
Verkehrswertgutachten

betreffend der Liegenschaft

„Am Meergraben 17 in 59558 Lippstadt“ (Geschäfts-Nr.: 012 K 018/15)

hier:

Wertermittlung des 523/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Esbeck, Flur 4, Flurstück 280, Größe 752 m², Am Meergraben 17 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerräumen und einer Garage sowie zwei Terrassen, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichnet. Zudem besteht das Sondernutzungsrecht an einer definierten Gartenfläche.

Amtsgericht: Lippstadt, Wohnungsgrundbuch von Esbeck Blatt 2001



Bild 1: Straßenfrontansicht der zu bewertenden Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses

Verkehrswert: 105.000 Euro

(Wertermittlungstichtag und Tag der Ortsbesichtigung 22.01.2016)

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zzgl. 11 Anlagen. Es wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt, eine davon für die Sachverständigenakte.

Internetversion (ohne Anlagen)

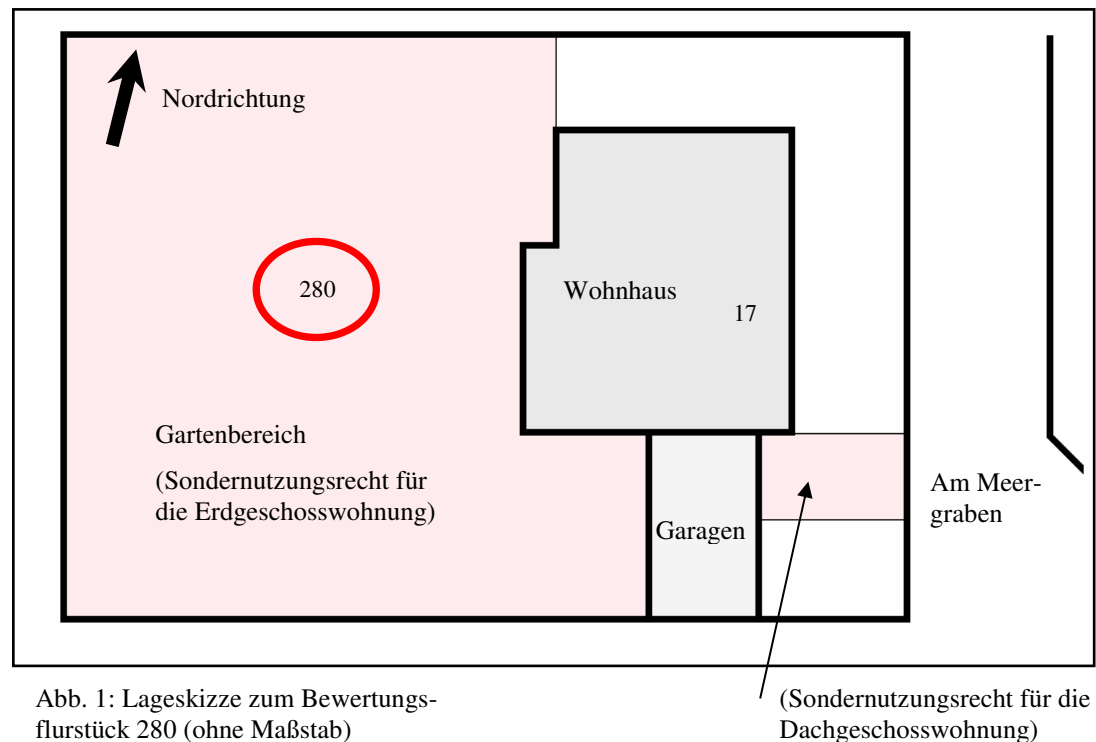
Auftraggeber:

Amtsgericht Lippstadt
Lipperoder Straße 8
59555 Lippstadt

Auftrag erhalten am 22.12.2015.

Aufgabenstellung:

Wertermittlung des 523/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Esbeck, Flur 4, Flurstück 280, Größe 752 m², Am Meergraben 17 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerräumen und einer Garage sowie zwei Terrassen, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichnet. Zudem besteht das Sondernutzungsrecht an einer definierten Gartenfläche.



Wertermittlungsstichtag:

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist in diesem Gutachten der 22.01.2016 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

Unterlagen:

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Unterzeichner folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

- **Auskünfte und Informationen der Stadt Lippstadt**
 - Auskunft zur Bauleitplanung vom 07.01.2016
 - Auskunft zu einer Wohnungsbindung vom 07.01.2016
 - Auskunft zu Anliegerkosten und Erschließungsbeiträgen vom 08.01.2016
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.01.2016
 - Sichtung der Bauakte am 19.01.2016
 - Informationen des Gutachterausschusses der Stadt Lippstadt (Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte 2016, Grundstücksmarktbericht 2015)
- **Auskünfte und Informationen der Kreisverwaltung Soest**
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.12.2015
 - Auskunft zu Bodenordnungsverfahren vom 23.12.2015
 - Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Altlastverdachtsflächen vom 14.01.2016
- **Auskünfte und Informationen vom Amtsgericht Lippstadt**
 - Beglaubigte Abschrift des Grundbuchs vom 17.08.2015
 - Bescheinigung der Stadt Lippstadt vom 18.01.2005 (Abgeschlossenheitsbescheinigung)
 - Urkunde vom 27.01.2005 (UR.-Nr. 13/2005, Teilungserklärung)
 - Urkunde vom 04.02.2005 (UR.-Nr. 16/2005, Ergänzung zur Teilungserklärung)
 - Urkunde vom 03.05.2005 (UR.-Nr. 92/2005, Ergänzung zur Teilungserklärung)
- **Auskünfte zu Versorgungsleitungen**
 - Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss, Auskunft der Stadtwerke Lippstadt GmbH vom 23.12.2015
- **Sonstige Auskünfte / Informationen**
 - Ortsbesichtigung am 22.01.2016
 - Unterlagen der Hausverwaltung (Wirtschaftsplan 2015, Hausgeldrückstände 2015, Versammlungsprotokolle vom 08.05.2015 und 30.10.2015)
 - Bewertungsliteratur vgl. Abschnitt 6.2

1. Ergebniszusammenstellung

Anschrift:	Am Meergraben 17 in 59558 Lippstadt	
Ortsteil:	Esbeck	
Immobilienart:	Wohnhaus mit insgesamt zwei Eigentumswohnungen. hier: Eigentumswohnung im Erdgeschoss (drei Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, zwei Terrassen, Gartenbereich), Kellerbereich (drei Räume, Flur, WC), Pkw-Garage	
Baujahr:	1978	
Ausstattungsqualität der Wohnung:	einfach bis mittel	
Wohnfläche der Eigentumswohnung:	rd. 101 m ²	
Nutzfläche der Eigentumswohnung:	rd. 73 m ² (Kellergeschoss)	
Pkw-Garage:	vorhanden	
Gartenbereich:	vorhanden (Sondernutzungsrecht für die hier zu bewertende Erdgeschosswohnung)	
Grundstücksgröße:	752 m ²	
Miteigentumsanteil:	523/1.000	
Anlieger-/ Erschließungsbeiträge:	keine offenen Forderungen	vgl. Seite 14
Altlastenkataster:	keine Eintragung vorhanden	vgl. Seite 14
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung vorhanden	vgl. Seite 14
Wohnungsbindung:	nicht vorhanden	vgl. Seite 15
Denkmalschutz:	nicht vorhanden	vgl. Seite 15
Nutzung der Eigentumswohnung:	wird dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt	vgl. Seite 15
Zubehör / wesentliche Bestandteile:	nicht vorhanden	vgl. Seite 15
Sonstiges u.a.:	a) Es bestehen Modernisierungs- und Instandhaltungserfordernisse bezüglich der zu bewertenden Wohnung sowie tlw. auch der Gesamtliegenschaft. b) Das Gäste-WC der Erdgeschosswohnung liegt außerhalb der Wohnung im gemeinschaftlichen Treppenhaus. c) Ein Energieausweis liegt nicht vor.	
Tag der Besichtigung und Wertermittlungstichtag:	22.01.2016	
Verkehrswert:	105.000 Euro rd. 1.040 Euro/m²-Wohnfläche Rohertragsfaktor = 13,6	

2. Gliederung des Gutachtens

	Seite
1. Ergebniszusammenstellung	4
2. Gliederung des Gutachtens	5
3. Grundstücksbeschreibung	7
3.1 Stadt Lippstadt (Merkmale / Kennwerte)	7
3.2 Die Mikroökonomische Lage des Grundstücks	10
3.3 Katastertechnische und grundbuchrechtliche Beschreibung	11
3.4 Bauplanungsrecht	12
3.4.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben	12
3.4.2 Entwicklungszustand des Bewertungsobjekts	13
3.5 Bauordnungsrecht	13
3.6 Erschließungszustand	14
3.7 Bodenordnungsverfahren	14
3.8 Baugrund / Altlast und Altlast-Verdachtsflächen / Umwelteinflüsse	14
3.9 Baulasten	14
3.10 Wohnungsbindung	15
3.11 Denkmalschutz	15
3.12 Derzeitige Nutzung der Eigentumswohnung / Garage	15
3.13 Zubehör und wesentliche Bestandteile gemäß § 20 ZVG / § 55 ZVG	15
3.14 Verwalter, Hausgeld und Instandhaltungsrücklage	15
3.15 Regelungen der Teilungserklärung	16
3.16 Sonstige Rechte, Lasten und Vereinbarungen	16
4. Baubeschreibung	17
4.1 Vorbemerkungen	17
4.2 Gebäudebeschreibung, Wohn- und Nutzfläche	18
4.2.1 Gebäudebeschreibung	18
4.2.2 Wohn- und Nutzfläche	19
5. Wertermittlung	21
5.1 Allgemeine Grundlagen für eine Grundstückswertermittlung	21

5.2	Verfahrenswahl beim Wertermittlungsobjekt	22
5.3	Ertragswertermittlung	22
5.3.1	Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.3.2	Ertragswertberechnung	23
5.3.3	Erläuterungen und Berechnungshinweise zur Ertragswertberechnung	23
	a) Jahresrohertrag	23
	b) Bewirtschaftungskosten	24
	c) Restnutzungsdauer	26
	d) Liegenschaftszinssatz / Barwertfaktor	26
	e) Bodenwertermittlung / Abzinsungsfaktor	27
	f) Plausibilitätskontrolle	28
5.4	Bestimmung des Verkehrswerts	29
6.	Anhang	30
6.1	Anlagen	30
6.2	Auszug aus der angewandten Literatur	30

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Stadt Lippstadt (Merkmale / Kennwerte)

Lippstadt ist als „Große Mittelstadt“ geografisch in das Städtedreieck Dortmund (Entfernung ca. 70 km), Bielefeld (Entfernung ca. 45 km) und Paderborn (Entfernung ca. 30 km) eingebettet. Lippstadt wird straßenverkehrstechnisch durch die Bundesstraße B 55 erschlossen. Sie ermöglicht einen fast unmittelbaren Kontakt zu den Bundesautobahnen A 2 (Hannover-Dortmund, Entfernung ca. 25 km) und A 44 (Kassel-Dortmund, Entfernung ca. 12 km). Anbindungen an den Bahn- und Luftverkehr werden durch den Bahnhof im Zentrum von Lippstadt sowie durch den Flughafen Paderborn/Lippstadt (Entfernung ca. 27 km) sichergestellt. Lippstadt wurde um 1185 planmäßig angelegt und ist die älteste Gründungsstadt Westfalens. Die Stadt Lippstadt hat derzeit nach eigenen Erhebungen rd. 72.000 Einwohner und ist damit die größte Stadt im Kreis Soest. Von den 72.000 Einwohnern wohnen ca. 42.000 Einwohner direkt in Lippstadt und ca. 30.000 Einwohner verteilt auf siebzehn vornehmlich ländlich geprägte Ortsteile.

Die Entwicklung und die Struktur der Bevölkerung ist ein wichtiger Indikator um zukünftige Tendenzen einer Stadt abschätzen zu können. Die Bevölkerungsentwicklung wird dabei von den beiden Faktoren „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ und „wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung“ bestimmt. In Lippstadt vollzieht sich, wie in gesamt Deutschland, ein allmählicher und fortwährender Prozess der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird hierbei „weniger“ und „älter“. Für die Stadt Lippstadt werden in den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen nachstehende Änderungen bis zum Jahr 2025 prognostiziert:

Altersgruppe	Änderung der Altersstruktur von 2011 bis 2025
0 bis unter 6 Jahre	- 1 %
6 bis unter 18 Jahre	- 5 %
18 bis unter 25 Jahre	- 13 %
25 bis unter 30 Jahre	- 16 %
30 bis unter 40 Jahre	+ 13 %
40 bis unter 50 Jahre	- 18 %
50 bis unter 60 Jahre	- 5 %
60 bis unter 65 Jahre	+ 35 %
über 65 Jahre	+ 18 %

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

Bis zum Jahr 2025 erwartet die Stadt Lippstadt insgesamt einen leichten Bevölkerungszuwachs von rd. 1,0 %. In der folgenden Übersicht werden weitere allgemeine Daten zur Stadt Lippstadt wiedergegeben:

Arbeitslosenquote

- für die Stadt Lippstadt Januar 2016	7,6 %
zum Vergleich: Kreis Soest (Stand Januar 2016)	6,3 %
zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen (Stand Januar 2016)	8,0 %
zum Vergleich: Bundesrepublik Deutschland (Stand Januar 2016)	6,7 %

Quelle: www.statistik.arbeitsagentur.de

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lippstadt (einschließlich Nebenwohnsitz)

- Stand 31.12.2009	66.948
- Stand 31.12.2011	65.861
- Stand 31.12.2013	66.312
- Stand 31.12.2014	66.518

Quelle: www.it.nrw.de, Kommunalprofil

Berufspendler aus Sicht der Stadt Lippstadt (Stand 30.06.2014)

- Einpendler	17.747
- Auspendler	9.610
- Pendlersaldo	+ 8.137

Quelle: www.it.nrw.de, Kommunalprofil

Sozialversicherungspflichtig-Beschäftigte (Stand: 30.06.2014)

	Lippstadt	Kreis Soest
<u>Wirtschaftszweig</u>		
- Produzierendes Gewerbe	39,9 %	39,0 %
- Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei	14,1 %	20,4 %
- Land- und Forstwirtschaft	2,4 %	1,5 %
- Sonstige Dienstleistungen	43,6 %	39,1 %

Quelle: www.it.nrw.de, Kommunalprofil

Anzahl der Sozialversicherungspflichtig-Beschäftigten in Lippstadt

- Stand 30.06.2009	28.005
- Stand 30.06.2011	30.885
- Stand 30.06.2013	32.358
- Stand 30.06.2014	33.670

Quelle: www.it.nrw.de, Kommunalprofil

Einkommenssituation in Lippstadt

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

Jahr	Lippstadt	Rangziffer
2004	16.898 Euro	213
2011	19.718 Euro	216
2012	20.496 Euro	203
zum Vergleich: Kreis Soest (2012)	20.384 Euro	
zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen (2012)	20.409 Euro	

Quelle: www.it.nrw.de

Soziale Lage in Lippstadt (Stand 2013)

- Durchschnittsalter der Bevölkerung in Lippstadt	43,8 Jahre
zum Vergleich: Kreis Soest	44,1 Jahre
- Ausländische Bevölkerung	9,5 %
zum Vergleich: Kreis Soest	6,1 %
- Einpersonen-Haushalte	36,1 %
zum Vergleich: Kreis Soest	31,3 %
- Haushalte mit Kindern	29,8 %
zum Vergleich: Kreis Soest	33,5 %
- Anteil der Wohnungen in einem Ein-/Zweifamilienhaus	52,8 %
zum Vergleich: Kreis Soest	63,3 %
- Haushalte mit niedrigem Einkommen	45,6 %
zum Vergleich: Kreis Soest	44,9 %
- Haushalte mit mittlerem Einkommen	35,6 %
zum Vergleich: Kreis Soest	34,8 %
- Haushalte mit hohem Einkommen	18,8 %
zum Vergleich: Kreis Soest	20,2 %

Quelle: Bertelsmann Stiftung

3.2 Die Mikroökonomische Lage des Grundstücks

Die hier zu bewertende Liegenschaft ist im Ortsteil Esbeck gelegen, ca. 4 km östlich des direkten Zentrums der Stadt Lippstadt. Öffentliche Einrichtungen (wie u.a. ein Kindergarten) sowie einige Einrichtungen für den täglichen Bedarf an Konsumgütern sind in Esbeck vorhanden.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Meergraben“, die vor dem Bewertungsobjekt ausgebaut ist, mit den typischen Eigenschaften einer Anliegerstraße. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich vorzugsweise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

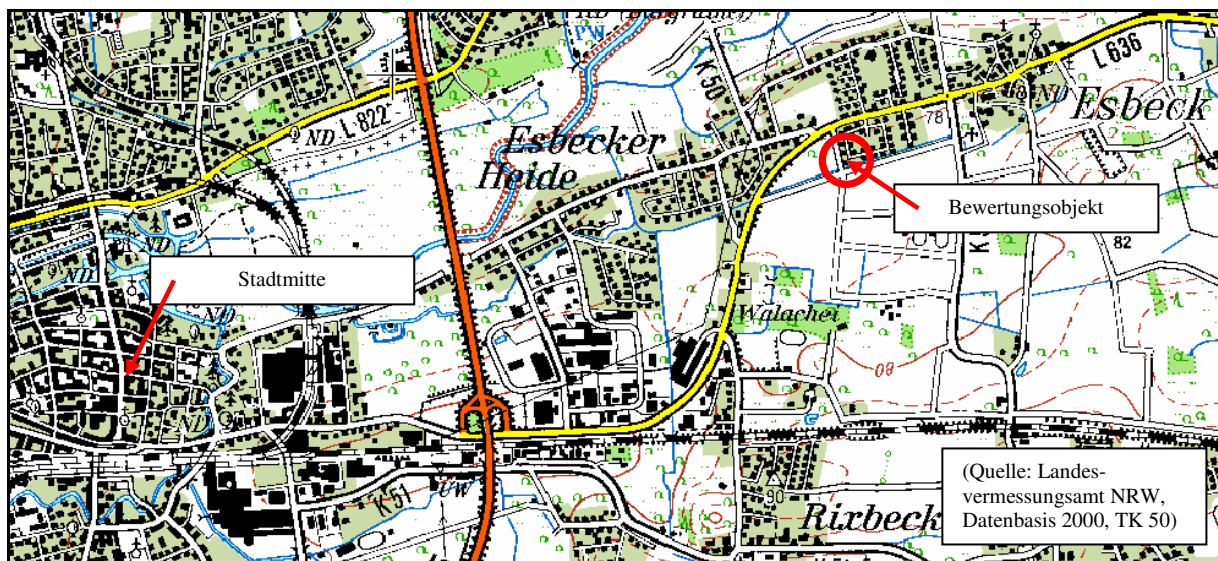


Abb. 2: Lagebereich des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab)

Die allgemeine Lagequalität einer Immobilie wird mittels dem Bodenrichtwert beschrieben, den der Gutachterausschuss der Stadt Lippstadt für den Bereich des Bewertungsobjekts ermittelt hat. Die hier zu bewertende Immobilie liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die ein Wert von 125 Euro/m² definiert ist. Der Gutachterausschuss veröffentlicht als Vergleich hierzu, für das Gesamtstadtgebiet von Lippstadt, folgendes Bodenwertniveau für Wohnbaumaßnahmen:

Gemeinde / Stadt	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Stadt Lippstadt	180 Euro/m ²	140 Euro/m ²	100 Euro/m ²

Demnach besitzt das Bewertungsobjekt mit einem Wertansatz von 125 Euro/m² und den örtlichen Gegebenheiten, in Bezug auf das Gesamtstadtgebiet von Lippstadt, eine mittlere Wohnlagequalität.

3.3 Katastertechnische und grundbuchrechtliche Beschreibung

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

katastertechnische Merkmale

Kreis:	Soest
Stadt / Gemeinde:	Lippstadt
Gemarkung:	Esbeck
Flur:	4
Flurstück:	280
Flurstücksgröße:	752 m ²
Nutzungsart:	Gebäude- und Freifläche
Zuschnitt:	regelmäßiger Grundstückszuschnitt (vgl. Seite 2 sowie Anlage 1)
Höhenlage:	weitgehend ebenes Geländeniveau

grundbuchrechtliche Merkmale

Die grundbuchrechtlichen Merkmale entstammen der beglaubigten Abschrift des Wohnungsgrundbuchs vom 17.08.2015. Es wird bei den folgenden Betrachtungen davon ausgegangen, dass seitdem keine weiteren wertrelevanten Eintragungen erfolgt sind.

Grundbuch von:	Esbeck, Blatt 2001 (Wohnungsgrundbuch)
Bestandsverzeichnis:	- lfd. Nr. 1: 523/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Esbeck, Flur 4, Flurstück 280, Größe 752 m ² , Am Meergraben 17 verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerräumen und einer Garage sowie zwei Terrassen, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist beschränkt durch das Sonder Eigentum an dem übrigen Miteigentumsanteil (Blätter 2001 und 2002). Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: => Gartenfläche gemäß dem Lageplan vom 03.05.2005 ... Bevolligung vom 27.01.2005 (UR.-Nr. 13/2005) sowie Ergänzungserklärung vom 04.02.2015, 03.05.2015 und 23.05.2005 (UR.-Nrn. 16/2005, 92/2005 und 113/2005 (vgl. Anlage 2 bis 4).

Grundbuch Abteilung I:	<i>Nachweis der Eigentumsverhältnisse:</i> - lfd. Nr. 1: Wird aus Datenschutzgründen hier nicht dokumentiert.
Grundbuch Abteilung II:	<i>gültige Lasten und Beschränkungen:</i> - lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Wohnungseigentümer von Blatt 2002. Bewilligung vom 27.01.2005 und 23.05.2005 (UR-Nrn. 13/2005 und 113/2005, Notar K.) - lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums ist angeordnet (Amtsgericht Lippstadt, Az. 12 K 18/15). Eingetragen am 17.08.2015. <u>Hinweis:</u> Die Rechte der lfd. Nr. 1 und 2 beeinflussen nicht den hier zu bestimmenden Verkehrswert.
Grundbuch Abteilung III:	<i>Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:</i> Ggf. vorliegende Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass diese bei einem möglichen Eigentümerwechsel gelöscht oder anderweitig ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.4 Bauplanungsrecht

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben

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

Für den Bereich der zu bewertenden Liegenschaft besteht zudem ein Bebauungsplan mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

Bebauungsplan:	Nr. 3 Esbeck „Am Meergraben“ rechtsverbindlich seit dem 02.10.1967
Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung	
- Grundflächenzahl:	0,4 (als Höchstmaß)
- Geschossflächenzahl:	0,7 (als Höchstmaß)
- Vollgeschosse:	zwingend zwei Vollgeschosse
- Baufenster:	Tiefe des Baufensters 14 m, Baulinie vorhanden

Sonstige Vorgaben

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Bauweise:- Dachneigung | <i>offene Bauweise</i>
<i>30° bis 35°</i> |
|---|--|

3.4.2 Entwicklungszustand des Bewertungsobjekts

In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Aus den aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie den tatsächlichen Eigenschaften ergibt sich für das Bewertungsgrundstück der Entwicklungszustand „baureifes Bauland“. Auskunft der Stadt Lippstadt vom 07.01.2016.

3.5 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Die nachstehenden Informationen wurden der Bauakte entnommen.

Baugenehmigung:	<i>vom 20.10.1977, Nr. 481/77</i> <i>Zweck: Errichtung eines Wohnhauses mit Garage.</i> <i>Schlussabnahme Dezember 1978</i>
Baugenehmigung:	<i>vom 20.02.1978, Nr. 45/78</i> <i>Zweck: Errichtung einer zweiten Garage an der Südgrenze.</i>
Baugenehmigung:	<i>vom 15.02.1995</i> <i>Zweck: Erweiterung des Wohnraums im Dachgeschoss.</i>
Baugenehmigung:	<i>vom 19.11.2004, Nr. 624/04</i> <i>Zweck: Ausbau des bisherigen Boden-/Abstellraums im Dachgeschoss.</i> <i>Bescheinigung zur abschließenden Fertigstellung vom 08.03.2006.</i>
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	<i>vom 18.01.2005, Nr. 9-05</i>
Freistellungsverfahren gemäß § 67 BauO NW:	<i>vom 24.06.2013, Nr. 532/13</i> <i>Zweck: Umbau des Dachgeschosses / Ausbau des Spitzbodens.</i>

3.6 Erschließungszustand

Zuwegung:

Das zu bewertende Flurstück grenzt unmittelbar an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche an.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers ist gegeben. Auskunft der Stadtwerke Lippstadt GmbH vom 23.12.2015 (vgl. Anlage 5 bis 7).

Beitrags- und Abgabezustand:

Nach Auskunft der Stadt Lippstadt vom 08.01.2016 fallen nach der heutigen Sach- und Rechtslage keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch mehr an. Die Stadt hat jedoch das Recht, bei einem erneuten Ausbau der Straße Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Land Nordrhein-Westfalen zu erheben. Ein solcher Ausbau ist bzgl. der Erneuerung der Beleuchtung im Jahr 2014 abgerechnet worden. KAG-Beiträge sind nicht mehr offen, vgl. Anlage 8.

3.7 Bodenordnungsverfahren

Das zu bewertende Flurstück befindet sich nach Auskunft beim Katasteramt des Kreises Soest vom 23.12.2015 in keinem Bodenordnungsverfahren.

3.8 Baugrund / Altlast und Altlast – Verdachtsflächen / Umwelteinflüsse

Für das zu bewertende Flurstück wird eine normal tragfähige Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, darüber hinausgehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Gemäß der Auskunft des Kreises Soest vom 14.01.2016 ist das zu bewertende Flurstück im Kataster über Altlasten - Verdachtsflächen und Altlasten nicht registriert (vgl. Anlage 9). Beim Ortstermin waren keine unüblichen Immissionen bzw. Umwelteinflüsse zu vernehmen.

3.9 Baulasten

Am 11.01.2016 wurde bei der Stadt Lippstadt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis mit der Erkenntnis eingeholt, dass auf dem hier zu bewertenden Flurstück keine belastende Baulast ruht (vgl. Anlage 10).

3.10 Wohnungsbindung

Nach Auskunft der Stadt Lippstadt vom 07.01.2016 besteht für die zu bewertende Eigentumswohnung keine öffentliche Förderung, vgl. Anlage 11.

3.11 Denkmalschutz

Gemäß dem vorliegenden Kenntnisstand besteht kein Denkmalschutz.

3.12 Derzeitige Nutzung der Eigentumswohnung / Garage

Zugehörige Informationen werden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt.

3.13 Zubehör und wesentliche Bestandteile gemäß § 20 ZVG / § 55 ZVG

Auftragsgemäß ist in diesem Gutachten auch der Wert des mitzuversteigernden Zubehörs / sonstige wesentliche Bestandteile zu bestimmen. Entsprechende Elemente wurden bei der Ortsbesichtigung nicht ermittelt.

3.14 Verwalter, Hausgeld und Instandhaltungsrücklage

Folgende Angaben / Informationen konnten ermittelt werden:

Verwalter:	<i>Ein Verwalter ist bestellt. Die zugehörigen Kontaktdaten werden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt.</i>
Hausgeld:	<i>230 Euro (gemäß Wirtschaftsplan 2015)</i>
Instandhaltungsrücklage:	<i>250 Euro (Stand 27.01.2016)</i>
Beschlüsse und Vereinbarungen der Gemeinschaft:	<i>Markante, den Verkehrswert beeinflussende wesentliche Beschlüsse und Vereinbarungen sind nicht bekannt. Dem Auftraggeber werden die vorliegenden Protokolle der beiden Eigentümerversammlungen vom 08.05.2015 und 30.10.2015 gesondert übergeben.</i>

3.15 Regelungen der Teilungserklärung

Zur Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses der Wohnungseigentümer enthält die Teilungserklärung gewisse übliche Regelungen. Auf den Text der Teilungserklärung sowie die zugehörigen Ergänzungen wird verwiesen (vgl. Anlage 2 bis 4).

3.16 Sonstige Rechte, Lasten und Vereinbarungen

Kenntnisse von weiteren Beschränkungen (Rechte, Lasten und Vereinbarungen) liegen dem Sachverständigen nicht vor. Deshalb wird im Rahmen dieses Wertgutachtens davon ausgegangen, dass solche nicht bestehen.

4. Baubeschreibung

4.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die nachfolgende Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der am 22.01.2016 durchgeführten Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen gemäß der Bauakte.

Eine Überprüfung, ob die baulichen Anlagen bzw. die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet sind, und ob die Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) hinsichtlich ggf. notwendiger Abstandsflächen eingehalten sind, wurde nicht vorgenommen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nicht geprüft wurden. Eine gezielte Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht vorgenommen. In diesem Gutachten wird ein normaler und bauzeittypischer Zustand unterstellt. Eine Untersuchung auf Befall von pflanzlichen und tierischen Schädlingen, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie weiterreichende Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme-, Feuchte- und Brandschutz wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht durchgeführt.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass seit dem Inkrafttreten der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)“ unter Umständen eine eventuelle Nachrüstpflicht für den jeweiligen Eigentümer besteht. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Nach Angabe der Hausverwaltung wurde bisher noch kein Energieausweis erstellt.

Der Beteiligte wurde mit Schreiben vom 07.01.2016 über den Termin zur Ortsbesichtigung am 22.01.2016 um 9:30 Uhr informiert. Bei der Ortsbesichtigung war der Eigentümer zugegen. Der Ortsbesichtigungstermin wurde um 10:40 Uhr beendet.

4.2 Gebäudebeschreibung, Wohn- und Nutzfläche

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

4.2.1 Gebäudebeschreibung

Immobilienart:	Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen
Baujahr:	1978
Bauart:	Massivbauweise
Gründung:	Betonfundamente
Geschossaußenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Verblendmauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken über Keller- und Erdgeschoss
Dach:	Satteldachkonstruktionen mit Pfannendeckung, bezüglich der Wärmedämmung liegen keine Informationen vor, es wird in diesem Gutachten eine mittlere dem Baujahr entsprechende Wärmedämmung unterstellt, Dachentwässerungseinrichtungen vorhanden
Innenwände:	Mauerwerk
Treppenhaus:	Haustür aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Seitenelement, Massivtreppe zur Dachgeschosswohnung, ein Zugang zum Kellergeschoss ist vom Treppenhaus nicht möglich
Keller:	das Wohnhaus ist vollunterkellert, der Kellerbereich ist weitgehend der Wohnung im Erdgeschoss zugeordnet, der Heizungsraum sowie die Waschküche stehen im Gemeinschaftseigentum, die Wohnung im Dachgeschoss kann den Gemeinschaftsbereich des Kellergeschosses nur über die Kelleraußentreppe begehen
Art der Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (Bj. ca. 2010, Eigentümerangabe)
Außenanlagen:	Zugangs- und Zufahrtbereiche sind mit Pflasterstein- bzw. Plattenbelag versehen, Vorgarten mit Baum- und Strauchanpflanzungen gestaltet, Mauer-, Zaun und Heckeneinfriedungen vorhanden, Rasenfläche im Gartenbereich mit begleitenden Baum- und Strauchanpflanzungen, der gesamte Gartenbereich ist der Wohnung im Erdgeschoss zugeordnet
Instandhaltungssituation:	u.a. tlw. Feuchtigkeitseinwirkungen in der Waschküche, Feuchtigkeitseinwirkungen und Schäden im Bereich der Kelleraußentreppe, Feuchtigkeitseinwirkungen am Balkon des Dachgeschosses, Hauseingangstreppe tlw. schadhaft
Gesamteindruck:	Die Immobilie machte einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

Ausbausituation der hier zu bewertenden Wohnung, Keller und Garage

Lage der Wohnung:	Erdgeschossbereich
Wohnungstür:	Holztür mit Lichtausschnitt (einfach)

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (1978)
Belichtung/Belüftung:	ohne besondere Vor- und Nachteile
Innenwände:	massiv
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen
Fußbodenbeläge:	überwiegend Teppichboden, Marmor und PVC-Belag
Oberflächen der Innenwände:	überwiegend Putz und Tapete
Raumbheizung:	überwiegend Heizkörper
Elektroinstallation:	ausreichend
Gäste-WC:	vorhanden, jedoch außerhalb der eigentlichen Wohnung, Stand-WC, Waschtisch, Boden- und Wandfliesen, Fensterlüftung möglich
Bad:	Stand-WC, Waschbereich, Badewanne, Dusche, Boden- und Wandfliesen, Fußbodenheizung (Eigentümerangabe), Fensterlüftung möglich
Kellerbereich:	der der Wohnung zugeordnete Kellerbereich kann unmittelbar aus der Wohnung im Erdgeschoss begangen werden, Nutzfläche rd. 73 m ² , Sanitärbereich vorhanden (Stand-WC, Handwaschbecken, Dusche), Heizkörper vorhanden, an einzelnen Stellen des Außenmauerwerks zeigten sich leicht erhöhte Feuchtemesswerte
Aufteilungssituation:	vgl. Abb. 3 und 4
Garage:	die südliche der beiden Garagen ist der Wohnung im Erdgeschoss zugeordnet, Massivbauweise (Mauerwerk, Betonboden, Betondecke), Stahlschwingtor, Licht und Strom vorhanden, die Garage kann auch vom Garten aus begangen werden, tlw. Feuchtigkeitseinwirkungen im Deckenbereich
Instandhaltungssituation:	Es besteht insgesamt eine einfache bis mittlere Ausbauqualität der Wohnung. Modernisierungs- bzw. Instandsetzungserfordernisse werden u.a. im Bereich Sanitär, Boden- und Wandbeläge, Innentüren sowie der Wohnungseingangstür gesehen. Die nördliche Terrasse ist von Bewuchs zu befreien.
Gesamteindruck:	Die Wohnung machte einen unterdurchschnittlichen Gesamteindruck.

4.2.2 Wohn- und Nutzfläche

Die nachstehenden Flächenansätze wurden auf Basis der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen der Bauakte bestimmt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss			
(Diele, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer):	=		93,5 m ²
Terrasse 1 und 2 (Flächenansatz mit 25 %)	=		6,0 m ²
Gäste WC (außerhalb der Wohnung)	=		<u>1,9 m²</u>
		Wohnfläche	rd. 101 m ²
zugehörige Kellernutzfläche:		Nutzfläche	rd. 73 m ²
Garagennutzfläche:		Nutzfläche	rd. 18 m ²

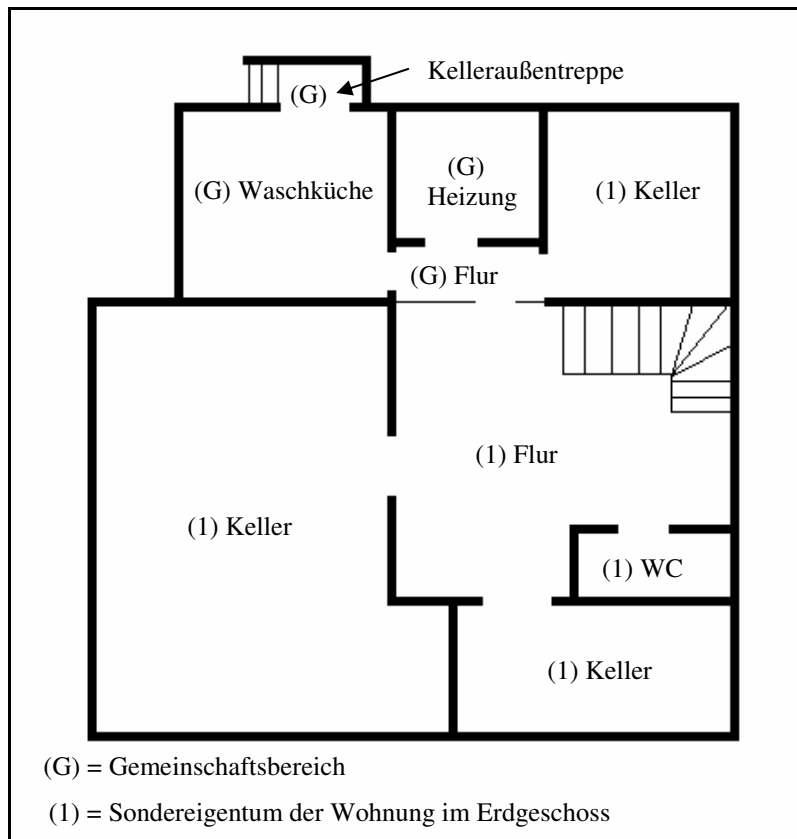


Abb. 3:
Grundrisssskizze
zum Kellergeschoss
(ohne Maßstab)

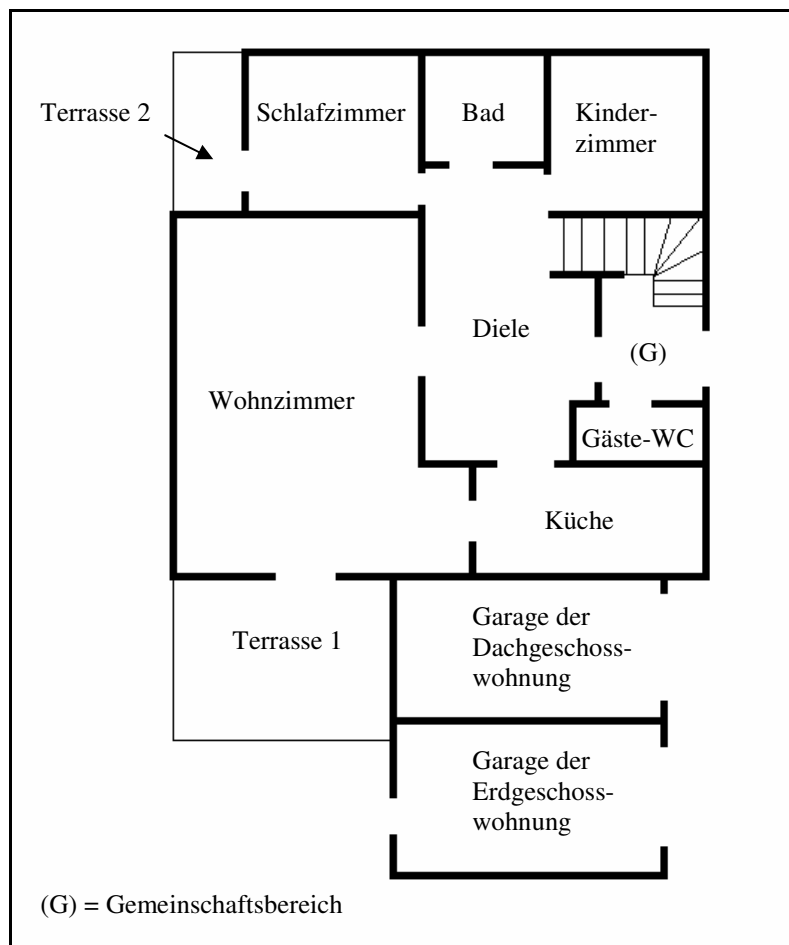


Abb. 4:
Grundrisssskizze
zum Erdgeschoss
(ohne Maßstab)

5. Wertermittlung

5.1 Allgemeine Grundlagen für eine Grundstückswertermittlung

Der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, vermutlich am freien Immobilienmarkt zu erzielen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert zunächst drei grundsätzlich gleichrangig normierte Verfahren zur Ermittlung eines Ausgangswerts für die sich dann anschließende Verkehrswertbestimmung eines Grundstücks. Diese sind:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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

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

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

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die

Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Dies gilt überwiegend für die oft sehr individuell gestalteten selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäuser.

5.2 Verfahrenswahl beim Wertermittlungsobjekt

Bei Eigentumswohnungen steht die Erzielung einer Rendite durch Vermietung oder die Einsparung eines entsprechenden Mietzinses (Eigennutzung) im Vordergrund. Aufgrund der nicht zur Verfügung stehenden verwertbaren Vergleichskauffälle wendet der Unterzeichner für die Ableitung des Verkehrswerts hier das Ertragswertverfahren an. Das Ergebnis der Ertragswertberechnung wird anschließend einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Ertragswertberechnung wird in den §§ 17-20 der Immobilienwertermittlungsverordnung beschrieben. In einem ersten Schritt wird der Rohertrag der zu bewertenden Liegenschaft ermittelt und um die Bewirtschaftungskosten gemindert. Der so ermittelte Reinertrag wird über die Zeit der Restnutzungsdauer der Immobilie mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert. Als Ergebnis erhält man den Gebäudeertragswert.

In einem zweiten Schritt erfolgt die Ermittlung des Bodenwerts. Hierzu wird der heutige Bodenwert über die Zeitepoche der Restnutzungsdauer der Immobilie abgezinst. Als Ergebnis erhält man den abgezinsten Bodenwert.

Die Summe des Gebäudeertragswerts, des abgezinsten Bodenwerts sowie ggf. der Einfluss weiterer Besonderheiten ergibt den Ertragswert des Bewertungsobjekts.

5.3.2 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag		7.740 Euro
Bewirtschaftungskosten		- 2.138 Euro
Jahresreinertrag (Re)		5.602 Euro
Berechnung des Gebäudeertragswerts (Re*B)		+ 97.587 Euro
- Restnutzungsdauer	42 Jahre	
- Liegenschaftszinssatz	5,00 %	
- Barwertfaktor (B)	17,42	
Berechnung des abgezinsten Bodenwertanteils (BW*A)		+ 6.334 Euro
- Bodenwertanteil (BW)	49.162 Euro	
- Restnutzungsdauer	42 Jahre	
- Liegenschaftszinssatz	5,00 %	
- Abzinsungsfaktor (A)	0,12884	
Objektbesonderheiten		
- u.a. Modernisierungs- und Instandsetzungserfordernisse bezüglich der Wohnung, nahezu keine Instandhaltungsrücklage => Die Berücksichtigung erfolgt im Liegenschaftszinssatz.		-
	Summe	103.921 Euro
Ertragswert des Bewertungsobjekts	=	103.921 Euro

5.3.3 Erläuterungen und Berechnungshinweise zur Ertragswertberechnung

a) Jahresrohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Immobilie marktüblich erzielbaren Erträgen.

- realisierter Mietzins zum Wertermittlungsstichtag

Entsprechende Informationen /Angaben liegen nicht vor.

- Informationen aus dem Mietspiegel

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Lippstadt stellt für Objekte der hier zu berücksichtigenden Bauepoche (1970 bis 1979) ein Mietzinsintervall von 4,60 Euro/m² bis 5,25 Euro/m² als Orientierungswert zur Verfügung.

Unter Würdigung eines Zuschlags von 7,5 % für die Objektart des freistehenden Zweifamilienhauses ergibt sich hieraus eine angepasste Mietspanne von 4,95 Euro/m² bis 5,65 Euro/m².

- Mietangebote für Wohnungen im Ortsteil Esbeck

Aus einer eigens durchgeführten Auswertung der örtlichen Tages- und Wochenzeitungen sowie von Internetangeboten ergibt sich für Wohnungen im Ortsteil Esbeck eine durchschnittliche Angebotsmiete von 5,0 Euro/m². Einen vergleichbaren Ansatz von 5,1 Euro/m² dokumentiert auch der Gutachterausschuss der Stadt Lippstadt in seinem Marktbericht 2015 für Angebotsmieten in Ortsteilen von Lippstadt.

- marktübliche Einnahmen, Jahresrohertrag

Zusammenstellung der zuvor ermittelten Ansätze:

Quelle	Mietansatz
1. vereinbarter Mietzins beim Bewertungsobjekt	-
2. Orientierungswert des Mietspiegels	4,95 Euro/m ² - 5,65 Euro/m ²
3. durchschnittliche Angebotsmiete	5,0 Euro/m ²

Unter Würdigung der vorstehenden Ausführungen sowie der Objektmerkmale (Gäste-WC außerhalb der Wohnung, große Kellernutzfläche, Garage, große Gartenfläche mit Sondernutzungsrecht) ergibt sich der Jahresrohertrag wie folgt:

Objektbereich	Einheit	Mietansatz	monatlicher Mietansatz
Wohnung	101 m ²	5,2 Euro/m ²	rd. 525 Euro
Garage	1	35 Euro	= 35 Euro
Sonstige Objektmerkmale (großer Kellerbereich, Sondernutzungsrecht bezüglich des Gartens)		=	<u>85 Euro</u>
		Summe	= 645 Euro
		Jahresrohertrag (12 * 645 Euro)	= 7.740 Euro

b) Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Bewertungsobjekts laufend erforderlich sind und durch den Eigentümer nicht zusätzlich zur Miete als Umlage dem Mieter auferlegt werden können. Im Rahmen der Ertragswertermittlung versteht man unter den Bewirtschaftungskosten die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie die Kosten für Mietausfall.

In diesem Gutachten werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Orientierungswerte des „Ertragswertmodells“ der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) sowie eigener Erfahrungswerte geschätzt.

- Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung der Liegenschaft erforderlichen Arbeitskräfte für:

- Buchhaltung und Zahlungsverkehr
- Jahresabschluss, Bearbeitung von Versicherungsfällen
- Organisation von Instandhaltungsarbeiten

Die Verwaltungskosten werden wie folgt angesetzt:

Objektbereich	Einheit	Verwaltungskosten	jährlicher Ansatz
Wohnung	1	400 Euro/Einheit =	400 Euro
Garage		im obigen Ansatz enthalten =	<u>0 Euro</u>
		Summe der Verwaltungskosten =	400 Euro/Jahr

- Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der Immobilie während der Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer wie folgt angesetzt:

Objektbereich	Einheit	Instandhaltungs- kosten	jährlicher Ansatz
Wohnung	101 m ²	13 Euro/m ² =	1.313 Euro
Keller, Garage und Garten	1	pauschal =	<u>270 Euro</u>
		Summe der Instandhaltungskosten =	1.583 Euro/Jahr

- Mietausfallwagnis

Hierbei handelt es sich um das Risiko einer Ertragsminderung wegen uneinbringlicher Mietrückstände oder vorübergehendem Leerstand. Es umfasst auch das Risiko von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis wird in diesem Gutachten wie folgt angesetzt:

$2,0 \% \text{ von } 7.740 \text{ Euro (Jahresrohertrag)} = \mathbf{155 \text{ Euro/Jahr}}$

=> Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich somit auf insgesamt **2.138 Euro/Jahr** (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis), was rd. 28 % des Jahresrohertrags entspricht.

c) Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre zu verstehen, in denen die Immobilie bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder eine unterlassene Instandhaltung können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1978 bezugsfertig und besitzt zum Wertermittlungsstichtag somit ein Alter von rd. 38 Jahren. Unter Würdigung einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren ergibt sich die Restnutzungsdauer wie folgt:

$$\begin{array}{ccccccc}
 1978 & + & 80 \text{ Jahre} & - & 2016 & = & 42 \text{ Jahre} \\
 \text{(Baujahr)} & & \text{(Gesamtnutzungsdauer)} & & \text{(Bewertungsstichtag)} & & \text{(Restnutzungsdauer)}
 \end{array}$$

d) Liegenschaftszinssatz / Barwertfaktor

Für die Bewertung von Immobilien im Rahmen der Ertragswertermittlung hat der Liegenschaftszinssatz eine ausschlaggebende Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich maßgeblich nach der Gebäude- und Nutzungsart, der Lage sowie der Größe und des Alters der Immobilie. Der Gutachterausschuss der Stadt Lippstadt veröffentlicht für Eigentumswohnungen einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 4,0 %, bei einer Standardabweichung von 1,2 % (zugehörige Merkmale: u.a. Ø Wohnfläche 80 m², Ø Miete 4,5 Euro/m²). Ausgehend von dieser Auswertung, erfolgt nachstehend die Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts:

Merkmale des Bewertungsobjekts	Wirkung	Liegenschaftszinssatz	
		4,00 %	<u>Merkmale des Ausgangswerts</u>
- Wohnungsgröße (hier 101 m²)	neutral	-	Wohnungsgrößen Ø 80 m²
- Mietniveau (hier 6,0 €/m² inkl. Nebenbereiche, ohne Garage)	negativ	+ 0,25 %	Mietniveau Ø 4,5 €/m²
- Modernisierungs- und Instandsetzungserfordernisse (Wohnung)	negativ	+ 0,75 %	mittlere bis gute Instandhaltung
- Wohneinheiten im Haus (hier 2 Einheiten)	positiv	- 0,50 %	i.d.R 6 bis 12 Einheiten
- durchschnittliche Lagequalität (Ortsteil Esbeck)	neutral	-	mittlere Lagequalität in Lippstadt
- keine Instandhaltungsrücklagen	negativ	+ 0,50 %	Rücklagen vorhanden
		5,00 %	Summe

Für die hier zu bewertende Eigentumswohnung ist ein Liegenschaftszinssatz von 5,00 % als sachgerecht anzusehen. Der zugehörige Barwertfaktor (B) zur Kapitalisierung des Reinertrags berechnet sich nach der Formel:

$$B = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad \text{mit } n = \text{Restnutzungsdauer in Jahren (hier 42 Jahre)}$$
$$p = \text{Liegenschaftszinssatz in \% (hier 5,00 \%)}$$
$$q = 1 + p/100$$

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich hieraus ein Barwertfaktor von 17,42.

e) Bodenwertermittlung / Abzinsungsfaktor

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Basis der Bodenrichtwertkarte 2016. Für den Bereich des Bewertungsflurstücks hat der Gutachterausschuss der Stadt Lippstadt zum Stichtag den 01.01.2016 die nachstehende Bodenrichtwertzone veröffentlicht:

Bodenrichtwert Nr. 138

Bodenrichtwert 125 Euro/m², baureifes Land, offene Bauweise, Allgemeines Wohngebiet, erschließungsbeitragsfrei nach dem Baugesetzbuch, kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG, ein Vollgeschoss

Dieser Richtwert stimmt mit den Merkmalen des Bewertungsflurstücks gut überein und wird deshalb für die folgende Bodenwertermittlung als Ausgangswert herangezogen.

- Ausgangswert (Bezugszeitpunkt 01.01.2016)	=	125 Euro/m ²
- eine zeitliche Anpassung des Ausgangswerts an den Wertermittlungsstichtag (22.01.2016) ist nicht erforderlich	=	<u>± 0 Euro/m²</u>
- angepasster Quadratmeterpreis	=	125 Euro/m ²
- Bodenwert des Flurstücks = (752 m ² * 125 Euro/m ²)	=	94.000 Euro
hier Miteigentumsanteil = 523/1.000		
Bodenwertanteil = (94.000 Euro * 523/1.000)	=	49.162 Euro

Da der volle Bodenwertanteil jedoch erst wieder nach Ablauf der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Verfügung steht, ist eine dementsprechende Abzinsung erforderlich.

Der Abzinsungsfaktor (A) berechnet sich nach der Formel:

$$A = \frac{1}{q^n}$$

mit $n =$ Restnutzungsdauer in Jahren (hier 42 Jahre)
 $q = 1 + p/100$
 $p =$ Liegenschaftszinssatz (hier 5,00 %)

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein Abzinsungsfaktor von 0,12884. Der abgezinste und hier zu berücksichtigende Bodenwertanteil ergibt sich zu 6.334 Euro (= 49.162 Euro * 0,12884).

f) Plausibilitätskontrolle

Für Eigentumswohnungen in der Stadt Lippstadt, mit annähernd ähnlichen Objektparametern wie das Bewertungsobjekt, stellt der Gutachterausschuss der Stadt Lippstadt folgende allgemeine Vergleichsinformationen zur Verfügung:

Merkmale	Vergleichsdaten	Bewertungsobjekt
Anzahl der Verkaufsfälle:	7	-
Verkaufszeitpunkt:	2013	-
Lage der Verkaufsfälle:	gesamtes Stadtgebiet	Ortsteil Esbeck
Bau epoche:	1973 bis 1984, im Mittel 1979	1978
Wohnfläche (WF):	85 m ² bis 107 m ² , im Mittel 94 m ²	101 m ²
mittlerer Kaufpreis:	1.111 Euro/m²-WF	(1.029 Euro/m²-WF)
Streuung der Kaufpreise:	+/- 13 %	-

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Wohnflächenwert von rd. **1.029 Euro/m²** (103.921 Euro / 101 m²) liegt damit rd. 7 % unterhalb des mittleren Kaufpreises der sieben Vergleichsdaten von 1.111 Euro/m². Diese Abweichung ist in den negativ wirkenden Objektbesonderheiten des Bewertungsobjekts begründet (u.a. unterdurchschnittliche Instandhaltungssituation der Wohnung, keine Instandhaltungsrücklage). Insgesamt betrachtet liegt der ermittelte Wohnflächenwert des Bewertungsobjekts in einem plausiblen Größenbereich.

5.4 Bestimmung des Verkehrswerts

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

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

Ausgangswert (Ertragswert, vgl. Seite 23) 103.921 Euro

Unter Beachtung aller mir bekannten wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag, den **22. Januar 2016**, wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 1, Flurstück 280, Flur 4 in der Gemarkung Esbeck (Am Meergraben 17) nach leichter Rundung auf

105.000 Euro

(in Worten: einhundertfünftausend Euro)

geschätzt.

Berücksichtigung von Sonderwerten

Zubehör gemäß § 55 ZVG

=> nicht vorhanden

Wesentliche Bestandteile gemäß § 20 ZVG

=> nicht vorhanden

Lippstadt, den 15. März 2016

Dipl.-Ing. Matthias Hötte

6. Anhang

6.1 Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 2	Auszug aus der Teilungserklärung vom 27.01.2005 (UR.-Nr. 13/2005)
Anlage 3	Auszug aus der Ergänzung zur Teilungserklärung vom 04.02.2005 (UR.-Nr. 16/2005)
Anlage 4	Auszug aus der Ergänzung zur Teilungserklärung vom 03.05.2005 (UR.-Nr. 92/2005)
Anlage 5	Leitungsauskunft der Stadtwerke Lippstadt GmbH (Stromanschluss)
Anlage 6	Leitungsauskunft der Stadtwerke Lippstadt GmbH (Gasanschluss)
Anlage 7	Leitungsauskunft der Stadtwerke Lippstadt GmbH (Wasseranschluss)
Anlage 8	Straßenanliegerauskunft der Stadt Lippstadt
Anlage 9	Auskunft aus dem Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest
Anlage 10	Auskunft der Stadt Lippstadt aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 11	Auskunft der Stadt Lippstadt bezüglich einer Wohnungsbindung

6.2 Auszug aus der angewandten Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung- (BauO NRW)
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)
- „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy; Möckel; Troff (2004), Grundwerk incl. 111. Nachlieferung, Landsberg am Lech (Moderne Industrie)
- „Baukosten“ von Schmitz; Krings; Dahlhaus; Meisel (2004), Instandsetzung; Sanierung; Modernisierung; Umnutzung, 16. Auflage, Essen (Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen GmbH & Co)
- „Marktwertermittlung“ von Kleiber; Simon (2004), 6. Auflage, Köln (Bundes-Anzeiger Verlag)
- „Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz“ von Stöber (2006), 18. Auflage, München (Verlag C.H. Beck)