenen Erbbauzinsreallast beträgt demnach 28,09 €/a – 15,00 €/a = 13,09 €/a. Dieser Betrag ist noch zusätzlich gesondert zu berücksichtigen.

Erbbauzins Z' aus Erbbauzinsanpassung	=	13,09 €
Barwertfaktor gemäß ImmoWertV		
• bei Restlaufzeit des Erbbaurechts $n_E = 51$ Jahre		
• und üblichem Erbbauzinssatz $z = 2\%$	x	31,788
Korrekturfaktor für jährlich nachschüssige Zahlungsweise	x	1,004950
<b>Barwert der Erbbauzinsreallast wegen Erbbauzinsanpassung</b>	=	<b>418,16 €</b>
	rd.	<b>420,00 €</b>

Die Erbbauzinsreallast wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert, als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 13,09 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

## 4.7 Sachwertermittlung

### 4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt

im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

#### **4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

##### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

##### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjekts zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des

Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

#### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### 4.7.3 Sachwertberechnung, Wohnungserbbaurecht Nr. 9

<b>Gebäude</b>	Wohnung Nr. 9
<b>Berechnungsbasis</b>	
• anteilige Brutto-Grundfläche (BGF)	141,46 m <sup>2</sup>
<b>NHK, Gebäude (inkl. BNK)</b>	
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	614,00 €/m <sup>2</sup>
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	86.856,44 €
<b>NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)</b>	
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	8.528,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	3.271,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 11/2023 (2010 = 100)</b>	179,1
<b>Regionalfaktor</b> (↻ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0
<b>Herstellungskosten (inkl. BNK)</b>	
• Normgebäude	155.559,88 €
• besondere Bauteile	15.273,65 €
• besondere Einrichtungen	5.858,36 €
<b>Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)</b>	176.691,89 €
<b>Alterswertminderung</b>	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	33 Jahre
• prozentual, Normgebäude	58,80 %
• Betrag, Normgebäude	91.469,21 €
• prozentual, besondere Bauteile	58,80 %
• Betrag, besondere Bauteile	8.980,91 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	60,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	3.515,02 €
<b>Zeitwerte (inkl. BNK)</b>	
• Betrag, Normgebäude	64.090,67 €
• Betrag, besondere Bauteile	6.292,74 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	2.343,34 €
<b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b> (ohne Außenanlagen)	72.726,75 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>=</b>	<b>72.726,75 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>3.636,33 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>=</b>	<b>76.363,08 €</b>
<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b>	<b>21.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>97.363,08 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>×</b>	<b>1,0</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>±</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>97.363,08 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
<b>Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand</b>	<b>-</b>	<b>15.000,00 €</b>
<b>Werteinfluss der Beiträge (Erschließungs-, Ausbaubeiträge etc.)</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Abweichung von der marktüblich erzielbaren Miete</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
	<b>=</b>	<b>82.363,08 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>82.000,00 €</b>

#### 4.7.4 Sachwertberechnung, Teilerbbaurecht Buchstabe I

<b>Gebäude</b>	Garage I
<b>Berechnungsbasis</b>	
• anteilige Brutto-Grundfläche (BGF)	14,06 m <sup>2</sup>
<b>NHK, Gebäude (inkl. BNK)</b>	
• NHK im Basisjahr (2010) nach BGF	614,00 €/m <sup>2</sup>
• Herstellungskosten, Gebäude (inkl. BNK)	8.632,84 €
<b>NHK, besondere Bauteile und Einrichtungen (inkl. BNK)</b>	
• NHK bes. Bauteile, Basisjahr (2010)	93,00 €
• NHK bes. Einrichtungen, Basisjahr (2010)	325,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 11/2023 (2010 = 100)</b>	179,1
<b>Regionalfaktor</b> (☞ ortsübliche Herstellungskosten)	1,0
<b>Herstellungskosten (inkl. BNK)</b>	
• Normgebäude	15.461,42 €
• besondere Bauteile	166,56 €
• besondere Einrichtungen	582,08 €
<b>Gebäudeherstellungswerte (inkl. BNK)</b>	16.210,06 €
<b>Alterswertminderung</b>	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	33 Jahre
• prozentual, Normgebäude	58,80 %
• Betrag, Normgebäude	9.091,31 €
• prozentual, besondere Bauteile	58,80 %
• Betrag, besondere Bauteile	97,94 €
• prozentual, besondere Einrichtungen	60,00 %
• Betrag, besondere Einrichtungen	349,25 €
<b>Zeitwerte (inkl. BNK)</b>	
• Betrag, Normgebäude	6.370,11 €
• Betrag, besondere Bauteile	68,62 €
• Betrag, besondere Einrichtungen	232,83 €
<b>vorl. Sachwert der baulichen Anlagen</b> (ohne Außenanlagen)	6.671,56 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>=</b>	<b>6.671,56 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>333,58 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>=</b>	<b>7.005,14 €</b>
<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b>	<b>2.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>9.105,14 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>×</b>	<b>1,0</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>±</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>9.105,14 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
<b>Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Werteinfluss der Beiträge (Erschließungs-, Ausbaubeiträge etc.)</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Abweichung von der marktüblich erzielbaren Miete</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
	<b>=</b>	<b>9.105,14 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>9.100,00 €</b>

#### 4.7.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

<b>Außenwände</b> (Wägungsanteil 23,0 %)	
Standardstufe 2	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Dach</b> (Wägungsanteil 15,0 %)	
Standardstufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 2	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
<b>Deckenkonstruktion</b> (Wägungsanteil 11,0 %)	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b> (Wägungsanteil 5,0 %)	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
<b>Sanitäreinrichtungen</b> (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
<b>Heizung</b> (Wägungsanteil 9,0 %)	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
<b>Sonstige technische Ausstattung</b> (Wägungsanteil 6,0 %)	
Standardstufe 2	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

##### Hinweise:

Die Beschreibung der Standardstufe beinhaltet nur typische Merkmale. Abweichend davon können Merkmale hier aufgeführt sein, die im Bestand nicht vorhanden sind aber in der Wertigkeit mit dem vorhandenen gleichzusetzen sind.

Bei der Einstufung des Ausstattungsstandards wurde vorausgesetzt, dass die festgestellten Mängel/Schäden beseitigt werden.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus mit integrierten Garagen**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1			
Dach	15,0 %		1			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1			
Fußböden	5,0 %		1			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1			
Heizung	9,0 %		1			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	94,5 %	5,5 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus mit integrierten Garagen**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser  
Anbauweise: frei stehend ausgeführt  
Gebäudetyp: Typ 4.2 MFH ≤ 20 WE

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	94,5	633,15
3	765,00	5,5	42,08
4	915,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 675,23

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK.

**BGF der Wohnanlage**

Die BGF (Brutto-Grundfläche) der Wohnanlage wurde aus den Bauunterlagen der Stadt Lüdinghausen übernommen. Balkone sind hierin nicht berücksichtigt. Garagen sind jedoch enthalten.

BGF der Wohnanlage

Kellergeschoss: 640,32 m<sup>2</sup>  
I: Wohngeschoss: 650,88 m<sup>2</sup>  
II: Wohngeschoss: 667,21 m<sup>2</sup>  
III: Wohngeschoss: 630,52 m<sup>2</sup>  
IV: Wohngeschoss: 223,96 m<sup>2</sup>  
Σ 2.812,89 m<sup>2</sup>

Dabei entfallen auf das Wohnungserbbaurecht Nr. 9 =  $2.812,89 \text{ m}^2 \times 50,33 / 1.000 \text{ MEA} = 141,57 \text{ m}^2$

Auf das Teilerbbaurecht Buchstabe I entfallen =  $2.812,89 \text{ m}^2 \times 5 / 1.000 \text{ MEA} = 14,06 \text{ m}^2$

Hierbei handelt es sich um rechnerische Ergebnisse um die Wertigkeit zu bestimmen (Garagen und Gemeinschaftsräume sind nicht so hochwertig wie Wohnflächen).

### Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Die Gesamtwohnfläche der Wohnanlage wurde aus der Bauakte der Stadt Lüdinghausen entnommen und beträgt  $1.576,28 \text{ m}^2$ . Es wurden 17 Wohneinheiten errichtet.

Gewogener, standardbezogener NHK-2010 Grundwert	=	675,23 €/m <sup>2</sup> BGF
Anbauweise: frei stehend	x	1,00
Abweichende Grundrissart: Zweispänner (im Mittel)	x	1,00
Abweichende Wohnungsgröße: Ø Wohnungsgröße = ca. 93 m <sup>2</sup>	x	0,91
		Wohnfläche 50 m <sup>2</sup> entspricht Faktor 1,00 Wohnfläche 135 m <sup>2</sup> entspricht Faktor 0,83
modifizierter NHK 2010 Grundwert	=	614,46 €/m <sup>2</sup> BGF
Normalherstellungskosten 2010	rd.	<b>614,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen (Wohnung Nr. 9)

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppen	166,77 €
Eingangsvordächer	222,84 €
Balkone	5.903,14 €
Aufzug (nur Haus Nr. 16)	2.343,34 €
<b>Summe:</b>	<b>8.636,09 €</b>

### Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen (Garage I)

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppen	16,97 €
Eingangsvordächer	22,14 €
Balkone	29,52 €
Aufzug (nur Haus Nr. 16)	232,83 €
<b>Summe:</b>	<b>301,46 €</b>

Die besonderen Bauteile und Einrichtungen werden als wesentliche Bestandteile des Grundstücks/Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB berücksichtigt und sind somit im Verkehrswert im Alterswert gemindert enthalten.

#### Anmerkungen:

An dieser Stelle sei erwähnt, dass vorgenannte Einzelbeträge nur deshalb mit Nachkommastellen berücksichtigt werden, um die Nachvollziehbarkeit beim Gutachtenleser zu erhöhen und Rundungsdifferenzen zu vermeiden. Hier soll keinesfalls der Eindruck entstehen, dass dadurch eine höhere Genauigkeit erreicht wird. Bei der Bewertung darf nicht außer Betracht gelassen werden, dass sich im Hinblick auf zukünftige Modernisierungen die Restnutzungsdauer verändert und daraus resultierend auch die Zeitwerte der besonderen Bauteile und Einrichtungen verändern.

#### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) oder den örtlichen Maßen abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### **Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

#### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zum Wertermittlungsstichtag wurde der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt letztmalig für November 2023 ermittelt und lag bei 179,1 Punkten.

#### **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschoss-teilausbau).

#### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

#### **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem

gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

<b>Außenanlagen (anteilige Zeitwerte) Wohnung Nr. 9</b>	<b>Sachwert (inkl. BNK)</b>
prozentuale Schätzung: 5 % der Gebäudesachwerte	3.636,33 €
Summe	3.636,33 €

<b>Außenanlagen (anteilige Zeitwerte) Garage I</b>	<b>Sachwert (inkl. BNK)</b>
prozentuale Schätzung: 5 % der Gebäudesachwerte	333,58 €
Summe	333,58 €

Hierin sind berücksichtigt, die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Wegbefestigungen und Randeinfassungen
- Bepflanzungen
- Einfriedungen
- Gartenhaus, Spielgeräte o. ä.

### Gebäudealter

Das Wohnhaus mit den Garagen wurde im Jahr 1977 errichtet und ist somit rd. 47 Jahre alt.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Da jedoch das Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abstellt und aus diesem Modell der Sachwertfaktor übernommen wurde, wird die GND von 80 Jahren angesetzt.

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage beträgt ebenfalls rd. 80 Jahre, weil die Garagen im Wohnhaus integriert wurden.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen

unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

#### Wohnhaus

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	47 Jahre
Restnutzungsdauer:	33 Jahre

#### Garage

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Tatsächliches Gebäudealter:	47 Jahre
Restnutzungsdauer:	33 Jahre

### **Bestimmung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung**

Für die Bestimmung des Verkehrswertes ist sowohl beim Sachwertverfahren als auch beim Ertragswertverfahren die Restnutzungsdauer ein wesentlicher Preis bestimmender Faktor. Bei Gebäuden, die bereits eine verhältnismäßig lange Standzeit aufweisen, bzw. über die übliche Gesamtnutzungsdauer hinaus genutzt werden, können durchgreifende Modernisierungen und Instandsetzungen die Restnutzungsdauer (RND) verlängern. Die Verlängerung der RND wird jedoch nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und wirtschaftlich vernünftige Erneuerungen.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Modell entwickelt, mit dem allgemein die durch Modernisierung bedingte Verlängerung der RND von Gebäuden plausibel und nachvollziehbar bestimmt werden kann. Die so genannte Punktraster-Methode ist in Fachkreisen anerkannt und liefert die zuverlässigsten Ergebnisse. Hierbei kann bei der Vergabe der Punkte auch von der max. Punktzahl abgewichen werden und es können sachverständig Teilpunkte vergeben werden.

### **Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen**

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>Punkte max.</b>	<b>Punkte tats.</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
<b>Erreichte Gesamtpunktzahl</b>		<b>1</b>

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

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

Die so ermittelte Gesamtpunktzahl dient zur Bestimmung der modifizierten Restnutzungsdauer in nachfolgend aufgeführter Tabelle. Für ältere Modernisierungen können, falls vorher nicht berücksichtigt Teilpunkte vergeben werden.

#### (Modifizierte) Restnutzungsdauer

Gebäudealter	Modernisierungsstandard (Gesamtpunktzahl aus vorgenannter Tabelle)				
	≤ 1	4	8	13	≥ 18
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
47 Jahre	<b>33</b>				
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Die getätigten Modernisierungen bewirken keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

#### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

## **Erbbaurechts-Sachwertfaktor**

Der objektartspezifische Erbbaurechts-Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Im Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses sind die aufgrund einer Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Erbbaurechts-Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert angegeben. Für Wohnungserbbaurechte liegen keine Erbbaurechts-Sachwertfaktoren vor, daher wird der vorliegende Erbbaurechts-Sachwertfaktor der Ein- und Zweifamilienhäuser sachverständig angepasst. Danach werden die Kaufpreise unter zusätzlicher Berücksichtigung der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes für gleichartige Grundstücke in der Region im Bereich des vorläufigen Sachwertes eingeschätzt.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

## **4.8 Ertragswertermittlung**

### **4.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (ins Besondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (ins Besondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### **4.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (ins Besondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstige Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert/Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren

(Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Dies wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines

Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### 4.8.3 Ertragswertberechnung, WE Nr. 9

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	Wohneinheit Nr. 9	84		5,85	491,40	5.896,80
Summe					491,40	5.896,80

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, sondern leer stehend. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>5.896,80 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (28,78 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.697,14 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 4.199,66 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodenwertanteils des Erbbaurechts</b> 2,5 % von 21.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil d. ER.)	– 525,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.674,66 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,292
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 81.915,52 €</b>
<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 21.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 102.915,52 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>± 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 102.915,52 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	– 15.000,00 €
• Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Miete	± 0,00 €
• erhebliche Abweichungen von den üblichen Bewirtschaftungskosten	± 0,00 €

Ertragswert

= 87.915,52 €  
rd. 88.000,00 €

#### 4.8.4 Ertragswertberechnung, Garage I

Gebäude	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	Garage I		1	45,00	45,00	540,00
Summe					45,00	540,00

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, sondern leer stehend. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	<b>540,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (28,78 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>160,80 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>379,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodenwertanteils des Erbbaurechts</b> 2,5 % von 2.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwertanteil d. ER.)	-	<b>52,50 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>326,70 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>22,292</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>7.282,80 €</b>
<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>2.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>9.382,80 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	±	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>9.382,80 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
• Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten	-	<b>0,00 €</b>
• Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Miete	±	<b>0,00 €</b>
• erhebliche Abweichungen von den üblichen Bewirtschaftungskosten	±	<b>0,00 €</b>
	=	<b>9.382,80 €</b>
<b>Ertragswert</b>	rd.	<b>9.400,00 €</b>

#### 4.8.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir aus einem örtlichen Aufmaß durchgeführt. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Marktübliche Nettokaltmiete

Die marktübliche Nettokaltmiete, die in vorstehender Ertragswertberechnung Anwendung gefunden hat, wurde auf Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegels der Stadt Lüdinghausen (Stand 01.12.2022) ermittelt.

### Wohnungsmiete

Einflussgrößen	Wert der Einflussgrößen	Mietwert
Basismiete aus Tabelle: Baualtersklasse, Baujahresgruppe 1965 – 1979, Wohnfläche 66 bis 85 m <sup>2</sup> , Mittelwert		6,50 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für Eigentumswohnung	+ 3 %	
Abschlag für Ausstattungsstufe (sehr einfache Ausstattung)	- 13 %	
Summe der Zu- und Abschläge:	- 10 %	- 0,65 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietwert laut Mietspiegel:</b>		<b>rd. 5,85 €/m<sup>2</sup></b>

### Garagenmiete

Bei der Garage wurde ein Mietwert in Höhe von 45,00 €/Mon. als marktüblich angenommen.

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf die Einheit [€/m<sup>2</sup>] Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten basieren auf der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2015, aktualisiert gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 auf den 01.01.2024.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

#### Verwaltungskosten

Wohnungseigentume: 420,00 €/Jahr

Garagen oder ähnliche Einstellplätze: 46,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Wohneinheiten: 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr

Garagen: 104,00 €/Garage pro Jahr

Mietausfallwagnis

Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke: 2 % der Nettokaltmiete

**Angesetzte Verwaltungskosten der Wohneinheit Nr. 9:**

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnungseigentume	1 Stck.	x	420,00 €/Stck.	=	420,00 €
					<b>Σ 420,00 €</b>

**Angesetzte Instandhaltungskosten der Wohneinheit Nr. 9:**

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Wohnung	84 m <sup>2</sup>	x	13,80 €/m <sup>2</sup>	=	1.159,20 €
					<b>Σ 1.159,20 €</b>

**Angesetztes Mietausfallwagnis der Wohneinheit Nr. 9:**

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	5.898,80 €	=	117,94 €
					<b>Σ 117,94 €</b>

**Summe Bewirtschaftungskosten:** = 1.697,14 €

**prozentualer Anteil vom Rohertrag** = 28,78 %

**Angesetzte Verwaltungskosten der Teileinheit (Garage):**

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Garagen	1 Stck.	x	46,00 €/Stck.	=	46,00 €
					<b>Σ 46,00 €</b>

**Angesetzte Instandhaltungskosten der Teileinheit (Garage):**

Wohn-/Nutzungsart	Anzahl		Kostenansatz		Summe:
Garagen	1 Stck.	x	104,00 €/Stck.	=	104,00 €
					<b>Σ 104,00 €</b>

**Angesetztes Mietausfallwagnis der Teileinheit (Garage):**

Wohn-/Nutzungsart	Ansatz		Kostenansatz		Summe:
Wohn- und Mischnutzungen	2 %	x	540,00 €	=	10,80 €
					<b>Σ 10,80 €</b>

**Summe Bewirtschaftungskosten:** = 160,80 €

**prozentualer Anteil vom Rohertrag** = **29,78 %**

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Restnutzungsdauer und der eingeschätzten Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Der regionale Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum wurde im Grundstücksmarktbericht des Kreise Coesfeld mit 1,3 % ± 0,8 % angegeben. Dabei wurde eine mittlere Restnutzungsdauer von 54 Jahren festgestellt. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Erbbaurecht mit einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren handelt, muss dieser noch angepasst werden. Für Wohnungserbbaurechte werden vom Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, daher wurden die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume im Volleigentum herangezogen.

Das Bewertungsobjekt wird insgesamt als schlechter als der Durchschnitt eingeschätzt, welches den Liegenschaftszinssatz erhöht. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz für das Wohnungserbbaurecht wird daher im oberen Bereich der Spanne und nach Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes im regionalen Markt mit 2,5 % angenommen.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes in vereinzelt Bewertungsfällen auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

## 4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

#### Wohnungserbbaurecht Nr. 9:

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 82.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit **rd. 88.000,00 €** ermittelt.

#### Wertminderungen aus Abt. II zum Wohnungserbbaurecht Nr. 9 (im Verkehrswert nicht berücksichtigt):

Barwert der anfänglichen Erbbauzinsrealast (vgl. Abschnitt 4.5.3)	– 3.370,00 €
Werteinfluss des Vorkaufsrechts (vgl. Abschnitt 4.5.4)	– 840,00 €
Werteinfluss des Besetzungsrechts (vgl. Abschnitt 4.5.5)	0,00 €
Barwert einer weiteren Erbbauzinsrealast (vgl. Abschnitt 4.5.6)	– 1.450,00 €
Werteinfluss des Nießbrauchrechts (vgl. Abschnitt 4.5.7)	0,00 €
Werteinfluss des Zwangsversteigerungseintrags (vgl. Abschnitt 4.5.8)	0,00 €
Barwert der nicht eingetragenen Erbbauzinsrealast (vgl. Abschnitt 4.5.9)	– 4.210,00 €

#### Teilerbbaurecht, Garage Buchstabe I:

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 9.100,00 €**,

der **Ertragswert** mit

rd. **9.400,00 €** ermittelt.

Wertminderungen aus Abt. II zum Teilerbbaurecht Garage I (im Verkehrswert nicht berücksichtigt):

Barwert der anfänglichen Erbbauzinsreallast (vgl. Abschnitt 4.6.3)	– 340,00 €
Werteinfluss des Vorkaufsrechts (vgl. Abschnitt 4.6.4)	– 90,00 €
Werteinfluss des Besetzungsrechts (vgl. Abschnitt 4.6.5)	0,00 €
Barwert einer weiteren Erbbauzinsreallast (vgl. Abschnitt 4.6.6)	– 150,00 €
Werteinfluss des Nießbrauchrechts (vgl. Abschnitt 4.6.7)	0,00 €
Werteinfluss des Zwangsversteigerungseintrags (vgl. Abschnitt 4.6.8)	0,00 €
Barwert der nicht eingetragenen Erbbauzinsreallast (vgl. Abschnitt 4.6.9)	– 420,00 €

#### 4.9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) der Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein üblicherweise zur Eigennutzung bestimmtes Objekt.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 [a] und dem Ertragswert das Gewicht 0,7 [c] beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in befriedigender Qualität (Bauzeichnungen, regionaler Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser) und für die Ertragswertermittlung in befriedigender Qualität (Wohn- und Nutzflächenberechnungen, kein objektbezogener Liegenschaftszinssatz, örtlicher Mietspiegel) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,7 [b] und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,7 [d] beigemessen.

Insgesamt erhalten somit  
das Sachwertverfahren das Gewicht  $1,0 (a) \times 0,7 (b) = 0,70$  und  
das Ertragswertverfahren das Gewicht  $0,7 (c) \times 0,7 (d) = 0,49$ .

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

Wohnungserbbaurecht Nr. 9:

$[82.000,00 \text{ €} \times 0,70 + 88.000,00 \text{ €} \times 0,49] / 1,19 = 84.470,59 \text{ €}$  rd. 84.000,00 €

Teilerbbaurecht Buchstabe I:

$[9.100,00 \text{ €} \times 0,70 + 9.400,00 \text{ €} \times 0,49] / 1,19 = 9.223,53 \text{ €}$  rd. 9.200,00 €

#### 4.9.5 Verkehrswerte

##### Grundstücksdaten:

Wohnungserbbaugrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Margeritenring 14, 16, 18			
Miteigentumsanteil: 50,33/1.000 MEA			
Sondereigentum: Wohnung Nr. 9 im II. Wohngeschoss rechts (Margeritenring 16)			
<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.:</b>	
Lüdinghausen	3252	1	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche:</b>
Lüdinghausen-Stadt	1	865	4.101 m <sup>2</sup>

Teilerbbaugrundbuch, Gebäude- und Freifläche, Margeritenring 14, 16, 18			
Miteigentumsanteil: 5/1.000 MEA			
Sondereigentum: Garage Buchstabe I			
<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.:</b>	
Lüdinghausen	3269	1	
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche:</b>
Lüdinghausen-Stadt	1	865	4.101 m <sup>2</sup>

Die Verkehrswerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des 50,33/1.000 Miterbbaurechtsanteils, eingetragen auf dem im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 verzeichneten Grundstück Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 1, Flurstück 865, Gebäude- und Freifläche, Margeritenring 14, 16, 18 in 59348 Lüdinghausen, in Abteilung II Nr. 18 für die Dauer von neunundneunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im II. Wohngeschoss rechts (Margeritenring 16) nebst dazugehörigem Keller Nr. 9, sowie des 5/1.000 Miterbbaurechtsanteils, eingetragen auf dem im Grundbuch von Lüdinghausen Blatt 6382 verzeichneten Grundstück Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 1, Flurstück 865, Gebäude- und Freifläche, Margeritenring 14, 16, 18 in 59348 Lüdinghausen, in Abteilung II Nr. 18 für die Dauer von neunundneunzig Jahren seit dem Tage der Eintragung, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Buchstabe I bezeichneten Garage, wurden entsprechend der in den Vorabschnitten ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswerten zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 mit rd.

**84.000,00 €**

(in Worten: vierundachtzigtausend Euro) für das Wohnungserbbaurecht

und

**9.200,00 €**

(in Worten: neuntausendzweihundert Euro) für das Teilerbbaurecht (Garage I)

geschätzt.

Als Sachverständiger bescheinige ich durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt sind, aus denen ich als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig bin oder meinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Marl, den 28. Februar 2024

---

Dipl.-Ing. (FH) Volker Rüping

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Ein einmaliger Ausdruck eventueller im Internet veröffentlichten PDF-Dateien ist nur zur Eigennutzung erlaubt. Veräußerungen der Ausdrucke oder monetäre Verwertung des Inhalts sind untersagt.

## 5 Literatur, Arbeitsmittel, Rechtsgrundlagen

### 5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand 2023
- [3] **Kleiber, Wolfgang und Simon, Jürgen:**  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

### 5.2 Verwendete Arbeitsmittel bzw. Informationsquellen

- [a] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld**  
Grundstücksmarktbericht 2023
- [b] **Stadt Lüdinghausen**  
Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Lüdinghausen (Stand 01.12.2022)

### 5.3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

#### **BauO NRW (Landesbauordnung NRW)**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wert-ermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

#### **GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

#### **II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 17. Oktober 1957 (BGBl. I S. 1719), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919 (RGBl. I S. 72, 122), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Straßenkarte im Maßstab 1:150000
- Anlage 2: Stadtplan im Maßstab 1:20000
- Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte von Lüdinghausen
- Anlage 4.1: Fotoübersichtsplan und Außenaufnahmen
- Anlage 4.2: Innenaufnahmen
- Anlage 5: Gebäudeansichten
- Anlage 6: Gebäudegrundrisse
- Anlage 7: Gebäudeschnitte
- Anlage 8: Berechnung der Wohnflächen
- Anlage 9: Amtliche Auskünfte