

Verkehrswertgutachten

betreffend der Liegenschaft

„Brandenburger Straße 5 in 59555 Lippstadt“

- Amtsgericht Lippstadt: Verfahren 012 K 014/20 -
Zwangsversteigerungsverfahren des ½ Miteigentumsanteils

Katasterbezeichnung: Gemarkung Lippstadt, Flur 22, Flurstücke 104, 132 und 133

Amtsgericht: Lippstadt, Grundbuchblatt 5886 von Lippstadt

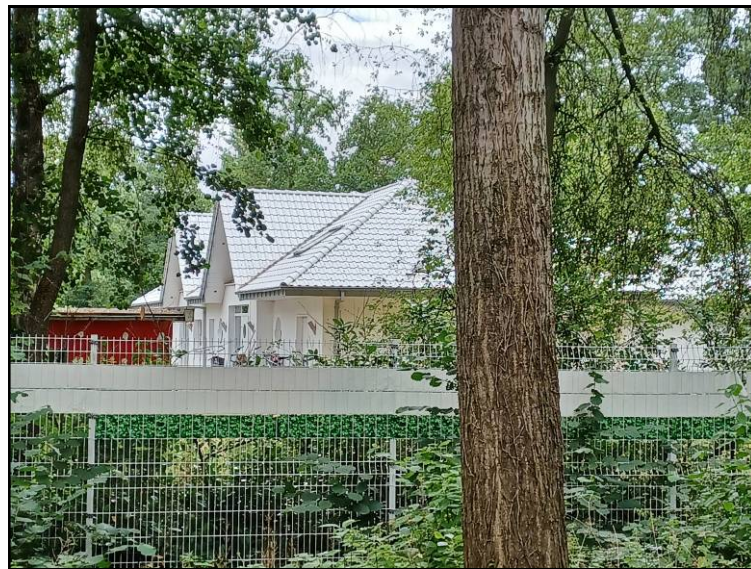


Bild 1: Frontansicht der zu bewertenden Immobilie „Brandenburger Straße 5, Lippstadt“
(östliche Gebäudeansicht)

Verkehrswert

des ½ Miteigentumsanteils:

410.000 € 15.07.2022 (Wertermittlungstichtag)
- inkl. Risikoabschlag, ohne Wohn- und Mitbenutzungsrecht -

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten. Es wurde in achtfacher Ausfertigung erstellt, eine davon für die Sachverständigenakte.

1. Ausfertigung

(eine Besichtigung der Liegenschaft wurde nicht ermöglicht)

Ergebniszusammenstellung

Anschrift:	Brandenburger Straße 5 in 59555 Lippstadt	
Ortsteil:	Lippstadt	
Amtsgericht:	Lippstadt, Grundbuch von Lippstadt Blatt 5886	
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Lippstadt, Flur 22, Flurstücke 104, 132 u. 133	
Gesamtgröße:	12.547 m ² (örtliche und wirtschaftliche Einheit)	
Grundstückseigentümer:	wird aus Datenschutzgründen hier nicht dokumentiert	
Immobilienart:	großzügiges freistehendes Einfamilienhaus	
Baujahr:	Ursprungsbaujahr um 1967, Kernsanierung um 2010	
Ausstattungsqualität:	vermutlich gehoben	
Wohn- und Nutzfläche:	rd. 417 m ² (die Berechnungshinweise sind zu beachten)	
Unterkellerung:	nicht vorhanden	
sonstige Nebengebäude u.a. Garagen:	vorhanden	
Anlieger-/ Erschließungsbeiträge:	keine Beträge offen	vgl. Seite 13
Altlastenkataster:	keine Eintragung vorhanden	vgl. Seite 13
Wohnungsbindung:	nicht vorhanden	vgl. Seite 13
Denkmalschutz:	nicht vorhanden	vgl. Seite 13
Baulastenverzeichnis:	Eintragung vorhanden	vgl. Seite 14
Nutzung:	nicht bekannt	vgl. Seite 15
Inventar:	nicht Gegenstand der Bewertung	vgl. Seite 15
Energieausweis:	liegt nicht vor	vgl. Seite 15
Sonstiges:	a) es besteht eine belastende beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohn- und Mitbenutzungsrecht) b) eine Besichtigung der Liegenschaft wurde nicht ermöglicht	
Wertermittlungstichtag:	15.07.2022	
Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils:	410.000 € - inkl. Risikoabschlag - (vgl. Seite 30)	
Wert des Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts:	290.000 € - inkl. Risikoabschlag - (vgl. Seite 28 f)	
Einzelverkehrswerte der Flurstücke 104, 132 und 133:	vgl. Seite 31 bis 36	

1. Gliederung des Gutachtens

	Seite
1. Gliederung des Gutachtens	3
2. Allgemeine Angaben und Auftrag	5
3. Grundstücksbeschreibung	7
3.1 Stadt Lippstadt (Merkmale / Kennwerte)	7
3.2 Die mikroökonomische Lage des Grundstücks	9
3.3 Katastertechnische und grundbuchrechtliche Beschreibung	10
3.4 Bauplanungsrecht und Umwelteinflüsse	11
3.4.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben	11
3.4.2 Umwelteinflüsse	11
a) Natur- und Landschaftsschutz / Wasserschutzgebiet	11
b) Überschwemmungsgebiet	11
c) Hitzebelastung	11
3.5 Bauordnungsrecht	12
3.6 Erschließungszustand	13
3.7 Bodenordnungsverfahren	13
3.8 Altlast und Altlast-Verdachtsflächen	13
3.9 Wohnungsbindung	13
3.10 Denkmalschutz	13
3.11 Baulasten	14
3.12 Nutzung der Immobilie / Mietverträge / Inventar	15
3.13 Energieausweis	15
3.14 Sonstige Rechte, Lasten und Vereinbarungen	15
4. Baubeschreibung	16
4.1 Vorbemerkungen	16
4.2 Gebäudebeschreibung, Nebengebäude und Außenanlagen	17
5. Technische Berechnungen	19
5.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche	19
5.2 Ermittlung der Wohnfläche / Nutzfläche	19

6. Wertermittlung	20
6.1 Allgemeine Grundlagen für eine Grundstückswertermittlung	20
6.2 Verfahrenswahl beim Wertermittlungsobjekt	21
6.3 Sachwertermittlung	21
6.3.1 Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
6.3.2 Berechnung des Grundstückssachwerts	22
6.3.3 Erläuterungen und Berechnungshinweise zur Sachwertberechnung	22
a) Gebäudestandard / Normalherstellungskosten 2010	22
b) Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag / Baupreisindex	24
c) Gesamt- und Restnutzungsdauer / Alterswertminderung	24
d) Außenanlagen / bauliche Nebenanlagen	25
e) Bodenwertermittlung	26
f) Instandhaltungssituation / Objektbesonderheiten	27
g) Marktanpassung	27
h) Wohn- und Mitbenutzungsrecht	28
7. Verkehrswertbestimmung	30
7.1 Bestimmung des Verkehrswerts der wirtschaftlichen Einheit	30
7.2 Bestimmung der Einzel-Verkehrswerte	31
7.2.1 Verkehrswert des Einzelflurstücks 104 (BV 1)	31
7.2.2 Verkehrswert des Einzelflurstücks 132 (BV 2)	32
7.2.3 Verkehrswert des Einzelflurstücks 133 (BV 3)	35
8. Anlagen	37

2. Allgemeine Angaben und Auftrag

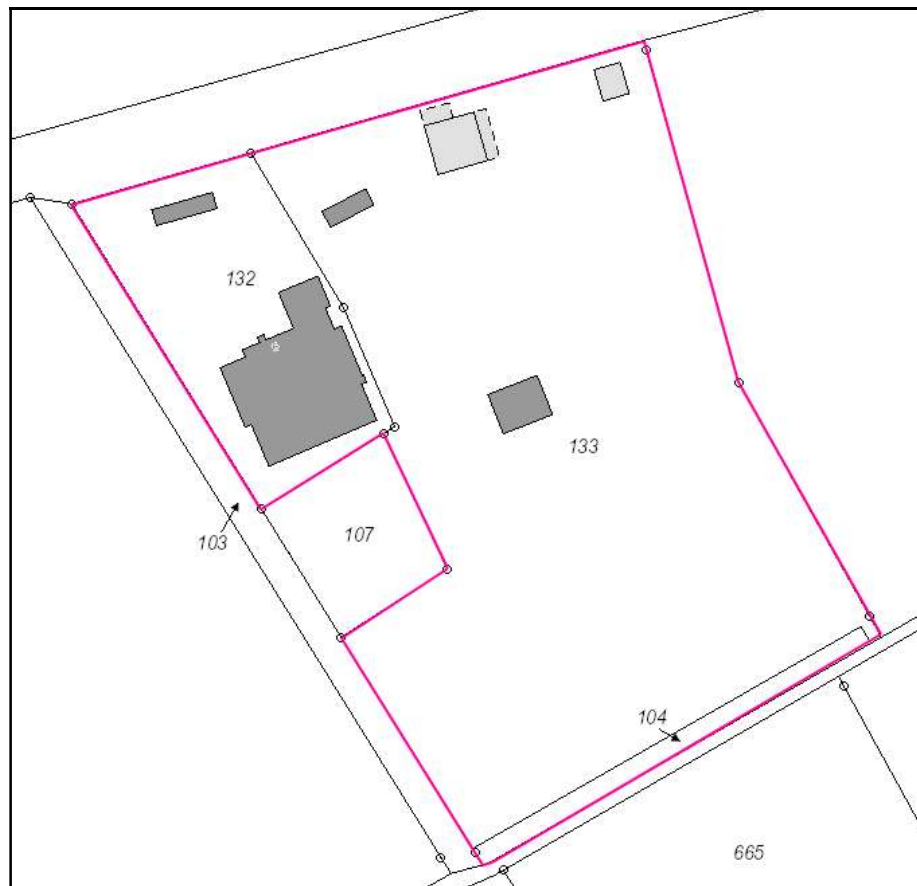
Auftraggeber:

Amtsgericht Lippstadt
Lipperoder Straße 8
59555 Lippstadt

Auftragsdatum vom 20.12.2021, die Antragsberechtigung besteht gemäß § 193 (1) Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

Aufgabenstellung:

Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 012 K 014/20 bezüglich des $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteils an der Liegenschaft in der Gemarkung Lippstadt, Flur 22, Flurstücke 104, 132 und 133 inkl. der Ermittlung der Einzel-Verkehrswerte. Zudem ist das Wohn- und Mitbenutzungsrecht bewertungstechnisch zu betrachten.



Nordrichtung

Abb. 1: Lageübersicht zu den Bewertungsflurstücken 104, 132 und 133
- ohne Maßstab, Quelle: Stadtverwaltung Lippstadt -

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist in diesem Gutachten der Tag der Ortsbesichtigung am 15.07.2022.

Das Wertniveau bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Unterlagen:

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

- Abschrift des Grundbuchs sowie der Bewilligungsurkunde zum vorliegenden Wohn- und Mitbenutzungsrecht (Amtsgericht Lippstadt)
- Auskunft aus dem Liegenschaftskataster und zu Bodenordnungsverfahren
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Auskunft aus der Bauakte
- Auskunft zu Altlasten und Altlastverdachtsflächen
- Auskunft zur Wohnungsbindung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft zu Anliegerkosten und Erschließungsbeiträgen
- Auskunft aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Bodenrichtwertkarte, Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Auskunft der Stadtwerke Lippstadt (Ver- und Entsorgungsleitungen)
- Rechtsgrundlagen für das Gutachten nebst den zugehörigen Ergänzungen zum Stichtag, u.a. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Ortstermin am 15.07.2022

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Stadt Lippstadt (Merkmale / Kennwerte)

Lippstadt ist als „Große Mittelstadt“ geografisch in das Städtedreieck Dortmund (Entfernung ca. 70 km), Bielefeld (Entfernung ca. 45 km) und Paderborn (Entfernung ca. 30 km) eingebettet. Lippstadt wird straßenverkehrstechnisch durch die Bundesstraße B 55 erschlossen. Sie ermöglicht einen fast unmittelbaren Kontakt zu den Bundesautobahnen A 2 (Hannover-Dortmund, Entfernung ca. 25 km) und A 44 (Kassel-Dortmund, Entfernung ca. 12 km). Anbindungen an den Bahn- und Luftverkehr werden durch den Bahnhof im Zentrum von Lippstadt sowie durch den Flughafen Paderborn/Lippstadt (Entfernung ca. 27 km) sichergestellt. Lippstadt wurde um 1185 planmäßig angelegt und ist die älteste Gründungsstadt Westfalens. Die Stadt Lippstadt hat nach eigenen Erhebungen zum Wertermittlungsstichtag rd. 73.000 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) und ist damit die größte Stadt im Kreis Soest. Von den 73.000 Einwohnern wohnen ca. 42.000 Einwohner direkt in Lippstadt und ca. 31.000 Einwohner verteilt auf siebzehn vornehmlich ländlich geprägte Ortsteile.

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

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

*(Quelle: www.lds.nrw.de,
Kommunalprofil)*

Bis zum Jahr 2040 erwartet die Stadt Lippstadt insgesamt einen leichten Bevölkerungszuwachs von 2 %.

In der folgenden Übersicht werden weitere allgemeine Daten zur Stadt Lippstadt wiedergegeben:

Arbeitslosenquote

- Kreis Soest (Stand Juli 2022)	5,3 %
zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen (Stand Juli 2022)	7,0 %
zum Vergleich: Deutschland (Stand Juli 2022)	5,4 %

Quelle: www.statistik.arbeitsagentur.de, www.ihk-arnsberg.de

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lippstadt (Hauptwohnsitz)

- Stand 30.06.2014	66.410
- Stand 30.06.2016	67.365
- Stand 30.06.2018	67.857
- Stand 30.06.2020	67.810
- Stand 30.06.2022	68.544

Quelle: www.it.nrw.de (Kommunalprofil), www.ihk-arnsberg.de

Berufspendler aus der Sicht der Stadt Lippstadt (Stand 30.06.2022)

- Einpendler	18.318
- Auspendler	12.686
- Pendlersaldo	+ 5.632

Quelle: www.lippstadt.de

Sozialversicherungspflichtig-Beschäftigte (Stand: 30.06.2022)

	Lippstadt	Kreis Soest
<u>Wirtschaftszweig</u>		
- Produzierendes Gewerbe	36,2 %	36,8 %
- Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei	15,8 %	19,9 %
- Land- und Forstwirtschaft	1,7 %	1,3 %
- Sonstige Dienstleistungen	46,4 %	42,0 %

Quelle: www.it.nrw.de, IHK Arnsberg

Anzahl der Sozialversicherungspflichtig-Beschäftigten am Arbeitsort Lippstadt

- Stand 30.06.2014	33.670
- Stand 30.06.2016	34.128
- Stand 30.06.2018	34.980
- Stand 30.06.2020	34.305
- Stand 30.06.2022	34.809

Quelle: www.it.nrw.de (Kommunalprofil), www.ihk-arnsberg.de

Einkommenssituation in Lippstadt

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

Jahr	Lippstadt	Rangziffer
2004	16.898 €	213
2015	21.362 €	226
2020	23.388 €	252
zum Vergleich: Kreis Soest (2020)	23.895 €	
zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen (2020)	23.201 €	

Quelle: www.it.nrw.de

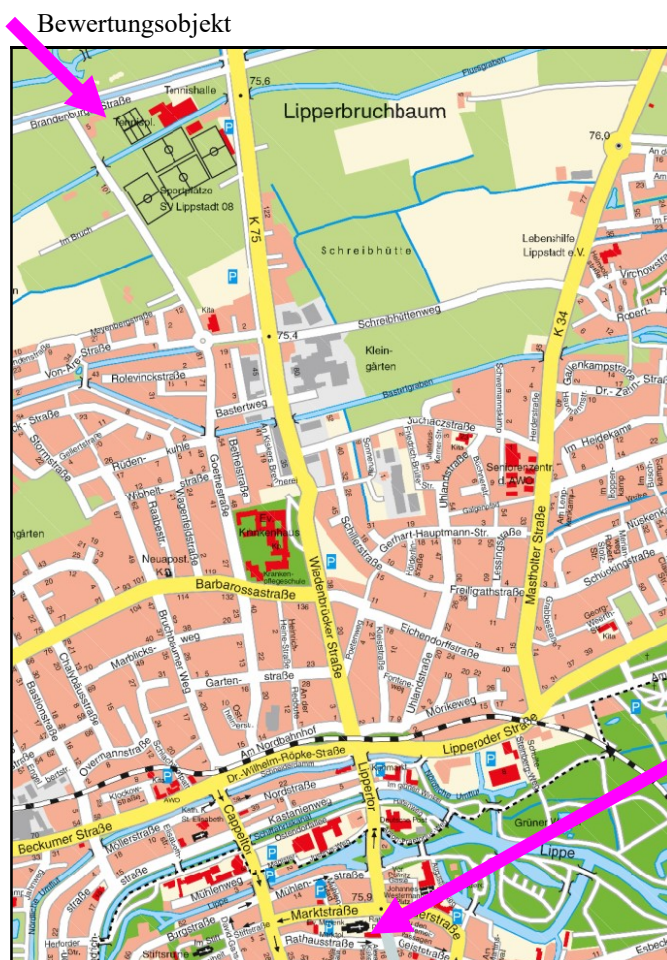
3.2 Die mikroökonomische Lage des Grundstücks

Die zu bewertende Liegenschaft liegt im nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Lippstadt zwischen den Ortsteilen Cappel, Bad Waldliesborn und Lipperbruch. Das Stadtzentrum ist rd. 3,5 km entfernt.

Öffentliche Einrichtungen wie z.B. Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser sowie sonstige Einrichtungen für den täglichen Bedarf an Konsumgütern sind in Lippstadt sämtlich vorhanden und vom Bewertungsobjekt tlw. fußläufig erreichbar.

Erschlossen wird die Liegenschaft durch die „Brandenburger Straße“, die vor dem Bewertungsobjekt als Sackgasse mit dem Charakter eines Wirtschaftsweges ausgebaut ist (ein Fahrstreifen, Fahrbahndecke aus Asphalt, keine Straßenbeleuchtung, kein separater Rad- oder Gehweg) und dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

Die nähere Umgebung wird stark geprägt durch land- und forstwirtschaftliche Flächen mit einer leicht durchzogenen Streubebauung sowie Sportanlagen (vorwiegend für Fußball und Golf).



Unter Würdigung der örtlichen Gegebenheiten ist dem Bewertungsobjekt insgesamt eine tendenziell mittlere Wohnlagequalität zuzuordnen.

Stadtzentrum

Abb. 2: Lageübersicht des Bewertungsobjekts - ohne Maßstab, Quelle: Stadtverwaltung Lippstadt

3.3 Katastertechnische und grundbuchrechtliche Beschreibung

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

katastertechnische Merkmale

Kreis:	Soest
Stadt:	Lippstadt
Gemarkung:	Lippstadt
Flur:	22
Flurstücke:	104, 132 und 133
Größe:	326 m ² Flurstück 104 2.181 m ² Flurstück 132 <u>10.040 m²</u> Flurstück 133 12.547 m ² Gesamtgröße (örtliche und wirtschaftliche Einheit)
Nutzungsart:	u.a. Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Wasserfläche
Zuschnitt:	unregelmäßig, vgl. Abbildung 1
Höhenlage:	nahezu eben

grundbuchrechtliche Merkmale

Die grundbuchrechtlichen Merkmale entstammen der Abschrift des Grundbuchs vom 02.10.2020. Es wird bei den folgenden Betrachtungen davon ausgegangen, dass seitdem keine weiteren wertrelevanten Eintragungen erfolgt sind.

Grundbuch von:	Lippstadt, Blatt 5886
Bestandsverzeichnis:	- lfd. Nr. 1: Gemarkung Lippstadt, Flur 22, Flurstück 104, Größe 326 m ² - lfd. Nr. 2: Gemarkung Lippstadt, Flur 22, Flurstück 132, Größe 2.181 m ² - lfd. Nr. 3: Gemarkung Lippstadt, Flur 22, Flurstück 133, Größe 10.040 m ²
Grundbuch Abteilung I:	Eigentümereintragungen: => wird aus Datenschutzgründen hier nicht dokumentiert
Grundbuch Abteilung II:	gültige Lasten und Beschränkungen: - lfd. Nr. 7 => bezüglich des Flurstücks 132 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohn- und Mitbenutzungsrecht)

für ... Bewilligung vom 05.10.2016 (UR-Nr. 475/2016). Eingetragen am 24.11.2016.

- lfd. Nr. 10 => bezüglich der Flurstücke 104, 132 und 133

Bezüglich des ½ Anteils ... ist die Zwangsversteigerung angeordnet (Amtsgericht Lippstadt, 012 K 014/20). Eingetragen am 02.10.2020.

Hinweise:

1) Das Recht der lfd. Nr. 7 wird im Abschnitt 6.3.3 (h) betrachtet.

2) Das Recht der lfd. Nr. 10 beeinflusst nicht den hier zu bestimmenden Verkehrswert.

Grundbuch Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

3.4 Bauplanungsrecht und Umwelteinflüsse

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Die zu bewertende Liegenschaft liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt in einem Bereich, der als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen ist.

Da kein Bebauungsplan vorliegt, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung bei einem Bauvorhaben gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) „Bauen im Außenbereich“.

3.4.2 Umwelteinflüsse

a) Natur- und Landschaftsschutz / Wasserschutzgebiet

Die zu bewertende Liegenschaft liegt nicht in einem Naturschutz-, Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiet. Ein gesonderter Schutz des Baumbestandes u.a. als Naturdenkmal ist nicht vermerkt.

b) Überschwemmungsgebiet

Die hier zu betrachtende Liegenschaft ist laut Hochwasserrisikomanagementplan nur tlw. von einem Hochwasser mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen.

c) Hitzebelastung

Der Klimawandel und der damit zu erwartende weitere Anstieg der Temperaturen sorgen dafür, dass die Bedeutung der Hitzebelastung für das Wohlbefinden der Bevölkerung immer wichtiger wird. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) hat hierzu im Jahr 2019 eine entsprechende landesweite Untersuchung veröffentlicht.

Bei dieser Untersuchung der Hitzebelastung in NRW wurden die klimatischen Tag- und Nachtsituationen betrachtet und in die nachstehenden fünf Klassen unterteilt (Gesamtbetrachtung):

Klasse 1:	sehr günstige thermische Situation
Klasse 2:	günstige thermische Situation
Klasse 3:	weniger günstige thermische Situation
Klasse 4:	ungünstige thermische Situation
Klasse 5:	sehr ungünstige thermische Situation

In Lippstadt sind alle Klassen vertreten. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach dieser Untersuchung des LANUV in der Klasse 2 (günstige thermische Situation).

3.5 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Gemäß der Bauakte wurde im Jahr 1961 eine Ansiedlungsgenehmigung ausgesprochen. Die zugehörige Baugenehmigung erfolgte für das ursprüngliche Wohnhaus im Jahr 1962 mit der Schlussabnahme im Jahr 1968. Eine Gebäudeerweiterung erfolgte um 1975. Hieraus ergibt sich ein fiktives Ursprungsbaujahr von 1967.

Im Jahr 2008 wurde der Umbau des Wohnhauses sowie die Errichtung eines Pfannendaches genehmigt. Die zugehörige Bescheinigung zur abschließenden Fertigstellung wurde im Jahr 2010 ausgestellt.

Neben dem Wohngebäude befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück mehrere Nebengebäude (vielfach in Massivbauweise errichtet, Baujahre zwischen 1963 bis 1980). Gemäß der Bauakte, Luftbilddaufnahmen sowie der Ortsbesichtigung sind folgende Baulichkeiten vorhanden:

1. Dreiergarage
2. Doppelgarage / bzw. zwei nebeneinander stehende Einzelgaragen
3. Schwimmhalle mit Außenbecken
4. zwei ehemalige Ställe

3.6 Erschließungszustand

Zuwegung:

Die zu bewertende Gesamtliegenschaft (wirtschaftliche Einheit) grenzt unmittelbar an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche an.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist gegeben. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt derzeit über eine Sammelgrube.

Beitrags- und Abgabezustand:

Nach Auskunft vom Fachdienst Bauverwaltung der Stadt Lippstadt fallen nach der heutigen Sach- und Rechtslage keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch mehr an. Die Stadt hat jedoch das Recht, bei zukünftigen Ausbaumaßnahmen Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) ggf. zu erheben.

3.7 Bodenordnungsverfahren

Das Bewertungsobjekt befindet sich in keinem Bodenordnungsverfahren.

3.8 Altlast und Altlast - Verdachtsflächen

Eine Eintragung im Kataster über Altlast - Verdachtsflächen und Altlasten liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor.

3.9 Wohnungsbindung

Für die Immobilie besteht keine Förderung mit öffentlichen Mitteln / Wohnungsbindung.

3.10 Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalschutzliste der Stadt Lippstadt liegt nicht vor.

3.11 Baulasten

Nach Auskunft vom Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz liegt für das Flurstück 104 keine belastende Baulast vor.

Für die Flurstücke 132 und 133 besteht hingegen eine Baulast vom 08.05.2008 (Nr. 3276) mit folgendem Inhalt:

„Verpflichtung, die Flurstücke 132 und 133, Flur 22, Gemarkung Lippstadt, bauplanungs- und bauordnungsrechtlich wie ein Grundstück zu betrachten (Vereinigungsbaulast)“.

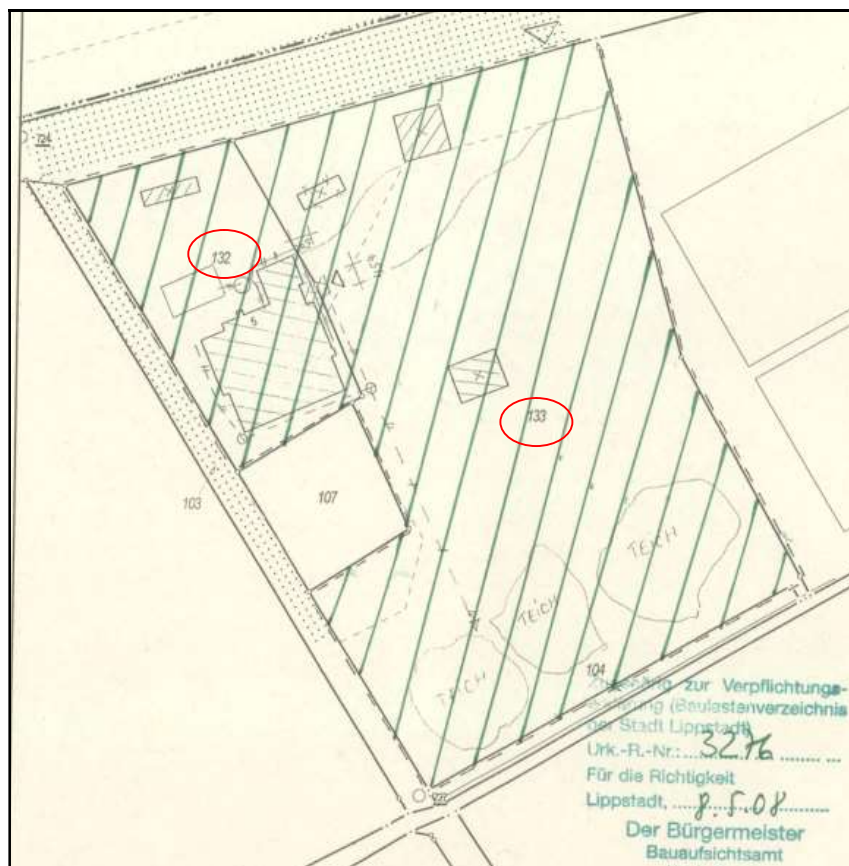


Abb. 3: Lageübersicht zur Baulast der Flurstücke 132 und 133 (ohne Maßstab)

Bewertungstechnisch hat die Vereinigungsbaulast keine Auswirkungen auf den hier zu bestimmenden Verkehrswert, sofern die Flurstücke 132 und 133 eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Bei der Einzelbewertung der Flurstücke 132 und 133 wird auf Abschnitt 7.2.2 und 7.2.3 verwiesen.

3.12 Nutzung der Immobilie / Mietverträge / Inventar

Aufgrund der fehlenden Besichtigung der Liegenschaft liegen hierzu keine Informationen vor.

3.13 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner nicht vor.

3.14 Sonstige Rechte, Lasten und Vereinbarungen

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

4. Baubeschreibung

4.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die nachfolgende Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen des am 15.07.2022 erfolgten Ortstermins sowie der vorliegenden Unterlagen gemäß der Bauakte.

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

Eine Untersuchung auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen, über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z.B. Asbest) sowie weiterreichende Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall-, Feuchte- und Brandschutz wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht durchgeführt.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) unter Umständen eine eventuelle Nachrüstpflicht für den jeweiligen Eigentümer besteht.

Die Liegenschaft konnte beim Ortstermin nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus besichtigt werden. Aufgrund der Einfriedung sowie der Weitläufigkeit des Grundstücks war die Einsicht eingeschränkt.

Teilnehmer am Ortstermin:

- der Unterzeichner

4.2 Gebäudebeschreibung, Nebengebäude und Außenanlagen

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

Immobilienart:	freistehendes nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus unter Walmdach
Baujahr:	Ursprungsbaujahr um 1967, Kernsanierung um 2010
Bauart:	vermutlich Massivbauweise
Gründung:	vermutlich Betonfundamente
Außenwände / Fassade:	Mauerwerk mit Wärmeverbundsystem
Innenwände:	Art- und Zustand nicht bekannt
Decke:	vermutlich Holzkonstruktion
Dach:	Walmdach mit Pfanneneindeckung (Tondachziegel in weiß, 30° Neigung), weitere Informationen liegen nicht vor
Dachbodenbereich:	gemäß der Bauakte ist der Dachbodenbereich nicht ausgebaut, es sind jedoch abweichend der Bauzeichnung zwei Dachflächenfenster eingebaut worden, zudem bestehen zwei genehmigte Zwerchhäuser im östlichen Dachbereich
Haustür:	Art- und Zustand nicht bekannt
Fenster:	Kunststofffenster in weiß
Belichtung / Belüftung:	vermutlich ohne wesentliche besondere Vor- oder Nachteile
Fußbodenbeläge:	Art- und Zustand nicht bekannt
Oberfläche der Innenwände:	Art- und Zustand nicht bekannt
Elektroinstallation:	Art- und Zustand nicht bekannt
Innentüren:	Art- und Zustand nicht bekannt
Sanitärbereiche:	gemäß der Bauzeichnung stehen zwei Bäder mit Wanne und Dusche zur Verfügung, ein Bad besitzt zudem eine Sauna, Gäste-WC, zusätzlich besteht ein WC im Bereich der Hobby- und Büroräume
Heizungstechnik und Warmwasser:	Erdwärme, weitere Informationen z.B. zur Art der Raumbeheizung liegen nicht vor
Barrierefreiheit:	nicht bekannt

Aufteilungssituation:	vgl. Anlage 2 und 3
Nebengebäude:	über den baulichen Zustand der Nebengebäude (u.a. Garagen) ist eine gesicherte Aussage nicht möglich
Außenanlagen:	vorwiegend Mauer- und Zauneinfriedungen, Wege- und Platzbefestigungen, Rasenflächen, Teichanlagen, Baum - und Strauchanpflanzungen, der Baumbestand ist tlw. recht hoch
Gesamteindruck:	<p>Die Wohnimmobilie machte bei der eingeschränkten Außenbesichtigung insgesamt einen guten Gesamteindruck.</p> <p>Die Außenanlagen sowie die baulichen Nebengebäude machten bei der Außenbesichtigung, soweit das Grundstück einsehbar war, nur einen einfachen Gesamteindruck.</p>

5. Technische Berechnungen

Die Werte der nachstehenden Ansätze sind auf Grundlage der Bauakte mit für den Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit ermittelt worden. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

5.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche

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

Die Brutto-Grundfläche ergibt sich wie folgt:

Gesamt-BGF des Wohnhauses (Erdgeschoss):	=	485 m²
BGF der baulichen Nebenanlagen (u.a. Garagen, Schwimmhalle, Stallbereiche)	=	355 m²

Hinweis zum Dachgeschoss

Zum Konstruktionsaufbau des „Dachgeschosses“ stehen gemäß der Bauakte nur wenige Informationen zur Verfügung. Die Nutzbarkeit des gesamten „Dachgeschosses“ ist vermutlich aufgrund der Walmdachkonstruktion, der „geringen“ Dachneigung, der lichten Höhe sowie der Anzahl der Fenster deutlich eingeschränkt bzw. nicht nutzbar, weshalb eine Berücksichtigung bei der Brutto-Grundfläche nicht erfolgt. Eine Würdigung des Dachaufbaus erfolgt durch einen gesonderten Zuschlag bei den Normalherstellungskosten.

5.2 Ermittlung der Wohnfläche / Nutzfläche

Die Wohnfläche beläuft sich gemäß der Bauakte auf rd. 314 m². Für die Büro- und Hobbyräume, nebst der zugehörigen Flurbereiche, ergibt sich gemäß der Bauakte eine weitere Nutzfläche von rd. 103 m². Somit beläuft sich die gesamte Wohn-/Nutzfläche im Erdgeschoss auf rd. 417 m².

6. Wertermittlung

6.1 Allgemeine Grundlagen für eine Grundstückswertermittlung

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

6.2 Verfahrenswahl beim Wertermittlungsobjekt

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

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

6.3.2 Berechnung des Grundstückssachwerts

Bezugsbasis für das Wohnhaus ist die Brutto-Grundfläche (BGF)	485 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010) Gebäudestandard gewählter Grundwert	Standardstufe 4 1.560 €/m ²
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag Stichtag Baupreissteigerung zum Stichtag	15.07.2022 1,64
Gebäudeherstellungskosten = 485 m ² * 1.560 €/m ² * 1,64	1.240.824 €
Alterswertminderung Ursprungsbaujahr um 1967, Kernsanierung um 2010 Gesamtnutzungsdauer Restnutzungsdauer Wertminderung Betrag der Alterswertminderung = 1.240.824 € * 0,25	80 Jahre 60 Jahre 25 % - 310.206 €
Gebäudesachwert des Wohnhauses	930.618 €
<u>Grundstückssachwert</u> => Gebäudesachwert => Zeitwert der Außen- und baulichen Nebenanlagen => Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit vorläufiger Grundstückssachwert	930.618 € + 80.000 € + 324.338 € 1.334.956 €
Instandhaltungssituation / Objektbesonderheiten => wird im Modellansatz anderweitig berücksichtigt	-
Marktanpassung => objektspezifische Marktanpassung (- 30 %) = 1.334.956 € * 0,30	- 400.487 €
marktkonformer Sachwert der wirtschaftlichen Einheit	<u>934.469 €</u>

6.3.3 Erläuterungen und Berechnungshinweise zur Sachwertberechnung

a) Gebäudestandard / Normalherstellungskosten 2010

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

Kostengruppen	einzelne Modellmerkmale für die Standardstufe 1 bis 5				
	<u>Standardstufe 1</u>	<u>Standardstufe 2</u>	<u>Standardstufe 3</u>	<u>Standardstufe 4</u>	<u>Standardstufe 5</u>
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor ca. 1980	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel, verputzt und gestrichen, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor ca. 1995	ein-/zweischaliges Mauerwerk, Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz nach ca. 1995	Verblendmauerwerk, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer), Wärmedämmung nach ca. 2005	aufwendige Fassaden (z.B. Sichtbeton, Natursteinfassade), mehrgeschossige Glasfassade, Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, nicht zeitgemäße Dachdämmung vor ca. 1995	beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, besondere Dachformen, Dachterrasse, Wärmedämmung nach ca. 2005	hochwertige Eindeckungen (z.B. Schiefer oder Kupfer), aufwendige Dachlandschaften, Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung vor ca. 1995, Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz vor ca. 1995	Zweifachverglasung nach ca. 1995, Rollläden, Haustür nach ca. 1995	Dreifachverglasung, höherwertige Türanlage, besonderer Einbruchschutz	große Fensterflächen mit Spezialverglasungen, sehr hochwertige Türanlagen
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putze, Lehmputze, Füllungstüren mit einfachen Beschlägen	massiv tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren	aufwendig gestaltete Wandpartien, Raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung, Spalierputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz, geradläufige Stahlbetontreppen	Decken mit größerer Spannweite, gewendete Treppen aus Stahlbeton	Decken mit großer Spannweite, breite Treppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen	Natursteinplatten, Parkett, hochwertige Fliesen	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, besondere Verlegungsmuster
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, gehobene Fliesenbeläge	mehrere großzügige hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Zentralheizung, Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, vor ca. 1995	elektronisch gesteuerte Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Wärmepumpe, aufwendige zusätzliche Kaminanlagen
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, Lüftungsanlage mit Wärmetauscher	Video- und zentrale Alarmanlage, Klimaanlage

Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind ggf. durch Zuschläge zu berücksichtigen, soweit dieses dem gewöhnlichen Geschäftsver-

kehr entspricht. Für das hier zu bewertende Wohnhaus wird auf Basis des Sanierungszeitpunktes und der zur Verfügung stehenden Informationen insgesamt die Standardstufe vier unterstellt (vgl. vorstehende Tabellenausführung).

Die Normalherstellungskosten ergeben sich wie folgt:

<u>Basiswerte der NHK 2010:</u>	- Typ 1.23 freistehendes Einfamilienhaus (ohne KG, EG, Flachdach)
	Ansatz Stufe 4: 1.420 €/m ²
	Zuschlag von 10 %: <u>142 €/m²</u> (Dachaufbau)
	1.562 €/m ²
	Normalherstellungskosten rd. <u>1.560 €/m²</u>

b) Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag / Baupreisindex

Die Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag ergeben sich aus der Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der Brutto-Grundfläche und dem aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamts. Zum Stichtag der Bewertung ergibt sich ein zugehöriger Baupreisindex von 163,5 (Index 100,0 im Basisjahr 2010) was einer Preissteigerung von rd. 64 % entspricht.

c) Gesamt- und Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

- Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie ist abhängig von der vorhandenen Ausstattungsqualität (Standardstufe). Hochwertige Gebäude haben im Allgemeinen eine längere wirtschaftliche Nutzungsdauer als einfache Objekte. Zur Einhaltung des gewählten Sachwertmodells wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

- Restnutzungsdauer (RND)

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

Das ursprüngliche Wohngebäude wurde zwischen 1962 und 1975 errichtet (fiktives Baujahr ca. 1967) und durch eine Sanierung / Kernsanierung um 2010 modernisiert. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude ent-

spricht. Die Restnutzungsdauer kann bei kernsanierten Objekten bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich wie folgt:

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - (2022 - (2010 - (80 \text{ Jahre} * 0,1))) = 60 \text{ Jahre}$$

Alterswertminderung

Die zu bewertende Liegenschaft lässt sich am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu den Herstellungskosten verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Werts eingetreten ist. Diese Wertminderung bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer.

Gemäß dem Modellansatz der linearen Alterswertminderung ergibt sich eine Wertminderung von rd. 25 %, gemäß dem nachstehenden Ansatz:

$$\text{Alterswertminderung} = [(GND - RND) / GND] * 100 = 25 \%$$

GND = Gesamtnutzungsdauer (hier 80 Jahre)

RND = Restnutzungsdauer (hier 60 Jahre)

d) Außenanlagen / bauliche Nebenanlagen

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

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt erfahrungsgemäß bei einfachen bis mittleren Anlagen rd. 3 - 6 % des Gebäudesachwerts. Für das Bewertungsobjekt werden hier 4 % angesetzt, was einem Zeitwert von rd. 37.000 € ($930.618 \text{ €} * 0,04$) entspricht.

Für die baulichen Nebenanlagen (u.a. Garagen, Schwimmhalle, Stallbereiche) wird ein separater Zeitwert von 40.000 € für sachgerecht erachtet, vgl. nachstehenden Ansatz

$$(355 \text{ m}^2 * 350 \text{ €/m}^2 * 1,64) - (\text{Alterswertminderung von } 80 \%) = \text{rd. } 40.000 \text{ €}$$

Die Versorgungsleitungen (Wasser, Strom) werden mit 3.000 € berücksichtigt.

Der Wertansatz für die Außen- und baulichen Nebenanlagen beläuft sich somit insgesamt auf 80.000 €.

e) Bodenwertermittlung

Nutzbare Vergleichskaufpreise liegen nach Auskunft des Gutachterausschusses nicht vor, weshalb hier auf die Bodenrichtwertkarte zurückgegriffen wird.

Der Bodenrichtwert ist für das Bewertungsobjekt wie folgt definiert:

Bodenrichtwert Nr. 3005
 Stichtag 01.01.2022, Bodenrichtwert 65 Euro/m² (BRW), bebaute Flächen im Außenbereich, beitragsfrei, zwei Vollgeschosse, Grundstücksgröße 1.000 m²

Aufgrund der Größe des Bewertungsobjekts, mit einer Fläche von 12.547 m², ist eine Untergliederung in zwei Teilflächen erforderlich.

Der Bereich 1 umfasst eine fiktive Teilfläche von rd. 4.000 m² für das Wohnhausgebäude. Zum Bereich 2 zählen die übrigen Frei- / Gartenflächen mit einer Fläche von 8.547 m².

Der Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit ergibt sich wie folgt:

- Ausgangswert ist der Bodenrichtwert (Bezugszeitpunkt 01.01.2022)	= 65 €/m ²
- eine zeitliche Anpassung des Ausgangswerts an den Wertermittlungsstichtag (15.07.2022) ist erforderlich, aufgrund der positiven Nachfragesituation nach Baugrundstücken => 65 Euro/m ² * 0,05	= + 3 €/m ²
- angepasster Quadratmeterpreis	= 68 €/m ²
<u>Teilfläche 1 „Wohnbereich“</u>	
- der definierte „Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich“ bezieht sich auf eine Fläche von rd. 1.000 m ² , die hier zu bewertende Teilfläche besitzt mit einer Fläche von insgesamt rd. 4.000 m ² eine Übergröße von rd. 3.000 m ² , die Übergröße ist mit einem entsprechenden Abschlag (- 33 %) zu berücksichtigen => 1.000 m ² * 68 €/m ² + 3.000 m ² * 68 €/m ² * (1,00 - 0,33)	= 204.680 €
<u>Teilfläche 2 „Frei- / Gartenflächen“</u>	
- erfahrungsgemäß liegt das Wertniveau von Frei- und Gartenflächen im Außenbereich bei rd. 25 % des Bodenrichtwerts entsprechender Wohnbauflächen, auf Grund der hier vorliegenden „relativ“ großen Gartenlandfläche tlw. mit Teichflächen (8.547 m ²) ist ein Wertansatz von 20 % sachgerecht (68 €/m ² * 0,20 = 14 €/m ²) => 8.547 m ² * 14 €/m ²	= 119.658 €
- Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit	= 324.338 €

f) Instandhaltungssituation / Objektbesonderheiten

Wie bereits mehrfach dargelegt konnte keine Besichtigung der Liegenschaft vorgenommen werden, sodass weitere positive oder negative Besonderheiten nicht bekannt sind.

g) Marktanpassung

Der Verkehrswert einer Immobilie wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet, hierbei weicht der Verkehrswert in der Regel vom vorläufig berechneten Grundstückssachwert ab. Die Höhe des marktbedingten Korrekturbetrags ist in erster Linie von der Höhe des Grundstückssachwerts abhängig und ergibt sich aus regionalen Marktuntersuchungen des Gutachterausschusses.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, mit einem Grundstückssachwert von 1.334.956 €, ergibt sich für die Stadt Lippstadt eine durchschnittliche Marktanpassung von tendenziell bis zu - 30 %, bei Extrapolation der nachfolgenden Funktion, vgl. Abbildung 4.

Mit zunehmendem Grundstückssachwert wird der Funktionsverlauf immer flacher und nähert sich einer Parallelen zur Sachwertachse an, weshalb hier eine mittlere Marktanpassung von - 25 % sachgerecht ist.

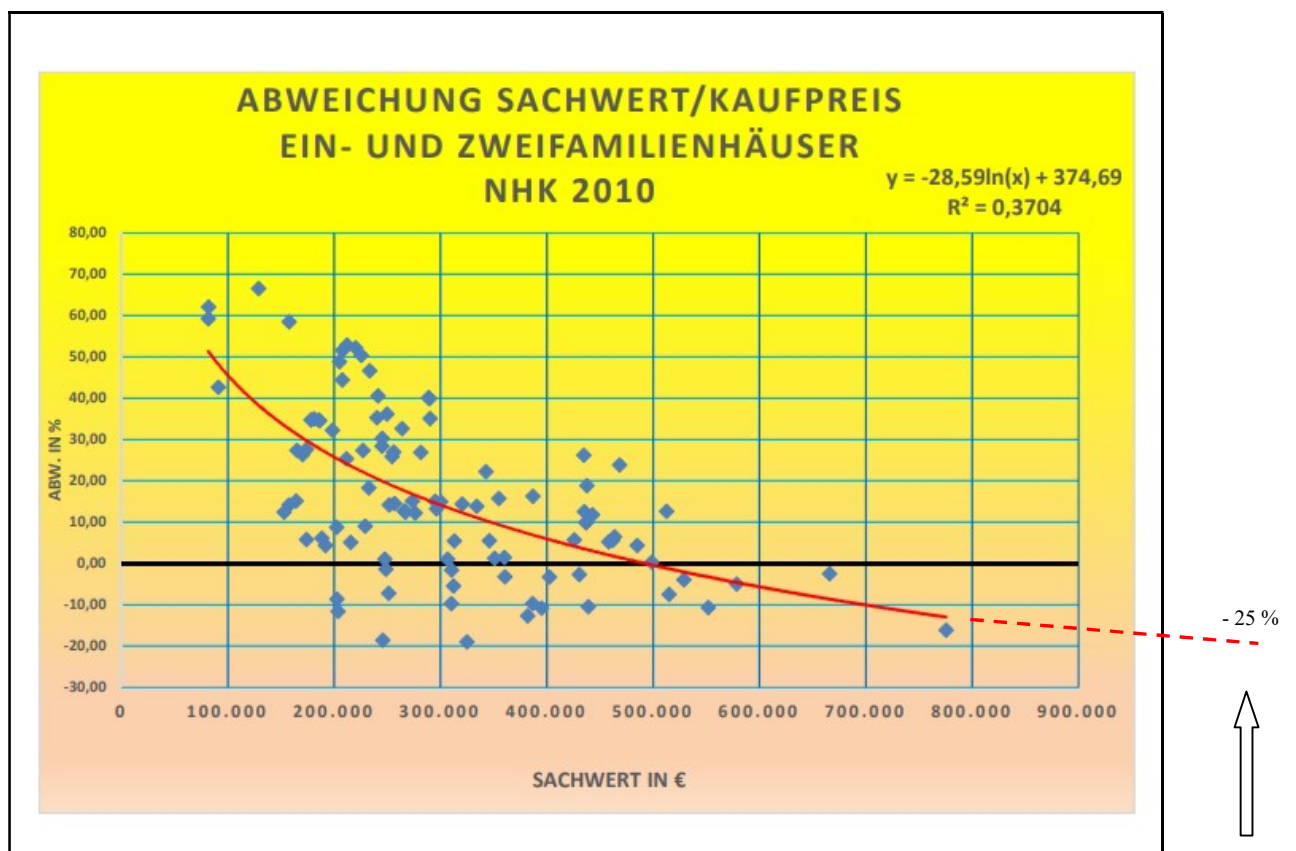


Abb.4: Sachwertfaktor

1.334.956 €

Bezüglich des Bewertungsobjekts ergibt sich die objektspezifische Marktanpassung wie folgt:

Merkmale	
a)	durchschnittliche Marktsituation für die Stadt Lippstadt - 25 %
b)	rückläufige Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag - 10 %
c)	Abschlag für den eingeschränkten Käuferkreis (sehr große Wohn- und Nutzfläche, hoher Pflegeaufwand für das Grundstück) - 5 %
d)	positiver Gesamteindruck des Wohnhauses und Architektur, „junges Baujahr“ + 10 %
=>	objektspezifische Marktanpassung - 30 %

h) Wohn- und Mitbenutzungsrecht

Wie bereits im Abschnitt 3.3 erwähnt, ist das Flurstück 132 mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohn- und Mitbenutzungsrecht) belastet. Die Bewilligungsurkunde wurde am 05.10.2016 gefasst und am 24.11.2016 ins Grundbuch eingetragen.

Folgende wesentliche Merkmale wurden der Bewilligungsurkunde entnommen:

- 1) Wohnberechtigt ist eine weibliche Person mit einem Alter von 52 Jahren zum Wertermittlungsstichtag auf Lebenszeit.
- 2) Das Wohn- und Mitbenutzungsrecht bezieht sich auf das Flurstück 132, Flur 22, Gemarkung Lippstadt gemäß § 1090 - 1092 BGB.
- 3) Der Wohnberechtigte ist berechtigt, in dem auf dem vorgenannten Grundstück aufstehenden Gebäude, gelegenen Räumen zu Wohnzwecken unentgeltlich mitzubewohnen. Das Mitbenutzungsrecht bezieht sich ausdrücklich auch auf den Garten.
- 4) Die Ausübung des Wohn- und Mitbenutzungsrechts kann Dritten nicht überlassen werden. Der Wohnberechtigte ist jedoch befugt, seine Familie sowie zur Bedienung und Pflege erforderliche Personen aufzunehmen. Wird das Wohnrecht von dem Wohnberechtigten nicht ausgeübt, kann er den Mietwert nicht ersetzt verlangen.
- 5) Der Wohnberechtigte hat die gewöhnlichen Ausbesserungs- und Erneuerungsaufwendungen, insbesondere auch die Schönheitsreparaturen für die dem Wohnrecht unterliegenden Räume- und Gebäudeteile zu tragen. Den Eigentümer treffen alle weitergehenden Instandhaltungsaufwendungen; er ist weiter verpflichtet, die von dem Wohnrecht betroffenen Räume- und Gebäudeteile im bewohnbaren Zustand zu erhalten.

- 6) Der Wohnberechtigte hat die durch Zähler- und Messgeräte ausscheidbaren Nebenkosten für die vom Wohnrecht betroffenen Räume (z.B. Strom, Heizung, Wasser) zu tragen wie ein Mieter, sowie die sonstigen Neben- und Betriebskosten gemäß der zweiten Berechnungsverordnung und der dazugehörigen Anlagen III zu § 27 II BV.

Für die Wertermittlung ergeben sich folgende Ausgangsdaten:

- 1) Lebenserwartung der berechtigten Person. Gemäß der Allgemeinen Sterbetafel für Deutschland 2019/2021 beläuft sich die Lebenserwartung der berechtigten weiblichen Person auf rd. 32 Jahre.
- 2) Die Restnutzungsdauer des hier zu betrachtenden Wohnhauses wird auf rd. 60 Jahre geschätzt.
- 3) Für die weitere Berechnung ist ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 2,5 % sachgerecht, in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2022 der Stadt Lippstadt.
- 4) Auf Basis des Liegenschaftszinssatzes (2,5 %) sowie der statistischen Lebenserwartung (32 Jahre) ergibt sich ein zugehöriger Leibrentenbarwertfaktor von 21,8.
- 5) Für das hier zu betrachtende Wohnhaus wird ein zeitlich zugehöriger Mietansatz, unter Würdigung des Baujahres sowie der „großen“ Wohn- und Nutzfläche, von 5,5 €/m² für sachgerecht erachtet. Hieraus ergibt sich eine übliche monatliche Miethöhe von rd. 2.294 € (417 m² * 5,5 €/m²). Da hier „nur“ ein Wohn- und Mitbenutzungsrecht vorliegt, ist ein hälftiger Mietansatz von 1.147 €/Monat zu berücksichtigen.

Der Wert des Wohn- und Mitbenutzungsrechts ergibt sich wie folgt:

Jahresnutzwert = 12 * 1.147 €	=	13.764 €
Zuschlag von 10 % für die Sicherheit des Berechtigten u.a. keine Mieterhöhung, keine Kündigung		
=> 13.764 € * 0,10	=	+ 1.376 €
Jahresnutzwert	=	15.140 €
Leibrentenbarwertfaktor	=	21,8
Wertansatz		
= 15.140 € * 21,8	=	330.052 €
Risikoabschlag von 12,5 % für die fehlende Besichtigung		
= 330.052 € * 0,125	=	- 41.257 €
		288.795 €
Wert des Wohn- und Mitbenutzungsrechts	rd.	<u>290.000 €</u>

7. Verkehrswertbestimmung

7.1 Bestimmung des Verkehrswerts der wirtschaftlichen Einheit

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

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

marktkonformer Sachwert (vgl. Seite 22)	934.469 €
- Risikoabschlag von 12,5 % für die fehlende Besichtigung	- 116.809 €
marktkonformer Sachwert inkl. Risikoabschlag	817.660 €
hier: ½ Miteigentumsanteil = 817.660 € * 0,5 =	408.830 €

Unter Beachtung aller mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag wird der Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils an der wirtschaftlichen Einheit (Flurstücke 104, 132 und 133, Flur 22, Gemarkung Lippstadt) nach leichter Rundung auf

410.000 €

(in Worten: vierhundertzehntausend Euro)

geschätzt.

Hinweis

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

Berücksichtigung von Sonderwerten

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

=> nicht bekannt

7.2 Bestimmung der Einzel-Verkehrswerte

Nachstehend erfolgt auftragsgemäß die Ableitung der fiktiven Einzel-Verkehrswerte.

7.2.1 Verkehrswert des Einzelflurstücks 104 (BV 1)

Beim Flurstück 104 handelt es sich um ein schmal geschnittenes Flurstück mit einer Flächengröße von 326 m² (vgl. Abbildung 5). Das Flurstück ist vorwiegend als Uferbereich ausgebildet und mit Baum- und Strauchanpflanzungen versehen. Derartige Flächen werden am Immobilienmarkt als Einzelflurstücke kaum gehandelt.



Abb.5: Lageübersicht zum Flurstück 104

Nach sachgerechter Würdigung liegt das Wertniveau derartiger Flächen bei rd. 1 €/m².

Ausgangswert = 1 €/m ² * 326 m ²	326 €
- Risikoabschlag (hier nicht erforderlich)	<u>0 €</u>
marktkonformer Wertansatz	326 €
hier: ½-Miteigentumsanteil = 326 € * 0,5 =	163 €

Unter Beachtung aller mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag wird der fiktive Einzel-Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils des Flurstücks 104, Flur 22, Gemarkung Lippstadt nach leichter Rundung auf

150 €

(in Worten: einhundertfünfzig Euro)

geschätzt.

7.2.2 Verkehrswert des Einzelflurstücks 132 (BV 2)

Beim Flurstück 132 handelt es sich um eine 2.181 m² große Parzelle die mit dem Wohnhaus



„Brandenburger Straße 5“ bebaut ist (vgl. Abb. 6). Das Wertniveau wird auf Basis der nachstehenden Sachwertberechnung bestimmt.

Auf die Berechnungshinweise des Abschnitts 6.3.3 wird sinngemäß verwiesen.

Abb.6: Lageübersicht zum Flurstück 132

Bezugsbasis für das Wohnhaus ist die Brutto-Grundfläche (BGF)	485 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010)	
Gebäudestandard	Standardstufe 4
gewählter Grundwert	1.560 €/m ²
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	
Stichtag	15.07.2022
Baupreissteigerung zum Stichtag	1,64
Gebäudeherstellungskosten = 485 m ² * 1.560 €/m ² * 1,64 =	1.240.824 €
Alterswertminderung	
Ursprungsbaujahr um 1967, Kernsanierung um 2010	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	60 Jahre
Wertminderung	25 %
Betrag der Alterswertminderung = 1.240.824 € * 0,25 =	- 310.206 €
Gebäudesachwert des Wohnhauses	930.618 €
Grundstückssachwert	
=> Gebäudesachwert	930.618 €
=> Zeitwert der Außen- und baulichen Nebenanlagen	
=> anteilig der Flurstücksgröße (2.181 m ² / (10.040 m ² + 2.181 m ²)) = rd. 18 %	
= 80.000 € * 0,18 =	+ 14.400 €
=> Bodenwert des Flurstücks 132	
= 1.000 m ² * 68 €/m ² + 1.181 m ² * 68 €/m ² * (1,00 - 0,33) =	+ 121.806 €
vorläufiger Grundstückssachwert	1.066.824 €
Instandhaltungssituation / Objektbesonderheiten	
=> wird im Modellansatz anderweitig berücksichtigt	-
Marktanpassung	
=> objektspezifische Marktanpassung (- 40 %)	
= 1.066.824 € * 0,40	- 426.730 €
marktkonformer Sachwert	<u>640.094 €</u>

Bezüglich des Bewertungsobjekts ergibt sich die objektspezifische Marktanpassung wie folgt:

Merkmale	
a)	durchschnittliche Marktsituation für die Stadt Lippstadt - 20 %
b)	rückläufige Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag - 10 %
c)	Abschlag für den eingeschränkten Käuferkreis (sehr große Wohn- und Nutzfläche) - 5 %
d)	Abschlag für die beengte Grundstückssituation im östlichen Grenzbereich, für die Vereinigungsbaulast mit dem Nachbarflurstück 133, für die noch zu erstellende eigenständige bauliche Zufahrt zum Wohnhaus vom öffentlichen Verkehrsraum - 15 %
e)	positiver Gesamteindruck des Wohnhauses und Architektur, „junges Baujahr“ + 10 %
=>	objektspezifische Marktanpassung - 40 %

Der Wertansatz für das Flurstück 132 ergibt sich wie folgt:

marktkonformer Sachwert (vgl. Seite 33)	640.094 €
- Risikoabschlag von 12,5 % für die fehlende Besichtigung	<u>- 80.012 €</u>
marktkonformer Sachwert inkl. Risikoabschlag	560.082 €
hier: ½ Miteigentumsanteil = 560.082 € * 0,5 =	280.041 €

Unter Beachtung aller mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag wird der fiktive Einzel-Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils des Flurstücks 132, Flur 22, Gemarkung Lippstadt nach leichter Rundung auf

280.000 €

(in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro)

geschätzt.

7.2.3 Verkehrswert des Einzelflurstücks 133 (BV 3)

Beim Flurstück 133 handelt es sich um ein Gartengrundstück mit einzelnen baulichen Nebenanlagen (u.a. Garagen, Schwimmhalle) und tlw. hohem Baumbestand (vgl. Abb. 7). Die Größe des Flurstücks beträgt 10.040 m².



Abb.7: Lageübersicht zum Flurstück 133

Der Wertansatz für das Flurstück 133 ergibt sich wie folgt:

- Bodenwert = 10.040 m ² * 14 €/m ²	140.560 €
- Zeitwert der Außen- und baulichen Nebenanlagen	
=> anteilig der Flurstücksgröße (10.040 m ² / (10.040 m ² + 2.181 m ²)) = rd. 82 %	
= 80.000 € * 0,82	+ 65.600 €
	Zwischensumme 206.160 €
- Risikoabschlag von 12,5 % für die fehlende Besichtigung inkl. Vereinigungs- baulast mit dem Nachbarflurstück 132	
= 206.160 € * 0,125	- 25.770 €
	180.390 €
hier: ½ Miteigentumsanteil = 180.390 € * 0,5 =	90.195 €

Unter Beachtung aller mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag wird der fiktive Einzel-Verkehrswert des $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteils des Flurstücks 133, Flur 22, Gemarkung Lippstadt nach leichter Rundung auf

90.000 €

(in Worten: neunzigtausend Euro)

geschätzt.

Die Summe der drei Einzel-Verkehrswerte ergibt einen Betrag von 370.150 €. Demgegenüber beläuft sich der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit auf 410.000 €. Eine wirtschaftliche Einzelvermarktung der drei Flurstücke ist äußerst eingeschränkt.

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

Lippstadt, den 02. November 2023

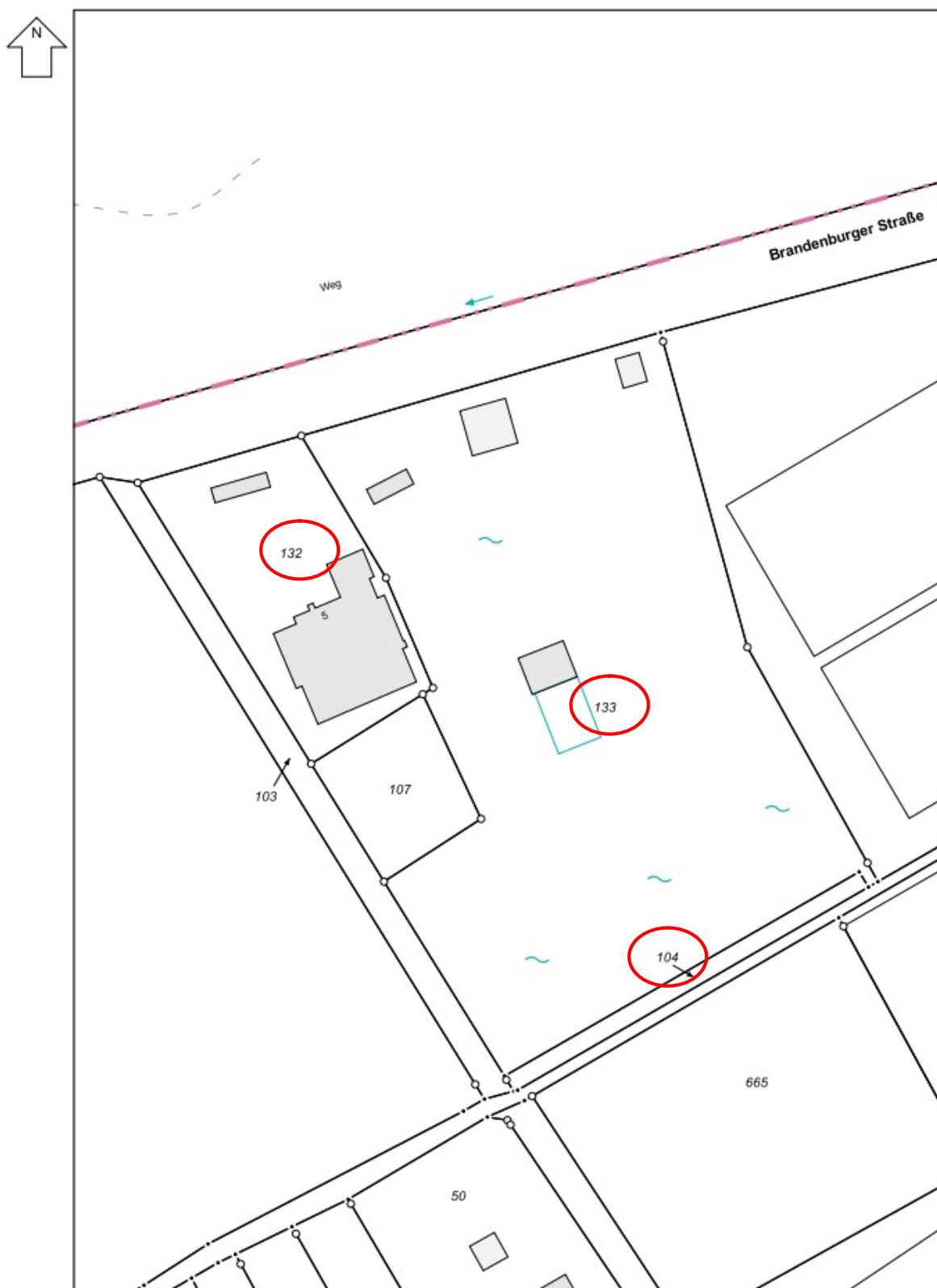
Dipl.-Ing. Matthias Hötte

8. Anlagen

1. Lageübersicht
2. Grundrissübersicht zum Erdgeschoss
3. Skizze zum Schnitt des Wohnhauses

Anlage 1: Liegenschaftskarte

ohne Maßstab, Quelle: Stadt Lippstadt



Anlage 3: Skizze zum Schnitt des Wohnhauses

ohne Maßstab, Quelle: Bauakte der Stadt Lippstadt

