

**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: 23.04.2024  
Az.: 12 K 019/23

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einer  
**Garage bebaute Grundstück**  
**in 59555 Lippstadt, Bastertweg**



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

**8.500,- €.**

**Ausfertigung Nr. \_\_\_\_**

Dieses Onlineversion des Gutachtens besteht aus 17 Seiten zuzügl. zweier Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	6
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.6	Derzeitige Nutzung.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	9
3.2	Garage .....	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	9
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	9
3.2.2.2	Fenster und Außentüren .....	10
3.2.2.3	Haustechnik .....	10
3.2.2.4	Dach .....	10
3.2.2.5	Besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	10
3.3	Außenanlagen.....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	11
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	11
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	11
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	12
4.2.2	Verkehrswert.....	13
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>14</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	14
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	15
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	15
<b>6</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse.....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>17</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine einzelne Garage (1 Stpl.) als Teil einer Reihengarage. (Baujahr 1968)

Objektadresse: Bastertweg, 59555 Lippstadt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lippstadt Blatt 12842

Katasterangaben: Gemarkung Lippstadt, Flur 22, Flurst. 198

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lippstadt  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Lipperoder Str. 8  
59555 Lippstadt

Auftrag vom 13.03.2024

Eigentümer(in): -

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 16.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 16.04.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 16.04.2024

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige  
(Die Eigentümerin war entgegen einer schriftlichen Terminvereinbarung bei der Ortbesichtigung 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 (1 digitale Akte)  
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Lippstadt  
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Lippstadt  
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Lipp-  
stadt  
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,  
Abfallwirtschaft Kreis Soest  
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Lippstadt  
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
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 12842, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Lippstadt, Flur 22, Flurstück 198; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Bastertweg; Größe: 40 m <sup>2</sup> ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 3,10x 12,8 m
------------------------------------	---

## 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:	keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung der Garage
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 13.03.2024 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Lippstadt Blatt 12842 sind folgende Eintragungen vermerkt: - Grunddienstbarkeit (Entwässerungsleitungsrecht) - Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Das Entwässerungsleitungsrecht ist aufgrund der Lage der Leitung nicht wertrelevant.  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.

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", v. 07/1965 folgende Festsetzungen:  
WA = allgemeines Wohngebiet  
III = 3 Vollgeschosse  
GRZ (Grundflächenzahl): 0,3  
GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,9  
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 den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

#### 2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 200 €/m <sup>2</sup> ; Stichtag: 01.01.2024; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-II; offene Bauweise
Liegenschaftszinssatz:	Der Liegenschaftszinssatz wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu im Marktbericht keine Angaben vorliegen.
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 abgabefrei. 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 einer einzelnen Pkw-Garage als Teil einer Reihengarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Anmerkung: Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von der Straße 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 Garage

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Pkw-Garage , 1-geschossig, zweiseitig angebaut, Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Baujahr:	1968 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.
Außenansicht:	verputzt mit Anstrich

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

###### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Beton vermutlich mit Estrich
Außenwände:	Bimshohlblockstein, 24 cm, Außenputz
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk, verputzt

### 3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Außentor: Schwingtor aus Stahlblech, lackiert

### 3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation: vermutlich nicht vorhanden

Heizungsanlage: unbeheizt

Warmwasserversorgung: vermutlich nicht vorhanden

### 3.2.2.4 Dach

Dachkonstruktion: Betondecke mit Kaltdachaufbau

Hauptdach: Flachdach

Dacheindeckung: bituminöse Schweißbahnen

Wärmedämmung: k. A.

Dachentwässerung: k. A.

### 3.2.2.5 Besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtung: k. A.

Unterhaltsstau: durchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden

Bauschäden: k. A.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist noch normal.

### 3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung: nicht vorhanden

Befestigte Flächen: Zufahrt aus Asphalt

Einfriedung: nicht vorhanden

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 59555 Lippstadt, Bastertweg zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lippstadt	12842	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lippstadt	22	198	40 m <sup>2</sup>

### 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: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 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 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 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 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 trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

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

#### 4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 59555 Lippstadt, Bastertweg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lippstadt	12842	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lippstadt	22	198

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2024 mit rd.

**8.500,- €**

**in Worten: achttausendfünfhundert 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 23. 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)

#### **WoFIV:**

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

#### **BetrKV:**

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

#### **WMR:**

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

#### **DIN 283:**

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

## **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

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

## **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

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

## 6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Garage** in **Lippstadt, Bastertweg**

Flur **22** Flurstücksnummer **198**

Wertermittlungstichtag: **16.04.2024**

<b>Bodenwert</b>						
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwick- lungsstufe</b>	<b>b/a- Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	200,00	40,00	100 %	8.000,00
Summe:				40,00		8.000,00

<b>Objektdaten</b>						
<b>Bewertungs- teibereich</b>	<b>Gebäudebezeichnung / Nutzung</b>	<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
Gesamtfläche	Garage	20,00	-	1968	60	10

<b>Wesentliche Daten</b>				
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschafts- zinssatz [%]</b>	<b>Sachwert- faktor</b>
Gesamtfläche	480,00	25,00	2,00	0,90

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	-
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-
<b>relativer Verkehrswert:</b>	-
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>17,71</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>23,61</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	8.300,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	8.610,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>8.500,00 €</b>
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-Berechnung
- Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)



Ansicht von Süden



Ansicht von Südosten

## Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

Grundlage: genehmigte Bauantragszeichnungen

### 1 Garage

---

1 .01	EG	3,125*6,49	20,28 m <sup>2</sup>
-------	----	------------	----------------------

<b>1 Bruttogrundfläche Garage, gesamt</b>	<b>20,28 m<sup>2</sup></b>
---	----------------------------

#### Anmerkung:

Die Berechnung 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, 24.04.2024