

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Wertermittlung und keine bzw. wesentliche Anlagen (Bauzeichnungen, Lagepläne u.a.) nicht enthält. Das Originalgutachten kann vormittags bis 12:00 Uhr und ansonsten nach telefonischer Rücksprache (Tel. (02941) 986-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lippstadt eingesehen werden.



- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungen
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Datum: 05.06.2025
Az.: 12 K 018/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer

**Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in
59609 Anröchte, Eichenweg 2a sowie die unbebaute
Erschließungsfläche und das als Wiese genutzte Grundstück
in 59609 Anröchte, Am Born**



Der **Verkehrswert des Gesamtgrundstücks** wurde zum
Stichtag 03.06.2025 ermittelt mit rd.

183.000,- €.

Einzelverkehrswerte s. Pkt. 4.3

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 23 Seiten zuzügl. zweier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Sonstige Beteiligte	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.5	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.6	Derzeitige Nutzung.....	10
2.6.1	Miet-/Pachtverhältnisse	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	11
3.2	Einfamilien-Doppelhaushälfte	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	12
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	12
3.2.2.3	Haustechnik	13
3.2.2.4	Keller und Dach	13
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	14
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	14
3.2.2.8	Wohnung	14
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	16
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnbaufläche (Flst. 486)	17
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.1.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	17
4.3	Verkehrswert.....	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6	Wertermittlungsergebnisse.....	22
7	Verzeichnis der Anlagen.....	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine nicht unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte (2-geschossig, Baujahr ca. 1930) sowie eine Erschließungsfläche als Zuwegung zum Wohnhaus und eine als Wiese genutzte Erholungsfläche.

Objektadresse: Eichenweg 2a, Am Born, 59609 Anröchte

Grundbuchangaben: Grundbuch von Effeln Blatt 1011

Katasterangaben: Gemarkung Effeln, Flur 6, Flurst. 455, 456, 486

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungen
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Auftrag vom 08.04.2025

Eigentümer: -

1.3 Sonstige Beteiligte

Zwangsverwalter: Herr Stefan Kupitz
Almerfeldweg 30
59929 Brilon

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lippstadt vom 08.04.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 03.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 03.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 03.06.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige
(Der Eigentümer sowie die Bewohner waren entgegen schriftlichen Terminvereinbarungen bei der Ortbesichtigung nicht anwesend, sodass der Sachverständige das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigen konnte.)

1.5 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Flurkartenauszug v. TIM-Online Bauakte Kreis Soest (1 Akte) Erkundigungen beim Planungsamt Gemeinde Anröchte Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest Erkundigungen bei der Westnetz GmbH, Dortmund Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Gemeinde Anröchte Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Kreis Soest Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde, Abfallwirtschaft Kreis Soest Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW Grundstücksmarktbericht 2025 für Kreis Soest Mietspiegel 2023 für Gemeinde Anröchte
---	---

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Anröchte, ca. 11.000 Einwohner
Ortsteil:	Effeln, südlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Warstein, ca. 12 km; Lippstadt, ca. 20 km; Soest, ca. 23 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 55, ca. 2,5 km; B 516, ca. 6 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 10 km; A 46, ca. 23 km
Bahnhof:	Hauptbahnhof Lippstadt, ca. 20 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 24 km
Weitere Infrastruktur:	Naturpark Arnsberger Wald, ca. 8 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	nördlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum v. Anröchte beträgt ca. 7 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 350 m entfernt; Kindergarten, ca. 430 m entfernt; Grundschule, ca. 7,5 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 7,5 km entfernt
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: vgl.a. Anlage 04

Effeln Blatt 1011, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Effeln, Flur 6, Flurstück 455; Wirtschaftsart: Verkehrsfläche; Lage: Am Born; Größe: 50 m ² ; tatsächliche Nutzung: Erschließungsfläche; Breite x Tiefe: ca. 3,0 x 16,3 m
Effeln Blatt 1011, lfd. Nr. 2:	Gemarkung Effeln, Flur 6, Flurstück 456; Wirtschaftsart: Erholungsfläche; Lage: Am Born; Größe: 768 m ² ; tatsächliche Nutzung: Wiese; Breite x Tiefe: ca. 24 x 32 m
Effeln Blatt 1011, lfd. Nr. 3:	Gemarkung Effeln, Flur 6, Flurstück 486; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Eichenweg 2a; Größe: 535 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 23,3 x 23 m
Gesamtgröße:	1.353 m ²
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Westen ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Am Born: provisorisch ausgebaut; Fahrbahn geschottert; Gehwege und Parkplätze nicht vorhanden
Anmerkung:	Das Bewertungsgrundstück ist von der Straße Am Born über die Erschließungsfläche (Flurst. 455) erschlossen. Der Eichenweg entlang des Bewertungsgrundstücks ist ein Privatweg (zu Flurst. 178).
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Flüssiggas; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Internetanschluss; Eine städtische Gasleitung ist nicht vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; überwiegend eingefriedet
Anmerkung:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist das Gebiet als Karstgebiet aus.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.12.2024 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Effeln Blatt 1011 ist folgende Eintragung vermerkt: Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk Nr. 3: Zwangsverwaltungsvermerk
Anmerkung:	Das Leitungsrecht befindet sich auf den benachbarten Flurstücken 487 u. 454 und verläuft parallel zu Marktstraße. Da die Flurstücke des Bewertungsgrundstücks nicht davon betroffen sind, kann das Recht im Grundbuch auf Antrag gelöscht werden. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 06.06.2025 beim Planungsamt Gemeinde Anröchte.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 02.06.2025.

Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht.

Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 26.05.2025.

Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Abstandsflächenbaulast (Flst. 486 u. 487)
- gemeinsame Abschlusswand (Flst. 486 u. 487)
- Zuwegungsbaulast, 3 m breit (Flst. 455)

Auskunft eingeholt am 27.05.2025 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.

Anmerkung:

Die beiden Abstandsflächenbaulasten betreffen jeweils die Gebäudevorsprünge an der gemeinsamen Grenze. Da die Baulasten der Abstandsflächen sowie die der gemeinsamen Abschlusswand auf Gegenseitigkeit begründet sind, sind sie jeweils als wertneutral anzusehen.

Da sich die Zuwegungsbaulast ausschließlich auf das als Erschließungsfläche bewertete Grundstück bezieht, wirkt sich diese Baulast nicht weiter wertmindernd aus.

Denkmalschutz:

Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auskunft eingeholt am 06.06.2025 beim Planungsamt Gemeinde Anröchte.

Innenbereichssatzung:

Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde i. W. auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt ins Gebäude hatte. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Somit konnte keine Überprüfung der Zeichnungen der Bauakte mit der tatsächlichen Grundriss-Situation vorgenommen werden. Augenscheinlich entspricht das Gebäude von außen weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte.
------------	---

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land, Verkehrsfläche, tlw. Hinterland
Anmerkung:	(Die Lage der Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand ist in Anlage 04 dargestellt.)
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 50 €/m ² (baureifes Land); Stichtag: 01.01.2025; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: MD (Dorfgebiet); Tiefe: bis 40 m; Geschossigkeit: I-II
Liegenschaftszinssatz:	Reihen- u. Doppelhäuser: 1,97 % (Spanne: -1,96 bis 4,13 %)
Sachwertfaktor:	Reihen- u. Doppelhäuser: 1,11 (Spanne: 0,45 bis 2,5)
Immobilienrichtwert:	Der Immobilienrichtwert beträgt 1.200 €/m ² Wf. (ohne Garage); objektspezif. angepasster Wert: 1.030 €/m ² Wf.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft mündlich eingeholt am 28.05.2025 beim Bauverwaltungsamt Gemeinde Anröchte.
Anmerkung:	Da die Straße Am Born noch nicht endausgebaut ist, werden hierfür zu einem späteren Zeitpunkt Beiträge entstehen.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage)

Das Grundstück (Flurst. 486) ist mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Flurstück 455 wird als Erschließungsfläche zum Wohnhaus (unbefestigter Weg) genutzt. Flurst. 456 wird als Wiese genutzt. Auf den Grundstücken befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze.

2.6.1 Miet-/Pachtverhältnisse

Wohnung:	Nettokaltmiete: 750 €/M; NK-Vorauszahlung: 150 €/M (ohne Heizung)
Zwangsverwaltung:	Stefan Kupitz, Almerfeldweg 30, 59929 Brilon
Anmerkung:	Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von außen, auf Ausführungen der Bauakte bzw. auf Angaben des Zwangsverwalters.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen der o.g. Räumlichkeiten beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. vom Eigentümer mündlich überliefert wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es liegt im Ermessen des Auftraggebers, eine vertiefende Untersuchung der aufgeführten Bauschäden/Baumängel anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilien-Doppelhaushälfte

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilien-Doppelhaushälfte , 2-geschossig, mit Anbau, einseitig angebaut; Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1930; fiktives Baujahr: 1980
Historie:	Das vorh. Wirtschaftsgebäude wurde 1998 zu einem Wohnhaus ausgebaut. Es ist von einer kompletten Entkernung des Gebäudes auszugehen.
Modernisierungen:	k. A.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand müsste den Anforderungen des Ausbaujahres entsprechen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich Es ist unklar, ob das Dachgeschoss aus statischen Gründen ausbaufähig ist.
Außenansicht:	verputzt (Münchner Rauh), tlw. Wärmedämm-Verbundsystem (Südfassade Hauptgebäude)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau;
Anmerkung:	Aufgrund des Gebäudealters ist es möglich, dass Wände nicht sichtbares Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen o.ä. enthalten.
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
Sohle:	Beton
Außenwände:	Ziegelstein, 30 bzw. 24 cm, Außenputz bzw. Wärmedämm-Verbundsystem
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtwände
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage (es handelt sich hierbei um das Terrassenelement bzw. das ehem. Deelentor); Eingangsbereich geringfügig vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	k. A.
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden
Kellertreppe:	nicht vorhanden
Geschoßtreppe:	k. A.
Bodentreppe:	k. A.

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Holz-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, ohne Rollläden, mit Sprossen; Fensterbänke innen k. A.; Fensterbänke außen aus Anröchter Naturstein
Haustür/Außentür(en):	aus Holz mit Glasfüllungen

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	wandhängende Gas-Therme (Wolf CGB 2/24; Brennwerttechnik); 4,8-28 kW; Baujahr 2015;
Tank:	Flüssiggastank der Fa. Lange Gas, Lippstadt
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	nicht vorhanden
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzpfeifendach
Hauptdach:	asymmetrisches Satteldach, 42°/32° Dachneigung
Nebendächer:	Flachdach
Dacheindeckung:	Betondachstein o. Tondachziegel
Wärmedämmung:	Mineralwolle, 16 cm in Sparren- u. Kehlbalkenlage (gem. Angabe im Wärmeschutznachweis)
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink, tlw. Kunststoff
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	kein Schornstein, Abgasrohr über Dach

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen:	Photovoltaikanlage (2 Paneele) auf dem Flachdach des Anbaus
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	k. A.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden unterstellt.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Erdgeschoss: Diele mit Treppe u. Durchgang, Wohnzimmer, Bad, Wohnküche, Kinderzimmer (ca. 101 m² Wf.); Kellerersatzraum (ca. 14 m² Nf.)

Obergeschoss: Galerie mit Treppe, Gästezimmer, Bad, Elternschlafzimmer, Abstellraum (ca. 77 m² Wf.)

Wohn-/Nutzfläche, ins.: ca. 178 m² Wf. / 14 m² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Erdgeschoss: k. A.

Obergeschoss: k. A.

3.2.2.8 Wohnung

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getätigt werden.

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür: s. Haustür

Innentüren: k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper: k. A.

Warmwasserversorgung: über Heizungsanlage

Sanitärinstallation: überdurchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation

Bad (EG): k. A.

Bad (OG): k. A.

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

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

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	k. A.
Unterhaltsstau:	k. A.
Grundrissgestaltung:	ungünstiger Zuschnitt
Belichtung:	unzureichend
Beeinträchtigungen:	gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnder Wärmeschutz (aus heutiger Sicht) Einige Aufenthaltsräume besitzen zu wenig bzw. zu kleine Fenster.
Sonstige Besonderheiten:	Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb der Wohnung unterstellt.

3.3 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Hof- und Wegebefestigung, Terrasse (Betonpflaster),
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Sträucher
techn. Installationen:	k. A.
Inventar / Zubehör:	Es existiert ein oberirdischerahltank mit Flüssiggas der Fa. Lange Gas aus Lippstadt. Es wird davon ausgegangen, dass sich dieser Tank im Eigentum der Belieferungsfirma befindet.
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen erheblichen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 59609 Anröchte, Eichenweg 2a sowie die unbebaute Erschließungsfläche und das als Wiese genutzte Grundstück in 59609 Anröchte, Am Born zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Effeln	1011	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Effeln	6	455	50 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Effeln	1011	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Effeln	6	456	768 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Effeln	1011	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Effeln	6	486	535 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Wohnbaufläche (Flst. 486)	Einfamilien-Doppelhaushälfte	535 m ²
Erschließungsfläche (Flst. 455)	unbebaut (Weg)	50 m ²
Erholungsfläche (Flst. 456)	unbebaut	768 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.353 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohnbaufläche (Flst. 486)

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.1.1.2.1 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 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks 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 bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

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.¹⁾

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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.

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

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

4.3 Verkehrswert

Die Einzelverkehrswerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Einzelverkehrswerte
Wohnbaufläche (Flst. 486)	Einfamilien-Doppelhaushälfte	169.000,00 €
Erschließungsfläche (Flst. 455)	unbebaut (Weg)	2.000,00 €
Erholungsfläche (Flst. 456)	unbebaut (Wiese)	12.000,00 €
Summe		183.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 59609 Anröchte, Eichenweg 2a, Am Born

<i>Grundbuch</i> Effeln	<i>Blatt</i> 1011	<i>lfd. Nr.</i> 1
<i>Gemarkung</i> Effeln	<i>Flur</i> 6	<i>Flurstück</i> 455
<i>Grundbuch</i> Effeln	<i>Blatt</i> 1011	<i>lfd. Nr.</i> 2
<i>Gemarkung</i> Effeln	<i>Flur</i> 6	<i>Flurstück</i> 456
<i>Grundbuch</i> Effeln	<i>Blatt</i> 1011	<i>lfd. Nr.</i> 3
<i>Gemarkung</i> Effeln	<i>Flur</i> 6	<i>Flurstück</i> 486

wird zum Wertermittlungstichtag 03.06.2025 mit rd.

183.000,- €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lippstadt, den 05. Juni 2025

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Einfamilien-Doppelhaushälfte** in **Anröchte, Eichenweg 2a**
 Flur 6 Flurstücksnummer **486** Wertermittlungstichtag: **03.06.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Wohnbaufläche	baureifes Land	frei	50,00	535,00	100 %	26.750,00
Summe:				535,00		26.750,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnbaufläche	Einfamilien- Doppelhaushälfte	334,00	178,00	1930	80	35

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Wohnbaufläche	10.039,20	30,40	2,00	0,88

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	150,28 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-70,22 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	949,44 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	16,83
Verkehrswert/Reinertrag:	24,19

Ergebnisse	
Ertragswert:	176.000,00 € (106 % vom Sachwert)
Sachwert:	166.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	169.000,00 €
Wertermittlungstichtag	03.06.2025

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: *Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts*
- Anlage 02: *Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts*
- Anlage 03: *Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts*
- Anlage 04: *Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts*
- Anlage 05: *Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)*
- Anlage 06: **Fotos**
- Anlage 07: *Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)*
- Anlage 08: **BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)**
- Anlage 09: *Baubeschreibung (gem. Bauakte)*
- Anlage 10: *Anpassung des Liegenschaftzinssatzes und des Sachwertfaktors*



Teilansicht von Südosten



Teilansicht von Südosten

...



Teilansicht von Südwesten



Teilansicht von Südwesten

...



Teilansicht von Nordwesten

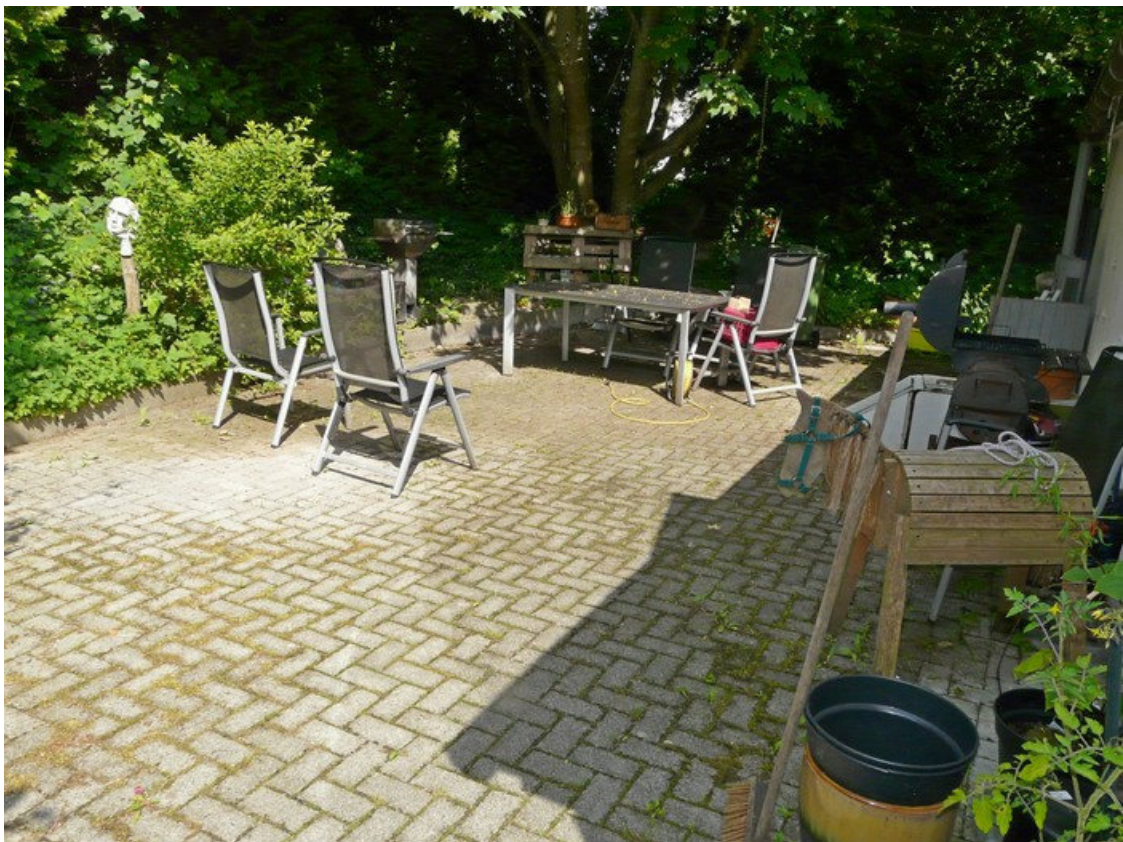


Teilansicht von Nordwesten

...



Blick in Richtung Osten (Außenanlagen zum Eichenweg)



Blick in Richtung Norden (Außenanlagen)

...



Blick in Richtung Osten (Außenanlagen)



Blick in Richtung Süden (Erschließungsfläche Flurst. 455)

...



Blick in Richtung Südwesten (Wiese Flurst. 456)



Umgebung in Richtung Nordwesten (Straße Am Born)

Bauvorhaben: Ausbau des vorh. Wirtschaftsgebäude in
59609 Anröchte-Effeln,
Eichenweg 2

Bauherr:



Betr.: Berechnung der Wohnfläche
=====

Wohnung ehem. Wirtschaftsgebäude

EG:

Kind:	3,81 m x 3,56 m	=	13,56 m ²
Küche:	4,995 m x 3,56 m		
	+ 1,20 m x 2,20 m	=	20,42 m ²
Bad:	2,90 m x 3,56 m		
	+ 1,04 m x 1,10 m	=	11,46 m ²
Wohnen:	5,02 m x 5,70 m		
	./ 0,50 x 0,50 (Kamin)	=	28,36 m ²
Diele:	4,01 m x 5,70 m		
	./ 1,00 m x 3,30 m (Treppe)		
	+ 1,76 m x 4,11 m	=	26,79 m ²
EG			= 100,59 m ²

OG: Abstellraum:

ca. 16,00 m²

Eltern:	4,89 m x 5,00 m		
	./ 1,16 m x 1,16 m	=	23,10 m ²
Bad:	1,58 m x 2,00 m		
	+ 1,00 m x 1,00 m	=	4,16 m ²
Gast:	3,30 m x 2,60 m		
	+ 0,58 m x 1,14 m	=	9,24 m ²
Galerie;	4,00 m x 5,84 m		
	+ 1,00 m x 1,30 m	=	24,66 m ²
OG			= 77,16 m ²

Wohnung insgesamt = 177,75 m²
=====