

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Wertermittlung und keine bzw. wesentliche Anlagen (Bauzeichnungen, Lagepläne u.a.) nicht enthält. Das Originalgutachten kann vormittags bis 12:00 Uhr und ansonsten nach telefonischer Rücksprache (Tel. (02941) 986-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lippstadt eingesehen werden.



- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungsabteilung
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Datum: 16.07.2024
Az.: 12 K 007/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer

Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Carport bebaute Grundstück in 59557 Lippstadt, Am Schwibbogen 4



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
05.07.2024 ermittelt mit rd.

361.000,- €.

Einzelverkehrswerte s. Pkt. 4.6.6

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 24 Seiten zuzügl. zweier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Sonstige Beteiligte	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.5	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Einfamilien-Doppelhaushälfte	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	11
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	11
3.2.2.3	Haustechnik	12
3.2.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach	12
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	13
3.2.2.8	Wohnung	14
3.3	Nebengebäude	16
3.3.1	Carport.....	16
3.4	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	17
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	17
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	18
4.2.2	Verkehrswert.....	20
4.2.3	Einzel-Verkehrswerte.....	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22
6	Wertermittlungsergebnisse.....	23
7	Verzeichnis der Anlagen.....	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte (2 ½ -geschossig, ursprüngl. Baujahr 1928) und einem Carport (Baujahr 2019).

Objektadresse: Am Schwibbogen 4, 59557 Lippstadt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lippstadt Blatt 15821

Katasterangaben: Gemarkung Lippstadt, Flur 47, Flurst. 56, 57

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungsabteilung
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Auftrag vom 05.06.2024

Eigentümer: -

1.3 Sonstige Beteiligte

rechtlicher Vertreter: -

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lippstadt vom 05.06.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 05.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 05.07.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 05.07.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige

1.5 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online Stadt Lippstadt
Bauakte Stadt Lippstadt (2 digitale Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Lippstadt
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Lippstadt
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Lippstadt
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Lipp-
stadt
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt
Lippstadt
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,
Abfallwirtschaft Kreis Soest
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Stadt Lipp-
stadt
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2023 für Stadt Lippstadt
Mietspiegel 2023 für Stadt Lippstadt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Lippstadt, ca. 70.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Soest, ca. 22 km; Paderborn, ca. 33 km; Hamm, ca. 43 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 55, ca. 1,3 km; B 1, ca. 6 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 11 km; A2, ca. 24 km
Bahnhof:	Hbf Lippstadt, ca. 1,5 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 26 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südlicher Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 250 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 150 m entfernt; Kindergarten, ca. 280 m entfernt; Grundschule, ca. 300 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 550 m entfernt
Wohnlage:	gute bis mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; überwiegend offene Bauweise; 2 - 3-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: vgl.a. Anlage 04

Lippstadt Blatt 15821, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Lippstadt, Flur 47, Flurstück 56; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Am Schwibbogen 4; Größe: 323 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 10,7 x 30 m
Lippstadt Blatt 15821, lfd. Nr. 2:	Gemarkung Lippstadt, Flur 47, Flurstück 57; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Am Schwibbogen 4; Größe: 100 m ² ; tatsächliche Nutzung: Garten; Breite x Tiefe: ca. 10,7 x 9,4 m
Gesamtgröße:	423 m ²
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Süden ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und Kabelfernsehanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; grenztändiger Carport; rückseitig eingefriedet
Anmerkung:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 06.07.2023 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Lippstadt Blatt 15821 sind folgende Eintragungen vermerkt: Nr. 1: Auflösend bedingte Auflassungsvormerkung Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Die Auflassungsvormerkung bleibt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 01.07.2024 beim Planungsamt Stadt Lippstadt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 02.07.2024. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Lippstadt eingeholt am 01.07.2024. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 01.07.2024 beim Bauordnungsamt Stadt Lippstadt.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auskunft eingeholt am 01.07.2024 beim Planungsamt Stadt Lippstadt.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde i.W. auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Folgende Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden jedoch festgestellt:

Das Wohnhaus wird als Einfamilienhaus genutzt.

Die Eingangstreppe im Bereich der Westfassade wurde entfernt. Der Eingang befindet sich nun an der Südfassade, der nur über den Terrassenanbau erreichbar ist.

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss konnten nicht besichtigt werden.

Die Baugenehmigungsakte über den Umbau von ca. 2015/2017 liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Der Terrassenanbau sowie der Carport sind bisher nicht eingemessen worden.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land

Angaben zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert: 230 €/m²; Stichtag: 01.01.2024;
zonal; erschließungsbeitragsfrei;
Nutzungsart: allgem. Wohngebiet
Geschossigkeit: I-II; Bauweise: offene Bauweise

Liegenschaftszinssatz:

Reihen- u. Doppelhäuser: Ø 1,4 % (Die Anpassung des Liegenschaftszinssatzes wird entsprechend der veröffentlichten Formel ermittelt.)

Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor wird entsprechend der veröffentlichten Formel ermittelt. (gem. Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Lippstadt)
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 02.07.2024 beim Bauverwaltungsamt Stadt Lippstadt.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung. Auf dem Grundstück befinden sich ein Carport-Stellplatz und ein Stellplatz im Freien.

Anmerkung:	In der nachfolgenden Gebäudebeschreibung wird i.W. nur der Gebäudeteil beschrieben, der besichtigt werden konnte.
------------	---

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 der o.g. Räumlichkeiten beschrieben. 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 / 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 bzw. vom Eigentümer mündlich überliefert wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es liegt im Ermessen des Auftraggebers, eine vertiefende Untersuchung der aufgeführten Bauschäden/Baumängel anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilien-Doppelhaushälfte

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilien-Doppelhaushälfte , 2 ½ -geschossig, einseitig angebaut, mit unterkellertem Terrassenanbau; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum soll ausgebaut sein. (Der Dachraum konnte jedoch nicht besichtigt werden.)
Baujahr:	ursprünglich 1928 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1988
Historie:	Das Wohnhaus wurde 1928 als Zweifamilienhaus errichtet. 1972 wurden die Fenster der Nordfassade geändert und die Wohnzimmer im EG vereinigt. 2016/2019 wurde das Wohnhaus umgebaut und modernisiert.
Modernisierungen:	Das Gebäude wurde überwiegend modernisiert. (Dacheindeckung einschl. Dämmung, Fenster, Heizungsanlage, Bäder, Innenausbau, Elektro- und Wasserleitungen)

Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nur tlw. energetisch modernisiert. (Die Außenwände und die Kellerdecke sind ungedämmt.)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist tlw. ausbaufähig
Außenansicht:	verputzt (Münchner Rauh), Sockel mit Naturstein

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
Sohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Ziegelstein
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Außenwände:	Ziegelstein, Außenputz
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtwände
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus gepflegt
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton
Kellertreppe:	einfache Holzstiege
Geschoßtreppe:	Holzwangenkonstruktion mit Designbelag aus Vinyl, lackiert; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest
Bodentreppe:	k. A.

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, tlw. mit Rollläden aus Kunststoff; Dachflächenfenster; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium-Blech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Glasfüllungen und verglastem Seitenteil

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen,
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Vissmann CU 3A26, Brennwert- technik); Baujahr 2019
Warmwasserversorgung:	k. A.
Anmerkung:	gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Boden-, Wand- u. Deckenbelag:	s. 3.2.2.8.1
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster

Keller:

Bodenbelag:	Estrich, tlw. Design-Belag aus Vinyl
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Holz oder Kunststoff

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfeifendach
Hauptdach:	Walmdach, ca. 45 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein o. Tondachziegel
Wärmedämmung:	k. A.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Kopf verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Terrassenanbau mit Außentreppe; kl. Kelleraußentreppe, 2 Dachgauben
Besondere Einrichtungen:	teilausgebauter Keller
Unterhaltsstau:	kaum Unterhaltsstau vorhanden; Das KG besitzt leichte Putzschäden an der Innenseite der Außenwand aufgrund behobener Feuchtigkeitsschäden.
Bauschäden:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, 4 Kellerräume, Kellerraum unter Terrasse (ca. 65 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus, WC, Essplatz/Eingang, Küche, Wohnzimmer (ca. 75 m ² Wf.)
Obergeschoss:	Treppenhaus, WC, ca. 4 Räume (ca. 70 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	Treppenhaus, Bad, Schlafzimmer mit Ankleide, nicht ausgebauter Bodenraum (ca. 31 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 176 m ² Wf. / 65 m ² Nf.
Anmerkung:	Die Räume im OG konnten nicht besichtigt werden.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich tlw. mit Bodenbelag
Erdgeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag
Obergeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnung

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Esszimmer, Küche (EG):

Bodenbelag:	Designbelag aus Vinyl
Wandbelag:	Fliesenspiegel o.ä. an Objektwänden, ansonsten Streichputz mit Anstrich, tlw. Massivholzriemchen
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Wohnzimmer (EG), Treppenhaus:

Bodenbelag:	Designbelag aus Vinyl
Wandbelag:	Putz mit Anstrich, tlw. hochwertige Tapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Gäste-WC (EG):

Bodenbelag:	Designbelag aus Vinyl
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad (DG):

Bodenbelag:	Designbelag aus Vinyl
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Schlafzimmer, Ankleide (DG):

Bodenbelag:	Designbelag aus Vinyl
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskartonplatten o.ä. mit Anstrich

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür: s. Haustür

Innentüren: alte, teilmassive Füllungstüren, lackiert, übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen; Schiebetür

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Stahlradiatoren u. Gussheizkörper mit Thermostatventilen; tlw. Fußbodenheizung
Sanitärinstallation:	überdurchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (DG):	Badewanne; Dusche; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken im Möbelstück integriert; solide Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; zusätzlicher Handtuch-Heizkörper
WC (EG):	WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Handwaschbecken; solide Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche)

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	kein Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz
Sonstige Besonderheiten:	Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb der Räumlichkeiten im OG unterstellt.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Carport

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz
Bauart:	Carport (Stahl-/Holzbauweise)
Baujahr:	k. A.
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach (Doppelstegplatten o.ä.)
Größe:	ca. 4,00 x 6,00 m
Fenster/Türen/Tore:	offen
Ausbau:	nicht vorhanden
Haustechnik:	Elektroinstallation
Baulicher Zustand:	geringfügiger Unterhaltsstau

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Hofbefestigung, Zufahrt (Natursteinpflaster)
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Hecken und Zäune
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen geringen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Carport bebaute Grundstück in 59557 Lippstadt, Am Schwibbogen 4 zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lippstadt	15821	1, 2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Lippstadt	47	56	323 m ²
Lippstadt	47	57	100 m ²
Fläche insgesamt:			423 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 14 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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 (§ 14 ImmoWertV).

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: €/m² 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 (§ 16 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 6 – 11 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist 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 Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) 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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer **Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Carport** bebaute Grundstück in 59557 Lippstadt, Am Schwibbogen 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lippstadt	15821	1, 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Lippstadt	47	56, 57

wird zum Wertermittlungstichtag 05.07.2024 mit rd.

361.000,- €

in Worten: dreihunderteinundsechzigtausend Euro

geschätzt.

4.2.3 Einzel-Verkehrswerte

Flurstück	tatsächliche Nutzung	Größe	Verkehrswert
56	Baugrundstück, bebaut	323 m ²	337.500,00 €
57	Baugrundstück, unbebaut	100 m ²	23.500,00 €

Anmerkung:

Die aufgeführten Flurstücke bilden keine wirtschaftliche Einheit.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lippstadt, den 16. Juli 2024

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 30.0“ (Dezember 2013) erstellt. Angepasst an die ImmoWertV 2021 am 30.12.2021.

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Carport** in **Lippstadt, Am Schwibbogen 4**

Flur **47** Flurstücksnummer **57**

Wertermittlungstichtag: **05.07.2024**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	230,00	423,00	100 %	97.290,00
Summe:				423,00		97.290,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien- Doppelhaushälfte	352,00	176,00	1928	80	44
Gesamtfläche	Carport	24,00	-	2019	30	25

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	13.963,20	20,22	1,70	0,92

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	552,78 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-42,61 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.051,14 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	25,85
Verkehrswert/Reinertrag:	32,41

Ergebnisse	
Ertragswert:	382.000,00 € (109 % vom Sachwert)
Sachwert:	352.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	361.000,00 €
Wertermittlungstichtag	05.07.2024

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibungen (gem. Bauakte)



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten

...



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten (Carport)

...



Ansicht von Südosten (Carport)



Blick in Richtung Süden (Hauptgarten)

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung v. 1928, 1972

1 Wohnung im EG

1 .01	Essen/Eingang	4,71*3,96-1,02*1,4	*0,97	16,71 m ²
1 .02	Küche	3,03*5,22	*0,97	15,34 m ²
1 .03	Wohnen	7,89*3,38+3,03*1,26	*0,97	29,57 m ²
1 .04	Flur/Diele	4,71*2,40-1,0*3,3-1,0*0,3-1,0*0,6	*0,97	6,89 m ²
1 .05	Gäste-WC	0,90*1,28	*0,97	1,12 m ²
1 .06	Terrasse	6,70*3,40*0,25	*0,97	5,52 m ²

1 Wohnfläche Wohnung im EG**75,15 m²****2 Wohnung im OG**

2 .01	"Küche"	3,69*3,96	*0,97	14,17 m ²
2 .02	"Kammer"	0,90*2,56	*0,97	2,23 m ²
2 .03	"Schlafzimmer 1"	3,03*5,22	*0,97	15,34 m ²
2 .04	"Schlafzimmer 2"	3,03*4,64	*0,97	13,64 m ²
2 .05	"Wohnzimmer"	4,74*3,38	*0,97	15,54 m ²
2 .06	Flur/Diele	4,74*2,40-1,40*2,40	*0,97	7,78 m ²
2 .07	Gäste-WC	0,90*1,28	*0,97	1,12 m ²

2 Wohnfläche Wohnung im OG**69,82 m²****3 Wohnung im DG**

3 .01	Bad	4,74*3,96-4,74*1,50-2,96*1,50	*0,97	7,00 m ²
3 .02	Schlafzimmer	3,03*5,22-3,03*1,50	*0,97	10,93 m ²
3 .03	Ankleide	3,03*4,64-3,03*1,50	*0,97	9,23 m ²
3 .04	Flur/Diele	1,50*2,40	*0,97	3,49 m ²

3 Wohnfläche Wohnung im DG**30,66 m²****Zusammenfassung**

1	Wohnfläche Wohnung im EG	75,15 m ²
2	Wohnfläche Wohnung im OG	69,82 m ²
3	Wohnfläche Wohnung im DG	30,66 m ²

Wohnfläche, gesamt:**175,63 m²**

- ☒ 3 % Putzabzug
☐ kein Putzabzug, da Fertigmaße
☐ Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke

Anmerkung:

Die Wohnflächenberechnung entspricht nur bedingt der tatsächlichen Grundrissituation, diese ist nur für die Wertermittlung gültig. Es erfolgte kein Aufmass. Fehlende Maße wurden aus den Plänen gemessen. Raumbezeichnungen in Anführungszeichen sind den Plänen entnommen; die Räume wurden nicht besichtigt.

Lippstadt, 17.07.2024