

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
Zwangsversteigerungen
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Datum: 10.11.2025
Az.: 12 K 014/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

926/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Wohnungserbbaurecht für das mit zwei Mehrfamilienhäusern (ins. 10 WE) und einer Garage bebaute Erbbaugrundstück in 59597 Erwitte, Wagenfeldstr. 14, 16

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im EG links und dem Kellerraum Nr. 3. im Haus II (HsNr. 14) sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 3.



Der **Verkehrswert des Wohnungserbbaurechts** wurde zum Stichtag 04.11.2025 ermittelt mit rd.

111.900,- €.

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	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	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	Mehrfamilienhaus (Haus II).....	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	12
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 (gE)	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	14
3.2.2.8	ETW 3	14
3.3	Nebengebäude	16
3.3.1	Garage	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
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 Eigentumswohnung im EG eines unterkellerten Mehrfamilienhauses mit 5 WE. Auf dem Erbbaugrundstück befinden sich zwei annähernd baugleiche Mehrfamilienhäuser (Baujahr ca. 1982) und eine Einzelgarage.

Objektadresse: Wagenfeldstr. 14, 16, 59597 Erwitte

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bad Westernkotten Blatt 775

Katasterangaben: Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 4, Flurst. 493

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungen
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Auftrag vom 10.10.2025

Miteigentümerin: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lippstadt vom 10.10.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 04.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 04.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 04.11.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Kreis Soest (5 Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Erwitte
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest
Erkundigungen bei der Westnetz GmbH, Dortmund
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Erwitte
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Kreis
Soest
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,
Abfallwirtschaft Kreis Soest
Einsicht ins Kartenwerk der Gefährdungspotenziale
des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2025 für Kreis Soest
Mietspiegel 2025 Stadt Lippstadt für Stadt Erwitte

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Erwitte, ca. 16.000 Einwohner
Ortsteil:	Bad Westernkotten, nordöstlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Lippstadt, ca. 6 km; Soest, ca. 21 km; Paderborn, ca. 31 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 1, ca.2 km; B 55, ca. 3 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 8 km; A 2, ca. 29 km
Bahnhof:	Hbf Lippstadt, ca. 7 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 23 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	östlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum v. Erwitte beträgt ca. 3,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 800 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 550 m entfernt; Kindergarten, ca. 600 m entfernt; Grundschule, ca. 550 m entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 5 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: (vgl.a. Anlage 04)

Bad Westernkotten Blatt 775, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 4, Flurstück 493; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Wagenfeldstr. 14, 16; Größe: 1.235 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 33,7 x 36,5 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Westen ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart:	verkehrsberuhigt ausgebaute Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und Kabel-Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Garage; rückseitig eingefriedet
Anmerkung:	Die Garage an der nördlichen Grenze ist ca. 25 cm auf dem Flurstück 417 überbaut.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist das Gebiet als Karstgebiet aus.
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 Wohnungserbbaugrundbuchauszug vom 10.07.2025 vor.
ME-Anteile:	926/10.000 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Wohnungserbbaurecht
Sondernutzungsrechte:	Kfz-Stellplatz Nr. 3
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Bad Westernkotten Blatt 775 sind folgende Eintragungen vermerkt: Nr. 1: Erbbauzinsvermerk Nr. 5: Insolvenzvermerk Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	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 Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 27.10.2025 beim Planungsamt Stadt Erwitte.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 29.10.2025. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 27.10.2025. 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 wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	--

Auskunft eingeholt am 03.11.2025 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.

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 trifft der Bebauungsplan Nr. 14 "Uhland- u. Wagenfeldstraße" (10. Änderung) vom 06/2013 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet
 II = 2 Vollgeschosse (zwingend)
 GRZ (Grundflächenzahl): 0,3
 GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,6
 Einzel- u. Doppelhausbebauung
 max. Anzahl von 10 Wohnungen zulässig

Auskunft eingeholt am 27.10.2025 beim Planungsamt Stadt Erwitte.

Anmerkung: Darüber hinaus gibt es Gestaltungsvorschriften für Drempe, Sockelhöhe, Garagen und Stellplatz-Zufahrten.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde 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. Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden nicht festgestellt.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Angaben zum Bodenrichtwert: Bodenrichtwert: 170 €/m²; Stichtag: 01.01.2025; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m;

Liegenschaftszinssatz:	Wohnungseigentum im Kreis Soest (2025 Q2): 1,8 % (StdAbw: 1,6 %); Eine objektspezifische Anpassung ist der Anlage 10 zu entnehmen.
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu im Marktbericht keine Angaben vorliegen.
Immobilienrichtwert:	Der objektspezifisch angepasste Immobilienrichtwert beträgt 1.910 €/m ² Wf. (ohne Stellplatz)
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 5.11.2025 beim Bauverwaltungsamt Stadt Erwitte.

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 Erbbaugrundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern mit ins. 10 Eigentumswohnungen und einer Einzelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt ETW 3 befindet sich im Erdgeschoss links.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagenplatz und neun Stellplätze im Freien. Stellplatz Nr. 3 ist dem Bewertungsobjekt grundbuchlich zugeordnet.

Hausgeld:	170,- €/M. (Es bestehen Rückstände in Höhe von ins. 10.600,78 € inkl. Rechtsanwaltskosten)
Heizkosten:	Die Heizkosten rechnet der Eigentümer direkt mit dem Gasversorger ab, da eine separate Heizungsanlage existiert.
Instandhaltungsrücklage:	463,- €/J.
Erbauzins:	165,48 €/J.
(WEG-)Hausverwaltung:	Dipl.-Ing. Werner Niggemeier, Geseker Straße 56, 33154 Salzkotten
Anmerkung:	In der nachfolgenden Gebäudebeschreibung wird nur der Gebäudeteil Haus II (HsNr. 14) beschrieben, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet.

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. Die Angaben beziehen sich i.W. auf den betreffenden Miteigentumsanteil. 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 Mehrfamilienhaus (Haus II)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten , 2 ½ - geschossig, einseitig angebaut, Zweispänner
Das Gebäude ist unterkellert.
Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.

Baujahr: 1982 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1989

Modernisierungen: Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden in den letzten 15 - 20 Jahren durchgeführt:

- 2013 Erneuerung der Heizungsanlage
- 2021 Erneuerung der Elektrik u. Heizkörper
- 2021 Modernisierung des Bades
- 2021 Modernisierung des Innenausbau, z.B. Wand-, Decken- und Bodenbeläge, Innentüren
- 2021/2024 Erneuerung der Fenster (nur ETW 3) u. Außentüren

(gem. Angabe des Hausverwalters)

Energieausweis:	Ein bis 2024 befristeter Energieausweis (nach Bedarf) liegt vor. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 190,7 kWh/(m ² x a).
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher geringfügig energetisch modernisiert. (Heizungsanlage, Fenster)
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich
Außenansicht:	Klinkermauerwerk mit Waschbetonplatten (Fensterband), Sockel mit Naturstein

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte aus Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Kalksandstein, 36,5 cm
Kellerinnenwände:	Kalksandstein
Außenwände:	Porotonstein, 24 cm; 2 cm Wärmedämmung, 2 cm Luftschicht, 11,5 cm Klinkermauerwerk
Innenwände:	Kalksandstein, Gas- oder Porenbetonstein
Geschoßdecken:	Stahlbeton, Decke über DG als Holzbalkendecke
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage mit Überdachung; Eingangsbereich gepflegt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus geringfügig vernachlässigt
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden
Kellertreppe:	wie Geschoßtreppe
Geschoßtreppe:	Stahlbeton mit Naturstein; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; einfaches Stahlgeländer mit Kunststoff-Handlauf
Bodentreppe:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Der Spitzboden ist für Revisionen über die Dachgeschosswohnungen zugänglich.

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff, mit elektr. Antrieb, Dachflächenfenster Fensterbänke innen aus Granit Fensterbänke außen aus Beton mit Metallblech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Glasfüllungen und verglastem Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	bessere Ausstattung; ein bis zwei Lichtauslässe, mehrere Steckdosen; Telefon- und Kabelfernsehanschluss, Klingelanlage mit Gegensprechanlage(n)
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Junkers Supranorm KN12-8P23 Niedertemperaturtechnik), 12 kW; Baujahr 2013
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	Die Heizungsanlage versorgt nur die ETW 3 und befindet sich im Heizungskeller (KG). (gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:	
Bodenbelag:	Naturstein
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster
Keller:	
Bodenbelag:	Estrich, Beschichtung
Wandbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Deckenbelag:	nur Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster
Innentüren:	einfache Sperrholztüren, beschichtet, tlw. Metalltüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 35 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	Mineralwolle, 10 cm in Sparren- u. Kehlbalckenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (gE)

Besondere Bauteile:	Balkone und Loggia (DG), Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	kaum Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Die Balkonplatten sind sanierungsbedürftig.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters normal. Das Gebäude ist in einem insgesamt gepflegten Zustand.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Wasch- u. Trockenkeller, Heizungskeller, offener Fahrradkeller, offener Hausanschlussraum (gE); 5 Kellerräume (je SE), davon Kellerraum Nr. 3 zu SE 3 (ca. 9 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus (gE), ETW 3, ETW 4 (je SE)
<u>ETW 3:</u>	Flur, Bad, Schlafzimmer, Abstellraum, Wohn-/ Esszimmer mit offener Küche u. Balkon (ca. 62 m ² Wf.)
Obergeschoss:	Treppenhaus (gE), ETW 7, ETW 8
Dachgeschoss:	Treppenhaus (gE), ETW 10
Wohn-/Nutzfläche (SE 3).:	ca. 62 m ² Wf. / 9 m ² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich ohne Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Obergeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

3.2.2.8 ETW 3

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer (EG):

Bodenbelag:	Laminat in Fliesenoptik
Wandbelag:	einfache Tapeten; tlw. hochwertige Tapeten
Deckenbelag:	Lackspanndecke, weiß

Schlafzimmer, Flur (EG):

Bodenbelag:	Laminat in Fliesenoptik
Wandbelag:	hochwertige Tapeten; tlw. Kunststeinverblender (Flur)
Deckenbelag:	Lackspanndecke, weiß

Bad (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen aus Granit o.ä (Grundfarbton: schwarz)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: weiß)
Deckenbelag:	Lackspanndecke, schwarz

offene Küche (EG):

Bodenbelag:	Laminat in Fliesenoptik
Wandbelag:	ohne Belag
Deckenbelag:	Lackspanndecke, weiß

Balkon (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: sand)
-------------	-----------------------------------

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, furniert, übliches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	solide Türen (Sperrholz, weiß beschichtet u. strukturiert), übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroninstallation:	bessere Ausstattung; mehrere Steckdosen und Lichtauslässe pro Raum, elektr. Rollläden
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Raumthermostat (Wohnzimmer)
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad:	Bade-/Duschwanne mit Einhandhebel- u. Duscharmatur; Duschvorrichtung in Badewanne; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; fehlendes Waschbecken, (nur Anschlüsse vorhanden); solide Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; feste Duschtrennung aus Glas, Handtuch-Heizkörper

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	Nur übliche Installationsanschlüsse (Küche)

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	geringer Unterhaltsstau; Das Waschbecken im Bad fehlt. In den Decken fehlen div. Einbaustrahler.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz; Die Innentür zum Wohnzimmer schlägt in die falsche Richtung auf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garage

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz
Bauart:	Einzelgarage (Fertigarage aus Stahl)
Baujahr:	ca. 1992
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	2,56 x 5,50 m
Fenster/Türen/Tore:	Schwingtor aus Metallblech
Ausbau:	k. A.
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher Unterhaltsstau
Anmerkung:	Die Garage gehört zu einem fremden Sondereigentum.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	befestigte Stellplatzflächen, Wege (Betonpflaster); Terrassen existieren nicht.
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Hecken
techn. Installationen:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Die Außenanlagen sind bis auf die Kfz-Stellplätze gemeinschaftliches Eigentum. Kfz-Stellplatz Nr. 3 vor HausNr. 14 ist dem Bewertungsobjekt grundbuchlich zugeordnet.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Wohnungserbaurechts Nr. 3 für das mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Garage bebaute Erbbaugrundstück in 59597 Erwitte, Wagenfeldstr. 14, 16 zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Westernkotten	775	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Westernkotten	4	493	1.235 m ²

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 Wertermittlungsstichtag 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 **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

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

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

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanz**wert** oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger be-

stimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

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** des **Wohnungserbaurechts Nr. 3** für das mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Garage bebaute Erbbaugrundstück in 59597 Erwitte, Wagenfeldstr. 14, 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Westernkotten	775	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Westernkotten	4	493

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 mit rd.

111.900,- €

in Worten: einhundertelftausendneuhundert Euro

geschätzt.

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 beigegeben werden kann.

Lippstadt, den 10. November 2025

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 **Wohnungserbaurecht Nr. 3** des mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Garage bebaute Erbbaugrundstücks in 59597 Erwitte, Wagenfeldstr. 14, 16

Flur 4

Flurstücksnummer **493**

Wertermittlungstichtag: **04.11.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
SE 3	baureifes Land	frei	170,00	1.235,00	926/ 10.000	19.441,00
Summe:				1.235,00		19.441,00

Objektdaten						
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
SE 3	zwei Mehrfamilienhäuser (ETW 3)	1.216,00	62,00	1982	80	44

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
SE 3	5.522,40	28,26	2,00	0,90

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	313,56 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-67,74 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.903,23 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,37
Verkehrswert/Reinertrag:	29,78

Ergebnisse	
Ertragswert:	119.000,00 € (103 % vom Sachwert)
Sachwert:	115.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert, vorläufig	118.000,00 €
Verkehrswert (Erbbaurecht):	111.900,00 €
Wertermittlungstichtag	04.11.2025

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 : 15.000 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: Baubeschreibung (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Anpassung des Liegenschaftzinssatzes



Teilansicht von Osten (Haus I)



Ansicht von Norden (Haus I)

...



Teilansicht von Osten (Haus II)



Ansicht von Nordwesten (Haus II)

...



Teilansicht von Westen (Haus II)



Teilansicht von Westen (Haus I)

...



Ansicht von Südosten (Haus I)



Ansicht von Osten (Garage)

...



Ansicht von Südosten (Garage, Stpl. Nr. 3)

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 Haus I

1 .01	Whg. 1 (EG)	63,50	63,50 m ²
1 .02	Whg. 2 (EG)	53,67	53,67 m ²
1 .03	Whg. 5 (OG)	52,77	52,77 m ²
1 .04	Whg. 6 (OG)	66,79	66,79 m ²
1 .05	Whg. 9 (DG)	100,50	100,50 m ²

1 Wohnfläche Haus I

337,23 m²

2 Haus II

2 .01	Whg. 3 (EG)	61,91	61,91 m ²
2 .02	Whg. 4 (EG)	54,52	54,52 m ²
2 .03	Whg. 7 (OG)	62,19	62,19 m ²
2 .04	Whg. 8 (OG)	54,53	54,53 m ²
2 .05	Whg. 10 (DG)	98,08	98,08 m ²

2 Wohnfläche Haus II

331,23 m²

Zusammenfassung

1	Wohnfläche Haus I	337,23 m ²
2	Wohnfläche Haus II	331,23 m ²

Wohnfläche, gesamt:

668,46 m²

<input type="checkbox"/>	3 % Putzabzug
<input checked="" type="checkbox"/>	kein Putzabzug, da Fertigmaße
<input type="checkbox"/>	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.

Lippstadt, 07.11.2025

Bauvorhaben: Bad Westernkotten, 10 Eigentumswohnungen
Berechnungen nachDIN 277 und 283

Erdgeschoß Wohnung 3 Haus II

Schlafen	:	3,125	x	4,685	x	0,97	=	14,20 m ²
Abstellraum	:	0,90	x	3,125	x	0,97	=	2,73 m ²
Bad / WC	:	2,385	x	1,885	x	0,97	=	4,36 m ²
Flur	:	3,70	x	1,075	x	0,97	=	5,78 m ²
	+	1,51	x	1,31	x	0,97	=	
Kochen	:	3,01	x	1,79	x	0,97	=	5,23 m ²
Wohnen	:	4,315	x	4,425	x	0,97	=	23,80 m ²
	+	2,03	x	2,68	x	0,97	=	
								<u>56,10 m²</u>
Balkon	:	1,40	x	4,01	x	0,97		5,81 m ²
	+	1,40	x	5,105	x	0,97		
	+	1,40	x	3,20	x	0,97	x $\frac{1}{3}$	
								<u>61,91 m²</u>