

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: 22.04.2024
Az.: 12 K 018/23

GUTACHTEN

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

2.496,56/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Wohnungseigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus (4 WE) bebaute Grundstück in 59555 Lippstadt, Bastertweg 2, 4, 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im EG links und den Kellerräumen Nr. 2. (Bastertweg 6) sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Grundrissplan markierten Gartenfläche.



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum
Stichtag 16.04.2024 ermittelt mit rd.

211.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 23 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.....	8
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
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.....	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	13
3.2.2.8	ETW 2	14
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	16
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	16
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.2.2	Verkehrswert.....	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6	Wertermittlungsergebnisse.....	22
7	Verzeichnis der Anlagen.....	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine ETW eines freistehenden, überwiegend unterkellerten Vierfamilienhauses (2-geschossig, Baujahr 1968). An einer Gartenfläche wurde ein Sondernutzungsrecht vereinbart.

Objektadresse: Bastertweg 2, 4, 6, 59555 Lippstadt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lippstadt Blatt 9466

Katasterangaben: Gemarkung Lippstadt, Flur 16, Flurst. 1009

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungsabteilung
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Auftrag vom 13.03.2024

Miteigentümer(in): -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Lippstadt vom 13.03.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 16.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 16.04.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 16.04.2024

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige
(Die Eigentümerin war entgegen einer schriftlichen Terminvereinbarung bei der Ortsbesichtigung nicht anwesend, so dass der Sachverständige das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigen konnte.)

1.4 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
Grundstücksmarktbericht 2024 für Kreis Soest
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. 25 km; Paderborn, ca. 35 km; Hamm, ca. 43 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 55, 2,5 km; B 58, ca. 6 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 14 km; A 2, ca. 21 km
Bahnhof:	Hbf Lippstadt, ca. 3 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 28 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	nördlicher Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 160 m entfernt; Kindergarten, ca. 300 m entfernt; Grundschule, ca. 1,5 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 2 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzung; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise; 2-5 geschossige Bauweise; Wohnanlagen
Immissionen:	normal (Gewerbe); Ein Supermarkt grenzt direkt an.
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: vgl.a. Anlage 04

Lippstadt Blatt 9466, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Lippstadt, Flur 16, Flurstück 1009; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Bastertweg 2, 4, 6; Größe: 1.317 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 32,4 x 40,4 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Westen ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; rückseitig eingefriedet
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 Wohnungs-Grundbuchauszug vom 13.03.2024 vor.
ME-Anteile:	2.496,56/10.000 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Wohnungseigentum
Sondernutzungsrechte:	Gartenfläche, ca. 91 m ² groß
Anmerkung:	Die tatsächlich als Garten des Eigentümers der ETW 2 genutzte Fläche ist deutlich größer (ca. 315 m ²), da ebenfalls eine Gartenfläche des gemeinschaftlichen Eigentums in Anspruch genommen wird. Diese Regelung ist allerdings nicht vertraglich vereinbart.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Lippstadt Blatt 9466 sind folgende Eintragungen vermerkt: - 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 Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 17.04.2024 beim Planungsamt Stadt Lippstadt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 11.04.2024. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Lippstadt eingeholt am 09.04.2024. 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 11.04.2024 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 trifft der Bebauungsplan Nr. 13 "Rolevinckstr/Bastertweg", Änderung b v. 01/1968 folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet II = 2 Vollgeschosse (zwingend) GRZ (Grundflächenzahl): 0,35 GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,6 offene Bauweise Auskunft eingeholt am 17.04.2024 beim Planungsamt Stadt Lippstadt.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde i. W. auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt ins Gebäude hatte. 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. Somit konnte keine Überprüfung der Zeichnungen der Bauakte mit der tatsächlichen Grundriss-Situation vorgenommen werden. Augenscheinlich entspricht das Gebäude von außen weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte. Allerdings wurde gegenüber den ursprünglichen Plänen der Bauakte das Gebäude spiegelbildlich ausgeführt.
------------	---

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 200 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2024; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-II; offene Bauweise
Liegenschaftszinssatz:	Wohnungseigentum Stadt Lippstadt 2023: 1,3 % (StdAbw: 1,5 %) Wohnungseigentum Stadt Soest 2024: 1,52 %
Sachwertfaktor:	Der Sachwertfaktor wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu im Marktbericht keine Angaben vorliegen.
Immobilienrichtwert:	Immobilienrichtwerte liegen in Lippstadt nicht vor.
Beitragssituation:	Das Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft mündlich eingeholt am 16.04.2024 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 einem Mehrfamilienhaus mit 4 Eigentumswohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt ETW 2 befindet sich im Erdgeschoss links (Hs-Nr. 6). Hierzu existiert ein Sondernutzungsrecht über eine im Westen gelegene Gartenfläche mit einer Größe von ca. 91 m². Demnach ist die restliche Gartenfläche als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen. Allerdings wird von den aktuellen Eigentümern der ETW 1 und 2 jeweils die gesamte im Westen gelegene Gartenfläche (ETW 2: ca. 315 m²) bis zu den Grundstücksgrenzen in Anspruch genommen.

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Stellplätze im Freien. Diese befinden sich im gemeinschaftlichen Eigentum.

(WEG-)Hausverwaltung:	Kersting Hausverwaltungen GmbH & Co. KG, Klusestr. 9, 59556 Lippstadt
-----------------------	---

Anmerkung:	Das Gebäude konnte weder von innen noch von der rückwärtigen Gebäudeseite besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von der Straße bzw. von der Eingangsseite und auf Ausführungen der Bauakte.
------------	---

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

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten , 2-geschossig, freistehend, Ein-/Zweispänner; Das Gebäude ist überwiegend unterkellert. Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1968 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1973
Historie:	Das Gebäude wurde 1988 in Wohnungseigentum aufgeteilt.
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt: - Dämmung der obersten Geschoßdecke (vor 2007) - Wärmedämm-Verbundsystem (nur Nordfassade, vor 2007) - Austausch der Heizungsanlage (2004) - Austausch der Fenster (zw. 2007 u. 2015) - Modernisierung des Badezimmers (zw. 2007 u. 2015)
Anmerkung:	gem. Aussage des ehemaligen Eigentümers

Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis (nach Bedarf) liegt vor. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 214,2 kWh/(m ² x a).
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nur teilweise energetisch modernisiert (Heizungsanlage, Dämmung der obersten Geschoßdecke, Austausch der Fenster).
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich
Außenansicht:	verputzt (Kratzputz); Klinkermauerwerk

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Stahlbetonwanne o. Schwerbetonsteine, 30 cm
Kellerinnenwände:	Kalksandstein
Außenwände:	Hohlblockstein, 17,5 cm, Verblendmauerwerk (Klinker)
Innenwände:	Hochlochziegel, Leichtwände
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Eingangsbereich(e):	ins. 3 Haustüranlagen mit Überdachungen und kl. Eingangstreppen; Eingangsbereiche gepflegt
Treppe/Treppenhaus:	k. A.
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton ohne Belag
Kellertreppe:	Stahlbeton, Belag k. A.
Geschoßtreppe:	Stahlbeton, Belag k. A. einläufige, 2 x viertelgewendelte Treppe
Bodentreppe:	k. A.
Anmerkung:	Angaben gem. Bauakte

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, ohne Rollläden; Fensterbänke innen k. A.; Fensterbänke außen aus Metallblech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Glasfüllungen und verglastem Seitenteil

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	Gas-Zentralheizung (Fa. Vaillant, Niedertemperatur), 48 kW; Baujahr 2004
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

k. A.

Keller:

k. A.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzsparrendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 35 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Wärmedämmung:	k. A.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	Montageschornstein

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

Besondere Bauteile:	2 Balkone (nur ETW 3 u. 4); Kelleraußentreppe, 3 kleine Eingangstrepfen mit Überdachungen
Besondere Einrichtungen:	k. A.
Unterhaltsstau:	k. A. Augenscheinlich besitzt das Gebäude von außen einen geringen Unterhaltsstau.
Bauschäden:	k. A. Augenscheinlich konnten von außen keine wesentlichen Bauschäden festgestellt werden.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters normal. Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden unterstellt.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Öltanklager, 2 Waschküchen, 2 Trockenräume (gE); 8 Kellerräume (SE), davon 2 Kellerräume Nr. 2 zu ETW 2 (ca. 27 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus, Technikraum (gE); ETW 1, ETW 2 (je SE)
<u>ETW 2:</u>	Diele, Gäste-WC, Garderobe, Küche, WC/Dusche, Bad, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Wohn-/ Esszimmer mit Terrasse (ca. 132 m ² Wf.), Gartenfläche (SNR)
Obergeschoss:	Treppenhaus (gE); ETW 3, ETW 4 (je SE)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 132 m ² Wf. / 27 m ² Nf.
Anmerkung:	Das heutige Bad ist aus der Vereinigung des geplanten Bades und der WC/Dusche entstanden.

gE = gemeinschaftliches Eigentum
 SE = Sondereigentum
 SNR = Sondernutzungsrecht

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	k. A.
Erdgeschoss:	k. A.
Obergeschoss:	k. A.

3.2.2.8 ETW 2

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Angaben getätigt werden.

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür: s. Haustür

Innentüren: k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper: k. A.

Warmwasserversorgung: über Heizungsanlage

Sanitärinstallation: durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: k. A.

Inventar / Zubehör: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann zum Inventar bzw. zu deren Eigentumsverhältnis keine Aussage gemacht werden.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: k. A.

Unterhaltsstau: k. A.

Grundrissgestaltung: großzügiger Grundriss

Belichtung: gut

Beeinträchtigungen: mangelnder Wärmeschutz

Sonstige Besonderheiten: Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb der Wohnung unterstellt.

3.3 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung (Betonpflaster, Waschbetonplatten), befestigte Stellplatzfläche (Betonpflaster)
Garten:	durchschnittliche Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Hecken, Zäune und Mauern
techn. Installationen:	Wasseranschluss
Anmerkung:	Für die rückwärtigen Gartenflächen sind Sondernutzungsrechte für die ETW 1 und ETW 2 vereinbart worden. Die Außenanlagen besitzen einen durchschnittlichen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2 für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 59555 Lippstadt, Bastertweg 2, 4, 6 zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lippstadt	9466	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lippstadt	16	1009	1.317 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 Gutachterauss-

schuss 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 Wohnungseigentums 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 Wohnungseigentums 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** des Wohnungseigentums Nr. 2 für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 59555 Lippstadt, Bastertweg 2, 4, 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lippstadt	9466	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lippstadt	16	1009

wird zum Wertermittlungstichtag 16.04.2024 mit rd.

211.000,- €

in Worten: zweihundertelftausend 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 beigemessen werden kann.

Lippstadt, den 22. April 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 **Wohnungseigentum Nr. 2** des bebauten Grundstücks **Mehrfamilienhaus (ETW 2)** in **Lippstadt, Bastertweg 2, 4, 6**

Flur **16** Flurstücksnummer **1009**

Wertermittlungstichtag: **16.04.2024**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	200,00	1.317,00	2.496,56 / 10.000	65.771,00
Summe:				1.317,00		65.771,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamilienhaus (ETW 2)	1.282,00	132,00	1968	80	29

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	9.249,60	27,00	0,90	1,00

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	498,27 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-60,61 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.598,48 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	22,81
Verkehrswert/Reinertrag:	31,25

Ergebnisse	
Ertragswert:	214.000,00 € (102 % vom Sachwert)
Sachwert:	209.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	211.000,00 €
Wertermittlungstichtag	16.04.2024

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. Abgeschlossenheitsbeschein.)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)



Teilansicht von Osten (Hs-Nr. 6)



Teilansicht von Osten (Hs-Nr. 6, 4)

...



Teilansicht von Osten (Hs-Nr. 2)



Ansicht von Norden

...



Teilansicht von Westen



Teilansicht von Südosten

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 ETW 2

1 .01	Diele	9,21	*0,97	8,93 m ²
1 .02	Gäste-WC	2,43	*0,97	2,36 m ²
1 .03	Garderobe	2,04	*0,97	1,98 m ²
1 .04	Küche/Vorrat	8,11	*0,97	7,87 m ²
1 .05	Dusche/WC	4,95	*0,97	4,80 m ²
1 .06	Bad	4,22	*0,97	4,09 m ²
1 .07	Kind_2	8,93	*0,97	8,66 m ²
1 .08	Flur	11,34	*0,97	11,00 m ²
1 .09	Elternschlafz.	17,36	*0,97	16,84 m ²
1 .10	Kind_1	11,00	*0,97	10,67 m ²
1 .11	Wohnen/Essen	56,59	*0,97	54,89 m ²

1 Wohnfläche ETW 2

132,09 m²

Zusammenfassung

1	Wohnfläche ETW 2	132,09 m ²
---	------------------	-----------------------

Wohnfläche, gesamt:

132,09 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.

Lippstadt, 22.04.2024