KEUTHEN
IMMOBILIENBEWERTUNG

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

KEUTHEN Immobilienbewertung, Vogelbruch 4, 59759 Arnsberg

-12- Amtsgericht Lippstadt

Postfach 1120
59521 Lippstadt

Datum: 20.01.2025
Az. des Gerichts: 12 K 8/24
Gutachten-Nr.: KI202411131

G U T A C H T E N (Internetversion, unvollständig)

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück
in 59555 Lippstadt, Klosterstraße 18



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 20.12.2024 ermittelt mit rd.

454.000 €.

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	**Übersichtblatt**	**5**
2	**Haftung/Weitergabe an Dritte**	**6**
3	**Immobilienmarkt und Zinsniveau**	**7**
4	**Allgemeine Angaben**	**8**
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	8
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
4.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	11
5	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**12**
5.1	Lage	12
5.1.1	Großräumige Lage	12
5.1.2	Kleinräumige Lage	12
5.2	Gestalt und Form	12
5.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
5.4	Privatrechtliche Situation	14
5.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
5.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
5.5.2	Bauplanungsrecht	15
5.5.3	Bauordnungsrecht	15
5.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
5.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
5.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	17
6	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**18**
6.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
6.2	Mehrfamilienhaus	18
6.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
6.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
6.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
6.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
6.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
6.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	20
6.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
6.3	Nebengebäude	21
6.4	Außenanlagen	21
7	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**22**
7.1	Grundstücksdaten	22
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
7.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
7.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	22
7.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	22

7.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren ... 23
7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung ... 23
7.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks ... 23
7.3 Bodenwertermittlung ... 25
7.4 Ertragswertermittlung ... 26
7.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 26
7.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ... 26
7.4.3 Ertragswertberechnung ... 29
7.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung ... 30
7.5 Verkehrswert ... 35
8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 36
8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 36
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 36
8.3 Verwendete fachspezifische Software ... 36
9 Verzeichnis der Anlagen ... 37

1 Übersichtblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein massiv gebautes, voll unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt vier Wohneinheiten. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon.
Baujahr:	ca. 1972 (gemäß Bauakte)
Gemarkung:	Lippstadt
Flur:	10
Flurstück(e):	316
Grundstücksgröße insgesamt:	167 m²
Wohnfläche:	ca. 303 m²
Mietverhältnisse:	Wohnraummietverträge für alle vier Wohnungen
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen
Altlastensituation:	Kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	gezahlt
Wertermittlungsstichtag:	20.12.2024
Datum der Gutachtenerstattung:	20.01.2025
Ende der Tatsachenerhebung:	Die Recherche bzgl. der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 14. Januar 2025 abgeschlossen.
Verkehrswert:	454.000 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert:	58.500 €
Wertbestimmendes Verfahren:	Ertragswertverfahren
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 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.

3 Immobilienmarkt und Zinsniveau

Der Immobilienmarkt befand sich in den letzten Jahren in einer Phase der starken Nachfrage, begleitet von einer anhaltenden Preissteigerung. Im Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) angesichts der stark gestiegenen Inflation zum ersten Mal seit elf Jahren begonnen den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von Null auf 0,5 Prozent zu erhöhen. Daraufhin erfolgten weitere Erhöhungen auf bis zu 4,5% m September 2023. Im Juni 2024 erfolgte die erste Reduzierung um 0,25 Prozentpunkt. Es folgten weitere Reduzierungen im September 2024 um 0,6 Prozentpunkte, im Oktober 2024 um 0,25 Prozentpunkte und im Dezember 2024 um weitere 0,25 Prozentpunkte. Zum Wertermittlungsstichtag liegt er bei 3,15 %. Der gestiegene Leitzins führte im Jahr 2023 und 2024 dazu, dass die Zinsen für Baufinanzierungskredite ebenfalls gestiegen sind, was wiederum dazu führt, dass sich weniger Menschen Immobilienkredite leisten können. Durch die Reduzierung des Leitzinses Mitte und Ende 2024 hat sich die Lage leicht erholt (Quelle: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/, abgerufen am 26.12.2024).

In den letzten Jahren (2017 bis Anfang 2022) lagen die Baufinanzierungszinsen bei 10-jähriger Sollzinsbindung zwischen 0,74% und 2,01%. Anfang 2022 stiegen die Zinsen kontinuierlich im Laufe des Jahres an. Im Laufe des Jahres 2023 sind die Baufinanzierungszinsen bei 10-jähriger Sollzinsbindung von Anfang Januar 2023 mit 3,44% teilweise auf 4,05% gestiegen. Zum Wertermittlungsstichtag liegt der Zinssatz bei ca. 3,17% (Quelle: https://www.interhyp.de/zinsen/, abgerufen am 26.12.2024).

Der anhaltende russische Angriffskrieg auf die Ukraine hat unter anderem zu gestiegenen Lebenshaltungs- und Energiekosten geführt. Dies trägt ebenfalls dazu bei, dass das für Wohnraum verfügbare Einkommen weiter sinkt. Das ist auch daran zu erkennen, dass die Neubauaktivitäten in Deutschland, gemessen an der Statistik der Baugenehmigungen, deutlich zurückgegangen sind.
Aufgrund der gestiegenen Energiekosten rückt bei den Marktteilnehmern und den finanzierenden Banken die energetische Betrachtung von Gebäuden immer mehr in den Vordergrund. Dies betrifft vor allem ältere, energetisch unsanierte Immobilien.

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Klosterstraße 18 59555 Lippstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lippstadt, Blatt 16963, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lippstadt, Flur 10, Flurstück 316, zu bewertende Fläche 167 m²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	20.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (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:	20.12.2024 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. Es konnte das ganze Bewertungsobjekt besichtigt werden, bis auf folgende Flächen: - Mieter Keller (im Grundriss als “Vorr. K.” bezeichnet; rechts neben dem Wäschetrockenraum) - Mieter Keller (im Grundriss als “Vorr. K.” bezeichnet; rechts neben dem Heizungskeller)
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx (Eigentümer BV lfd. Nr. 1.1) xxx (Eigentümerin BV lfd. Nr. 1.2) Mietparteien der jeweiligen Wohnungen Herr Keuthen (Unterzeichner)
Eigentümer:	xxx (Eigentümer BV lfd. Nr. 1.1) xxx (Eigentümerin BV lfd. Nr. 1.2)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 12 K 8/24) vom 05. November 2024 • Abdruck des Grundbuchs von Lippstadt, Blatt 16963, vom 17. Juni 2024 • Unterlagen die dem Gericht vom Antragsteller des Verfahrens zur Verfügung gestellt wurden: Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses (BauRegNr.

744/08), Schreiben der Stadt Lippstadt vom 09.12.2008 „Hinweise zur Baugenehmigung“, Lageplan als Anlage zur Baugenehmigung Nr. 744/08, Lageplan vom 15.09.1970, Baubeschreibung „Ausbau des Dachgeschosses vom 13.11.2008, Grundriss Dachgeschoss als Anlage zur Baugenehmigung 744/08, Grundriss Erd- I. Ober-u. II. Obergeschoss, Grundriss KG Bestand, Schnittzeichnung, Nord-Ansicht, Süd-Ansicht, Schreiben des Antragstellers vom 21.10.2024 mit allgemeinen Angaben zum Bewertungsobjekt

Durch den Antragsteller des Verfahrens wurden folgende Unterlagen/Informationen zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis, Ausstellungsdatum 17.12.2024
- Mietaufstellung mit folgenden Informationen: Etage, Größe, Kaltmiete, Nebenkostenvorauszahlung, Namen der Mieter, Mietbeginn / Informationen zu den Modernisierungen innerhalb der letzten 25 Jahre / Informationen zu bekannten Mängeln
- Mietverträge (EG, 1. OG, 2. OG, DG)
- Allgemeine Informationen zum Bewertungsobjekt während des Ortstermins

Durch die Antragsgegnerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

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

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)
- 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, **Starkregengefahren**, (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)

- **Flurkarte als Auszug aus dem Liegenschaftskataster** des Katasteramtes des Kreis Soest, Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** mit Flurstücks- und Eigentümernachweis des Katasteramtes des Katasteramtes des Kreis Soest, 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/Denkmalschutz
- E-Mail-Auskunft zum **Denkmalschutz** der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauordnung/Denkmalschutz, Untere Denkmalbehörde
- E-Mail-Auskunft zur **Gestaltungssatzung** für den Innenstadtbereich der Stadt Lippstadt sowie 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 05.11.2024 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
- alle Objekte sind, auch wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden, gesondert zu bewerten

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:
a) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
b) Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
c) Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
d) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
e) Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
f) Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
g) Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind
h) Zum Bestehen des Denkmalschutzes
i) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
j) Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Zu den Fragen des Gerichts:
a) Für die Wohnungen liegen Wohnraummietverträge vor. Gewerbliche Mietverträge liegen nicht vor. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
b) Zubehör ist nicht vorhanden.
c) Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern von Lippstadt (Stand: November 2023). Weitere baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß Auskunft der Stadt Lippstadt nicht.
d) Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen.
e) Wohnungsbindung besteht nicht
f) eine Mietaufstellung mit dem Beginn der Mietverträge ist dem Begleitschreiben beigefügt
g) bezüglich Altlasten besteht kein konkreter Verdacht
h) Denkmalschutz besteht nicht
i) 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 ausgegangen.
j) die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein

Den Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 19.11.2024 potentielle Ortstermine vorgeschlagen. Der Antragsteller des Verfahrens hat am 26.11.2024 einen ausgewählten Ortstermin bestätigt. Den Verfahrensbeteiligten wurde im Anschluss der Ortstermin mit dem Schreiben vom 26.11.2024 bestätigt bzw. mitgeteilt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Zum Termin sind beide Eigentümer erschienen.

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 (69.047 Stand 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Paderborn (ca. 33,8 km entfernt) Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 139 km entfernt) Bundesstraßen: B55 (ca. 2,1 km entfernt) Autobahnzufahrt: (ca. 11 km entfernt) Bahnhof: Lippstadt (ca. 1 km entfernt) Flughafen: Paderborn/Lippstadt (ca. 33,3 km entfernt)

5.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 350 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 750 m entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Während des Ortstermins waren keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchsbelästigung, wahrnehmbar. Gemäß Online-Abfrage unter www.tim.online.nrw.de abgerufen am 26.12.2024, besteht eine Lärmbeeinträchtigung (Schienenverkehr 24h) von >55dB(A) bis <60 dB(A). 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:	Straßenfront: ca. 10,3 m;

mittlere Tiefe:
ca. 16 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 167,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

5.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Einbahnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkbuchten ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
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 Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Gemäß Baubeschreibung liegen folgende Informationen vor: Baugrund- und Grundwasserverhältnisse: sand. Lehm, vorh. Bodenpressung = 2,00 kg/cm2; Höchststand des Grundwassers ca. 1,30 m z. Terrain. Dies wurde auch während des Ortstermins bestätigt. Der Keller ist bis zu einer gewissen Höhe von innen abgedichtet. diese Abdichtung muss in gewissen Abständen erneuert werden. Im einem Mieterkeller waren geringe Feuchtigkeitsmerkmale (Salzausblühungen) erkennbar. Laut Auskunft aus dem Internet-Auskunftsystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (http: www.gdu.nrw.de/, abgerufen am 26.12.2024), befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgenden Bereichen: • Karstgebiet
Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Kreis Soest, Umwelt und Bodenschutz, vom 26.11.2024 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 konkreten Hinweise auf potentielle Altlasten.
Es ist daher davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung unterliegt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

5.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Unterzeichner liegt ein Grundbuchauszug (einfache Kopie) vom 17.06.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lippstadt, Blatt 16963, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:
Zwangsversteigerungsvermerk.
Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

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.

Wohnungsbindung:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Lippstadt, Fachbereich Familie, Schule und Soziales vom 09.12.2024 wird bescheinigt, dass keine Belegungs- oder Zweckbindung gemäß des Wohnraumförderungsgesetzes vorlag oder vorliegt.

5.5 Öffentlich-rechtliche Situation

5.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Lippstadt vom 25.11.2024 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis von Lippstadt eingetragen.

Denkmalschutz: Laut E-Mail-Auskunft der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz, Untere Denkmalbehörde vom 27.11.2024 steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

5.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern von Lippstadt (Stand: November 2023). Diese enthält unter anderem Festsetzungen zu der Gestaltung von Traufgassen, Baukörpern, Dächern, Dachaufbauten, technische Anlagen, Fassaden, Fenster, Türen, Tore, Außenanlagen, Einfriedungen etc. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung haben keinen, allenfalls einen marginalen Einfluss auf den Verkehrswert.
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. Eine Online-Abfrage über tim-online.nrw.de vom 26.12.2024 ergab ebenfalls keine Hinweise auf ein Bodenordnungsverfahren.

5.5.3 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.

Laut E-Mail-Auskunft der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz vom 27.11.2024 liegt das Grundstück im Bereich der Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich der Stadt Lippstadt. Weitere Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Bewertungsobjekts sind nicht bekannt.

5.6 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 28.11.2024 wird folgendes bescheinigt: “hiermit bescheinige ich Ihnen, dass das Grundstück in Lippstadt, Klosterstraße 18 Grundbuch von Lippstadt Grundbuchblatt 16963 Flur 10, Flurstück 316 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

Straßenbaubeiträge 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

5.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers sowie den öffentlich zugängliche 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 Werteinfluss, 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.

5.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Alle vier Wohneinheiten im Gebäude sind vermietet.

6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 Mehrfamilienhaus

6.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1972 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2004: Fenster fast im gesamten Haus (bis auf die Glasbausteine zur Belichtung des Treppenhauses) 2004: neue Haustüranlage 2008: Brandmeldeanlage 2012: Gasheizung 2008 – 2011: in allen Wohnungen neue Bäder; Küchen gefliest 2010: neue Wohnungseingangstüren 2008: DG-Decken isoliert 2008: DG ausgebaut 2008: Erneuerung Elektrik DG 2021: Balkone saniert 2021: neue Balkon-Geländer
Flächen:	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 Grundrisssituation sind möglich.

Bruttogrundfläche:

Geschoss	Fläche
Kellergeschoss	102 m²
Erdgeschoss	102 m²
1. Obergeschoss	102 m²
2. Obergeschoss	102 m²
Dachgeschoss	102 m²
Summe	510 m²

Wohnfläche:

Geschoss	Fläche
Erdgeschoss	78 m²
1. Obergeschoss	78 m²
2. Obergeschoss	78 m²
Dachgeschoss	69 m²
Summe	303 m²

Hinweis: Gemäß Angaben des Eigentümers (BV lfd.1.1) wurden bisher keine Mieterhöhungen durchgeführt.
Die angegebene Fläche der Dachgeschosswohnung beträgt laut vorliegender Mietaufstellung 69 m² und laut Mietvertrag 65 m². Im Grundriss sind in den einzelnen Räumen anscheinend die Grundflächen, ohne Berücksichtigung von Dachschrägen, und nicht die Wohnflächen angegeben. Eine Wohnflächenberechnung lag in der Bauakte nicht vor.
Im Gutachten wird von der Wohnfläche gemäß Mietaufstellung ausgegangen.
Zu den Wohnungen im Erd- 1. Ober- und 2. Obergeschoss stimmt die Angabe im Mietvertrag mit der Wohnflächenberechnung in der Bauakte überein.

Energieeffizienz: Ein Energieausweis vom 17.12.2024 liegt vor;
Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt;
Energieverbrauch: 112,3 kWh / (m² * a);
Energieeffizienzklasse: D

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht: Straßenseite Verblendung mit Riemchen;
Gartenseite verputzt und gestrichen

6.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

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

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton B120

Keller: Kalksandstein- bzw. Schwerbetonsteine

Umfassungswände: aufstehende Geschoss über dem Keller = gitterstein mit 11,5 er Verblender

Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Kelleraußentreppe:
Beton ohne Belag

Geschosstreppe:
Stahlbeton mit Kunststein

Hauseingang(sbereich): Haustür mit Lichtausschnitt; und einseitig feststehenden Element

	mit Briefkasten und Klingenanlage; Hauseingang gepflegt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach, Pfetten aus Holz Dacheindeckung: Dachstein (Beton)

6.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Pumpenschacht im Keller für die Abwässer der Wachmaschinen
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung (Gas) mit Warmwasserspeicher, Baujahr 2012
Lüftung:	überwiegend; keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen (WCs und Bäder)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

6.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

6.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat; Küchen und Bäder/WCs gefliest; Balkone ohne Belag
Wandbekleidungen:	tapeziert und gestrichen;
Deckenbekleidungen:	tapeziert und gestrichen, tlw. nur gestrichen;
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Rollladengurte manuell;
Türen:	Eingangstür: Holztür Zimmertüren: einfache Türen, tlw. mit Glasausschnitt; Stahlzargen
sanitäre Installation:	Bäder:

	Wohnung EG: Waschbecken, WC wandhängend, Badewanne Wohnung 1. OG: Waschbecken, WC wandhängend, Badewanne Wohnung 2.OG: Waschbecken, WC wandhängend, Badewanne Wohnung DG: Waschbecken, Dusche, WC wandhängend Gäste-WCs: Wohnung EG: Waschbecken, Dusche, WC wandhängend Wohnung 1.OG: Waschbecken, WC wandhängend, Waschmaschinenanschluss Wohnung 2.OG: Waschbecken, Dusche, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten wandhängend
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

6.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Brandmeldeanlage
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsmerkmale im Mieterkeller aufgrund von Grundwasserschäden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

6.3 Nebengebäude

Nebengebäude sind nicht vorhanden.

6.4 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- Hofbefestigung
- Einfriedung (Zaun)

7 Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 59555 Lippstadt, Klosterstraße 18 zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lippstadt	16963	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lippstadt	10	316	167 m²

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 Grundstücksteilmarkt 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 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. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

7.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

7.2.2.2.1 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 Satz 1 ImmoWertV 21).

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. (Hinweis: Der Sachverständige hat beim örtlichen Gutachterausschuss einen Auszug aus der Kaufpreissammlung mit folgenden Kriterien angefordert: Zeitraum der Vertragsabschlüsse: 2022 – 2024, Teilmarkt: bebaute Grundstücke: Gebäudeart: Mehrfamilienhäuser, Gebiet: gesamtes Stadtgebiet. Für Mehrfamilienhäuser werden im Grundstücksmarktbericht keine Indexreihen veröffentlicht, sodass eine Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag nicht möglich ist. Für 2024 wurden seitens des Gutachterausschusses zum Anfragezeitpunkt noch nicht alle Kauffälle ausgewertet werden.)

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

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 Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

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 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **350,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	167 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert		350,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**350,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.12.2024	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	350,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	167 m²	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II	III	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**350,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		350,00 €/m²	
Fläche	×	167 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	58.450,00 € **rd. 58.500,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 insgesamt **58.500,00 €.**

7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 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.

7.4.2 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.

7.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	78,00		6,00	468,00	5.616,00
	2	Wohnung 1. OG	78,00		6,54	510,00	6.120,00
	3	Wohnung 2. OG	78,00		5,50	429,00	5.148,00
	4	Wohnung DG	69,00		5,65	389,85	4.678,20
Summe			303,00	-		1.796,85	21.562,20

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	78,00		7,00	546,00	6.552,00
	2	Wohnung 1. OG	78,00		6,54	510,00	6.120,00
	3	Wohnung 2. OG	78,00		6,50	507,00	6.084,00
	4	Wohnung DG	69,00		6,30	434,70	5.216,40
Summe			303,00	-		1.997,70	23.972,40

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 2.410,20 € ab**. In der Ertragswertberechnung wird die marktübliche Miete zugrunde gelegt (vgl. 7.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung > Rohertrag)

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**23.972,40 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**5.945,95 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**18.026,45 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,00 %** von **58.500,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.170,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**16.856,45 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **32** Jahren Restnutzungsdauer	×	**23,468**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**395.587,17 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**58.500,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**454.087,17 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**454.087,17 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	**=**	**454.087,17 €**
	rd.	**454.000,00 €**

7.4.4 Erläuterung zur 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 Grundrisssituation sind möglich. Die angegebene Wohnfläche ist nur für die Wertermittlung gültig.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel 2023 der Stadt Lippstadt

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Gemäß Ertragswertmodell des örtlichen Gutachterausschusses gelten folgende Maßgaben:

Der Rohertrag ergibt sich vorwiegend aus 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

Gemäß Mietspiegel 2023 der Stadt Lippstadt wird für die Baujahresklasse vom 01.01.1970 bis 31.12.1979 folgende Mietspanne angegeben: 5,60 – 6,60 €.
Für modernisierte Wohnungen gilt folgendes:
Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn sich die Ausstattung und die technischen Einrichtungen wesentlich besser darstellen als die Standardausstattung bei Errichtung des Hauses. Die Baualtersklasse des Hauses wird durch eine solche Modernisierung nicht verändert. Ein Aufschlag in Höhe von 10 % bis 30 % auf die ortsübliche Miete kann vorgenommen werden, abhängig von der Anzahl der folgenden Modernisierungsmaßnahmen (Staffelung 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %):
- Heizung mit einem aktuellen Stand der Technik (z.B. Wärme-pumpenanlagen, Pellet-Zentralheizungen, Blockheizkraftwerk und ähnliches)
- Bad nach aktuellem Standard (Stand 2012 oder jünger)
- Fenster und Türen mit Wärmeschutzverglasung
(Mindestanforderung Anlage 3 der Dritte Wärmeschutzverordnung).
- Dämmung der Kellerdecke bzw. untersten Geschossdecke und der obersten Geschossdecke, Dämmung des Daches oder der Außenwände (Mindestanforderung Dritte Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 BGBl I S. 2121)
- Grundrissänderung zwecks Schaffung barrierearmer oder -freier Wohnfläche oder zusätzliche Bewegungsflächen

Bei nachträglicher umfassender Modernisierung (Bauaufwand rund 1/3 der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung) durch den Vermieter kann, sofern nicht von der Möglichkeit der Erhöhung der bisherigen Mieten nach § 559 BGB Gebrauch gemacht wird, die Einstufung in eine Baualtersklasse in Betracht kommen, die dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierung entspricht. Eine umfassende Modernisierung liegt nur dann vor, wenn die Wohnung in Bezug auf Ausstattung, Größe und Beschaffenheit einer im Zeitpunkt der Modernisierung erstellten Neubauwohnung entspricht.

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen hält der Sachverständige einen Aufschlag von 15 % auf die Mietspanne für sachgerecht. Somit ergibt sich eine ortsübliche Mietspanne unter Berücksichtigung der Modernisierungen von 6,44 € – 7,59 €/m² Wfl. (Mittelwert 7,02 €/m² Wfl.)

Zusätzlich ist die Geschosslage im Gebäude gemäß Mietspiegel zu berücksichtigen. Hier gilt: „Üblich ist, dass Wohnungen vom 3. Geschoss an in der Regel einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im Erdgeschoss oder 1. Und 2. Obergeschoss (Geschossdifferenzierung)“.

Vermietungssituation:
Die Wohnungen sind zu folgenden Konditionen vermietet:
Wohnung Nr. 1: Erdgeschoss, Mietbeginn 01.04.2021, Fläche 78 m², Kaltmiete 468 € pro Monat
Wohnung Nr. 2: 1. Obergeschoss, Mietbeginn 01.07.2022, Fläche 78 m², Kaltmiete 510 € pro Monat
Wohnung Nr. 3: 2. Obergeschoss, Mietbeginn 15.12.2011, Fläche 78 m², Kaltmiete 429 € pro Monat
Wohnung Nr. 4: Dachgeschoss, Mietbeginn 01.01.2014, Fläche 69 m², Kaltmiete 390 € pro Monat

Die tatsächlich gezahlte Miete der Wohnung im 1. Obergeschoss liegt mit 6,54 €/m² Wfl. innerhalb dieser Spanne und wird entsprechend angesetzt.
Die tatsächlich gezahlten Mieten der übrigen Wohnungen liegen unterhalb der Spanne.

Ein wirtschaftlich handelnder Käufer wird eine Erhöhung der Erträge im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten vornehmen, was im vorliegenden Fall eine Erhöhung von bis zu 20% in einem Dreijahreszeitraum ermöglicht, da Lippstadt nicht unter die Regelungen des § 558 BGB, Absatz 3, Satz 2 fällt.

Unter Berücksichtigung der Erhöhungsmöglichkeiten sowie der Geschosslage der jeweiligen Wohnungen erfolgen folgende Mietansätze:
EG: 7,00 €/m² (marktübliche Miete)
1. OG: 6,54 €/m² (IST-Miete, da marktüblich)
2. OG: 6,50 €/m² (marktübliche Miete)
DG: 6,30 €/m² (marktübliche Miete)

Die angesetzte monatliche Kaltmiete wurde auf den nächsten vollen Euro gerundet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis gemäß Anlage 3 ImmoWertV

Verwaltungskosten
344 EUR jährlich je Wohnung bei einem Ein- und Zweifamilienhaus
412 EUR jährlich je Eigentumswohnung
45 EUR jährlich für eine Garage – oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten
13,50 EUR jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
102,00 EUR jährlich je Garagenstellplatz

102,00 EUR jährlich je Carportstellplatz
102,00 EUR jährlich je Stellplatz

Mietausfallwagnis
2 % des jährlichen Rohertrags

Hinweis: Die Neuberechnung des Verbraucherpreisindex für den Zeitraum 2020 – 2023 führt zu (rückwirkenden) Änderungen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten (Revision vom Statistischen Bundesamt). Diese Änderungen wurden bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze nicht berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 344,00 €	1.376,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	303,00 m² × 13,50 €/m²	4.090,50 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		479,45 €
Gewerbe	---		--- €
Summe			5.945,95 €

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.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 34) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser von 3,0 % mit einer Standardabweichung von ±1,2. Folgende Merkmale werden zum Liegenschaftszinssatz angegeben:

Wohneinheiten:	5 (± 2)
Bodenrichtwert:	183 €/m² (± 55 €/m²)
Wohnfläche:	393 m² (± 156 m²)
Restnutzungsdauer:	31 Jahre (± 11 Jahre)
Kaltmiete (Basis Mietspiegel LP):	6,0 €/m² Wfl. (± 0,5 €/m² Wfl.)
Gewerblicher Anteil:	bis 20 % des Rohertrags

Im Jahr 2023 konnten gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 für den Teilmarkt Drei- und Mehrfamilienhäuser mit gewerblichen Anteil 24 Kauffälle ausgewertet werden. Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern konnten 10 Verkaufsfälle vertieft ausgewertet werden.

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes:

Kennzahlen	Mittelwert	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschlag
Wohneinheiten	5	4	0,00%
Bodenrichtwert	183 €/m²	350 €/m²	-0,75%
Wohn- Nutzfläche	393 m²	303 m²	0,00%
Restnutzungsdauer	31 Jahre	32 Jahre	0,00%
Miete	6,00 €/m²	6,59 €/m²	0,00%
gew. Anteil am Rohertrag	bis 20%	0%	-0,25%
	Summe Zu-/Abschläge:		-1,00%

Liegenschaftszinssatz gem. Grundstücksmarktbericht	3,00%	
Summe der objektspezifischen Zu- und Abschläge	-1,00%	
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		2,00%

Die Zu- und Abschläge erfolgen anhand der gängigen Wertermittlungspraxis (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, abgerufen am 31.12.2024)

Vor dem Hintergrund hält der Unterzeichner im vorliegenden Fall einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV 21) in Höhe von 2,0 % für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist es erforderlich die aktuellen allgemeinen Wertverhältnisse mit einem weiteren marktüblichen Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen, wenn diese sich aus den angesetzten Sachwertfaktoren nicht ableiten lassen.

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungs-dauer der baulichen Anlagen. Sie wurde als Modellgröße behandelt und auf **pauschal 80 Jahre** festgesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 der **ImmoWertV** ermittelt.

Die Tabellenwerte der Anlage 2 der **ImmoWertV** zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten interpoliert. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1972 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	B*
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B*
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	B*
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	B*
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B*

Die Vergabe der Modernisierungspunkte erfolgt anhand der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (vgl. 6.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht > Modernisierungen)

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1972 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 52 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

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.

7.5 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.

Grundstücke mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes werden regelmäßig zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an der Erzielung einer Rendite (Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) der Immobilie orientieren, womit der Ertragswert maßgeblich ist.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **454.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 59555 Lippstadt, Klosterstraße 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lippstadt	16963	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lippstadt	10	316

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2024 mit rd.

454.000 €

in Worten: vierhundertvierundfünfzigtausend 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 20.01.2025



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 08.11.2024) erstellt.

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Flurkarte (Kreis Soest Katasteramt) nicht maßstabsgetreu, Flurstück rot markiert

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

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Anlage 4: Fotodokumentation (unvollständig)

Anlage 5: Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Anlage 1: Flurkarte (Kreis Soest Katasteramt) nicht maßstabsgetreu, Flurstück rot markiert

Seite 1 von 1



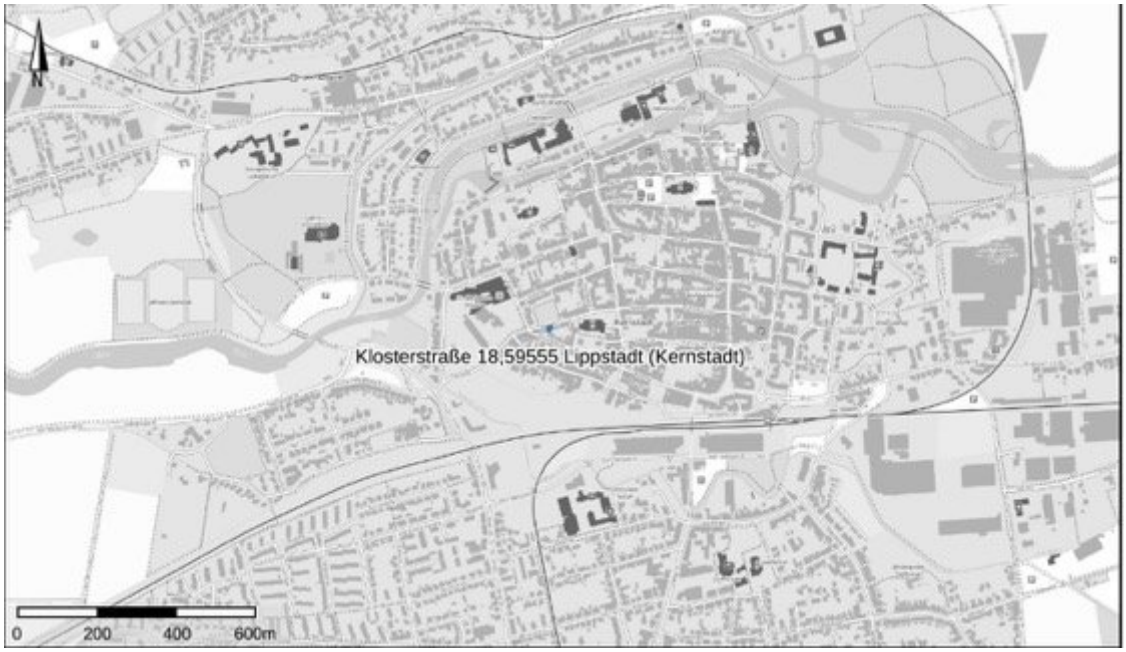
Quelle: Katasteramt Kreis Soest – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

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

Seite 1 von 2



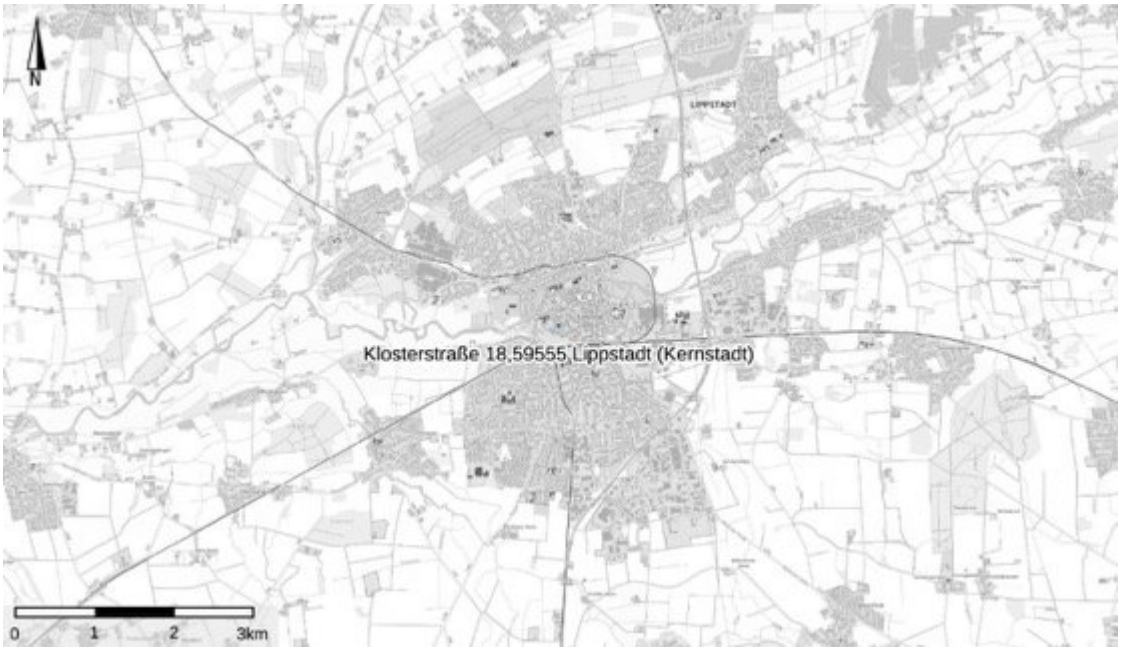
Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)



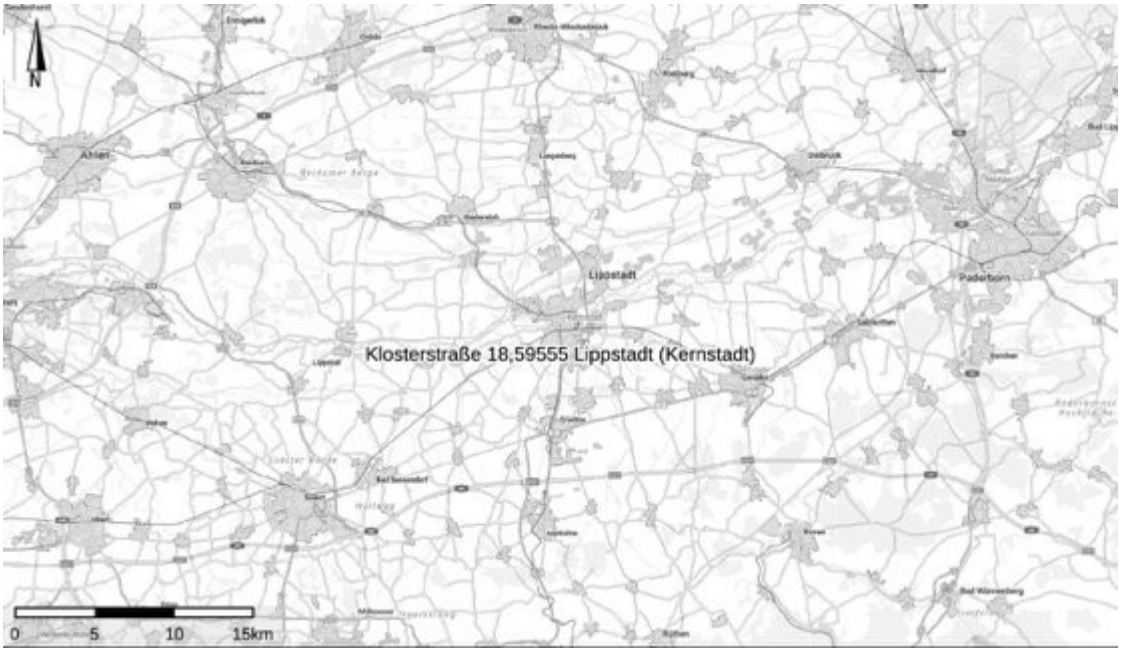
Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

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

Seite 2 von 2



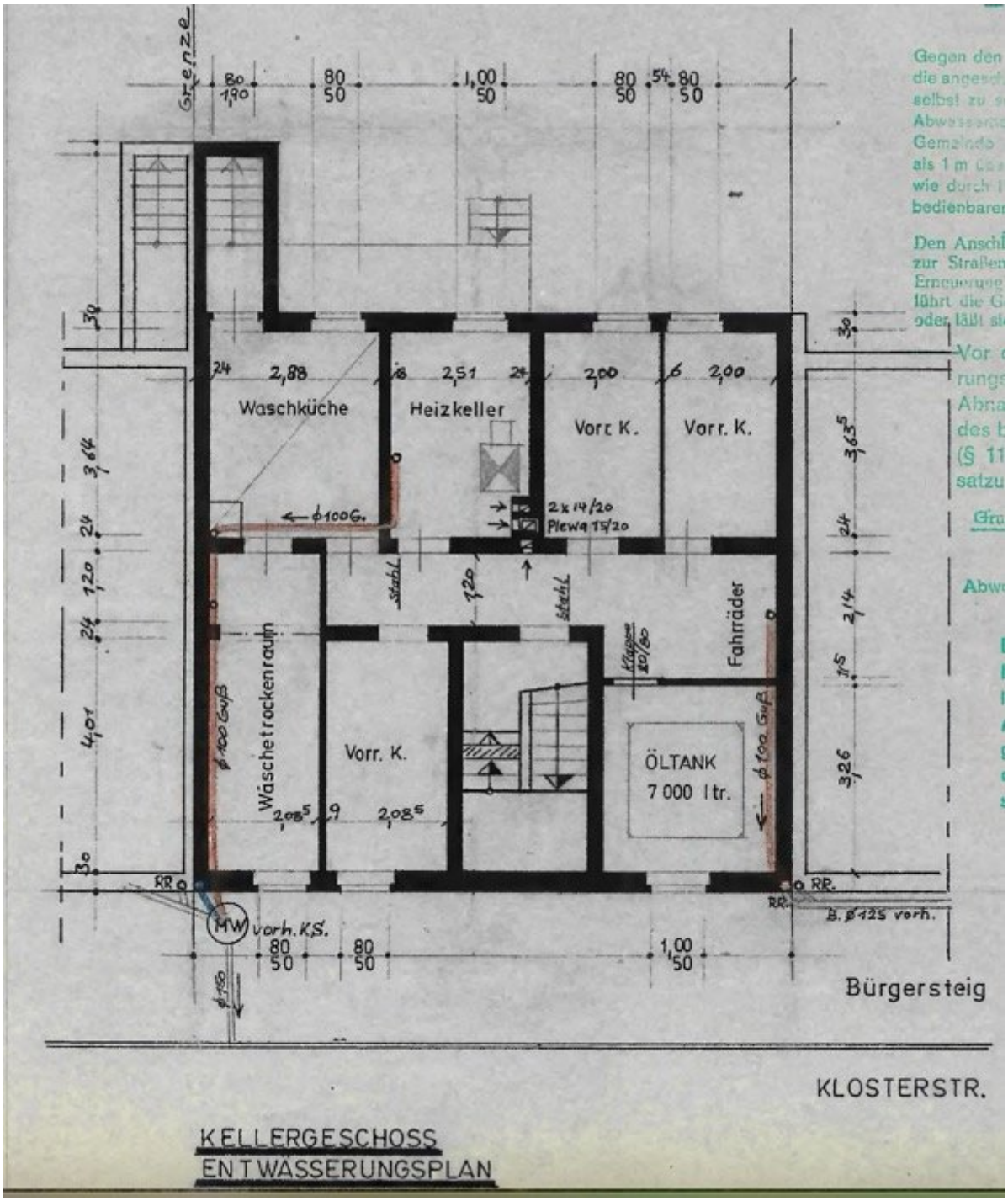
Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)



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

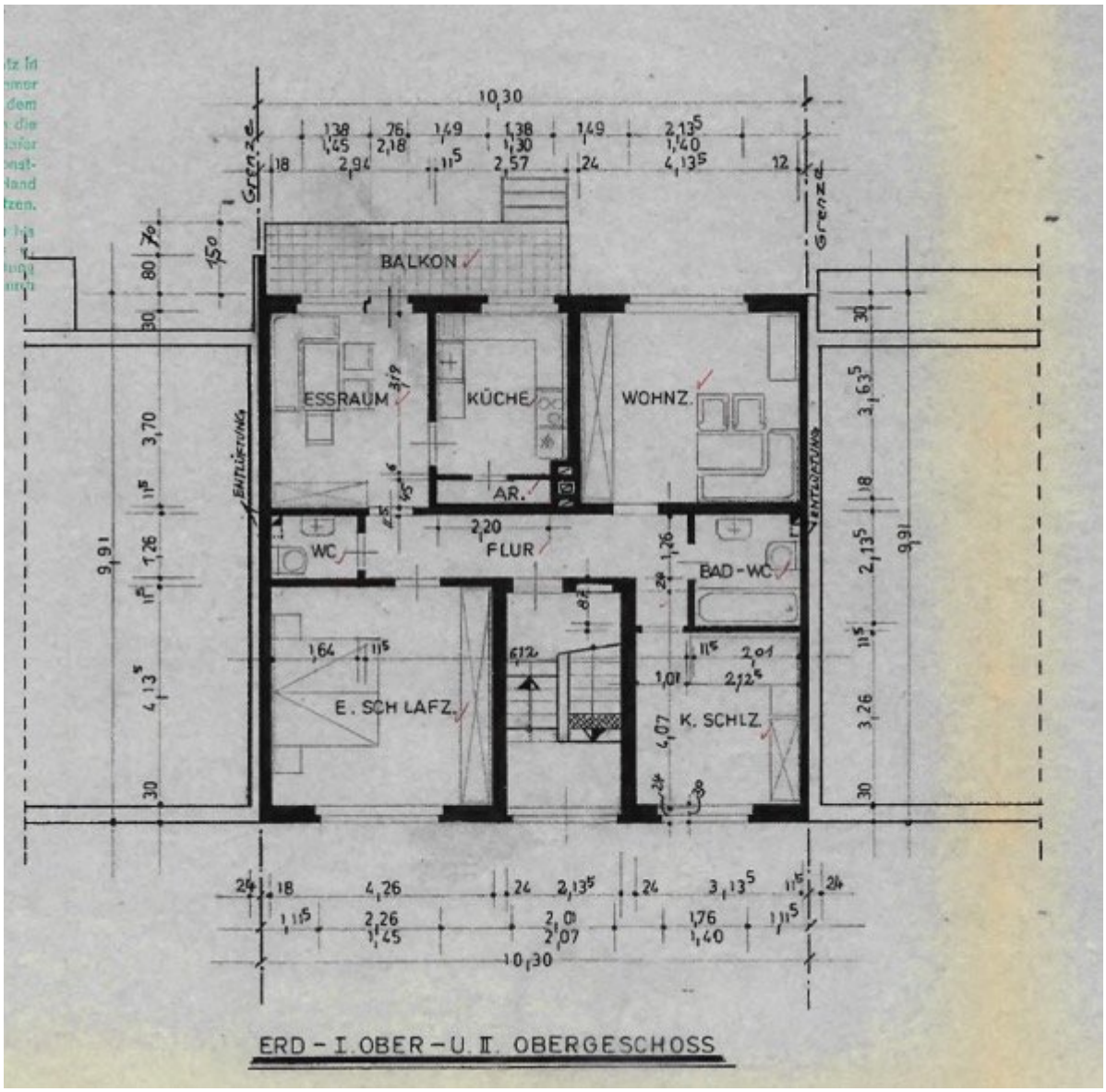
Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 1 von 3



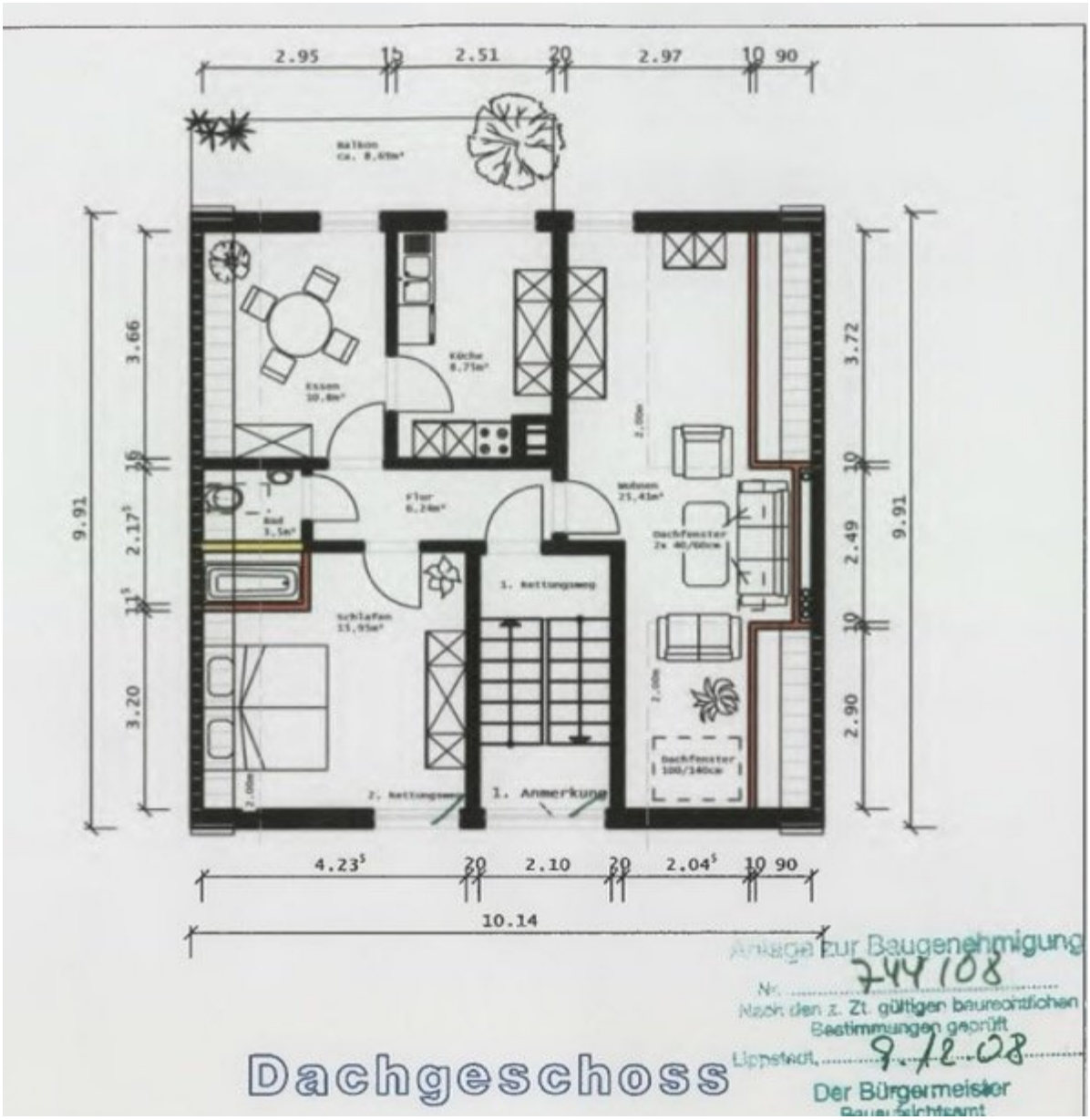
Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 2 von 3



Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 3 von 3



Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 36



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Vorderansicht

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 36



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Rückansicht

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 3 von 36



Bild 5: Rückansicht

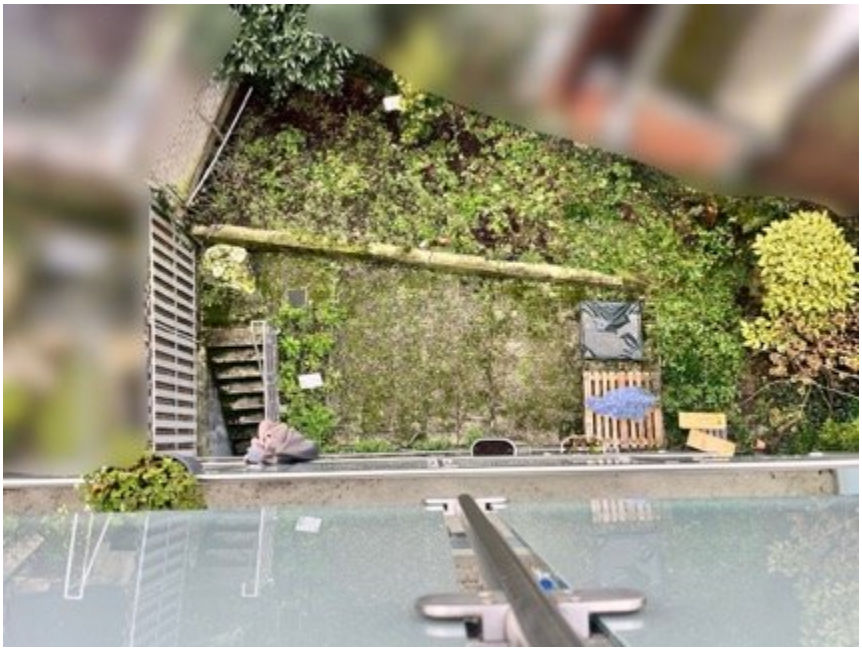


Bild 6: Ansicht des Hofs

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 4 von 36



Bild 7: Ansicht des Hofs



Bild 8: Ansicht des Hofs