

Andreas Keuthen | Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

KEUTHEN Immobilienbewertung, Vogelbruch 4, 59759 Arnsberg

-12- Amtsgericht Lippstadt

Postfach 1120
59521 Lippstadt

Datum: 02.06.2025
Az. des Gerichts: 12 K 15/24
Gutachten-Nr.: KI202503136

GUTACHTEN (Internetversion unvollständig)

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

im **Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch** von **Cappel Blatt 909** eingetragenen **59,48/100 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück Gemarkung Cappel, Flur 3, Flurstück 619, in 59556 Lippstadt, Trockelsweg 18, 20, Größe 490 m² verbunden mit dem **Sondereigentum** an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (**Wohnung im Erd- und Obergeschoss, Garage**) bezeichneten **Wohnungs-/Teileigentum** sowie an der grün markierten Grundstücksfläche gemäß Lageplan



Der **Verkehrswert des Wohnungs-/Teileigentums** wurde zum Stichtag 04.04.2025 ermittelt mit rd.

337.000 €.

Ausfertigung als Internetversion

Teile dieser Internetversion dieses Gutachtens sind anonymisiert.

Anlagen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht vollständig.

Die vollständige Originalversion können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lippstadt einsehen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Haftung/Weitergabe an Dritte	6
2	Übersichtsblatt	7
3	Makroökonomischer Überblick	8
4	Allgemeine Angaben	9
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	9
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	9
4.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	12
5	Grund- und Bodenbeschreibung	13
5.1	Lage.....	13
5.1.1	Großräumige Lage	13
5.1.2	Bevölkerungsentwicklung- und Prognose:	14
5.1.3	Arbeitslosenquote, Kaufkraft:	14
5.1.4	Lokaler Immobilienmarkt	14
5.1.5	Kleinräumige Lage.....	14
5.2	Gestalt und Form.....	15
5.3	Erschließung, Baugrund etc.	15
5.4	Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.....	16
5.5	Schutzgebiete	17
5.6	Privatrechtliche Situation	17
5.7	Öffentlich-rechtliche Situation.....	18
5.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	18
5.7.2	Bauplanungsrecht.....	18
5.7.3	Bauordnungsrecht	19
5.8	Wohnungsbinding.....	19
5.9	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	19
5.10	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	20
5.11	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	20
6	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen ...	21
6.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	21
6.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus	21
6.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
6.2.2	Nutzungseinheiten.....	21
6.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
6.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
6.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	22
6.3	Nebengebäude	23
6.3.1	Nebengebäude im Sondereigentum.....	23
6.4	Außenanlagen	23
6.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	23

6.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	23
6.5	Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss.....	23
6.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	23
6.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	24
6.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	24
6.6	Sondereigentum an der Garage	24
6.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	24
6.6.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	25
6.6.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	25
6.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	25
6.8	Beurteilung der Gesamtanlage.....	25
7	Ermittlung des Verkehrswerts.....	26
7.1	Grundstücksdaten	26
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
7.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	26
7.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	26
7.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	26
7.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	27
7.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	27
7.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	29
7.4	Bodenwertermittlung.....	29
7.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	30
7.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- bzw. Teileigentums	30
7.5	Ertragswertermittlung	30
7.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
7.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
7.5.3	Ertragswertberechnung	34
7.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	35
7.6	Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses.....	39
7.7	Verkehrswert	40
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	41
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	41
8.3	Verwendete fachspezifische Software.....	41
9	Verzeichnis der Anlagen.....	42

1 Haftung/Weitergabe an Dritte

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ausdrücklich nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erlaubt. Die Haftung und/oder Verantwortung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn das Gutachten mit dem Einverständnis des Sachverständigen weitergegeben wird. Sollten sich Annahmen und Ansätze, die in diesem Gutachten zugrunde gelegt wurden in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so ist dieses Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen und ggf. zu korrigieren. Soweit in diesem Gutachten Kostenschätzungen für Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen angegeben werden, handelt es sich ausdrücklich nur um grobe Schätzungen, wie sie die Mehrheit der Marktteilnehmer vornehmen würde. Die tatsächlichen Kosten der Umsetzung können davon abweichen. Eine Haftung dafür wird insofern nicht übernommen.

2 Übersichtsblatt

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Erd- und Obergeschoss eines Zweifamilienhauses. Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang (Hauseingang Nr. 18). Es ist ein Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche zugeordnet. Die Wohnung unterteilt sich in Diele, Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum, Badezimmer, Wohn-Esszimmer mit offener Küche (im EG gelegen) sowie Flur, WC und Schlafzimmer (im OG gelegen). Zur Wohnung gehört eine Garage.

Baujahr:

ca. 2005 (gemäß Bauakte; Schlussabnahme)

Gemarkung:

Cappel

Flur:

3

Flurstück(e):

619

Grundstücksgröße:

490 m²

Wohnfläche:

rd. 135 m²

Nutzung:

eigengenutzt

WEG-Verwalter:

nicht bestellt

Hausgeld:

Eine laufende Hausgeldzahlung erfolgt nicht. Es erfolgt nur eine Abrechnung der gemeinschaftlichen Kosten für Straßenreinigung, Gebäudeversicherung und Regenwasserabgabe (anteilige Kosten p.a. ca. 537,57 €). Gas, Wasser, Abwasser und Strom werden mit dem örtlichen Versorger(n) direkt abgerechnet.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

- Vorkaufsrecht
- Zwangsversteigerungsvermerk

(Auftragsgemäß bleibt der Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt)

Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

Altlastensituation:

kein konkreter Verdacht

Erschließungsbeiträge:

nach § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten;
Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG abgegolten

Wohnungsbindung:

keine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW

Wertermittlungsstichtag:

04.04.2025

Datum der Gutachtenerstattung:

02.06.2025

Verkehrswert:

337.000 €

Bodenwertanteil am Verkehrswert:

61.300 €

Wertbestimmendes Verfahren:

Ertragswertverfahren

Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

Pooltechnik (Zeitwert 0 €)
Einbauküche (Zeitwert 1.700 €)

3 Makroökonomischer Überblick

Leitzins

Der deutsche Immobilienmarkt war in den vergangenen Jahren durch eine hohe Nachfrage sowie durch kontinuierlich steigende Preise gekennzeichnet. Als Reaktion auf die deutlich gestiegene Inflationsrate erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Juli 2022 erstmals seit elf Jahren den Leitzins für das Hauptfinanzierungsgeschäft – von 0,00 % auf 0,50 %. In der Folge kam es zu weiteren Zinsschritten, sodass der Zinssatz im September 2023 seinen vorläufigen Höchststand bei 4,50 % erreichte. Die erste Zinssenkung erfolgte im Juni 2024 um 0,25 Prozentpunkte; weitere Senkungen schlossen sich bis einschließlich März 2025 an. Zum Wertermittlungstichtag beträgt der Leitzins 2,65 %.

(Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptfinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>, abgerufen am 04.04.2025).

Entwicklung der Baufinanzierungskonditionen

Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB hatten unmittelbare Auswirkungen auf die Baufinanzierungszinsen. Infolge der Zinserhöhungen in den Jahren 2023 und 2024 kam es zu einem deutlichen Anstieg der Finanzierungskonditionen. Erst mit Beginn der Leitzinsen sinkungen in der zweiten Jahreshälfte 2024 entspannte sich die Situation spürbar.

Im Zeitraum von 2019 bis 2022 bewegten sich die Zinsen für Darlehen mit zehnjähriger Sollzinsbindung zwischen 0,73 % und 1,39 %. Ab dem Jahr 2022 kam es zu einem erheblichen Anstieg, sodass die 4 %-Marke Ende 2023 überschritten wurde. Im Laufe des Jahres 2024 zeigte sich eine allmähliche Abwärtsbewegung. Zu Beginn des Jahres 2025 war ein leichter Anstieg zu verzeichnen; das Zinsniveau gilt jedoch als vergleichsweise stabil. Zum Wertermittlungstichtag liegt der Zinssatz bei ca. 3,68 %. (Quelle: <https://www.interhyp.de/zinsen/>, abgerufen am 04.04.2025).

Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

Im Jahr 2024 stabilisierte sich der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland erstmals wieder erkennbar, nachdem in den Jahren 2022 und 2023 deutliche Rückgänge bei den Kaufpreisen zu verzeichnen waren. Vor allem in städtisch geprägten Lagen entwickelten sich die Preise wieder leicht positiv.

Laut Angaben des Statistischen Bundesamts verzeichnete der Preisindex für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nur noch einen Rückgang von 0,7 %, während im Vorquartal noch ein Minus von 2,6 % registriert worden war. Gegenüber dem Vorquartal stiegen die Preise um 0,3 %. (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/12/PD24_489_61262.html, abgerufen am 22.04.2025). Diese Entwicklung deutet auf eine schrittweise Erholung hin.

Auch Transaktionsdaten des Unternehmens Sprengnetter belegen diese Entwicklung. So erhöhten sich die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im ersten Quartal 2024 gegenüber dem Vorquartal um 1,5 %, bei Eigentumswohnungen wurde ein Anstieg von 2,0 % festgestellt. (Quelle: <https://shop.sprengnetter.de/blog/kaufpreisanalyse-von-sprengnetter-fuer-q1-24-belegt-trendumkehr-der-immobilienpreise>, abgerufen am 22.04.2025). Im weiteren Jahresverlauf setzte sich dieser Trend mit moderaten monatlichen Steigerungen fort. Im August 2024 wurde bei Einfamilienhäusern ein Preisanstieg von 0,3 % gegenüber dem Vormonat ermittelt, bei Eigentumswohnungen lag der Zuwachs bei 0,2 %. (Quelle: <https://www.sprengnetter.de/2024/09/17/kaufpreis-analyse-august-2024-transaktionsdaten-zeigen-anhaltende-stabilitaet-und-leichte-preisanstiege>, abgerufen am 22.04.2025).

Die geldpolitische Kehrtwende der EZB wirkte sich dämpfend auf die Finanzierungskosten aus und stellte damit einen wesentlichen Faktor für die Marktbelebung dar. Parallel dazu führten anhaltend hohe Mietniveaus sowie eine geringe Neubautätigkeit zu einer Stabilisierung der Nachfrage nach Wohneigentum – insbesondere in städtischen Räumen. In ländlich geprägten Regionen zeigte sich diese Entwicklung in abgeschwächter Form.

Trotz einer verbesserten Finanzierungssituation bleibt das Marktfeld anspruchsvoll. Politische und konjunkturelle Rahmenbedingungen wirken weiterhin unsicherheitsfördernd und beeinflussen das Verhalten potenzieller Käufer.

Fazit zur Marktsituation

Das Jahr 2024 stellt aus heutiger Sicht einen Wendepunkt für den deutschen Wohnimmobilienmarkt dar. Die zuvor anhaltende Preiskorrektur scheint überwunden, die Marktdaten deuten auf eine Phase der Stabilisierung hin. Regional bestehen jedoch weiterhin deutliche Unterschiede, wobei Lage, Objektart und Käuferverhalten maßgeblich Einfluss auf die Preisentwicklung nehmen.

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus inkl. Garage
Objektadresse:	Trockelsweg 18 59556 Lippstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lippstadt, Blatt 909, lfd. Nr. 1
	59,48/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Cappel, Flur 003, Flurstück 619, Gebäude- und Frei- fläche, <u>An der Holzstraße</u> , Trockelsweg 18,20 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (Wohnung im Erd- und Obergeschoss, Garage) be- zeichneten Wohnungs-/Teileigentum.
	Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Hier zugeordnet: Grün markierte Grundstücksfläche gemäß Lageplan.
	Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Cappel Blatt 909 und Blatt 910). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörend Sondereigentumsrecht beschränkt.
	Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des anderen Wohnungs/Teileigentümers oder des Verwalters Ausnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Erstveräußerung, • Veräußerung, • an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie, • im Wege der Zwangsvollstreckung, • durch den Insolvenzverwalter, • durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der das Wohnungs-/Teileigentum im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat. <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums – einschließlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte – wird auf die Bewilligungen vom 27. August und 26. November 2003 (Notar NAME in Lippstadt, UR-Nrn. 319 und 505/2003) Bezug genommen.</p>
	Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 819, 1 hierher übertragen; eingetragen am 11. Dezember 2003.
Katasterangaben:	Gemarkung Cappel, Flur 3, Flurstück 619, Fläche 490 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	04.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung unterstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.

Qualitätsstichtag:

04.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Umfang der Besichtigung etc.:

Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

xxx (Eigentümer lfd. Nr. 2.1 des BV)

xxx (Eigentümerin lfd. Nr. 2.2 des BV)

xxx (Rechtsanwalt der Eigentümerin lfd. Nr. 2.2 des BV)

Herr Keuthen (Unterzeichner)

Eigentümer:

xxx (Eigentümer BV lfd. Nr. 2.1)

xxx (Eigentümerin BV lfd. Nr. 2.2)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 12 K 15/24) vom 04.03.2025
- Abdruck des Grundbuchs von Cappel, Blatt 909, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch vom 22.10.2024
- UR 319/2003, Übertragungsvertrag/Teilungserklärung (unvollständig: ohne Aufteilungspläne)
- UR 505/2003, Ergänzung/Änderung zur Teilungserklärung UR 319/2003

Durch die Antragstellerin und Antragsgegnerin (Eigentümerin lfd. Nr. 2.2 des BV) des Verfahrens wurden folgende Unterlagen/Informationen zur Verfügung gestellt:

- Allgemeine Informationen zum Bewertungsobjekt während des Ortstermins
- Es wurden keine Unterlagen überlassen

Durch den Antragsteller und Antragsgegner (Eigentümer lfd. Nr. 2.1 des BV) wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Allgemeine Informationen zum Bewertungsobjekt während des Ortstermins
- Handschriftliche Abrechnung 2024 zu den gemeinschaftlichen Nebenkosten der Eigentümergemeinschaft (ohne Ausstellungsdatum) inkl. folgender Anlagen: Kanalgebührenbescheid der Stadtentwässerung vom 07.02.2024, Bescheid über Grundbesitzabgaben für das Jahr 2024 vom 22.02.2024, Rechnung der Wohngebäudeversicherung (Mecklenburgische Versicherungs-Gesellschaft auf Gegenseitigkeit) vom 01.12.2024
- Rechnung Vaillant Deutschland GmbH & Co. KG vom 01.03.2022 (Reparatur/Instandhaltung)
- Rechnung Vaillant Deutschland GmbH & Co. KG vom 21.02.2022 (Reparatur/Instandhaltung)

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen / Informationen:

- © **Daten des Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © **Daten des Quartalsbericht Q3 2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0

- (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
 - © Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
 - **Kommunalprofil Lippstadt** des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand 23.05.2024, (www.it.nrw.de)
 - Online-Abfragen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, **Hochwassergefahren, Schutzgebiete**, (www.uvo.nrw.de)
 - Online-Abfragen Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, **Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
 - Online-Abfragen Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, **Starkregen Gefahren**, (www.geoportal.de)
 - Online-Abfragen Bezirksregierung Düsseldorf, Wasserwirtschaft, **Wasserschutzgebiete**, (www.brd.nrw.de)
 - **Liegenschaftskarte** über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
 - **Informationen zum Flurstück** des Liegenschaftskatasters über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
 - Auskunft aus dem **Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten** des Kreis Soest
 - **Straßenanliegerbescheinigung** der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauverwaltung
 - Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauordnung/Denkmalsschutz
 - E-Mail-Auskunft zum **Denkmalschutz** der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauordnung/Denkmalsschutz, Untere Denkmalbehörde
 - E-Mail-Auskunft der Stadt Lippstadt, Informationen zu nicht Vorhandensein sonstiger **baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen**
 - Auskunft zur **Wohnungsbindung** der Stadt Lippstadt, Fachbereich Familie, Schule und Soziales, Fachdienst 50 – Soziale Leistungen
 - Auszugsweise Unterlagen aus der **digitalen Bauakte** per E-Mail durch die Stadt Lippstadt
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt
 - **Mietspiegel** 2023 der Stadt Lippstadt
 - **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins
 - **Fotografische Aufnahmen** des Bewertungsobjekts während des Ortstermins

4.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 04.03.2025 beauftragt gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstatten.

Für das Gutachten gelten folgende Vorgaben:

- etwaige Grundstücksbelastungen sollen unberücksichtigt bleiben
- die Wertminderung durch einzelne Belastungen (aus Abt. II des Grundbuchs) soll jedoch zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) Name und Anschrift des WEG-Verwalters, falls vorhanden
- b) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- c) Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- d) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- g) das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob – und eventuell wie lange – die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- h) Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- i) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind
- j) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- k) Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- l) Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein WEG-Verwalter wurde gemäß Angaben der Beteiligten nicht bestellt
- b) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
- c) das Zubehör ist im Übersichtsblatt aufgeführt
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß Auskunft der Stadt Lippstadt nicht
- e) Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen
- f) Wohnungsbindung besteht nicht
- g) Das Bewertungsobjekt unterliegt keiner Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW
- h) das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Mietverträge bestehen gemäß Angaben der Beteiligten nicht
- i) bezüglich Altlasten besteht kein konkreter Verdacht
- j) Hinweise zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen liegen nicht vor. Zum Ortstermin waren keine Grenzmarkierungen erkennbar. Die Grundstücksgrenzen sind aufgrund fehlender bzw. nicht sichtbarer Markierungen nicht eindeutig ersichtlich. Ob die bestehenden Einfriedungen den Grundstücksgrenzen folgen, kann nicht beurteilt werden. Daher wird von den Grenzen entsprechend der vorliegenden Katasterkarte aus gegangen.
- k) Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden. Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht.
- l) die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 10.03.2025 über den Ortstermin informiert. Der Rechtsanwalt der Eigentümerin lfd. Nr. 2.2 des BV hat den Termin bestätigt. Das Schreiben an die Rechtsanwaltskanzlei des Eigentümers lfd. Nr. 2.1 des BV blieb ohne Reaktion. Zwangsverwaltung bestand nicht. Zum Termin sind beide Eigentümer erschienen sowie der Rechtsanwalt der Eigentümerin lfd. Nr. 2.2 des BV.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist. Auftragsgemäß sollen einzelne Belastungen (aus Abteilung II des Grundbuchs) zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden.

Angaben Beteiligter bzw. Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

5 Grund- und Bodenbeschreibung

5.1 Lage

5.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Lippstadt (ca. 73.261 Einwohner, Stand 31.12.2024); Stadtteil Cappel (ca. 2.693 Einwohner, Stand 31.12.2024) (Quelle: https://www.lippstadt.de/fileadmin/user_upload/Medien_Stadthaus/statistik/Wohnbevoelkerung/2024_12_31_Wohnbevoelkerung.pdf)

Die Stadt Lippstadt setzt sich aus insgesamt 18 Stadtteilen zusammen. Sie befindet sich im Nord-Osten des Kreis Soest und grenzt im Norden an die Gemeinde Wadersloh sowie die Städte Rietberg und Delbrück, im Osten an die Stadt Geseke, im Süden an die Stadt Erwitte und im Westen an die Gemeinde Lippetal an.

Das Lippstädter Stadtgebiet hat keinen direkten Anschluss an eine Autobahn. Über die durch Lippstadt verlaufende B55 gelangt man im südlich gelegenen Erwitte auf die B1 und von dort auf wieder auf die B55, die zum Autobahnkreuz Erwitte/Anröchte auf die A44 (Entfernung 12 km) führt. Von dieser Anschlussstelle gelangt man in Richtung Dortmund im Westen und in Richtung Kassel im Osten. Ebenfalls über die B55 gelangt man im Norden über das Autobahnkreuz Rheda-Wiedenbrück auf die A2 (Entfernung ca. 25 km), die in Richtung Süd-West nach Dortmund und in Richtung Nord-Ost nach Hannover führt.

Das Wirtschaftsleben liegt schwerpunktmäßig beim produzierenden Gewerbe, auf das rund 36% der Arbeitsplätze entfallen.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: **nächstgelegene größere Städte:**
Paderborn (ca. 40,2 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 146 km entfernt)

Bundesstraßen:
B55 (ca. 5,1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A44 (ca. 14 km entfernt)

Bahnhof:
Lippstadt (ca. 4,6 km entfernt)

Flughafen:
Paderborn/Lippstadt (ca. 36,6 km entfernt)

5.1.2 Bevölkerungsentwicklung- und Prognose:

Bevölkerungsentwicklung- und Prognose, Arbeitslosenquote, Kaufkraft: Bevölkerungsentwicklung bis 1.1.2030 (%)
 Lippstadt: – 1,2 NRW: – 0,2

Bevölkerungsprognose bis 1.1.2050 (%)
 Lippstadt: – 6,3 NRW: – 1,7
 (Quelle: it.nrw.de; abgerufen am 04.04.2025)

5.1.3 Arbeitslosenquote, Kaufkraft:

Arbeitslosenquote, Kaufkraft Arbeitslosenquote (März 2025)
 Kreis Soest: 6,2 % NRW: 7,9 %
 (Quelle: statistik.arbeitsagentur.de; abgerufen am 04.04.2025)

Die Inflationsrate in Deutschland lag im März 2025 bei 2,2 Prozent, somit haben sich die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat nur geringfügig weniger stark erhöht als im Vormonat. (Quelle: destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen, abgerufen am 04.04.2025)

Laut Prognose 2024 liegt der Kaufkraftindex der Stadt Lippstadt bei 97,8 % (Quelle: mb-research.de, abgerufen am 04.04.2025). Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffer wird die Kaufkraft eines Gebiets in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt. Dabei ist die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung an ihrem Wohnort definiert. Das Kaufkraftniveau liefert Aussagen zu den örtlichen Einkommensverhältnissen. Die Kaufkraftkennziffer gibt an, wie viel Einkommen den Bewohnern für den Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kennziffer stellt dar, wie stark die Wirtschaft in einer Stadt ist. Ein Wert von über 100 bedeutet, dass eine Stadt wirtschaftlich stärker ist als der Bundesdurchschnitt. Liegt der Wert unter 100, bedeutet dies, dass in der Stadt eine schwächere Wirtschaft vorliegt als im Bundesdurchschnitt.

5.1.4 Lokaler Immobilienmarkt

Lokaler Immobilienmarkt:

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht für Lippstadt (Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024) liegt noch nicht vor. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses in der Stadt Lippstadt vom 17.04.2025 lag das Preisniveau im Jahr 2024 in etwa auf dem Niveau von 2023. Somit kann der Immobilienmarkt in Lippstadt als stabil eingestuft werden.

Der benachbarte Gutachterausschuss für den Kreis Soest gibt in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 an, dass die Anzahl der Kaufverträge sowie der Geldumsatz im Jahr 2024 gestiegen sind. Die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen verzeichnen ein Plus von 3 %. Im Bereich der Bestandswohnungen sind die Kaufpreise ebenfalls in fast allen Baujahresklassen, bis auf die Baujahresklasse bis 1919, gestiegen.

5.1.5 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskern;
 Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,3 km.
 Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 650 m entfernt;
 Grundschule ca. 700 m entfernt;

	weitere Schulen im Stadtzentrum; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 450 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4,4 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Während des Ortstermins waren keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchsbelästigung, wahrnehmbar. Im Übrigen wird unterstellt, dass ggf. vorhandene Immissionen in den von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerten berücksichtigt sind.
Topografie:	Das Grundstück ist nahezu eben.

5.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 16,5 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 2,45 m;
	<u>Bemerkungen:</u> Eckgrundstück gelegen an einem Kreisverkehr

5.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Eigen- und Fremdüberbauten waren nicht ersichtlich; eingefriedet durch Zaun, Hecken; Die Dachkonstruktion der Garage, zugehörig zum Bewertungsobjekt, ist teilweise an die Nachbargarage angebaut/montiert. Dies wurde gemäß Angaben erlaubt. Schriftliche Vereinbarungen diesbezüglich gibt es nicht.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstücksertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Laut Auskunft aus dem Internet-Auskunftsysteem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/>, abgerufen am 04.04.2025) werden im Bereich des Planquadrats (500 x 500 m) keine Gefährdungspotentiale ausgewiesen.

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Kreis Soest, Umwelt und Bodenschutz, vom 13.03.2025 wird bescheinigt, dass das Grundstück nicht im Kataster als Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast registriert ist.

Es wird auf folgendes hingewiesen: Das Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten des Kreis Soest erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird fortlaufend ergänzt. Die historischen Nutzungen des Grundstücks sind mir nicht bekannt, aber möglicherweise können zu einem späteren Zeitpunkt Anhaltspunkte bekannt werden, die einen Verdacht auf Altlasten begründen. In diesem Fall würde die Fläche in das Kataster über Altlasten-Verdachtsflächen und Altlasten aufgenommen.

Auch während des Ortstermins ergaben sich keine Hinweise auf potentielle Altlasten.

Es ist daher davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung unterliegt.

5.4 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Hochwassergefahren:

Gemäß Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der von Hochwasserereignissen betroffen (HQ100 und HQ500) betroffen ist. (Quelle: <https://www.uvo.nrw.de>, abgerufen am 04.04.2025)

HQ100: ausgewiesene Überschwemmungstiefe: 0 – 0,5 m

HQ500: ausgewiesene Überschwemmungstiefe: 0 – 0,5 m

Mittlere Wahrscheinlichkeit HQ100: Das Hochwasser tritt im Mittel alle 100 Jahre auf

Niedrige Wahrscheinlichkeit HQ500: Das Hochwasser tritt im Mittel alle 500 Jahre auf

Starkregen Gefahren:

Von Starkregen spricht man bei großen Niederschlagsmengen je Zeiteinheit. Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen auch mit Bodenerosion einher. Das Land NRW stellt im Internet einen Kartendienst bereit, der eine Abfrage derartiger Gefahren ermöglicht.

Der Darstellungsdiest der Starkregen Gefahrenhinweise stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Wasserstandshöhe und die maximalen Fließgeschwindigkeit für ein seltenes und ein extremes Ereignis. Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.

Ausweislich der Starkregen Gefahrenkarte des Bundesamtes für

Kartographie und Geodäsie (BKG) ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nicht von Starkregenereignissen (außergewöhnliches und extremes Ereignis) betroffen. (Quelle: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregenengefahren-hinweise-nrw, abgerufen am 04.04.2025)

Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Online Abfrage unter www.uesg.nrw.de (abgerufen am 04.04.2025) im Bereich "sonstige Überschwemmungsgebiete; Überschwemmungsgebiet preuss. Aufnahme".

Sachverständige Würdigung

Hinsichtlich möglicher Gefährdungen wird kein separater Wertabschlag vorgenommen, da sich dieses Merkmal auf eine große Region bezieht und nach Erfahrung des Sachverständigen nicht auf den einzelnen Verkehrswert auswirkt. Sofern die Teilnehmer am Grundstücksmarkt einem Grundstück in einer dementsprechend betroffenen Zone einen geringeren Wert beimesse würden, wären diese Merkmale implizit in dem aus Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwert berücksichtigt. Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor.

5.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete

Wasserschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Wasserschutzgebiet. (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, <https://www.brd.nrw.de/themen/umwelt-natur/wasserwirtschaft/grundwasser-und-wasserversorgung/wasserschutzgebiete-und>, abgerufen am 04.04.2025)

Naturschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Naturschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 04.04.2025)

Landschaftsschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 04.04.2025)

5.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2024 vor.

Hierach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lippstadt, Blatt 909, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer von Cappel Blatt 910.

Ifd. Nr. 2: 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.

Herrschvermerke:	Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5.7 Öffentlich-rechtliche Situation

5.7.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Lippstadt vom 13.03.2025 sind keine Baulisten im Baulistenverzeichnis von Lippstadt eingetragen.
Denkmalschutz:	<p>Laut E-Mail-Auskunft der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz, Untere Denkmalbehörde vom 12.03.2025 wird folgendes beauskunftet:</p> <p>“folgende Angaben beziehen sich auf die Liegenschaft Trockelsweg 18- 20, 59556 Lippstadt-Cappel Gemarkung Cappel, Flur 3, Flurstück 619 Das Grundstück liegt nicht in einem Denkmalbereich. Das Gebäude ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Lippstadt eingetragen. Das Gebäude unterliegt nicht dem Denkmalschutz und ist nicht in der Kulturgutliste aufgeführt. Es befinden sich keine Denkmale in unmittelbarer Nähe. Weder auf dem Grundstück noch in unmittelbarer Umgebung ist aktuell ein Bodendenkmal eingetragen.”</p>

5.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 230 “Liesenkamp” zu, in Kraft getreten am 06.11.2002, folgende Festsetzungen:</p> <p>WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); o = offene Bauweise; 2 WO = 2 Wohneinheiten (max.); SH30-90 = Sockelhöhe (als Mindest- und Höchstmaß) Höhenangabe in cm</p>
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

5.7.3 Bauordnungsrecht

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

Anfrage zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen:

Laut E-Mail-Auskunft der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz vom 14.04.2025 wird folgendes beauskunftet:

“nach Durchsicht der Bauakte und Rückfrage an den Baukontrolleur teile ich Ihnen mit, dass für das Gebäude (Baureg. 171/2003, Baugenehmigung vom 5.6.2003, Schlußabnahme 1.2.2005) hier keine Mängel oder Nachforderungen bekannt sind. Falls erforderlich können Sie auch Einsicht in die Bauakte nehmen.”

5.8 Wohnungsbindung

Wohnungsbindung

Laut E-Mail-Auskunft der Stadt Lippstadt, Fachbereich Familie, Jugend und Soziales, Fachdienst Soziale Leistungen, Wohngeld/Wohnungsaufsicht, vom 12.03.2025 wird folgendes beauskunftet:

“es besteht keine Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW.”

5.9 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauverwaltung vom 13.03.2025 wird für das Bewertungsgrundstück folgendes bescheinigt:

“hiermit bescheinige ich Ihnen, dass das Grundstück in Lippstadt, Trockelsweg 18,20

Grundbuch von Cappel

Grundbuchblatt 909

Flur 3, Flurstück 619

an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig ausgebaut ist. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fallen nach der heutigen Sach- und Rechtslage nicht mehr an.

Offene Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, sowie offene Straßenbaubebenfälle nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) bestehen nicht.

Nach derzeitiger Rechtslage dürfen gem. § 8 Abs. 1 KAG NRW keine Beiträge mehr für einen erneuten Ausbau der Straße erhoben werden. Ein solcher Ausbau ist zurzeit nicht vorgesehen. Kanalanschlussbeiträge werden bei der Stadt Lippstadt nicht erhoben.

Durch diese Bescheinigung wird kein Verzicht auf die vollständige oder teilweise Geltendmachung von Erschließungsbeiträgen ausgesprochen.”

Anmerkung:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

5.10 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers sowie den öffentlich zugänglichen und/oder beschaffte Dokumente. Da keine bauteilzerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht dokumentierten, nicht sichtbaren und unzugänglichen Bereiche und Bauteile auf verfügbaren Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt unter anderem auch für die gegebenenfalls im Bodenreich des Grundstücks vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft. Es erfolgte keine Untersuchung auf Hausschwamm, Holzwurm oder Holzbock. Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt. Unter Umständen zur Verfügung gestellte Miet- oder Pachtverträge wurden rechtlich nicht geprüft. In Hinblick auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist zu beachten, dass im Rahmen der Wertermittlung nicht die tatsächlichen Kosten (bspw. für Schadensbeseitigungen) zu berücksichtigen sind, sondern der marktübliche Wertefluss, das heißt, ein Abschlag oder ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzen würde. Sofern Abschl. ge aufgrund von Schäden vorgenommen werden, wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition gegebenenfalls eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung durchzuführen. Die Informationen zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situationen wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich bzw. fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der jeweiligen Stadt, Gemeinde oder des Kreises schriftliche Bestätigungen einzuholen.

5.11 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt. Mietverträge bestehen gemäß Angaben der Beteiligten nicht.

6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

6.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. 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 und 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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

6.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	2005 (gemäß Bauakte; Schlussabnahmeschein)
Modernisierung:	nicht modernisiert
Flächen:	Bruttogrundfläche (BGF) EG ca. 143,76 m ² OG ca. 143,76 m ² DG ca. 143,76 m ² Gesamt: 431,28 m ²
	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundriss situation sind möglich.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen.

6.2.2 Nutzungseinheiten

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind den beigefügten Grundrissen in der Anlage zu entnehmen.

Das Bewertungsobjekt ist in den Grundrissen mit der Nr. 1 (eingekreist) gekennzeichnet.

6.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt (fehlende Baubeschreibung)
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände mutmaßlich Mauerwerk (fehlende Baubeschreibung)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür Lichtausschnitt; separater Eingang für die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Zeltdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton);

6.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter;
Heizung:	Etagenheizung, Gas überwiegend Fußbodenheizung im Erdgeschoss, tlw. zusätzlich Heizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

6.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut

Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar (bezogen auf das Gemeinschaftseigentum)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

6.3 Nebengebäude

6.3.1 Nebengebäude im Sondereigentum

Garage;

6.4 Außenanlagen

6.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen (jede Wohneinheit verfügt über separate Anschlüsse für Gas, Wasser, Strom

6.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Grundstücksfläche gemäß Lageplan: Wegebefestigung, Terrasse, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken); Pool (Bj. ca. 2006/2007); Abmessungen 7,40 x 3,50 m (Tiefe 1,50 m). Der Pool wurde gemäß Angaben in Eigenleistung erstellt. Die Berücksichtigung des Werteflusses erfolgt unter "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale".

6.5 Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss

6.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss sowie der Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 135 m².

In der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Wohnfläche von 135,38 m² und in der Baugenehmigung eine Wohnfläche von 133,90 m² ausgewiesen. In der Wertermittlung wird die Wohnfläche der Abgeschlossenheitsbescheinigung zugrunde gelegt, da die Miteigentumsanteile aus diesen Flächen bestimmt wurden.

Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundriss situation sind möglich.

Raumauftteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

1 Wohn-Esszimmer mit offener Küche, 2 Schlafzimmer, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Hauswirtschaftsraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

6.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: Tapeten;
in Bad und WC teilweise gefliest;

Deckenbekleidungen: Tapeten;
tlw. Paneele

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
mit innenliegenden Sprossen;
Rollläden aus Kunststoff, teilweise mit nachgerüstetem elektrischen Antrieb;

Türen: Eingangstür:
mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
glatte Türen (kunststoffbeschichtet);
Holzzargen (kunststoffbeschichtet)

sanitäre Installation: Bad:
1 eingebaute Wanne, 1 gemauerte Dusche, (bodengleich), 1 WC, 1 Bidet, 1 Urinal, 2 Waschbecken

Gäste-WC:
1 WC, 1 Waschbecken

besondere Einrichtungen: Einbauküche (Anschaffungsjahr: 2016; Neupreis ca. 17.000 €)

Küchenausstattung: Einbauküche guter Qualität (Miele Elektro-Geräte)

Bauschäden und Baumängel: Rollladen im Schlafzimmer im EG ist defekt

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

6.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: keine vorhanden

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut

6.6 Sondereigentum an der Garage

6.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

die Nutzfläche beträgt rd. 24 m²;
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 28 m²

Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundriss situation sind möglich.

6.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bauschäden und Baumängel:

geringfügige Feuchtigkeitsmerkmale, wie beispielsweise Salzausblühungen, an den Innenseiten der Außenwände.

6.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

sonstige Besonderheiten:

elektrischer Garagentorantrieb

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal

6.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

grün markierte Grundstücksfläche gemäß Lageplan

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Abweichende Regelung:

Es wurde kein Hausverwalter bestellt. Eigentümerversammlungen finden ebenfalls nicht statt, daher sind auch keine Protokolle vorhanden. Ein Hausgeld wird nicht gezahlt.
Es erfolgt nur eine Abrechnung der gemeinschaftlichen Kosten für Straßenreinigung, Gebäudeversicherung und Regenwasserabgabe (anteilige Kosten p.a. ca. 537,57 €).

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Es ist keine Instandhaltungsrücklage vorhanden.

6.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

7 Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 59,480/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 59556 Lippstadt, Trockelsweg 18, 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der grün markierten Grundstücksfläche gemäß Lageplan zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 ermittelt:

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

7.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

7.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

7.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmärkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am **zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

7.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.2.2.1 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 **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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). Der Bodenrichtwert 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 Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwerten 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. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

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 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

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.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag
- als auch
- keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung 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

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Wohnungs-/Teileigentum **keine Sachwertfaktoren** bekannt sind.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) 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.

7.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

7.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **210,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= I-II
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 04.04.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= II
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 490 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	210,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 210,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.04.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 210,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	490 m ²	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,000	E2
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 210,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			210,00 €/m ²	

Bodenrichtwert		
Fläche	× 490 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 102.900,00 €	<u>rd. 103.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 insgesamt **103.000,00 €**.

7.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht ermittelt. Die angegebene Geschosszahl wird nicht überschritten. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

7.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungs- bzw. Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 59,480/100) des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	103.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	103.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 59,480/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	61.264,40 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 61.264,40 € <u>rd. 61.300,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 **61.300,00 €**.

7.5 Ertragswertermittlung

7.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und

sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge

einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum		EG u. tlw. OG	135,00		-	1.063,00	12.756,00
Summe			135,00	-		1.063,00	12.756,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.756,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) **- 2.574,12 €**

jährlicher Reinertrag **= 10.181,88 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

2,50 % von 61.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **- 1.532,50 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 8.649,38 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 60 Jahren Restnutzungsdauer

× 30,909

= 267.343,69 €

+ 61.300,00 €

= 328.643,69 €

- 0,00 €

= 328.643,69 €

+ 8.300,00 €

= 336.943,69 €

rd. 337.000,00 €

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ertragswert des Wohnungseigentums

7.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben der Beteiligten sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich. Die angegebene Fläche ist nur für die Wertermittlung gültig. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen.

Rohertrag

Der Rohertrag richtet sich gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses vorwiegend nach den Mieten gemäß dem Mietspiegel der Stadt Lippstadt, ggf. tatsächliche Mieten nach Plausibilisierung durch den Mietspiegel, bei relevanten Pkw-Stellplätzen werden in der Regel nachstehende Ansätze berücksichtigt:

- ⇒ freier Stellplatz 20 EUR
- ⇒ Carportstellplatz 25 EUR
- ⇒ Garagenstellplatz 40 EUR
- ⇒ Tiefgaragenstellplatz 50 EUR

Bei Eigentumswohnungen wird dieser Ansatz nicht berücksichtigt, da die PKW-Abstellmöglichkeiten mit einem pauschalen Ansatz vom Kaufpreis bereinigt wurden.

- ⇒ freier Stellplatz 5.000 EUR
- ⇒ Carportstellplatz 6.500 EUR
- ⇒ Garagenstellplatz 8.000 EUR
- ⇒ Tiefgaragenstellplatz 10.000 EUR

Die Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt sich wie folgt:

Baujahresklasse	2000-2009				
Mietspanne	6,50 €/m ²	bis		7,50 €/m ²	
Mittelwert	7,00 €/m ²				
a	100 m ²	x	7,00 €	=	700,00 €
	35	x	7,00	=	245,00 €
b	Abzug 10 % von 245 (Fläche über 100 m ²)				220,50 €
c	700,00 €	+	220,50 €	=	920,50 €
d	zzgl. 10 % freist. Haus				92,05 €
e	920,50 €	+	92,05 €	=	1.012,55 €
	zzgl. 5 % mittlere bis gute Lage				50,63 €
Mietwert	1.012,55 €	+	50,63 €	=	1.063,18 €
					rd. 1.063 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis gemäß Anlage 3 ImmoWertV. Die Werte wurden nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss an das Jahr 2025 angepasst.

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten:

359 Euro jährlich je Wohnung bei einem Ein- und Zweifamilienhaus

429 Euro jährlich je Eigentumswohnung

47 Euro jährlich für eine Garage- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten:

14 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

106 Euro jährlich je Garagenstellplatz

106 Euro jährlich je Carportstellplatz

106 Euro jährlich je Stellplatz

Mietausfallwagnis:
2 % des jährlichen Rohertrags

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. \times 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	135,00 m ² \times 14,00 €/m ²	1.890,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		255,12 €
Summe			2.574,12 €

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksmarkt im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie. Sind die Erwartungen positiv für die zukünftige Markt- und Objektentwicklung, gibt sich ein Investor mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig gegebenenfalls höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes anhand der Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2024:

Merkmal	Ansatz GMB	Standardab- weichung	Bewertungs- objekt	Zu-/Abschlag
Ø Liegenschaftszinssatz	1,1%	1,3%		
Ø Wohneinheiten (Gebäude)	7	5	2	-
Ø Baujahr	1980	23 Jahre	2005	-
Ø Wohnfläche	75 m ²	26 m ²	135 m ²	0,5 P.p. gemäß Formelsatz
	42			
Ø Restnutzungsdauer	Jahre	16 Jahre	60 Jahre	
Ø Bewirtschaftungskosten	27%	4%	20%	-
Ø Kaltmiete	6,5 €/m ²	0,6 €/m ²	7,87 €/m ²	-
Summe Zu-/Abschläge:				0,5 P.p.

Formelansatz

$$y = 1,7923 \ln(x) - 5,4824$$

mit

$$y = \text{Liegenschaftszinssatz}$$

$$x = \text{Restnutzungsdauer (RND)}$$

Liegenschaftszinssatz mit RND

Bewertungsobjekt

1,9 % Formel: 1,7923 ln(60) - 5,4824 %

Summe der objektspezifischen Zu- und

Abschläge

0,5 P.p.

objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

2,4 %

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes anhand der Daten aus dem Quartalsbericht Q3 2024 des örtlichen Gutachterausschusses:

Merkmale	Ansatz GMB	Bewer- tungs- objekt	Zu-/Abschlag
Ø Liegenschaftszinssatz Q3 2024	1,7 %		
Ø Baujahr	1984	2005	0,5 P.p.
Ø Wohnfläche	82 m ²	135 m ²	0,5 P.p.
Ø Kaltmiete	7,0 €/m ²	7,87 €/m ²	-
	Summe Zu-/Abschläge:		1,0 P.p.

Liegenschaftszinssatz Q3 2024	1,7 %
Summe der objektspezifischen Zu- und Abschläge	<u>1,0 P.p.</u>
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	<u>2,7 %</u>

Zusätzlich hat der Sachverständige einen Auszug aus der Kaufpreissammlung vom örtlichen Gutachterausschuss mit folgenden Merkmalen angefordert:

Objektart:	Eigentumswohnung
Baujahr:	1995 – 2010
Lage:	gesamtes Stadtgebiet

Dem Sachverständigen wurden 19 Kauffälle zur Verfügung gestellt. Eine statistische Auswertung der Kauffälle ergaben folgende Werte:

Merkmale	Mittel- wert	Standard- abwei- chung	Varianz- koeffizient	Median	unterer Wert	oberer Wert	Bewertungs- objekt	Zu-/Ab- schlag
Ø Liegenschaftszinssatz	2,0 %	0,8 %	0,4 %	1,8 %	1,2 %	2,8 %		
Ø Wohneinheiten (Gebäude)	5	1,9	0,4	6	3	7	2	-
Ø Baujahr	1999	3,4	0,0	1998	1995	2002	2005	-
Ø Wohnfläche	80 m ²	14 m ²	0,2 m ²	77 m ²	65 m ²	94 m ²	135 m ²	0,5 P.p.
Ø Restnutzungsdauer	54,6 Jahre	3,4 Jahre	0,1 Jahre	54 Jahre	51,2 Jahre	58 Jahre	60 Jahre	-
Ø Bewirtschaftungskosten	24,4 % 7,1 €/m ²	1,0 %	0,04 %	25,0 %	23,4 %	25,4 %	20%	-
Ø Kaltmiete				7,0 €/m ²	6,9 €/m ²	7,4 €/m ²	7,87 €/m ²	-
								0,5 P.p.

Liegenschaftszinssatz aus Auswertung Auszug Kaufpreissammlung	2,0 %
Summe der objektspezifischen Zu- und Abschläge	<u>0,5 P.p.</u>
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	<u>2,5 %</u>

im vorliegenden Fall hält der Unterzeichner einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV 21) in Höhe von 2,5 % für angemessen.

Die Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes erfolgte anhand der in der Fachliteratur empfohlenen Anpassungsmöglichkeiten. Im Fall des Bewertungsobjekts führt eine längere Restnutzungsdauer und eine größere Wohnfläche zu den entsprechenden Zuschlägen. (Quelle: *Fachliteratur > Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken > 4 Ertragswert > 4.2 Liegenschaftszinssatz > 4.2.6 Zu- und Abschläge (Korrekturfaktoren) bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit von Referenzangaben*)

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Vorwiegend Gesamtnutzungsdauer minus Alter der Immobilie, bei ausgeführten Modernisierungsarbeiten erfolgt eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gem. Anlage 2 ImmoWertV.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Garage:

Gemäß Modellparameter zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des örtlichen Gutachterausschusses werden Garagenstellplätze bei Eigentumswohnungen nicht mit einem Mietansatz berücksichtigt, da die PKW-Abstellmöglichkeiten mit einem pauschalen Ansatz vom Kaufpreis bereinigt wurden.

Ansatz Garagenstellplatz 8.000 EUR.

Pool:

Aufgrund des trüben/verschmutzten Wassers zum Zeitpunkt des Ortstermins konnte der Zustand nicht beurteilt werden. Unterlagen und Angaben zu den Herstellungskosten wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht. Unter Berücksichtigung des Alters (ca. 18-19 Jahre) erfolgt ein pauschaler geschätzter Wertansatz von rd. 1.000 €.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-700,00 €
• Feuchtigkeitsmerkmale Garage	-500,00 €
• defekter Rollladen im Schlafzimmer	-200,00 €
Weitere Besonderheiten	9.000,00 €
• Garage	8.000,00 €
• Pool	1.000,00 €
Summe	8.300,00 €

7.6 Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses

Die Plausibilisierung des vorläufig marktangepassten Ertragswerts erfolgt anhand der folgenden Methoden:

Plausibilisierung anhand von Vergleichskaufpreisen

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom örtlichen Gutachterausschuss angefordert. Aus dem Jahr 2024/2025 wurden 19 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

Die Auswertung ergab folgende Werte:

Baujahresklasse: 1995-2002 (Kauffälle mit Objekten jüngeren Baujahrs lagen nicht vor)

Durchschnittliche Wohnfläche: 80 m² (Spanne 65 – 94 m²)

Durchschnittlicher Kaufpreis: 2.324 €/m² Wfl. (Spanne 1.927 – 2.721 €/m²)

Der vorläufige marktangepasste Ertragswert des Bewertungsobjekts liegt bei 328.643,69 € und entspricht einem Wert von 2.434 €/m² Wohnfläche und liegt somit innerhalb der Spanne der Werte aus den vorhandenen Vergleichskaufpreisen.

Plausibilisierung anhand von Vergleichskennzahlen

Der Grundstücksmarktbericht 2025 des örtlichen Gutachterausschusses (Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024) lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht vor. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses lag das Preisniveau im Jahr 2024 in etwa auf Vorjahresniveau. Daher können die Vergleichskennzahlen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 (Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023) berücksichtigt werden.

Hier werden folgende Kennzahlen veröffentlicht:

Durchschnittspreise: Baujahresklasse 1995-2009: 2.324 €/m² (Spanne 1.320 – 3.235 €/m²) bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 80 m²

Durchschnittlicher Rohertragsfaktor: 26,5 (Min. 12,7 Max. 43,4), Baujahr 1980 (Min. 1907 Max. 2021, Wohnfläche 75 m² (Min. 31 m² Max. 173 m²)

Kennzahlen des Bewertungsobjekts:

2.434 €/m² Wohnfläche

Rohertragsfaktor: 25,76

Gesamtbeurteilung

Die Kennzahlen des Bewertungsobjekts liegen innerhalb der Spannen der Referenzkennzahlen. Unter Berücksichtigung des Baujahres, der Ausstattung, des Zustands, der Lage im Ortsteil sowie insbesondere der Größe ist der ausgewiesene vorläufige marktangepasste Ertragswert als plausibel einzustufen.

7.7 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **337.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 59,480/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 59556 Lippstadt, Trockelsweg 18, 20 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der grün markierten Grundstücksfläche gemäß Lageplan

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Lippstadt	909	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Cappel	3	619

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 mit rd.

337.000 €

in Worten: **drei hundert sieben und dreißigtausend Euro**

ermittelt.

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.

Arnsberg, den 02. Juni 2025



Andreas Keuthen

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, Kröll / Hausmann / Rolf, 5. Auflage 2015
- [2] Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand 2023

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.04.2025) erstellt.

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Flurkarte, nicht maßstabsgetreu
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)
- Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen
- Anlage 4: ungeprüfte Wohnflächenberechnung, im Detail mit Abweichungen
- Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG**
- Anlage 6: Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Anlage 1: Flurkarte, nicht maßstabsgetreu, eigene Darstellung / Flurstück rot markiert

Seite 1 von 1

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 1 von 2



Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)



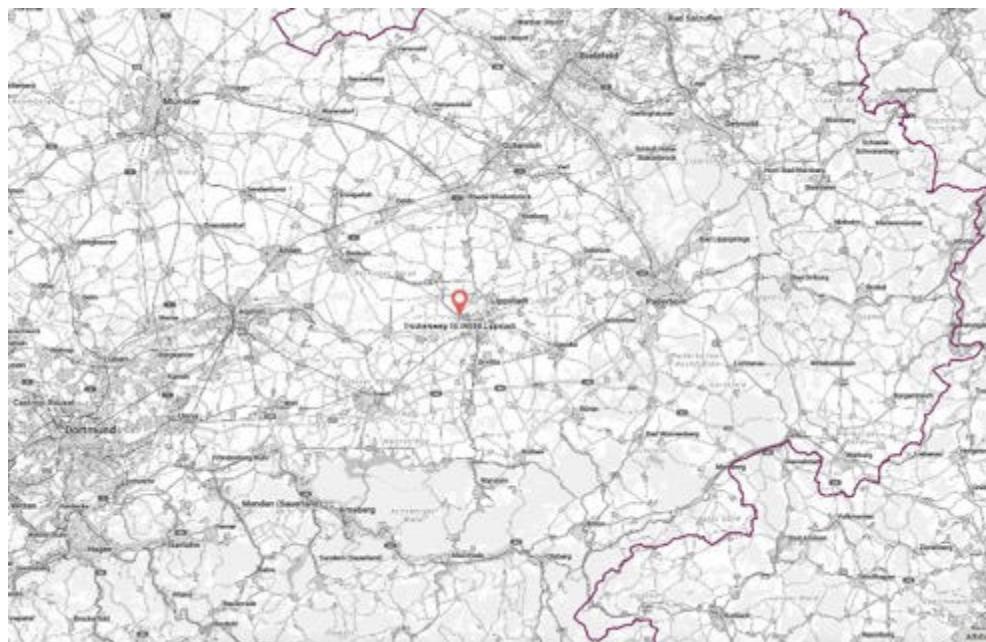
Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 2 von 2



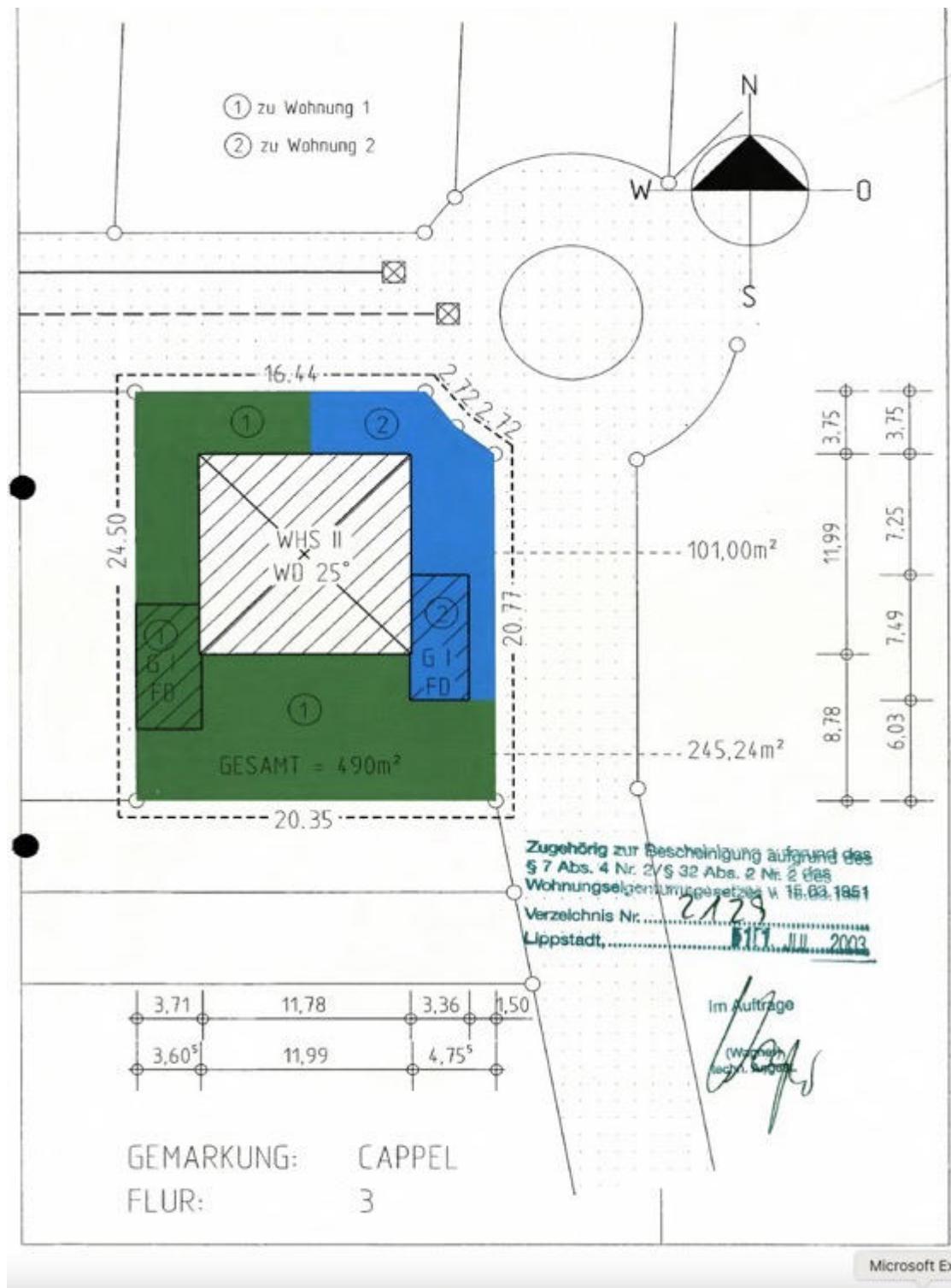
Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)



Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen (Pläne aus den Unterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung)

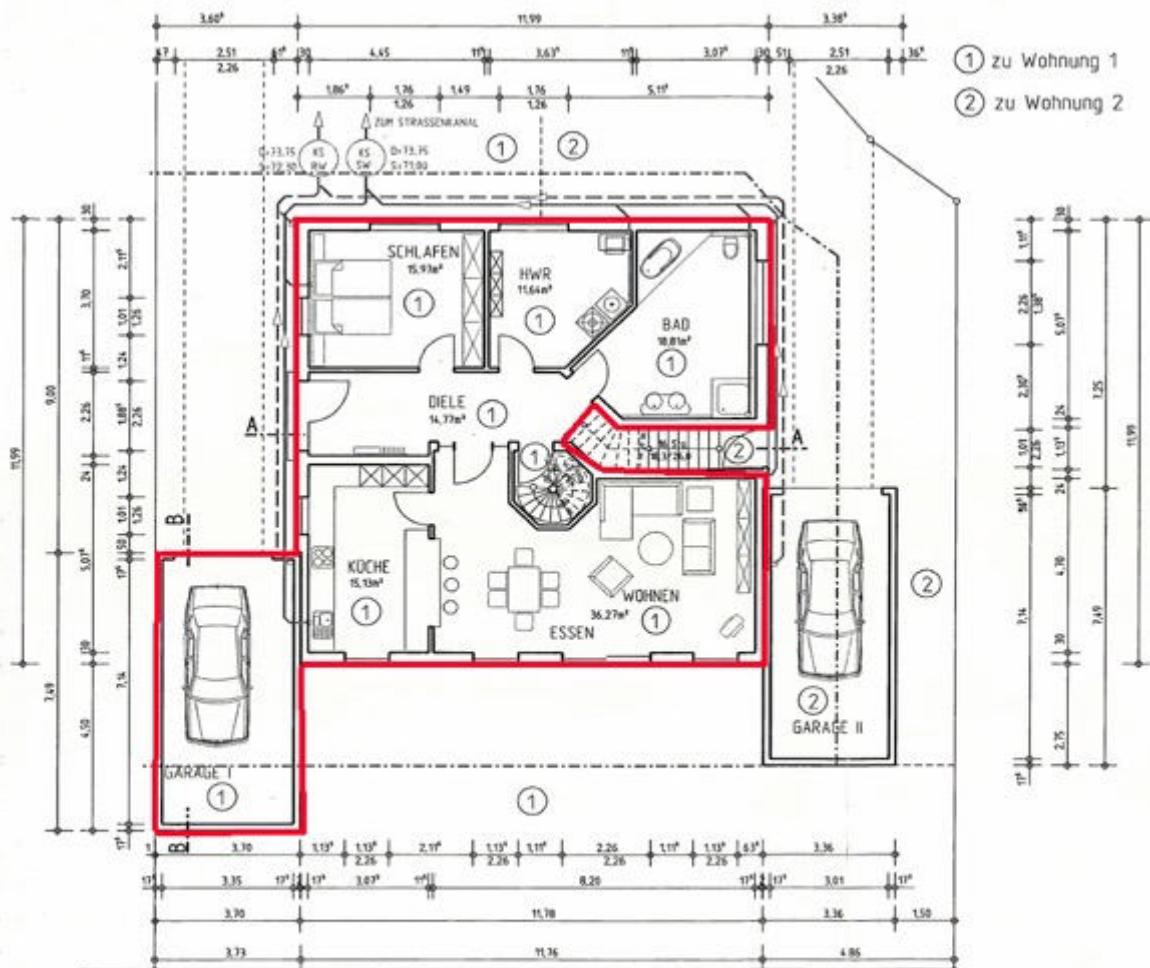
Seite 1 von 6



Quelle: Stadt Lippstadt, Fachdienst Bauordnung/Denkmalsschutz, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen (Pläne aus den Unterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung), eigene Darstellung, Wohnung Nr. 1 rot markiert

Seite 2 von 6

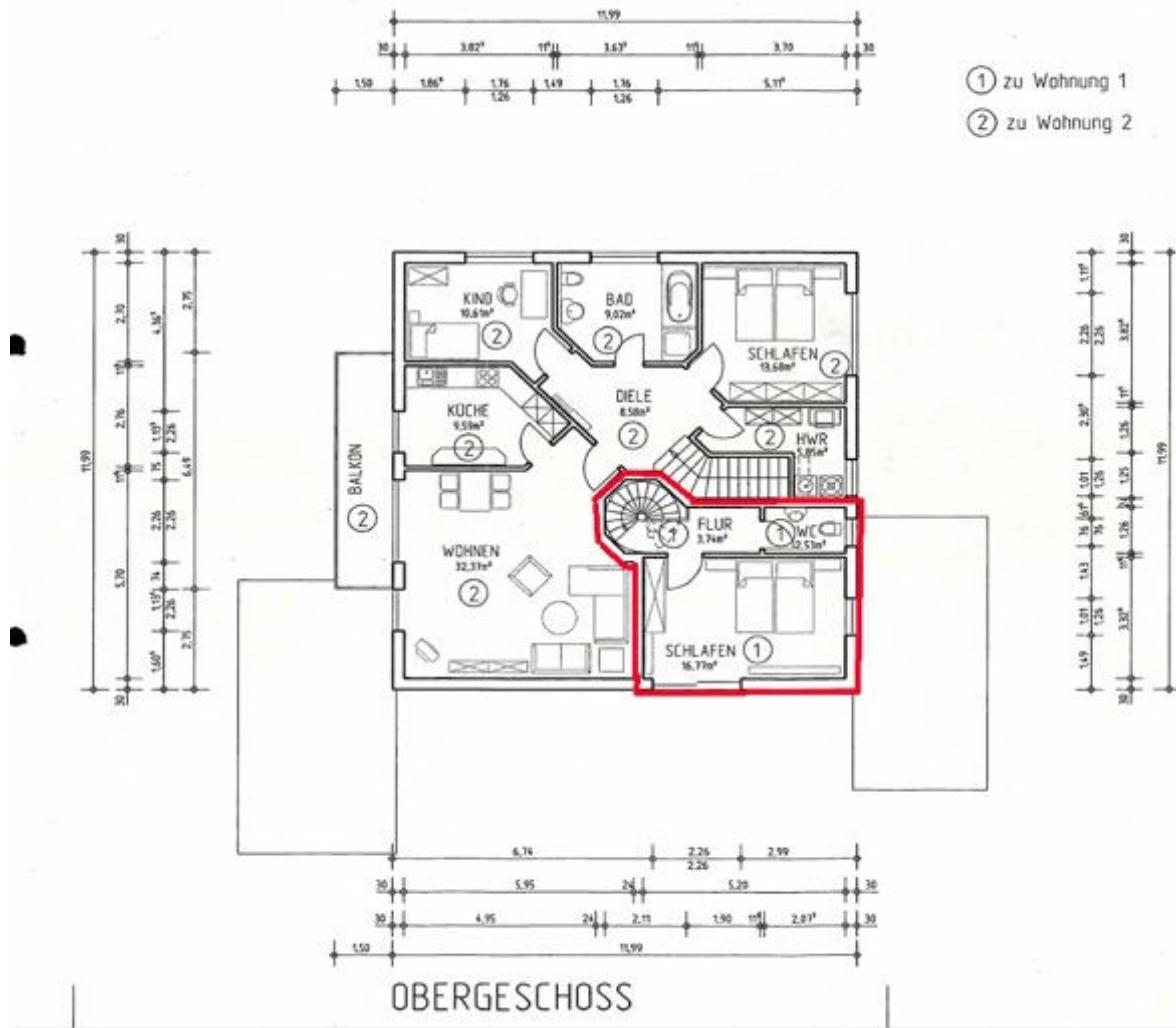


ERDGESCHOSS

Quelle: Stadt Lippstadt, Fachdienst Bauordnung/Denkmalsschutz, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: **ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen (Pläne aus den Unterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung), eigene Darstellung, Wohnung Nr. 1 rot markiert**

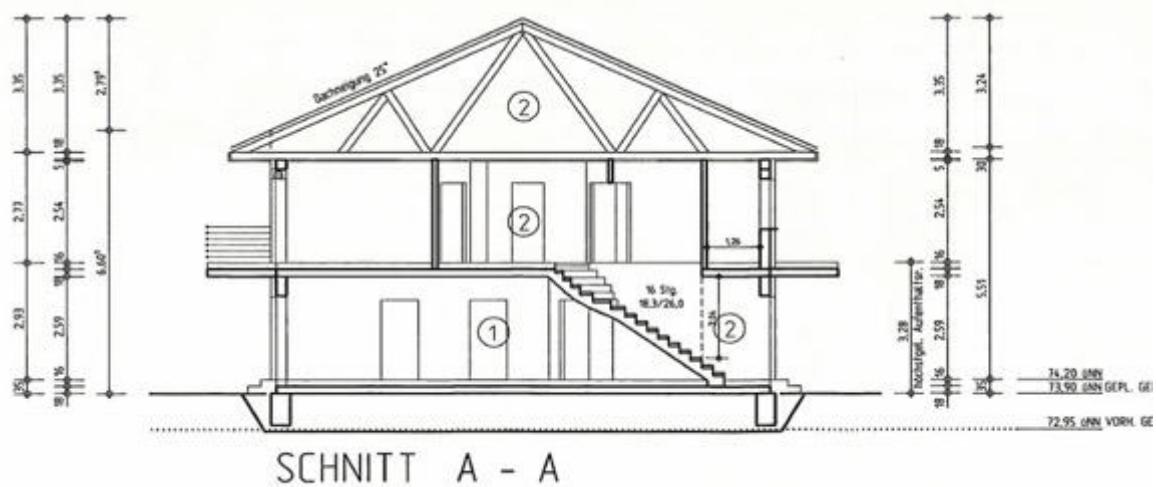
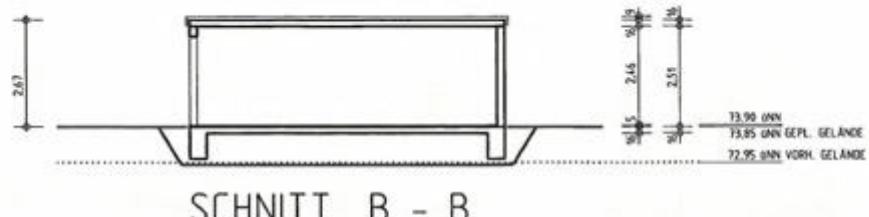
Seite 3 von 6



Quelle: Stadt Lippstadt, Fachdienst Bauordnung/ Denkmalschutz, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen (Pläne aus den Unterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung)

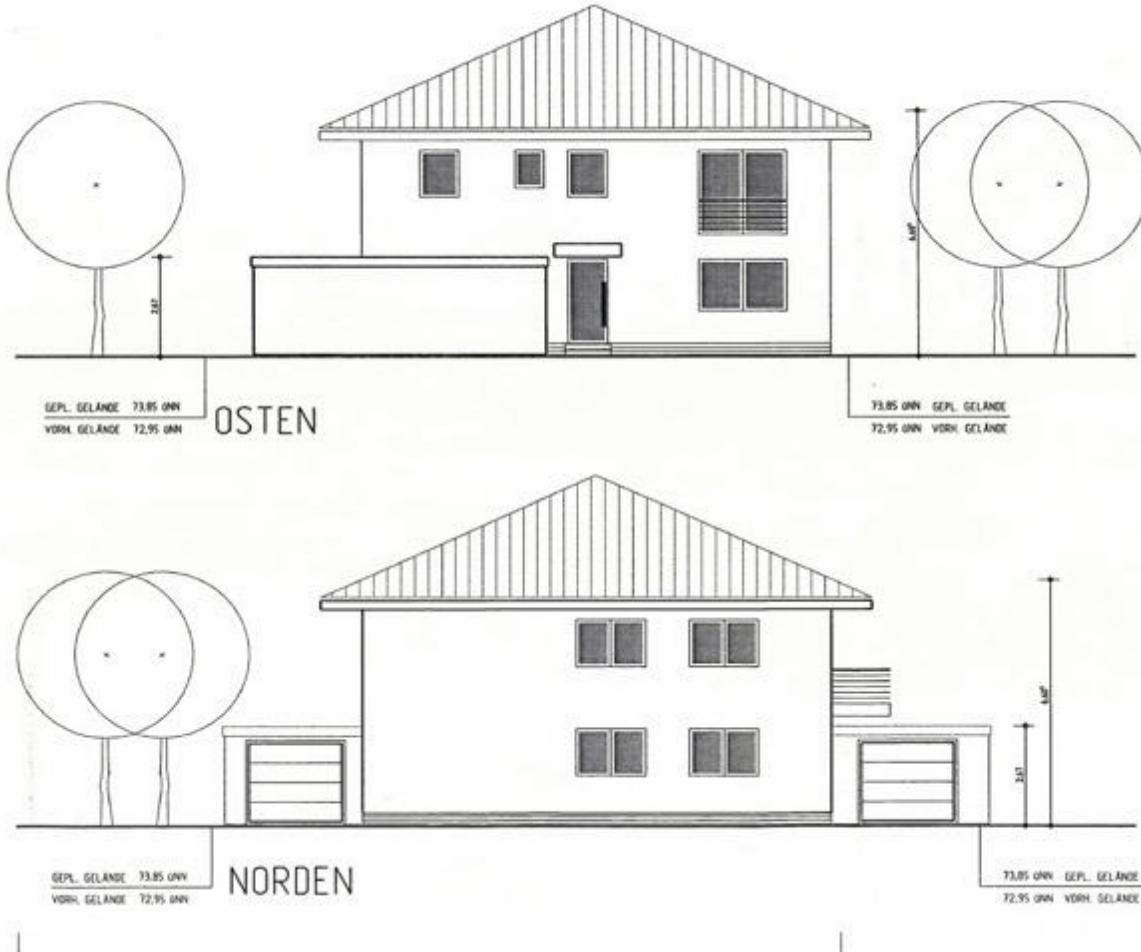
Seite 4 von 6



Quelle: Stadt Lippstadt, Fachdienst Bauordnung/Denkmalsschutz, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen (Pläne aus den Unterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung)

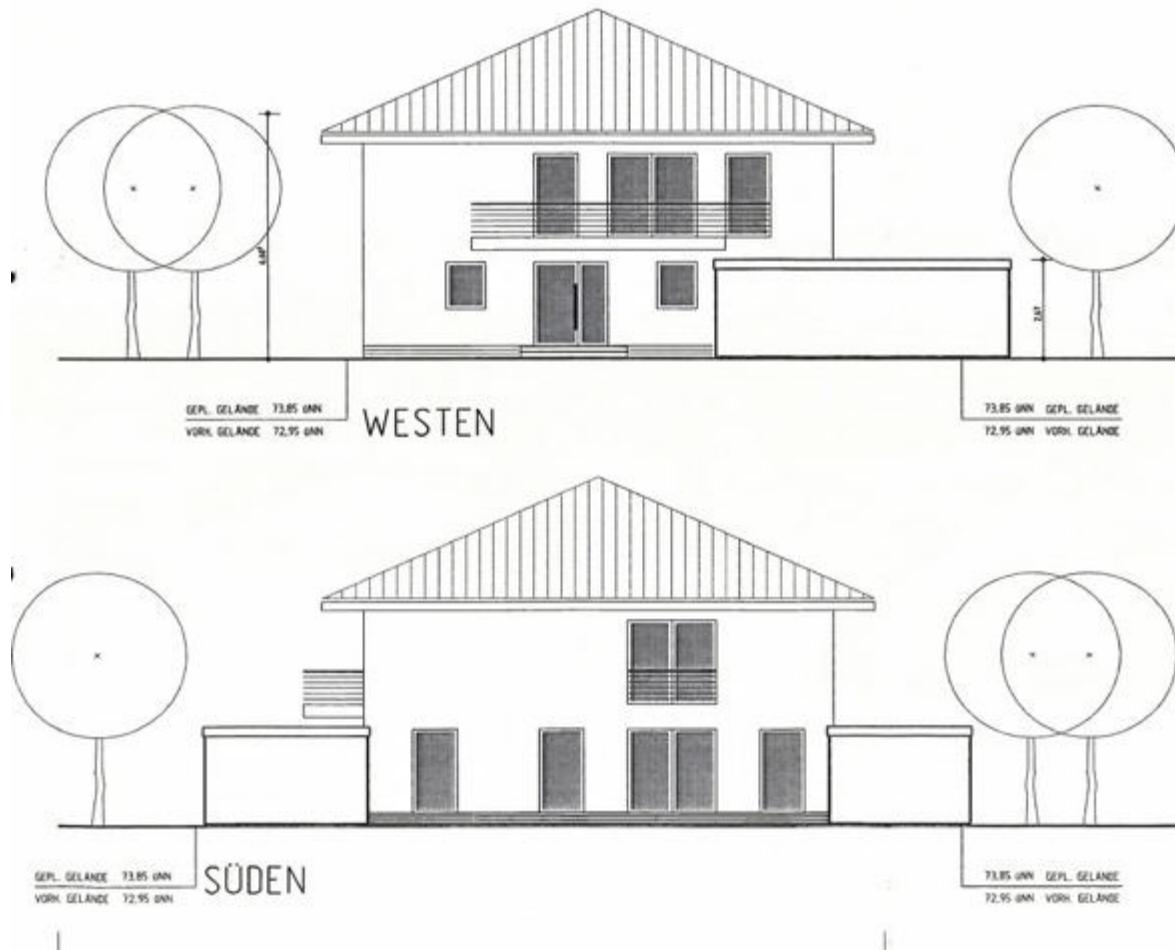
Seite 5 von 6



Quelle: Stadt Lippstadt, Fachdienst Bauordnung/Denkmalsschutz, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen (Pläne aus den Unterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung)

Seite 6 von 6



Quelle: Stadt Lippstadt, Fachdienst Bauordnung/Denkmalsschutz, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 4: ungeprüfte Wohnflächenberechnung, im Detail mit Abweichungen (Flächenberechnung aus den Unterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung)

Seite 1 von 1

Flächenaufteilung

Bauvorhaben: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen
 Bauherrentgem.: Markus Lohmann und Jürgen Tritschallek
 59555 Lippstadt, Schillerstraße 53
 Bauort: 59556 Lippstadt - Cappel, Baugebiet Liesenkamp

Berechnung aus GDV

Wohnfläche:

Wohnung 1

Wohnen/Essen:
 Küche:
 Schlafen:
 Bad:
 Diele:
 HWR:

Erdgeschoß:

36,27 m²
 15,13 m²
 15,97 m²
 18,81 m²
 14,77 m²
 11,64 m²

Obergeschoß:

Flur:
 WC:
 Schlafen:

3,49 m²
 2,53 m²
 16,77 m²
 135,38 m²

Wohnung 2

Wohnen:
 Küche:
 Schlafen:
 Bad:
 Diele:
 HWR:
 Kind:
 Balkon:

Obergeschoß:

32,37 m²
 9,59 m²
 13,68 m²
 9,02 m²
 8,58 m²
 5,93 m²
 10,61 m²
 2,43 m²
 92,21 m²

Gesamtwohnfläche:

Wohnung 1 =
 Wohnung 2 =

135,38 m²
 92,21 m²
 227,59 m²

Wohnflächenaufteilung:

Wohnung 1: 135,38 : 227,59 * 100 = 59,48 %
 Wohnung 2: 92,21 : 227,59 * 100 = 40,52 %

Anteil Hausfläche am Grundstück:

Wohnung 1:	11,99*11,99 = 143,76 * 59,48 / 100 =	85,51 m ²
Wohnung 2:	11,99*11,99 = 143,76 * 40,52 / 100 =	58,25 m ²
		143,76 m²

Wohnflächenberechnung

Bild 1: Quelle: Stadt Lippstadt, Fachdienst Bauordnung/Denkmalsschutz, Lizenz dl-de/by-2.0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 5: Fotodokumentation UNVOLLSTÄNDIG

Seite 1 von 14



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts von der Straße aus



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts von hinten