

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



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

Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungsabteilung
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Datum: 10.11.2023
Az.: 12 K 012/23

GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus mit Garage bebaute Erbbaurecht an dem Grundstück in 59609 Anröchte, Am Schultenhof 19



Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag
25.10.2023 ermittelt mit rd.

99.900,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Online-Version des Gutachtens besteht aus 23 Seiten zuzügl. zweier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus (Fertighaus, ½-geschossig), Baujahr 1967. An dem Grundstück besteht ein Erbbau-recht.

Objektadresse: Am Schultenhof 19, 59609 Anröchte

Grundbuchangaben: Grundbuch von Anröchte Blatt

Katasterangaben: Gemarkung Anröchte, Flur 5, Flurst. 592

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungsabteilung
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Auftrag vom 27.09.2023

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Lippstadt vom 27.09.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 25.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 25.10.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 25.10.2023

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige
(Der Eigentümer war entgegen einer schriftlichen Terminvereinbarung bei der Ortsbesichtigung nicht anwesend, so dass der Sachverständige das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigen konnte.)

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Kreis Soest (3 Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Gemeinde Anröchte
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest
Erkundigungen bei der RWE-Arnsberg
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Gemeinde
Anröchte
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Kreis
Soest
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,
Abfallwirtschaft Kreis Soest
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2023 für Kreis Soest
Mietspiegel 2023 der Stadt Lippstadt für die Gemeinde
Anröchte

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Anröchte, ca. 11.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Lippstadt, ca. 12 km; Soest, ca. 18 km; Paderborn, ca. 41 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 55, ca. 1,3 km; B 1, ca. 6 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 3 km; A 46, ca. 27 km
Bahnhof:	Bf Lippstadt, ca. 14 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 25 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	nordwestlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 800 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 650 m entfernt; Kindergarten, ca. 1 km entfernt; Grundschule, ca. 1,5 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 1,5 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: vgl. a. Anlage 04

Anröchte Blatt 839, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Anröchte, Flur 5, Flurstück 592; Wirtschaftsart: Hof- u. Gebäudefläche; Lage: Am Schultenhof 19; Größe: 577 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 29 x 21 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Nordwesten ausgerichtet (ungünstig)
Bemerkungen:	fast rechteckige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser; Kanalanschluss (Mischsystem); Telefon- und Kabelfernsehanschluss; Eine städtische Gasleitung befindet sich in der Straße.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Garage; komplett eingefriedet
Anmerkung:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich könnten Grundwasserschäden vorhanden sein
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Erbbau-Grundbuchauszug vom 25.07.2023 vor.
Grundstücksbelastungen:	<p>In Abt. II des Grundbuchs von Anröchte Blatt 839 sind folgende Eintragungen vermerkt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Erbbauzinsvermerk- Vorkaufsrechtsvermerk- Erbbauzinsanpassungsvermerk- Erbbauzinserhöhung- Wohnungsrecht- Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	<p>Das Vorkaufsrecht bleibt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.</p> <p>Das Wohnungsrecht bleibt in dieser Wertermittlung unberücksichtigt, da dieses untergehen wird.</p> <p>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.</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.</p> <p>Auskunft eingeholt am 26.10.2023 beim Planungsamt Gemeinde Anröchte.</p>
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung.</p> <p>Auskunft schriftlich eingeholt am 23.10.2023.</p> <p>Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht.</p> <p>Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 26.10.2023.</p> <p>Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.</p>

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 19.10.2023 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 4 "Brücken-/Kliever Straße" v. 04/1965 folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet I = 1 Vollgeschoß (max.) GRZ (Grundflächenzahl): 0,4 GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,4 offene Bauweise Dachneigung: 48-50° Auskunft eingeholt am 20.10.2023 beim Planungsamt Gemeinde Anröchte.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde i. W. auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt ins Gebäude hatte. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Somit konnte keine Überprüfung der Zeichnungen der Bauakte mit der tatsächlichen Grundriss-Situation vorgenommen werden. Die Grundrisse der Hauptakte wurden gespiegelt ausgeführt (s. Grundriss mit Anbauten). Die grenzständige Garage besitzt 2 rückwärtige Anbauten und ist ins. ca. 13 m lang. Somit werden die baurechtlich zulässigen 9 m Grenzbebauung deutlich überschritten.
------------	---

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 110 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2023; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m
Liegenschaftszinssatz:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser: - im Kreis Soest 2023 Q2: 1,3 % (StdAbw: 1,1 %); - im Kreis Soest 2022: 1,1 % (StdAbw: 1,1 %); - in Anröchte 2022: 1,08 % (StdAbw: 1,06 %)
Sachwertfaktor:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser: - im Kreis Soest 2023 Q2: 0,96 (StdAbw: 0,21); - im Kreis Soest 2022: 1,08 (StdAbw: 0,25) - in Anröchte 2022: 0,93 (StdAbw: 0,29)
Erbbaurechtskoeffizient:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest 2020-2022: 0,86 (StdAbw: 0,21) (gem. Grundstückmarktbericht Kreis Soest)
Beitragsituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft mündlich eingeholt am 10.11.2023 beim Bauverwaltungsamt Gemeinde Anröchte.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Erbbaurecht ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung und ist eigengenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagen- und ein Stellplatz im Freien.

Anmerkung: Das Gebäude konnte weder von innen noch von der rückwärtigen Gebäudeseite besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von der Straße und auf Ausführungen der Bauakte.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (Fertighaus), 1 ½ -geschossig, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut; der Dachraum ist vermutlich nicht ausgebaut.
Baujahr:	1967 (gem. Bauakte)
Historie:	Der Eingangs- sowie die Terrassenüberdachung sind lt. Bauakte ca. 1995 entstanden.
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.
Energieausweis:	k. A.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt vermutlich den energetischen Zustand des Baujahres.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind im geringen Umfang möglich; Eine Baugenehmigung liegt hierfür nicht vor.
Außenansicht:	verputzt (Münchner Rauh), Sockel verputzt

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Fertigbauweise (Holztafelbau)
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Schwerbetonstein
Kellerinnenwände:	Schwerbetonstein
Außenwände:	Holzfachwerk mit 4 cm Schaumstoff, beidseitig beplankt
Innenwände:	Holzfachwerk, beidseitig beplankt
Geschoßdecken:	Massivdecke über KG, ansonsten Holzbalkendecken
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage mit Überdachung und Eingangstreppe; Eingangsbereich stark vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	k. A.
Kelleraußentreppe:	Stahlbeton
Kellertreppe:	Stahlbeton*
Geschoßtreppe:	Holzwangenkonstruktion* einläufige, halbgewendelte Treppe*
Bodentreppe:	Bodeneinschubtreppe aus Holz*
Anmerkung:	* Angaben gem. Zeichnung oder Bauakte

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, einfache Beschläge, tlw. mit Rollläden aus Kunststoff, Dachflächenfenster Fensterbänke innen k. A. Fensterbänke außen vermutlich aus Faserzement
Haustür/Außentür(en):	aus Kunststoff mit Glasausschnitt mit verglastem Seitenteil

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung (Niedertemperaturtechnik), 27 kW; Baujahr ca. 1995; k. A. zu Öltanks
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage versorgt)
Anmerkung:	gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers wird die Heizung seit ca. 10 Jahren nicht mehr betrieben. Ob diese durch eine Reparatur wieder betriebsbereit wäre, ist unklar. Geheizt wird offensichtlich mit einem Holzofen. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Heizungsanlage ggf. durch eine gebrauchte Anlage ersetzt werden muss.

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

k. A.

Keller:

k. A.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzsparrendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 48 ° Dachneigung
Nebendächer:	Schleppdächer
Dacheindeckung:	Betondachstein o. Tondachziegel
Wärmedämmung:	vermutlich Mineralwolle in Sparren- u. Kehlbalckenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Kopf verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Außentreppe zum Garten, Eingangstreppe mit Überdachung
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen (gem. Schornsteinfeger darf der nicht länger betrieben werden.)
Unterhaltsstau:	erheblicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	k. A.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mäßig bis schlecht. Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden unterstellt.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Heizungsraum, Waschen/Trocknen, 2 weitere Kellerräume (ca. 68 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus, Diele, Gäste-WC, Abstellraum, Bad, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Terrasse, Elternschlafzimmer (ca. 72 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	Flur mit Treppe, 3 Schlafzimmer, Bad, Abstellraum (ca. 50 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 122 m ² Wf. / 68 m ² Nf.
Anmerkung:	(Angaben gem. Zeichnung)

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnung

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getätigt werden.

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür: s. Haustür

Innentüren: k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper: k. A.

Warmwasserversorgung: k. A.

Sanitärinstallation: (Angaben gem. Zeichnungen)

Bad (EG): Badewanne; WC; Waschbecken;
Lüftung über Fenster

Gäste-WC (EG): WC; Handwaschbecken; Lüftung über Fenster

Bad (DG): Dusche; WC; Waschbecken; Lüftung über Fenster

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getätigt werden.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: k. A.

Unterhaltsstau: k. A.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung: gut bis befriedigend

Beeinträchtigungen: mangelnder Wärmeschutz

Sonstige Besonderheiten: Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb der Wohnung unterstellt.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garage mit Geräteraum

Funktion:	1 Pkw-Stellplatz, Lager
Bauart:	massive Einzelgarage mit Anbau
Baujahr:	ca. 1968
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 10,0 x 3,30 m
Fenster/Türen/Tore:	Schwinger aus Metallblech, fehlende Außentür
Ausbau:	k. A.
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	erheblicher Unterhaltsstau
Anmerkung:	Der Anbau ist offensichtlich nachträglich errichtet worden und nicht Teil der vorliegenden Baugenehmigung. Garage und Anbau überschreiten das zulässige Maß gem. Baurecht von 9,0 m im Bereich einer Grenze. Ebenso wurde nochmals ein einfacher, offener Anbau (ca. 3,0 x 3,0 m) an den genannten Anbau errichtet.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	befestigte Stellplatzfläche, Wege (Betonpflaster),
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Zäune
sonstige Bauwerke:	offener Geräteschuppen, ca. 3,0 x 3,0 m
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen erheblichen Unterhaltsstau. Ebenso befindet sich dort diverser Unrat.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Erbbaurecht in 59609 Anröchte, Am Schultenhof 19 zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Anröchte	839	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Anröchte	5	592	577 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 14 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 14 ImmoWertV).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs.

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

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 6 – 11 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

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

Ertragswertverfahren

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

Sachwertverfahren

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

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

4.2.2 Verkehrswert

Der zuvor berechnete Wert von **111.000,00 €** wurde auf Grundlage des **fiktiven Volleigentums** ermittelt. Da es sich jedoch um ein **Erbbaurecht** handelt, ist der Wert mit Hilfe des **Erbbaurechtskoeffizienten** (gem. § 23 ImmoWertV) zu multiplizieren. Die Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums an.

$$111.000,00 \text{ €} \times 0,9 = 99.900,- \text{ €}$$

Aufgrund der fehlenden Anpassungsklausel im Grundbuch stellt dieses einen Vorteil des Erbbaurechtsnehmers dar. Somit wurde der Tabellenwert des Kreises Soest entsprechend angepasst.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Erbbaurecht in 59609 Anröchte, Am Schultenhof 19

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Anröchte	839	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Anröchte	5	592

wird zum Wertermittlungstichtag 25.10.2023 mit rd.

99.900,- €

in Worten: neunundneunzigtausendneunhundert Euro

geschätzt.

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

Lippstadt, den 10. November 2023

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFlV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Erbbaurecht **Einfamilienhaus mit Garage** in **Anröchte, Am Schultenhof 19**

Flur 5

Flurstücksnummer **592**

Wertermittlungstichtag: **25.10.2023**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	110,00	577,00	100 %	63.470,00
Summe:				577,00		63.470,00

Objektdaten						
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	260,00	122,00	1967	70	15
Gesamtfläche	Garage mit Anbau	33,00		1968	60	10

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	8.265,60	27,00	1,30	1,10

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	520,25 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-369,67 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	819,67 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,10
Verkehrswert/Reinertrag:	16,57

Ergebnisse	
Ertragswert:	100.000,00 € (87 % vom Sachwert)
Sachwert:	115.000,00 €
Vergleichswert:	---
Erbbaurechtskoeffizient	0,9
Verkehrswert (Marktwert):	99.900,00 €
Wertermittlungstichtag	25.10.2023

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 15.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibungen (gem. Bauakte)



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten

...



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten

...



Ansicht von Südosten (Garage)



Ansicht von Süden (Garage)

Wohnflächenberechnung

zu Zeichnung Nr. 90AD 60 oE. 100%

Erdgeschoß:			
Schlafzimmer	4,23 ⁵	x 3,04	= 12,86 m ²
Wohnzimmer	5,60 ⁵	x 4,23	= 23,42 m ²
	- 0,45 ⁵	x 0,65	= 0,29 m ²
Schlafzimmer	3,60 ⁵	x 3,73 ⁵	= 13,45 m ²
Küche	2,48	x 2,35 ⁵	= 5,84 m ²
Bad	1,73	x 2,48	= 4,28 m ²
	- 0,30	x 0,70 ⁵	= 0,21 m ²
WC	1,06 ⁵	x 1,85 ⁵	= 1,97 m ²
Diele	1,10 ⁵	x 4,23 ⁵	= 4,65 m ²
	+ 2,00 ⁵	x 1,20 ⁵	= 2,40 m ²
Treppenhaus	1,10 ⁵	x 1,85 ⁵	= 2,04 m ²
	+ 0,90	x 1,50	= 1,35 m ²

Wohnfläche Erdgeschoß 72,10 m²

Dachgeschoß			
Schlafzimmer	4,85 ⁵	x 3,46 ⁵	= 16,78 m ²
	- 4,85 ⁵	x 0,70 x 0,5	= 1,69 m ²
	- 0,45	x 0,65	= 0,29 m ²
Schlafzimmer	4,98	x 3,46 ⁵	= 17,23 m ²
	- 4,98	x 0,70 x 0,5	= 1,74 m ²
Schlafzimmer	3,60	x 2,96 ⁵	= 10,66 m ²
	3,60	x 0,70 x 0,5	= 1,26 m ²
Bad	1,84	x 2,35	= 4,30 m ²
	- 2,35	x 0,70 x 0,5	= 0,82 m ²
	- 0,30	x 0,70 x 0,5	= 0,11 m ²
Abst.	1,53	x 1,84	= 2,81 m ²
	- 1,53	x 0,70 x 0,5	= 0,54 m ²
Flur	0,98	x 6,02 ⁵	= 5,91 m ²
	+ 0,90	x 1,50	= 1,35 m ²

Wohnfläche Dachgeschoß 50,00 m²

Zusammenstellung:			
Wohnfläche Erdgeschoß	-	72,10 m ²	= 72,10 m ²
Wohnfläche Dachgeschoß	-	50,00 m ²	= 50,00 m ²
Diele	+ 2,00 ⁵	x 1,20 ⁵	= 2,40 m ²
Gesamte Wohnfläche	+ 0,90	x 1,50	= 1,35 m ²
		<u>122,10 m²</u>	

13.6.1966

Münster, den Wohnfläche Erdgeschoß 72,10 m²

Architekt: **Ferrighauer Kesselmann**
GMBH + CO. KG

44 Münster Gürtel 100

Dachgeschoß			
Schlafzimmer	4,85 ⁵	x 3,46 ⁵	= 16,78 m ²
	- 4,85 ⁵	x 0,70 x 0,5	= 1,69 m ²
	- 0,45	x 0,65	= 0,29 m ²
Schlafzimmer	4,98	x 3,46 ⁵	= 17,23 m ²
	- 4,98	x 0,70 x 0,5	= 1,74 m ²
Schlafzimmer	3,60	x 2,96 ⁵	= 10,66 m ²
	3,60	x 0,70 x 0,5	= 1,26 m ²
Bad	1,84	x 2,35	= 4,30 m ²
	- 2,35	x 0,70 x 0,5	= 0,82 m ²
	- 0,30	x 0,70 x 0,5	= 0,11 m ²
Abst.	1,53	x 1,84	= 2,81 m ²
	- 1,53	x 0,70 x 0,5	= 0,54 m ²