

# Verkehrswertgutachten

betreffend der Liegenschaft

## „Burgstraße 32 in 59555 Lippstadt“ (Geschäfts-Nr.: 012 K 017/20)

Katasterbezeichnung: Gemarkung Lippstadt, Flur 13, Flurstücke 168, 169, 243, 244 und 267

Amtsgericht: Lippstadt, Grundbuchblatt 16319 von Lippstadt



Bild 1: Frontansicht der zu bewertenden Immobilie

### Verkehrswert

**der wirtschaftlichen Einheit:**  
(Flurstücke 168, 169, 243, 244 und 267)

**170.000 Euro** (26.05.2021, inkl. Risikoabschlag)  
für den ½ Miteigentumsanteil

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten. Es wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt, eine davon für die Sachverständigenakte.

#### 1. Ausfertigung

- eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht -

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Lippstadt  
Lipperoder Straße 8  
59555 Lippstadt

Auftragseingang am 11.05.2021.

**Aufgabenstellung:**

Wertermittlung bezüglich des ½ Miteigentumsanteils an den Flurstücken 168, 169, 243, 244 und 267, in der Flur 13 der Gemarkung Lippstadt, Gesamtgröße 99 m<sup>2</sup>, „Burgstraße 32“ im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung beim Amtsgericht Lippstadt.

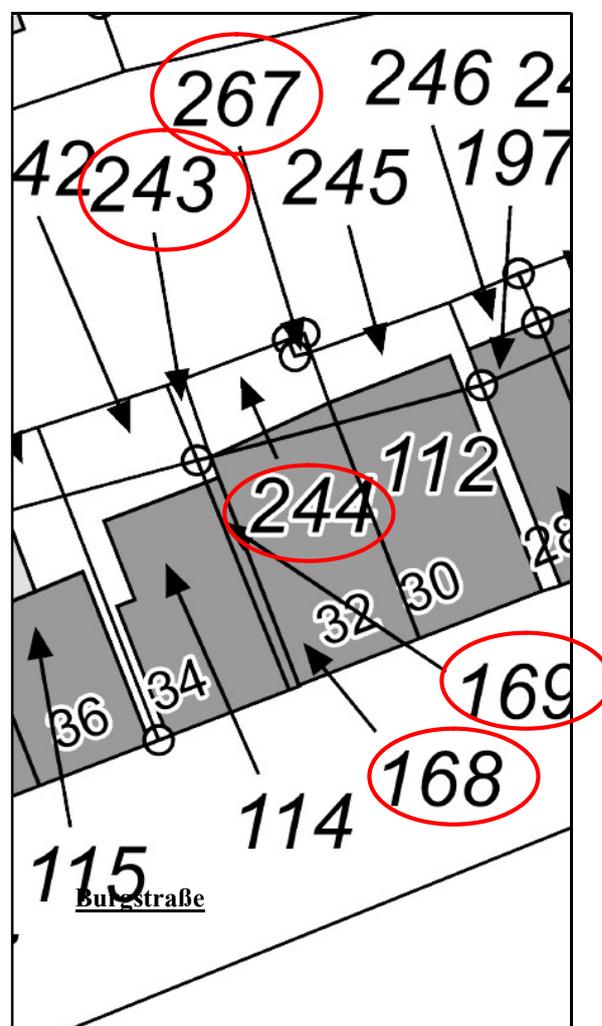


Abb. 1: Lageübersicht zu den Bewertungsflurstücken 168, 169, 243, 244 und 267  
- ohne Maßstab, Quelle: Katasteramt Soest -

---

**Wertermittlungsstichtag:**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist in diesem Gutachten der 26.05.2021.

Das Wertniveau bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Erbetene, schriftliche Informationen zur Ausbausituation wurden von den Eigentümern nicht vorgelegt.

**Unterlagen:**

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Unterzeichner u.a. folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

- Auskünfte des Amtsgerichts Lippstadt
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft zu Bodenordnungsverfahren
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Auskunft aus der Bauakte
- Auskunft zu Versorgungsleitungen
- Auskunft zu Altlasten und Altlastverdachtsflächen
- Auskunft zur Wohnungsbindung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft zu Anliegerkosten und Erschließungsbeiträgen
- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Lippstadt
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Lippstadt
- Ortsbesichtigung

## 1. Ergebniszusammenstellung

<b>Anschrift:</b>	Burgstraße 32 in 59555 Lippstadt	
<b>Ortsteil:</b>	Lippstadt	
<b>Immobilienart:</b>	Reihenmittelhaus	
<b>Ursprungsbaujahr / Ergänzungen:</b>	nicht bekannt, 1959, ca. 2002 bis 2018	
<b>Ausstattungsqualität:</b>	nicht bekannt	
<b>Wohnfläche:</b>	rd. 170 m <sup>2</sup>	
<b>Keller:</b>	Teilkeller	
<b>Garage / Stellplatz:</b>	nicht vorhanden	
<b>Größe der gesamten Liegenschaft:</b>	99 m <sup>2</sup> (wirtschaftliche Einheit aus fünf Flurstücken)	
<b>Anlieger-/ Erschließungsbeiträge:</b>	keine Beträge offen	vgl. Seite 14
<b>Altlastenkataster:</b>	keine Eintragung vorhanden	vgl. Seite 15
<b>Baulastenverzeichnis:</b>	keine Eintragung vorhanden	vgl. Seite 15
<b>Wohnungsbindung:</b>	nicht vorhanden	vgl. Seite 15
<b>Denkmalschutz:</b>	nicht vorhanden	vgl. Seite 15
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	wird dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt	vgl. Seite 15
<b>Inventar / Zubehör:</b>	nicht bekannt	vgl. Seite 16
<b>Energieausweis:</b>	nicht bekannt	vgl. Seite 16
<b>Sonstiges:</b>	- eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht - es besteht ein Grenzüberbau auf das Flurstück 169	

**Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag:** 26.05.2021

**Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit zu ½ Anteil:** 170.000 Euro (inkl. Risikoabschlag)

### fiktive Einzelwerte

**Einzel-Verkehrswert des Flurstücks 168 (BV 1) zu ½ Anteil:** 146.000 Euro

**Einzel-Verkehrswert des Flurstücks 169 (BV 2) zu ½ Anteil:** 400 Euro

**Einzel-Verkehrswert des Flurstücks 243 (BV 3) zu ½ Anteil:** 2.700 Euro

**Einzel-Verkehrswert des Flurstücks 244 (BV 4) zu ½ Anteil:** 20.000 Euro

**Einzel-Verkehrswert des Flurstücks 267 (BV 5) zu ½ Anteil:** 900 Euro

---

## 2. Gliederung des Gutachtens

	Seite
<b>1. Ergebniszusammenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2. Gliederung des Gutachtens</b>	<b>5</b>
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>7</b>
3.1 Stadt Lippstadt (Merkmale / Kennwerte)	7
3.2 Die Mikroökonomische Lage des Grundstücks	10
3.3 Katastertechnische und grundbuchrechtliche Beschreibung	11
3.4 Bauplanungsrecht	13
3.4.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben	13
3.4.2 Entwicklungszustand des Bewertungsobjekts	13
3.4.3 Wirtschaftliche Einheit der Bewertungsflurstücke	13
3.5 Bauordnungsrecht	13
3.6 Erschließungszustand	14
3.7 Bodenordnungsverfahren	15
3.8 Baugrund / Altlast und Altlast-Verdachtsflächen / Umwelteinflüsse	15
3.9 Baulasten	15
3.10 Wohnungsbindung	15
3.11 Denkmalschutz	15
3.12 Derzeitige Nutzung der Immobilie / Mietverträge	15
3.13 Zubehör und wesentliche Bestandteile gemäß § 20 ZVG / § 55 ZVG	16
3.14 Energieausweis	16
3.15 Grenzüberbau	16
3.16 Sonstige Rechte, Lasten und Vereinbarungen	17
<b>4. Baubeschreibung</b>	<b>18</b>
4.1 Vorbemerkungen	18
4.2 Gebäudebeschreibung, Außenanlagen	19
<b>5. Technische Berechnungen</b>	<b>22</b>
5.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	22
5.2 Ermittlung der Wohnfläche	22

---

<b>6. Wertermittlung</b>	<b>23</b>
6.1 Allgemeine Grundlagen für eine Grundstückswertermittlung	23
6.2 Verfahrenswahl beim Wertermittlungsobjekt	24
6.3 Sachwertermittlung	24
6.3.1 Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
6.3.2 Berechnung des Grundstückssachwerts	25
6.3.3 Erläuterungen und Berechnungshinweise zur Sachwertberechnung	25
a) Gebäudestandard / Normalherstellungskosten 2010	25
b) Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag / Baupreisindex	27
c) Gesamt- und Restnutzungsdauer / Alterswertminderung	27
d) Außenanlagen / bauliche Nebenanlagen	28
e) Bodenwert	29
f) Instandhaltungssituation	29
g) Marktanpassung	29
<b>7. Verkehrswertbestimmung</b>	<b>31</b>
7.1 Bestimmung des Verkehrswerts der wirtschaftlichen Einheit	31
7.2 Bestimmung der Einzel-Verkehrswerte	32

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Stadt Lippstadt (Merkmale / Kennwerte)

Lippstadt ist als „Große Mittelstadt“ geografisch in das Städtedreieck Dortmund (Entfernung ca. 70 km), Bielefeld (Entfernung ca. 45 km) und Paderborn (Entfernung ca. 30 km) eingebettet. Lippstadt wird straßenverkehrstechnisch durch die Bundesstraße B 55 erschlossen. Sie ermöglicht einen fast unmittelbaren Kontakt zu den Bundesautobahnen A 2 (Hannover-Dortmund, Entfernung ca. 25 km) und A 44 (Kassel-Dortmund, Entfernung ca. 12 km). Anbindungen an den Bahn- und Luftverkehr werden durch den Bahnhof im Zentrum von Lippstadt sowie durch den Flughafen Paderborn/Lippstadt (Entfernung ca. 27 km) sichergestellt. Lippstadt wurde um 1185 planmäßig angelegt und ist die älteste Gründungsstadt Westfalens. Die Stadt Lippstadt hat derzeit nach eigenen Erhebungen rd. 72.000 Einwohner und ist damit die größte Stadt im Kreis Soest. Von den 72.000 Einwohnern wohnen ca. 41.600 Einwohner direkt in Lippstadt und ca. 30.400 Einwohner verteilt auf siebzehn vornehmlich ländlich geprägte Ortsteile.

Die Entwicklung und die Struktur der Bevölkerung ist ein wichtiger Indikator um zukünftige Tendenzen einer Stadt abschätzen zu können. Die Bevölkerungsentwicklung wird dabei von den beiden Faktoren „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ und „wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung“ bestimmt. In Lippstadt vollzieht sich, wie in gesamt Deutschland, ein allmählicher und fortwährender Prozess der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird hierbei i.d.R. „weniger“ und „älter“. Für die Stadt Lippstadt werden in den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen nachstehende Änderungen bis zum Jahr 2040 prognostiziert:

<b>Altersgruppe</b>	<b>Änderung der Altersstruktur von 2018 bis 2040</b>
0 bis unter 6 Jahre	- 16 %
6 bis unter 18 Jahre	+ 5 %
18 bis unter 25 Jahre	+ 3 %
25 bis unter 30 Jahre	- 21 %
30 bis unter 40 Jahre	- 11 %
40 bis unter 50 Jahre	- 1 %
50 bis unter 60 Jahre	- 18 %
60 bis unter 65 Jahre	- 10 %
über 65 Jahre	+ 42 %

*(Quelle: [www.lds.nrw.de](http://www.lds.nrw.de),  
Kommunalprofil)*

Bis zum Jahr 2040 erwartet die Stadt Lippstadt insgesamt einen leichten Bevölkerungszuwachs von rd. 2,2 %. In der folgenden Übersicht werden weitere allgemeine Daten zur Stadt Lippstadt wiedergegeben:

Arbeitslosenquote

- Kreis Soest inkl. Lippstadt (Stand Mai 2021)	5,6 %
zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen (Stand Mai 2021)	7,5 %
zum Vergleich: Deutschland (Stand Mai 2021)	5,9 %

Quelle: [www.statistik.arbeitsagentur.de](http://www.statistik.arbeitsagentur.de)

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lippstadt (Hauptwohnsitz)

- Stand 31.12.2011	65.861
- Stand 31.12.2013	66.312
- Stand 31.12.2015	67.233
- Stand 31.12.2017	67.936
- Stand 31.12.2020	67.793

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

Berufspendler aus der Sicht der Stadt Lippstadt (Stand 30.06.2020)

- Einpendler	18.186
- Auspendler	11.758
- Pendlersaldo	+ 6.428

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

Sozialversicherungspflichtig-Beschäftigte (Stand: 31.12.2020)

	Lippstadt	Kreis Soest
<u>Wirtschaftszweig</u>		
- Produzierendes Gewerbe	38,2 %	37,2 %
- Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei	15,6 %	20,3 %
- Land- und Forstwirtschaft	1,7 %	1,2 %
- Sonstige Dienstleistungen	44,5 %	41,3 %

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

Anzahl der Sozialversicherungspflichtig-Beschäftigten am Arbeitsort Lippstadt

- Stand 30.06.2011	30.885
- Stand 30.06.2013	32.358
- Stand 30.06.2015	34.141
- Stand 30.06.2017	34.305
- Stand 30.12.2020	34.809

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

Einkommenssituation in Lippstadt

Verfügbares Einkommen je Einwohner, das den privaten Haushalten für Konsum- und Sparzwecken zur Verfügung steht, Rangziffer 1 = höchster, 396 = niedrigster NRW-Wert

	Jahr	Lippstadt	Rangziffer
	2004	16.898 Euro	213
	2011	19.718 Euro	216
	2019	22.928 Euro	275
	zum Vergleich: Kreis Soest (2019)	23.676 Euro	
	zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen (2019)	23.093 Euro	

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

Soziale Lage in Lippstadt (Stand 2019 / 2020)

- Ausländische Bevölkerung 2020	12,8 %
zum Vergleich: Kreis Soest	9,8 %
- Einpersonen-Haushalte 2019	41,6 %
zum Vergleich: Kreis Soest	36,1 %
- Haushalte mit Kindern 2019	27,7 %
zum Vergleich: Kreis Soest	30,9 %
- Anteil der Wohnungen in einem Ein-/Zweifamilienhaus 2020	51,8 %
zum Vergleich: Kreis Soest	62,6 %
- Haushalte mit niedrigem Einkommen 2019	43,7 %
zum Vergleich: Kreis Soest	43,2 %
- Haushalte mit mittlerem Einkommen 2019	36,2 %
zum Vergleich: Kreis Soest	35,2 %
- Haushalte mit hohem Einkommen 2019	20,1 %
zum Vergleich: Kreis Soest	21,6 %

Quelle: Bertelsmann Stiftung

### 3.2 Die Mikroökonomische Lage des Grundstücks

Die hier zu bewertende Liegenschaft ist im westlichen Kernstadtbereich von Lippstadt gelegen, rd. 500 m vom Stadtzentrum entfernt. Öffentliche Einrichtungen wie z.B. Schulen sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf an Konsumgütern sind in Lippstadt direkt vorhanden.

Erschlossen wird das Bewertungsgrundstück durch die „Burgstraße“, diese ist mit den typischen Merkmalen einer innerstädtischen Nebenstraße ausgestattet. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Wohnimmobilien sowie das Freigelände der „Stiftsruine“. Das Bewertungsobjekt grenzt nördlich unmittelbar an das Fließgewässer der „Lippe“ an.

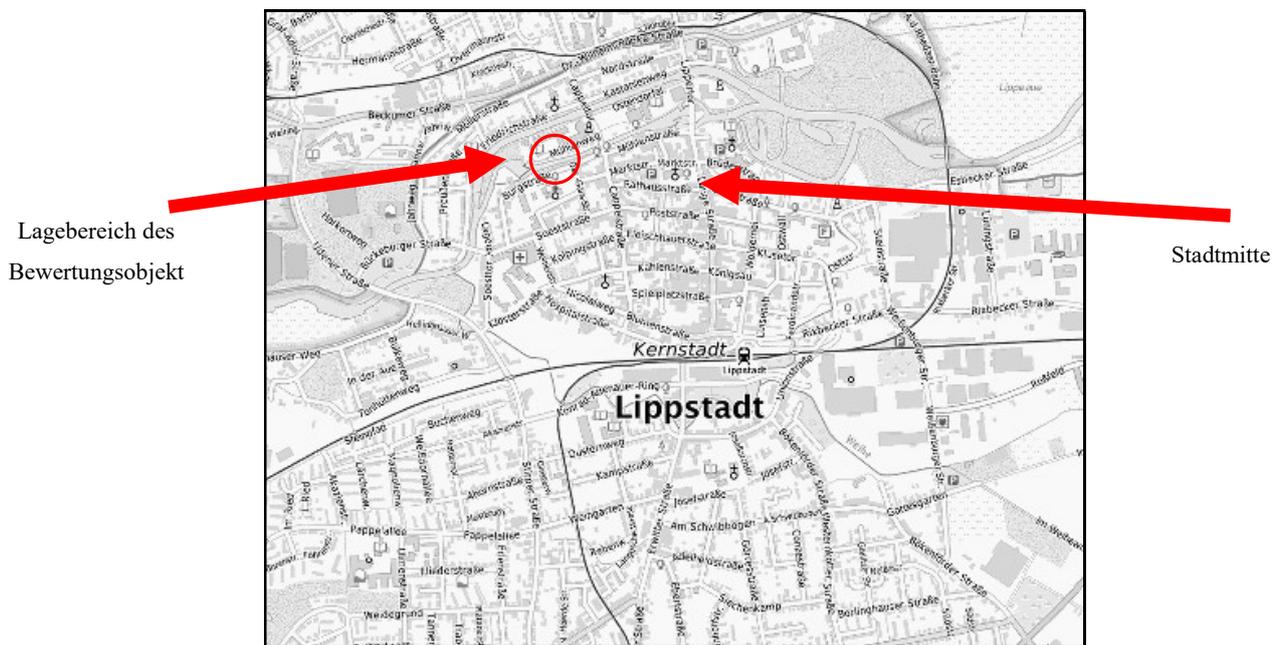


Abb. 2: Lageübersicht zum Bewertungsobjekt  
 (ohne Maßstab, Quelle: Katasteramt Soest)

Die allgemeine Lagequalität einer Immobilie kann mittels dem Bodenrichtwert beschrieben werden, den der örtliche Gutachterausschuss für den Bereich des Bewertungsobjekts ermittelt hat. Die hier zu bewertende Liegenschaft liegt im Bereich eines Bodenwertniveaus, für den ein Wert von 210 Euro/m<sup>2</sup> definiert ist. Für die Stadt Lippstadt werden für Doppel- und Reihenhäuser folgende durchschnittliche Bodenrichtwerte veröffentlicht:

Gemeinde / Stadt	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Stadt Lippstadt	195 Euro/m <sup>2</sup>	170 Euro/m <sup>2</sup>	130 Euro/m <sup>2</sup>
(Stand 01.01.2021)			

Demnach besitzt das Bewertungsobjekt unter Würdigung der vorstehenden Wertansätze und den örtlichen Gegebenheiten, in Bezug auf das Gesamtstadtgebiet von Lippstadt, eine gute Wohnlagequalität.

### 3.3 Katastertechnische und grundbuchrechtliche Beschreibung

In der nachstehenden Tabelle werden wichtige katastertechnische und grundbuchrechtliche Merkmale des Bewertungsobjekts zusammengefasst wiedergegeben:

#### katastertechnische Merkmale

<b>Kreis:</b>	Soest
<b>Stadt:</b>	Lippstadt
<b>Gemarkung:</b>	Lippstadt
<b>Flur:</b>	13
<b>Flurstücke:</b>	168, 169, 243, 244 und 267
<b>Größe der Flurstücke:</b>	65 m <sup>2</sup> Flurstück 168 7 m <sup>2</sup> Flurstück 169 3 m <sup>2</sup> Flurstück 243 23 m <sup>2</sup> Flurstück 244 <u>1 m<sup>2</sup></u> Flurstück 267 99 m <sup>2</sup> Gesamtgröße der wirtschaftlichen Einheit
<b>Nutzungsart:</b>	Gebäude- und Freifläche
<b>Zuschnitt:</b>	unregelmäßige Flurstückszuschnitte, vgl. Seite 2
<b>Höhenlage:</b>	nahezu eben

#### grundbuchrechtliche Merkmale

Die grundbuchrechtlichen Merkmale entstammen der beglaubigten Abschrift des Grundbuchs vom 07.05.2021. Es wird bei den folgenden Betrachtungen davon ausgegangen, dass seitdem keine weiteren wertrelevanten Eintragungen erfolgt sind.

<b>Grundbuch von:</b>	Lippstadt, Blatt 16319
<b>Bestandsverzeichnis:</b>	- lfd. Nr. 1: Gemarkung Lippstadt, Flur 13, Flurstück 168, Größe 65 m <sup>2</sup> - lfd. Nr. 2: Gemarkung Lippstadt, Flur 13, Flurstück 169, Größe 7 m <sup>2</sup> - lfd. Nr. 3: Gemarkung Lippstadt, Flur 13, Flurstück 243, Größe 3 m <sup>2</sup> - lfd. Nr. 4: Gemarkung Lippstadt, Flur 13, Flurstück 244, Größe 23 m <sup>2</sup> - lfd. Nr. 5: Gemarkung Lippstadt, Flur 13, Flurstück 267, Größe 1 m <sup>2</sup>

**Grundbuch Abteilung I:**

*Eigentümer:*

*aus Datenschutzgründen werden die Eigentumsverhältnisse hier nicht dokumentiert*

**Grundbuch Abteilung II:**

*gültige Lasten und Beschränkungen:*

*- lfd. Nr. 1, zu den Flurstücken 243 und 244:*

*Reallast (Unterhaltung der auf den Grundstücken befindlichen Gebäudeteile, Anlagen, Ufer- und Terrassenmauern) für das Land Nordrhein-Westfalen, Lippebauverwaltung. Bewilligung vom 09.07.2001 (UR-Nr. 141/2001). Eingetragen am 17.09.2002.*

*Erläuterung aus der Bewilligungsurkunde (sinngemäß):*

*Der Eigentümer der Flurstücke verpflichtet sich, die Flurstücke mit dem sich darauf befindlichen Gebäudeteilen, den Anlagen sowie den Ufer- und Terrassenmauern auf seine Kosten ordnungsgemäß zu unterhalten.*

*- lfd. Nr. 2, zu dem Flurstück 267:*

*Reallast (Recht auf Unterhaltung des Grundstücks und von Anlagen) für das Land Nordrhein Westfalen - Lippebauverwaltung. Bewilligung vom 20.10.2003 (UR-Nr. 270/2003). Eingetragen am 16.04.2007.*

*Erläuterung aus der Bewilligungsurkunde (sinngemäß):*

*Der Eigentümer des Flurstücks verpflichtet sich, das Flurstück mit den sich gegebenenfalls darauf befindlichen Anlagen auf seine Kosten ordnungsgemäß zu unterhalten.*

*- lfd. Nr. 3, zu den Flurstücken 168, 169, 243, 244 und 267:*

*Die Zwangsversteigerung eines ½ Miteigentumsanteil ist angeordnet (Amtsgericht Lippstadt, 012 K 017/20). Eingetragen am 04.12.2020.*

*Hinweise:*

*Die Rechte der lfd. Nr. 1 bis 3 beeinflussen nicht den hier zu bestimmenden Verkehrswert.*

**Grundbuch Abteilung III:**

*Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:*

*Ggf. vorliegende Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass diese bei einem möglichen Eigentümerwechsel gelöscht oder anderweitig ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.*

---

## 3.4 Bauplanungsrecht

### 3.4.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Die zu bewertende Liegenschaft liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt in einem Bereich, der als „Wohnbaufläche (W)“ ausgewiesen ist.

Ein Bebauungsplan ist für den Bereich des Bewertungsobjekts nicht gegeben. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die zu bewertende Liegenschaft im historischen Stadtkern befindet, für deren Bereiche eine Gestaltungssatzung besteht. Durch die direkte Lage an der „Lippe“ besteht zudem ein Risiko vor Hochwasser.

### 3.4.2 Entwicklungszustand des Bewertungsobjekts

Die Bewertungsflurstücke (168, 169, 243, 244 und 267) besitzen gemeinschaftlich den Entwicklungszustand der Baulandqualität.

Betrachtet man die Bewertungsflurstücke separat, so grenzen die Flurstücke 168 und 169 unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum an, die zurückliegenden Flurstücke 243, 244 und 267 besitzen hingegen keinen direkten Anschluss an die öffentliche Straße.

### 3.4.3 Wirtschaftliche Einheit der Bewertungsflurstücke

Unter Würdigung der aktuellen Gegebenheiten bilden die Bewertungsflurstücke 168, 169, 243, 244 und 267 eine örtliche und wirtschaftliche Einheit.

## 3.5 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Die nachstehenden Informationen wurden der Bauakte entnommen:

**Ursprungsbaujahr:**

*nicht bekannt, Wohngebäude in der Nachbarschaft wurden um 1900 errichtet*

**Baugenehmigung:**

*vom 26.01.1959, Nr. 382*

*Zweck: Bauliche Veränderungen des Hauses / Aufstockung des hinteren*

	<p><i>Gebäudeteils.</i></p> <p><i>Rohbauabnahme am 25.03.1959.</i></p> <p><i>Gebrauchsabnahme am 20.08.1959.</i></p>
<b>Baugenehmigung:</b>	<p><i>vom 31.08.1967, Nr. 616/67</i></p> <p><i>Zweck: Anschluss an die städtische Abwasserleitung.</i></p> <p><i>Schlussabnahme vom 11.09.1967.</i></p>
<b>Baugenehmigung:</b>	<p><i>vom 02.09.2002, Nr. 121/02</i></p> <p><i>Zweck: Errichtung einer Terrassenüberdachung und Ausbau des Dachgeschosses.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>- Nachtrag zur Baugenehmigung vom 13.02.2002</i></li><li><i>- Nachtrag zur Baugenehmigung vom 30.06.2004</i></li><li><i>- Nachtrag zur Baugenehmigung vom 15.01.2007</i></li><li><i>- Nachtrag zur Baugenehmigung vom 06.08.2007</i></li></ul> <p><i>Hinweis: Eine Bescheinigung zur abschließenden Fertigstellung liegt nicht vor.</i></p>
<b>Bauvoranfrage:</b>	<p><i>Vorbescheid vom 04.12.2009, Nr. 816/09</i></p> <p><i>Zweck: Änderung des Daches / Errichtung eines Giebels.</i></p>
<b>Baugenehmigung:</b>	<p><i>vom 05.08.2011, Nr. 437/11</i></p> <p><i>Zweck: Änderung des Daches / Errichtung eines Giebels.</i></p> <p><i>Hinweis: Eine Bescheinigung zur abschließenden Fertigstellung liegt nicht vor.</i></p>

### 3.6 Erschließungszustand

<b>Zuwegung:</b>	<p><i>Die zu bewertende Gesamtliegenschaft grenzt unmittelbar an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche an.</i></p>
<b>Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:</b>	<p><i>Die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist gemäß der Bauakte gegeben.</i></p>
<b>Beitrags- und Abgabestatus:</b>	<p><i>Nach Auskunft der Stadt Lippstadt fallen nach der heutigen Sach- und Rechtslage keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch mehr an. Die Stadt hat jedoch das Recht, ggf. bei zukünftigen Ausbaumaßnahmen Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) zu erheben. Ein solcher Ausbau ist zurzeit jedoch nicht geplant.</i></p>

---

### **3.7 Bodenordnungsverfahren**

Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich nach Auskunft beim Katasteramt des Kreises Soest in keinem Bodenordnungsverfahren.

### **3.8 Baugrund / Altlast und Altlast – Verdachtsflächen / Umwelteinflüsse**

Für die Flurstücke wird eine normal tragfähige Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt. Darüber hinausgehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Gemäß der Auskunft des Kreises Soest sind die zu bewertenden Flurstücke nicht im Kataster über Altlasten - Verdachtsflächen und Altlasten registriert. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine ungewöhnlichen Umwelteinflüsse zu vernehmen.

### **3.9 Baulasten**

Es wurde eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Lippstadt mit der Erkenntnis eingeholt, dass auf den hier zu bewertenden Flurstücken keine belastende Baulast ruht.

### **3.10 Wohnungsbindung**

Für das Bewertungsobjekt besteht nach Auskunft der Stadt Lippstadt keine Förderung mit öffentlichen Mitteln / Wohnungsbindung.

### **3.11 Denkmalschutz**

Nach Auskunft der Stadt Lippstadt liegt kein Denkmalschutz vor.

### **3.12 Derzeitige Nutzung der Immobilie / Mietverträge**

Informationen hierzu werden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt.

### 3.13 Zubehör und wesentliche Bestandteile gemäß § 20 ZVG / § 55 ZVG

Aussagen sind hierzu nicht möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

### 3.14 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### 3.15 Grenzüberbau

Das hier zu bewertende Flurstück 169 wird durch die baulichen Anlagen der Liegenschaft „Burgstraße 34“ nahezu gänzlich in seiner Fläche von 7 m<sup>2</sup> überbaut. In der Bauakte der Stadt Lippstadt ist hierzu ein Lageplan eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vom 07.03.2002 hinterlegt, der die Überbausituation darstellt (vgl. Abb. 3). Dieser Lageplan ist zudem Bestandteil eines Überbau-Rentenvertrags vom 06.06.2002. Der eigentliche Überbau - Rentenvertrag konnte nicht ermittelt werden, in diesem Gutachten wird ein wirtschaftlicher neutraler Ausgleich unterstellt. Eine rechtliche Belastung im Grundbuch besteht nicht.

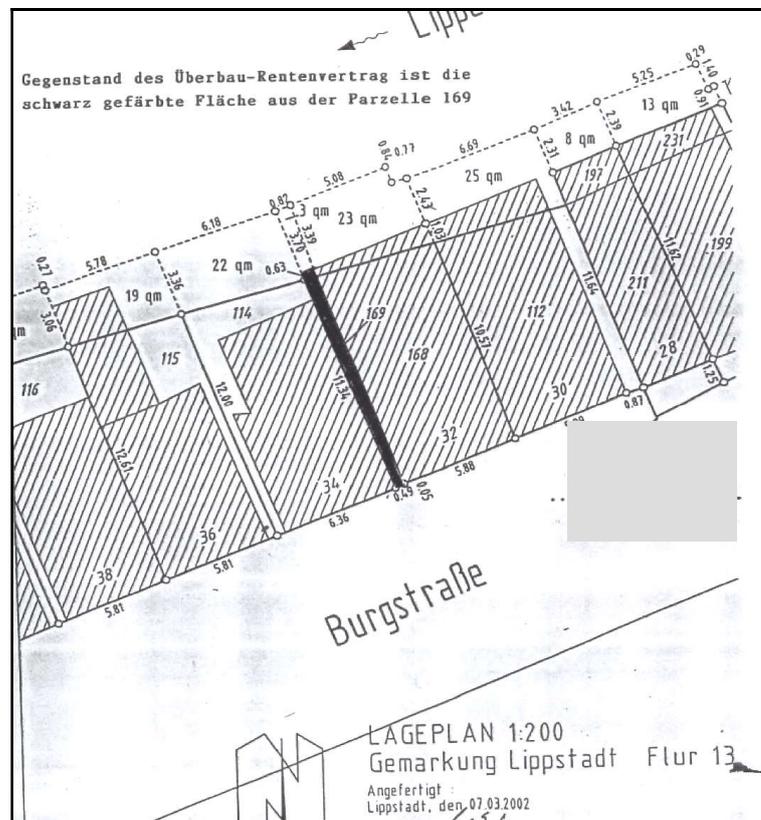


Abb. 3: Lageübersicht zum Grenzüberbau auf das Flurstück 169 in schwarz dargestellt (ohne Maßstab, Quelle: Bauakte der Stadt Lippstadt)

---

### 3.16 Sonstige Rechte, Lasten und Vereinbarungen

Für das Bewertungsgrundstück „Burgstraße 32“ besteht eine „Wasserrechtliche“ Genehmigung gemäß dem § 113 LWG für einen Bootssteg auf landeseigener Wasserfläche. Die Genehmigung Nr. 5/113/01 erfolgte am 03.09.2001. Es besteht zudem ein entsprechender Nutzungsvertrag für den Bootssteg. Der Nutzungsvertrag wurde am 14. / 16.09.2001 geschlossen. Der Vertrag wurde bisher noch nicht auf den aktuellen Eigentümer umgeschrieben.

Das vorstehende Recht beeinflusst nicht gesondert den hier zu bestimmenden Verkehrswert.

Erkenntnisse zu weiteren nicht eingetragenen Lasten, Rechte und Vereinbarungen liegen nicht vor. Deshalb wird im Rahmen dieses Wertgutachtens davon ausgegangen, dass solche nicht bestehen.

---

## 4. Baubeschreibung

### 4.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die nachfolgende Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der am 26.05.2021 durchgeführten Außenbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen gemäß der Bauakte.

Eine Überprüfung, ob die baulichen Anlagen bzw. die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet sind, und ob die Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) hinsichtlich ggf. notwendiger Abstandsflächen eingehalten sind, wurde nicht vorgenommen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nicht geprüft wurden. Eine gezielte Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht vorgenommen. In diesem Gutachten wird ein normaler und bauzeittypischer Zustand unterstellt.

Eine Untersuchung auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen, über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z.B. Asbest) sowie weiterreichende Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Wärme-, Schall-, Feuchte- und Brandschutz wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht durchgeführt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass seit dem Inkrafttreten der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)“ unter Umständen eine eventuelle Nachrüstpflicht für den jeweiligen Eigentümer besteht.

Teilnehmer am Ortstermin (26.05.2021 zwischen 09:00 Uhr und 09:30 Uhr)

- zwei Eigentümer
- der Unterzeichner

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Auch eine Inaugenscheinnahme der Gebäuderückseite war nur eingeschränkt vom „Mühlenweg“ möglich.

## 4.2 Gebäudebeschreibung, Außenanlagen

Die nachfolgende stichpunktartige Baubeschreibung ist als ein beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Dargestellt werden die für die Bewertung wesentlichen Faktoren:

Immobilienart:	Einfamilien-Reihenmittelhaus
Ursprungsbaujahr:	nicht bekannt, Wohngebäude in der Nachbarschaft wurden um 1900 errichtet
Ergänzungen:	1959, 2002 bis 2018
Bauart:	Massivbauweise, Fachwerkelemente könnten vorhanden sein
Gründung:	vermutlich Bruchstein- und/oder Betonfundamente
Außenwände:	vermutlich Mauerwerk mit Dämmung
Innenwände:	Wandstärken von 8,0 cm bis 20,0 cm, Art und Aufbau nicht bekannt
Decken:	vermutlich Holz- und Betondecken
Dach:	Satteldachdachkonstruktion mit Nebendach, Wärmedämmung, Pfannendeckung, Dachentwässerungseinrichtungen vorhanden
Treppen:	Art und Ausführung nicht bekannt
Keller:	Teilkeller, Nutzfläche von rd. 26 m <sup>2</sup> gemäß der Baugenehmigung vom 05.08.2011 (Nr. 437/11), Art und Ausführung nicht bekannt
Innentüren:	Art und Ausführung nicht bekannt
Fenster:	Art und Ausführung nicht bekannt
Belichtung / Belüftung:	vermutlich ohne besondere Vor- und Nachteile
Fußbodenbeläge:	Art und Ausführung nicht bekannt
Oberfläche der Innenwände:	Art und Ausführung nicht bekannt
Elektroinstallation:	Art und Ausführung nicht bekannt
Sanitärbereiche:	Art und Ausführung nicht bekannt
Heizungstechnik und Warmwasser:	vermutlich besteht eine Gaszentralheizung
Aufteilungssituation:	vgl. Abb. 4 bis 6
Garage / Stellplatz:	nicht auf dem Grundstück vorhanden
Außenanlagen:	im nördlichen Bereich befindet sich im Erdgeschoss eine überdachte Terrasse mit Zugang und Steg zur „Lippe“, Balkon im Ober- und Dachgeschoss
Objektbesonderheiten:	nicht bekannt
Gesamteindruck:	Die Immobilie machte zum Wertermittlungsstichtag einen sehr gepflegten und guten äußeren Gesamteindruck.

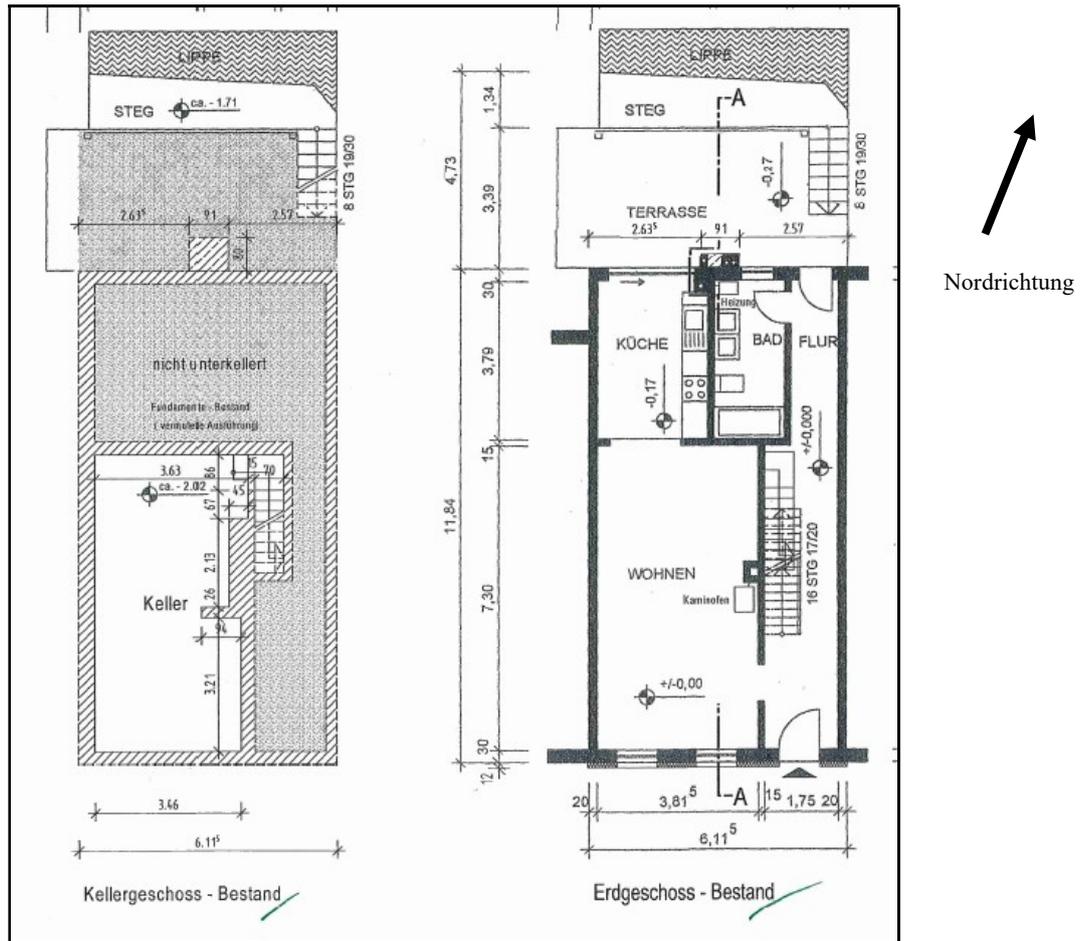


Abb. 4: Grundrissübersicht zum Keller- und Erdgeschoss (ohne Maßstab, Quelle: Bauakte der Stadt Lippstadt, Nr. 437/11)

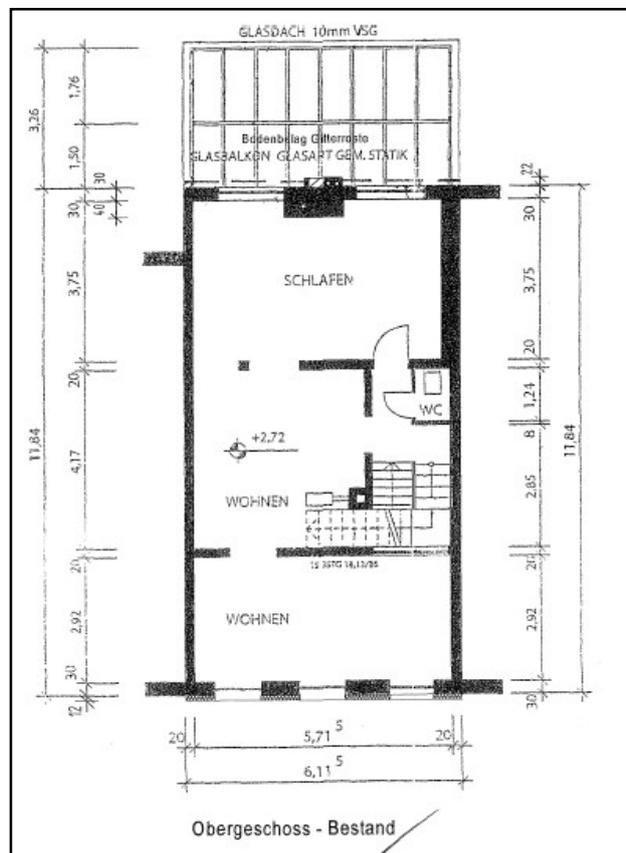
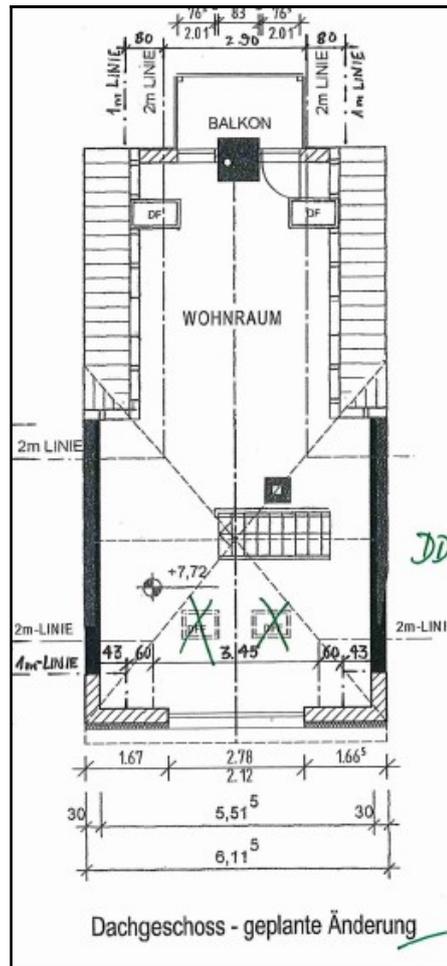


Abb. 5: Grundrissübersicht zum Obergeschoss (ohne Maßstab, Quelle: Bauakte der Stadt Lippstadt, Nr. 437/11)



Nordrichtung

Abb. 6: Grundrissübersicht zum Dachgeschoss  
(ohne Maßstab, Quelle: Bauakte der Stadt Lippstadt, Nr. 437/11)

## 5. Technische Berechnungen

Die Werte der nachstehenden Ansätze sind auf Grundlage der Ortsbesichtigung (bzw. den vorliegenden Unterlagen) mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

### 5.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Nicht dazu gehören die Grundflächen von Spitzböden, von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich wie folgt:

Kellergeschoss:	=	33 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	=	71 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	=	71 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	=	<u>71 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt-BGF des Wohnhauses:</b>	=	<b>246 m<sup>2</sup></b>

### 5.2 Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehende Wohnfläche wurde der Bauakte entnommen (Baugenehmigung Nr. 437/11 vom 05.08.2011). Als Berechnungsgrundlage wurde hier die Wohnflächenverordnung (WoFIV) verwendet.

Erdgeschoss:	=	63,07 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	=	59,44 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	=	<u>47,27 m<sup>2</sup></u>
Summe	=	169,78 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt-Wohnfläche:</b>	rd.	<b>170 m<sup>2</sup></b>
(inkl. anteilige Terrassen- u. Balkonbereiche)		

---

## 6. Wertermittlung

### 6.1 Allgemeine Grundlagen für eine Grundstückswertermittlung

Der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, vermutlich am freien Immobilienmarkt zu erzielen ist. Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert zunächst drei grundsätzlich gleichrangig normierte Verfahren zur Ermittlung eines Ausgangswerts für die sich dann anschließende Verkehrswertbestimmung eines Grundstücks. Diese sind:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Nach welchem Berechnungsverfahren der Ausgangswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falls. Dabei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Von wesentlicher Bedeutung ist das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung des reinen Grund und Bodens eines Grundstücks sowie auch bei Eigentumswohnungen.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieser Fall tritt in der Praxis unter anderem bei Mietwohngrundstücken, gewerblichen Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie ggf. bei Eigentumswohnungen auf.

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert aus-

schlaggebend sind. Dies gilt überwiegend für die oft sehr individuell gestalteten selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäuser.

## 6.2 Verfahrenswahl beim Wertermittlungsobjekt

Derartige Objekte wie das Bewertungsobjekt dienen vorrangig nicht der Erzielung einer Rendite sondern werden üblicherweise durch den Eigentümer selbst genutzt. Der Unterzeichner wendet demzufolge das Sachwertverfahren an, da nutzbare örtliche Vergleichskaufpreise nicht bekannt sind.

## 6.3 Sachwertermittlung

### 6.3.1 Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert des Bewertungsobjekts wird aus der Summe des Bodenwerts, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und dem Sachwert der Außenanlagen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der baulichen Anlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweiligen individuellen Merkmale hinsichtlich Objektart, Baujahr, Ausstattungsqualität und Restnutzungsdauer abgeleitet.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, in der Regel nach Erfahrungssätzen pauschal ermittelt.

Der rechnerisch so ermittelte Grundstückssachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen (Marktanpassung). Des Weiteren sind ggf. noch Objektbesonderheiten wie z.B. ein Instandhaltungsstau, Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen.

### 6.3.2 Berechnung des Grundstückssachwerts

	Wohnhaus
<b>Bezugsbasis ist die Brutto-Grundfläche (BGF)</b>	246 m <sup>2</sup>
<b>Normalherstellungskosten (NHK 2010)</b> Gebäudestandard gewählter Grundwert	Standardstufe 3 bis 4 930 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b> Stichtag Baupreissteigerung zum Stichtag	26.05.2021 1,39
Gebäudeherstellungskosten = 246 m <sup>2</sup> * 930 Euro/m <sup>2</sup> * 1,39	318.004 Euro
<b>Alterswertminderung</b> Ursprungsbaujahr Gesamtnutzungsdauer Restnutzungsdauer Wertminderung Betrag der Alterswertminderung = 318.004 Euro * 0,26	nicht bekannt 80 Jahre 59 Jahre 26 % - 82.681 Euro
<b>Gebäudesachwert des Wohnhauses</b>	235.323 Euro
<b><u>Grundstückssachwert</u></b> => Gebäudesachwert => Zeitwert der Außen- und baulichen Nebenanlagen => Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit vorläufiger Grundstückssachwert	<b>235.323 Euro</b> <b>+ 40.000 Euro</b> <b>+ 28.116 Euro</b> <b>303.439 Euro</b>
Instandhaltungssituation / Objektbesonderheiten => nicht bekannt	-
Marktanpassung => objektspezifischer Marktanpassungszuschlag (+ 20 %) = 303.439 Euro * 0,20	<b>+ 60.688 Euro</b>
<b>marktkonformer Sachwert der wirtschaftlichen Einheit</b>	<b><u>364.127 Euro</u></b>

### 6.3.3 Erläuterungen und Berechnungshinweise zur Sachwertberechnung

#### a) Gebäudestandard / Normalherstellungskosten 2010

Der Gebäudestandard für das Bewertungsobjekt wird in Anlehnung an das Sachwertmodell der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bestimmt. Die NHK 2010 sind abhängig vom Gebäudetyp und vom Gebäudestandard. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wohnhaus ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer der möglichen fünf Standardstufen ist insbesondere abhängig von der Qualität der verwandten Materialien, der Bauausführung, der energetischen Eigenschaften sowie sonstiger Nutzungsmerkmale des Bewertungsobjekts.

Für das hier zu bewertende Wohnhaus ergibt sich insgesamt eine Standardstufe von 3 bis 4 (Tendenz nach 4), gemäß dem nachstehenden Modell auf Basis des äußeren Gesamteindrucks:

Kostengruppen	einzelne Modellmerkmale für die Standardstufe 2 bis 5			
	<u>Standardstufe 2</u>	<u>Standardstufe 3</u>	<u>Standardstufe 4</u>	<u>Standardstufe 5</u>
<b>Außenwände</b>	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel, verputzt und gestrichen, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor ca. 1995	ein-/zweischaliges Mauerwerk, Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz nach ca. 1995	Verblendmauerwerk, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer), Wärmedämmung nach ca. 2005	aufwendige Fassaden (z.B. Sichtbeton, Natursteinfassade), mehrgeschossige Glasfassade, Dämmung im Passivhausstandard
<b>Dach</b>	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, nicht zeitgemäße Dachdämmung vor ca. 1995	beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, besondere Dachformen, Dachterrasse, Wärmedämmung nach ca. 2005	hochwertige Eindeckungen (z.B. Schiefer oder Kupfer), aufwendige Dachlandschaften, Dämmung im Passivhausstandard
<b>Fenster und Außentüren</b>	Zweifachverglasung vor ca. 1995, Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz vor ca. 1995	Zweifachverglasung nach ca. 1995, Rollläden, Haustür nach ca. 1995	Dreifachverglasung, höherwertige Türanlage, besonderer Einbruchschutz	große Fensterflächen mit Spezialverglasungen, sehr hochwertige Türanlagen
<b>Innenwände und Innentüren</b>	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren	aufwendig gestaltete Wandpartien, Raumhohe aufwendige Türelemente
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz, geradläufige Stahlbetontreppen	Decken mit größerer Spannweite, gewendelte Treppen aus Stahlbeton	Decken mit großer Spannweite, breite Treppenanlage mit hochwertigem Geländer
<b>Fußböden</b>	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen	Natursteinplatten, Parkett, hochwertige Fliesen	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, besondere Verlegungsmuster
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, gehobene Fliesenbeläge	mehrere großzügige hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten
<b>Heizung</b>	Zentralheizung, Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, vor ca. 1995	elektronisch gesteuerte Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Wärmepumpe, aufwendige zusätzliche Kaminanlagen
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, Lüftungsanlage mit Wärmetauscher	Video- und zentrale Alarmanlage, Klimaanlage

---

Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind ggf. durch Zuschläge zu berücksichtigen, soweit dieses dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das hier zu bewertende Wohnhaus werden Normalherstellungskosten von 930 Euro/m<sup>2</sup>-BGF zugrunde gelegt (Quelle: Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA – NRW)).

**b) Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag / Baupreisindex**

Die Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag ergeben sich aus der Multiplikation der Normalherstellungskosten, mit der Brutto-Grundfläche und dem aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamts. Zum Stichtag der Bewertung ergibt sich ein zugehöriger Baupreisindex von 139,0 (Index 100,0 im Basisjahr 2010) was eine Preissteigerung von 39 % entspricht.

**c) Gesamt- und Restnutzungsdauer / Alterswertminderung**

- Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie ist abhängig von der vorhandenen Ausstattungsqualität (Standardstufe). Hochwertige Gebäude haben im Allgemeinen eine längere wirtschaftliche Nutzungsdauer als einfache Objekte. In Absprache mit dem Gutachterausschuss der Stadt Lippstadt ist zur Einhaltung des Sachwertmodells von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.

- Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre zu verstehen, in denen die Immobilie bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder eine unterlassene Instandhaltung können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das Ursprungsbaujahr der Immobilie ist nicht bekannt. Die erste Baugenehmigung in der Bauakte der Stadt Lippstadt wurde im Jahr 1959 ausgesprochen (u.a. Aufstockung des hinteren Gebäudeteils). Damit ist diese Baumaßnahme bereits über 60 Jahre alt.

Gemäß der Bauakte wurden in der Zeit von ca. 2002 bis 2018 umfangreiche Baumaßnahmen geplant, u.a. Ausbau des Dachgeschosses, Änderung und Erneuerung des Daches. Zum Innenausbau kann jedoch leider keine Aussage gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes der Immobilie könnte eine Kernsanierung vor ca. 5 Jahren erfolgt sein. Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Ein Ansatz von 80 % erscheint hier angemessen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich wie folgt:

$$\text{Fiktives Baujahr} = 2021 - 5 \text{ Jahre} - (80 \text{ Jahre} - (80 \% \text{ von } 80 \text{ Jahren})) = 2000$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - (2021 - 2000) = \underline{59 \text{ Jahre}}$$

#### - Alterswertminderung

Die zu bewertende Liegenschaft lässt sich am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu den Herstellungskosten verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Werts eingetreten ist. Diese Wertminderung bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. Gemäß der Vorgabe des Gutachterausschusses der Stadt Lippstadt ergibt sich die lineare Alterswertminderung zu 26 %, vgl. den nachstehenden Modellansatz:

$$\text{Alterswertminderung} = [(GND - RND) / GND] * 100 = 26 \%$$

*GND = Gesamtnutzungsdauer (hier 80 Jahre)*

*RND = Restnutzungsdauer (hier 59 Jahre)*

#### **d) Außenanlagen / bauliche Nebenanlagen**

Zu den Außen- und Nebenanlagen gehören im Allgemeinen Einfriedungen, Wege- und Platzbefestigungen, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone, Anpflanzungen sowie auch die außerhalb der Gebäude verlaufenden Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Der Zeitwert der Außen- und baulichen Nebenanlagen wird hier auf rd. 40.000 Euro geschätzt.

**e) Bodenwert**

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Basis der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Lippstadt. Für den Bereich des Bewertungsobjekts wurde zum Stichtag den 01.01.2021 die folgende Bodenrichtwertzone veröffentlicht:

Bodenrichtwert Nr. 523

*Bodenrichtwert 210 Euro/m<sup>2</sup>, Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei nach dem Baugesetzbuch und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, zwei Vollgeschosse*

Der vorstehende Richtwert wurde durch den Gutachterausschuss, in der jüngeren Vergangenheit, mehrfach angehoben um die erhöhten Bauaktivitäten in Lippstadt und das zugehörige Grundstückspreinsniveau angemessen zu berücksichtigen. Der Richtwert hat sich in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Bodenrichtwert</b>	140 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	145 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>	190 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>

Der Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit ergibt sich wie folgt:

- Ausgangswert (Bezugszeitpunkt 01.01.2021)	=	210 Euro/m <sup>2</sup>
- gesonderte Vor- und Nachteile zum Wertermittlungsstichtag		
=> relativ kleines Baugrundstück (positive Wirkung)		
=> sehr positive Marktnachfrage / steigendes Bodenwertniveau		
insgesamt ist ein Zuschlag von 35 % angemessen	=	+ 74 Euro/m <sup>2</sup>
- angepasster Quadratmeterpreis	=	284 Euro/m <sup>2</sup>
Gesamtgröße der wirtschaftlichen Einheit	=	99 m <sup>2</sup>
Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit = (99 m <sup>2</sup> * 284 Euro/m <sup>2</sup> )	=	28.116 Euro

**f) Instandhaltungssituation**

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist eine gesicherte Aussage hierzu nicht möglich.

**g) Marktanpassung**

Der Verkehrswert einer Immobilie wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet, hierbei weicht der Verkehrswert in der Regel vom vorläufig berechneten Grundstückssachwert ab. Die Höhe des marktbedingten Korrekturbetrags ist in erster Linie signifikant von der Höhe des Grundstückssachwerts abhängig und ergibt sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarkts durch den örtlichen Gutachterausschuss. Für Doppel- und Reihenhäuser in der Stadt

Lippstadt, mit einem Grundstückssachwert von 303.429 Euro, dokumentiert der Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 eine Marktanpassung von + 1 % (vgl. Abb. 7).

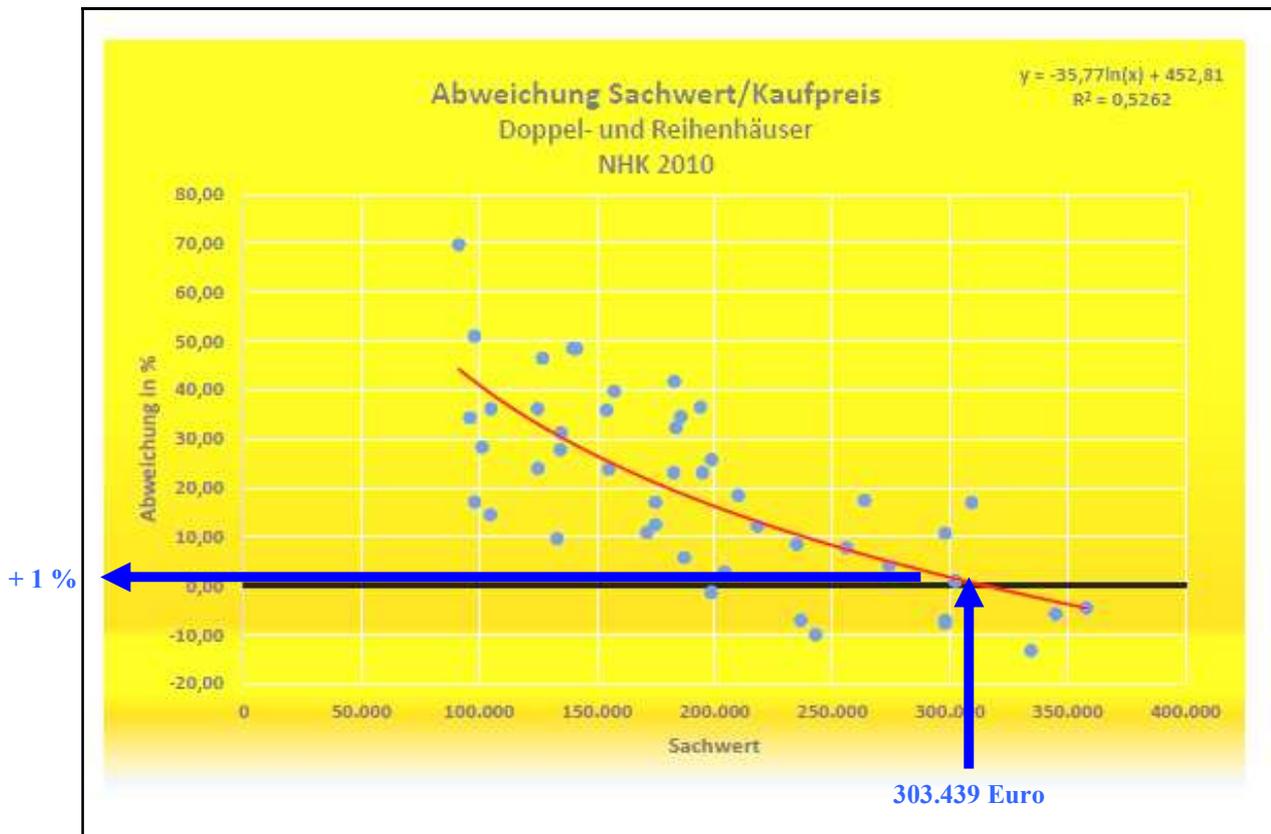


Abb. 7: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Lippstadt  
 (Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Lippstadt)

Bezüglich des Bewertungsobjekts ergibt sich die objektspezifische Marktanpassung wie folgt:

Merkmale		
a)	durchschnittliche Marktsituation für die Stadt Lippstadt gemäß Marktbericht	+ 1 %
b)	Gesamtwürdigung gesonderter Objektmerkmale u.a.	
	- Reihemittelhaus ohne Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück (-)	- 3 %
	- gute Lagequalität (+)	+ 10 %
	- gute Marktnachfrage (+)	+ 12 %
=>	objektspezifischer Marktanpassungszuschlag	+ 20 %

## 7. Verkehrswertbestimmung

### 7.1 Bestimmung des Verkehrswerts der wirtschaftlichen Einheit

Der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts wird gemäß § 74 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) in Verbindung mit § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Dabei ist jedoch immer zu bedenken, dass dieser gewöhnliche Geschäftsverkehr nicht auf Prozessen beruht, der wissenschaftlichen Gesetzen unterliegt. Der Verkehrswert einer Immobilie kann deshalb nicht exakt mathematisch bestimmt werden. Vielmehr bleibt der ermittelte Verkehrswert immer eine Schätzung.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert auf Basis des ermittelten Sachwerts ermittelt.

<b>marktkonformer Sachwert</b> (vgl. Seite 25)	<b>364.127 Euro</b>
- Risikoabschlag von 7,5 % für die fehlende Innenbesichtigung	<b><u>- 27.310 Euro</u></b>
<b>marktkonformer Sachwert inkl. Risikoabschlag</b>	<b>336.817 Euro</b>
<b>hier: ½-Miteigentumsanteil = 336.817 Euro * 0,5 =</b>	<b>168.409 Euro</b>

Unter Beachtung aller mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag wird der Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils an der wirtschaftlichen Einheit (Flurstücke 168, 169, 243, 244 und 267, Flur 13, Gemarkung Lippstadt) nach leichter Rundung auf

**170.000 Euro**

(in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro)

geschätzt.

#### **Hinweis**

Sollte noch nachträglich eine Besichtigung der Liegenschaft ermöglicht werden, können die Bewertungsansätze sowie der Risikoabschlag ggf. abgeändert werden.

#### **Berücksichtigung von Sonderwerten**

Zubehör gemäß § 55 ZVG, Wesentliche Bestandteile gemäß § 20 ZVG

=> nicht bekannt

## 7.2 Bestimmung der Einzel-Verkehrswerte

Nachstehend erfolgt auftragsgemäß die Ableitung der fiktiven Einzel-Verkehrswerte. Eine wirtschaftliche Einzelvermarktung der fünf Flurstücke ist äußerst eingeschränkt.

Beim Flurstück 168 handelt es sich um die Hauptparzelle, die mit dem Wohnhaus „Burgstraße 32“ bebaut ist. Auf diesem Flurstück wurden gemäß der Bauakte rd. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet. Die Flurstücke 243, 244 und 267 werden als Gebäude-, Terrassen- und Balkonbereiche genutzt mit einer anteiligen Wohnfläche von insgesamt rd. 24 m<sup>2</sup>. Das Flurstück 169 ist durch die benachbarte Liegenschaft „Burgstraße 34“ überbaut und trägt nicht zur Wohnfläche bei. Zudem besteht für das Flurstück 169 ein belastender Überbauvertrag, es ist damit dem normalen Grundstückshandel weitgehend entzogen.

Unter Würdigung des Verkehrswerts der wirtschaftlichen Einheit ergeben sich unter Berücksichtigung der Wohnflächenanteile folgende Wertansätze für den  $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteil:

Flurstück	Wohnflächenanteil	Berechnungsansatz	Wertansatz
168	146,0 m <sup>2</sup>	170.000 Euro * (146,0 m <sup>2</sup> / 170 m <sup>2</sup> )	ca. 146.000 Euro
243	2,7 m <sup>2</sup>	170.000 Euro * (2,7 m <sup>2</sup> / 170 m <sup>2</sup> )	ca. 2.700 Euro
244	20,4 m <sup>2</sup>	170.000 Euro * (20,4 m <sup>2</sup> / 170 m <sup>2</sup> )	ca. 20.000 Euro
267	0,9 m <sup>2</sup>	170.000 Euro * (0,9 m <sup>2</sup> / 170 m <sup>2</sup> )	ca. 900 Euro
			169.600 Euro
169	0,0 m <sup>2</sup>	zur Rundung	400 Euro
		Gesamtwert (vgl. auch Abschnitt 7.1) =	170.000 Euro

Unter Beachtung aller mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag wird der fiktive Verkehrswert des  $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteils an dem Flurstück 168 (BV 1), Flur 13, Gemarkung Lippstadt auf

146.000 Euro

(in Worten: einhundertsechszwanzigttausend Euro)

geschätzt.

Unter Beachtung aller mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag wird der fiktive Verkehrswert des  $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteils an dem Flurstück 169 (BV 2), Flur 13, Gemarkung

Lippstadt auf

400 Euro

(in Worten: vierhundert Euro)

geschätzt.

Unter Beachtung aller mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag wird der fiktive Verkehrswert des  $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteils an dem Flurstück 243 (BV 3), Flur 13, Gemarkung Lippstadt auf

2.700 Euro

(in Worten: zweitausendsiebenhundert Euro)

geschätzt.

Unter Beachtung aller mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag wird der fiktive Verkehrswert des  $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteils an dem Flurstück 244 (BV 4), Flur 13, Gemarkung Lippstadt auf

20.000 Euro

(in Worten: zwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Unter Beachtung aller mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag wird der fiktive Verkehrswert des  $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteils an dem Flurstück 267 (BV 5), Flur 13, Gemarkung Lippstadt auf

900 Euro

(in Worten: neunhundert Euro)

geschätzt.

Von Sachverständigenseite wird empfohlen, die fünf Einzelflurstücke als örtliche und wirtschaftliche Einheit anzusehen und nur „einem“ neuen Eigentümer zuzuführen.

Lippstadt, den 14. Mai 2022

Dipl.-Ing. Matthias Hötte