

VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach ZVG

zum Stichtag 17.10.2023

Objekt-Nr. k36/23

25.10.2023



Mehrfamilienhaus

32816 Schieder-Schwalenberg
Schloßstraße 4

Eigentümer

Auftraggeber:
Amtsgericht Blomberg
6 K 009/23

unsignierte PDF-Version

Unsignierte PDF-Version des Gutachtens. Es handelt sich dabei um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05235/9694-42) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg einsehen werden. **Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amtsgericht zu wenden. Seitens des Sachverständigen ist es nicht gestattet, weitere Informationen zu geben oder Unterlagen auszuhändigen.**

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. GRUNDSTÜCK	6
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Grundstücksbeschreibung	6
3. BEBAUUNG	9
3.1 Gesamtbebauung	9
3.2 Baubeschreibung	9
3.3 Außenanlagen	13
4. GESAMTEINSCHÄTZUNG	14
<u>W E R T E R M I T T L U N G</u>	15
5. SACHWERT	17
5.1 Bodenwert	17
5.2 Wert der baulichen Anlagen	19
6. ERTRAGSWERT	21
6.1 Ertragswert der baulichen Anlagen	21
6.2 Sensitivitätsanalyse	25
7. VERGLEICHSWERT	26
8. VERKEHRSWERT NACH ZVG	28
9. PLAUSIBILITÄT	29
10. ANLAGEN	30

1. ALLGEMEINE ANGABEN

S t i c h t a g Bewertung / Qualität	17.10.2023
A u f t r a g g e b e r	Amtsgericht Blomberg Kolberger Str. 1 32825 Blomberg
A k t e n z e i c h e n	6 K 009/23
Z w e c k	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
G r u n d l a g e n	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
L i t e r a t u r	Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 8. Aufl. Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Aufl. Simon, Gilich Wertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. Tillmann, Seitz Wertermittlung von Erbbaugrundstücken und Erbbaurechten Bobka u.a. Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Aufl. Bienert, Wagner Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Aufl. Fachserie Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) Fachserie Der Immobilienbewerter
U n t e r l a g e n	Grundbuchblatt vom 14.09.2023 Katasterlageplan M 1:1000 vom 18.09.2023 Baupläne M 1:100 Grundstückssachdaten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.09.2023 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 19.09.2023 Auskunft Anschlussbeitrag Straße /Kanal vom 22.09.2023 Auskunft Wohnungsbindung vom 18.09.2023 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft, geo.kreislippe.de digitaler Auszug aus der Bauakte des Kreises Lippe Grundstücksmarktbericht 2023 Marktentwicklung Mietaufstellung ¹
B e s i c h t i g u n g Beteiligte / Umfang	17.10.2023 Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige Besichtigt wurden das Grundstück mit dem Wohnhaus auf al- len Etagen sowie die Garagen.

¹ Eigentümerin

	Der wohnlich genutzte Kellerbereich wurde nicht in Augenschein genommen.
U m f a n g	30 Seiten 9 Anlagen 30 Fotos
Printausfertigung sonstige Ausfertigung	2-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger unsignierte PDF-Version
B e w e r t u n g s u m f a n g bei der Wertermittlung sind berücksichtigt:	<ul style="list-style-type: none">- Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks- Lagemerkmale und Entwicklungszustand- abgabenrechtlicher Zustand- Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung- Nutzung und Erträge- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen- die allgemeine Immobilienmarktlage
öffentl. rechtliche Baulasten	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
Rechte/Lasten im Grundbuch	werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteeinfluss ausgewiesen
nicht berücksichtigt:	<ul style="list-style-type: none">- evtl. in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden- die Qualität des Brand- und Schallschutzes- Schadstoffbelastungen- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren.

Vorbehalte

- In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Die Baudaten sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen anhand eines örtlichen Aufmaßes, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien (Asbest etc.) wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich einer eventuellen Belastung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein unbelastetes Objekt unterstellt.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumtes und besenreines Objekt unterstellt.

Hinweise

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteeinfluss ausgewiesen.

- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Einbauküchen werden als kein Grundstücksbestandteil betrachtet und bleiben wertmäßig unberücksichtigt.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen.

BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- G r u n d s t ü c k	im Wohngebiet			
Lageadresse	32816 Schieder-Schwalenberg / Schieder Schloßstr. 4			
- E i g e n t ü m e r				
- O b j e k t t y p	Mehrfamilienhaus, renditefähig			
- N u t z u n g	3 Mietwohnungen			
- A m t s g e r i c h t	Blomberg			
- G r u n d b u c h	von Schieder-Schwalenberg Blatt 51			
- K a t a s t e r	Gemarkung Schieder			
	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
	8	160	793 m²	Wohnbaufläche

Rechte und Lasten

- Grundbuch	
Rechte	keine Eintragungen
Lasten	lfd.-Nr. 1: gelöscht lfd.-Nr. 2: Nießbrauch lfd.-Nr. 3: Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Baulasten	keine Eintragungen Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulas- ten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- Altlasten	Nach Auskunft der Kreises Lippe ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft bein- haltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Ort	Der Luftkurort Stadt Schieder-Schwalenberg liegt in südöstlicher Randlage im Kreis Lippe und grenzt an den Kreis Höxter. In der als große Landgemeinde klassifizierten Stadt mit einer Flächenausdeh- nung von rd. 60 km ² leben rd. 8.300 Einwohner, verteilt auf neun Stadtteile. Die Stadtteile Schieder und Glashütte sind Kneippkur- orte. Das Stadtgebiet liegt zwischen dem Teutoburger Wald und
-------	---

dem Weserbergland. Es wird durchkreuzt von dem Fluss Emmer, die zur Hochwasserregulierung aufgestaut ist. Die entstandene Wasserfläche dient auch vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

- Lage im Ort
Der Stadtteil Schieder ist ein Kneipkurort und Sitz der Stadtverwaltung. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 3.700 bei einer Fläche von 16,55 km². Der überregional bedeutende Bahnhof liegt an der Strecke Hannover-Altenbeken und wird im Stundentakt mit der S-Bahnlinie Paderborn-Hannover HBF-Hannover-Flughafen bedient. Als eine der Hauptattraktion gilt der durch die Emmer gebildete Stausee mit ca. 8 km Rundwanderweg und Einkehrgelegenheiten. Weiterhin befindet sich hier das barocke Schloss Schieder mit Schlossgarten als ehemalige Sommerresidenz der lippischen Fürsten.
- Straße
Schloßstraße: reine Anliegerstichstraße
- Grundstückslage
Eckgrundstück am Straßenende mit Wendeplatz
- Verkehrslage
gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Entfernungen
 - Bundesstraße B 252: ca. 6 km
 - Autobahn A 2 / A 33: ca. 45 km
 - Bus Haltestelle wenige Gehminuten entfernt
 - Bundesbahn Bahnhof Schieder: ca. 2 km
 - Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 59 km
- Umgebung
allgemeine Wohnbebauung, Kurpark, Stausee
- Schutzgebiete
keine

Merkmale

- Beschaffenheit
Topografie: eben, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Nord-Süd, Erschließungsseite: Norden, Westen
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen
Breite: ca. 22 m - 28 m, Tiefe: ca. 31 m
- Störeinflüsse
im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Besonderheiten
Die Zufahrt der Garagen erfolgt über einen von der „Schloßstraße“ abgehenden Stichweg.
Der hintere Grenzverlauf der Bewertungsfläche ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar.

Entfernungen

- nächste Stadt
Blomberg 6 km, Detmold 22 km, Paderborn 41 km, Bielefeld 50 km
- Zentrum
wenige 100 m
- Lebensmittel
Supermarkt im Ortsteil
- Arzt
im Ortsteil
- Apotheke
wenige Gehminuten
- Schule
Grundschule am Ort, weiterführende Schulen in Blomberg
- Kindergarten
im Ortsteil
- Naherholungsgebiet
Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"

Erschließung

- Beiträge
erschließungsbeitragsfrei
- Straßenzustand
Asphalt, keine Gehwege
- Versorgung
Wasser, Strom über Erdkabel, Telefon/Internet
- Entsorgung
öffentlicher Kanal
- vorh. Anschlüsse
Das Grundstück ist nach örtlicher Feststellung bzw. Angabe an den genannten Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Baurecht

- Planungsrecht
Gestaltungs- und Erhaltungssatzung
Die Stadt Schieder-Schwalenberg hat für den Bereich der Bewertungsfläche eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung aufgestellt.

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.

- Festsetzung

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Beurteilung

- Lage
- bauliche Nutzung

ruhige Wohnlage
lagetypisch

3. BEBAUUNG

3.1 Gesamtbebauung

Allgemeines

- Gesamtnutzung Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus sowie einer Doppelgarage mit Erweiterung überbaut. Für die Erweiterung konnte eine baurechtliche Genehmigung nicht festgestellt werden. Als untergeordnetes Bauteil steht dem Grundstück ein Geräteschuppen auf.

Gebäudedaten

- Ursprungsbaujahr 1970
- Bewertungsbaujahr² 1970
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer 27 Jahre
- Wohnfläche 255 m²

3.2 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der 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 aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.

Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Auswirkungen evtl. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien sind nicht Aufgabe und Inhalt dieser Verkehrswertermittlung.

Allgemeines

Beschreibung

Wohnhaus

voll unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus, Dreifamilienhaus, baulich abgeschlossene Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Der Keller wird tlw. als abgeschlossene Wohnung mit niveaugleicher Terrasse genutzt. Eine baurechtliche Genehmigung konnte hierfür nicht festgestellt werden.

Ursprungsbaujahr

1970

Geschosse

Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Raumnutzung

Geschosse

Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion

Kellergeschoss

Mieterkeller, Waschküche, Heizung

gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,10 m - 2,25 m

Erdgeschoss

Wohnung

gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,50 m

² "Bewertungsbaujahr" ist

- das Ursprungsbaujahr bei im Wesentlichen unveränderten Gebäuden,
- ein fiktives, dem Zustand angemessenes neues (späteres) Baujahr bei umgebauten, umfassend modernisierten oder sanierten Gebäuden

Obergeschoss	Wohnung
	gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,55 m
Dachgeschoss	Wohnung
	gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,25 m - 2,45 m (Decken- spiegel)

Rohbau

- Konstruktion		konventionelle Mauerwerksbauweise
- Keller	Wände	Stahlbeton
	Decke	Stahlbeton
- Geschosse	Wände	Bimshohlblockstein, Kalksandstein
	Decke	Stahlbeton-Fertigteile, Holzbalken
- Dach		Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 36°
- Dachdichtung		Pfannendeckung, dunkel engobiert
		Blitzschutzanlage
- Regenentwässerung		vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten		Kelleraußentreppe
		überdachte Eingangsstufen
		Balkonkragplatte
		Holzbalkon

Fassade

Putz, Holz, Anstrich

Haustechnik

- Heizung	System	Warmwasser-Zentralheizung, Baujahr 2008 ³
	Energie	leichtes Heizöl, Erdtank 10.000 l
	Wärmeübertragung	Rippenheizkörper, Thermostatventile
- Lüftung		über Fenster
- Elektroanlage		Altinstallation
		Türgegensprechanlage mit Öffner

Ausbau

- Fenster/Verglasung	mittleres Niveau
	Nadelholz, natur, Zweifachverglasung
	Fensterbänke innen / außen: Naturstein / Metall
- Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
- Türen	Haustür: Holz, geschlossen
	Kelleraußentür: Holz, Glasausschnitt
- Treppe	Holzwange, unterseitig verkleidet, Stufenmatten
	Kellerabgang: massiv, Naturstein
	Kelleraußentreppe/Hauseingang: Waschbetonfertigteilstufen

Modernisierungen

2007 Fensterverglasungen
2008 Heizung

Energetik

Bei Errichtung des ursprünglichen Wohnhauses lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine wertrelevante energetische Ertüchtigung des Gebäudes wurde in den Gewerken Heizung und Fenster festgestellt. Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben liegt eine insgesamt unzureichende Gebäudeenergetik vor. Zu den einzelnen energetischen Merkmalen sind folgende Angaben zu machen:

- nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken und transparenten Gebäudehülle
- Heizung mit Niedertemperaturtechnik
- Heizkörper in Wandnischen
- zentrale Warmwasserbereitung
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung

³ lt. Angabe

Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Danach bestehen unverändert zur vorhergehenden Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV 2014) bei Eigentümerwechsel folgende Forderungen

- für bestehende Gebäude und Anlagen Nachrüstungen und ggf. Erneuerungen von Heizkesseln
- Dämmung von insbesondere wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen
- Dämmung der obersten Geschossdecke.

In Hinblick auf die energiesparenden Forderungen sind bei dem Bewertungsobjekt Nachforderungen anzunehmen.

Energieausweis

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

Bauliche Defizite

- Schäden

Keller

allgemein

Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung im Sockelbereich
Innenwandrisse
Fassadenrisse
Sockelfeuchte mit Farb- und Putzablösungen
verwitterter Außenanstrich Fenster
Feuchtespuren an Unterseite Eingangsüberdachung

- Mängel

allgemein

Fenster nicht zugluftdicht⁴
tlw. kleinräumige Wohngrundrisse
Regenentwässerung Eingangsüberdachung ohne Anschluss
funktionsgestörte Regenentwässerung

Zustand

insgesamt gepflegt, leichter Instandhaltungstau

Wohnung EG

Allgemein

- Beschreibung

3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse

Ausbau

- Wandoberflächen

mittleres Niveau

- Wandfliesen

Tapete, Anstrich

- Türen

Bad und WC

- Deckenoberfläche

Holz, glatt, furniert (Limba), Holzrahmen

- Beleuchtung

Tapete, Anstrich

- Fußböden

Decken- und Wandauslässe für übliche Raumleuchten

- Sanitäranlage

Parkett, Teppich, Keramik

Räume/Ausstattung

zeitgemäße Ausstattung

Bad: Einbauwanne, Dusche, Handwaschbecken

WC: Handwaschbecken, WC

- Einbauten

TV-Satellitenempfangsanlage

Rauchwarnmelder

Modernisierungen

2003 Bad / Innenausbau

Bauliche Defizite

- Schäden

gerissene Fensterbank

Zustand

insgesamt gepflegt

⁴ keine Falzdichtungen

Wohnung OG

Allgemein

- Beschreibung

Ausbau

- Wandoberflächen
- Wandfliesen

- Türen
- Deckenoberfläche
- Beleuchtung
- Fußböden
- Sanitäranlage

Räume/Ausstattung

- Einbauten
- Balkon

3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Vorrat, Balkon
mittleres Niveau

Putz, Tapete, Anstrich

Bad und WC

Wandspiegel im Arbeitsbereich Küche

Holz, glatt, furniert (Limba), Holzrahmen

Tapete, Anstrich, Holz

Decken- und Wandauslässe für übliche Raumleuchten

Parkett, Laminat, PVC, Fliesen

mittlere ältere Ausstattung

Bad: Einbauwanne, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss

WC: Handwaschbecken, WC

Rauchwarnmelder

Dielenbelag, Metall-/Holzgeländer

Modernisierungen

keine

Bauliche Defizite

- Schäden

offene Wandstelle in Küche und WC

Wandrisse

Feuchtespuren Bad mit Farb- und Putzablösungen

Korrosionsspuren an Heizkörper

Holzbauteile Balkon angemorscht

Zustand

insgesamt gepflegt, leichter Instandhaltungsstau

Wohnung DG

Allgemein

- Beschreibung

3 Zimmer, Küche, Bad, Duschraum, Balkon

Ausbau

- Wandoberflächen
- Wandfliesen

- Türen
- Deckenoberfläche
- Beleuchtung
- Fußböden
- Sanitäranlage

Räume/Ausstattung

- Einbauten
- Balkon

mittleres Niveau

Tapete, Anstrich

Bad und WC

Holz, glatt, furniert (Limba), Holzrahmen

Tapete, Anstrich

Decken- und Wandauslässe für übliche Raumleuchten

Teppich, PVC

mittlere ältere Ausstattung

Bad: Einbauwanne, Handwaschbecken, WC

Duschraum: Dusche, Waschmaschinen- und Sanitäranschlüsse

TV-Satellitenempfangsanlage

Rauchwarnmelder

Dielenbelag, Edelstahlgeländer mit Kunststofffüllung

Modernisierungen

keine

Bauliche Defizite

- Schäden
- Mängel

im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Schwellholz am Wohnungseingang

hoher Austritt Balkon

Zustand

insgesamt gepflegt, tlw. demontierte Sanitärobjekte im Duschraum

Allgemein	Garagen Die Garagenanlage setzt sich zusammen aus einer massiv errichteten Doppelgarage sowie einer linksseitigen Erweiterung in Holzbauweise mit Sandwich-Wandelementen, Baujahre 1978/2003, Flachdach, Bitumendichtung, Estrich, Stahlschwingtor
Bauliche Defizite	Fassaden-, Wand- und Bodenrisse, gelockerte und korrodierte Torbodenschiene, Feuchtespuren innen / außen, Fassadenverfleckungen und Laufspuren, mangelbehaftete Dachentwässerung

3.3 Außenanlagen

Beschreibung

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

- Entwässerung		Anschluss an das öffentliche Kanalsystem
- Versorgung	Wasser	Anschluss an die öffentliche Versorgung
	Strom	Erdkabelanschluss
	sonst.	Telefon/Internet

sonstige Außenanlagen:

- Außenbauwerke	Geräteschuppen ca. 1,55 m x 2,05 m Kellerterrasse Stützwand
- befestigte Flächen	Waschbetonplatten, Asphalt
- Parkplätze	auf dem Grundstück nicht angelegt
- Einfriedungen	straßenseitig Bonanzazaun, sonst offen
- Grünanlagen	Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze

Kanaldichtheit

Die Bewertungsfläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder einer Dichtheitssatzung. Danach sind nach derzeitiger Handhabung Grundstückseigentümer nicht verpflichtet einen Nachweis über die Durchführung einer Zustands- und Funktionsprüfung im Sinne der SüwVO Abw vorzulegen. Für weitere Angaben über die Neuregelung der Dichtheitsprüfung in NRW (Selbstüberwachungsverordnung Abwasser) ist auf entsprechende Mitteilungen der Stadt zu verweisen.

Zustand gepflegt

Beurteilung zweckmäßig, der Gebäudenutzung und -größe angemessen

4. GESAMTEINSCHÄTZUNG

Ortslage	zentrale Ortslage im abgeschlossenen Ortsteil, wenige 100 m zum Zentrum
Grundstück	regelmäßig zugeschnittene Bewertungsfläche, ebene Topografie, zweiseitige Erschließung, Volleigentum, Grundstücksgröße 793 m ²
Gebäude	massiv errichtetes, unterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus, Dreifamilienhaus, tlw. kleinräumige Wohnungsgrundrisse, wohnlich ausgebauter Kellerbereich, Baujahr 1970 - Optik: normal ansprechend - Zustand: gepflegt, leichter Instandhaltungsstau, Fenster nicht zeitgemäß
Wohnung KG	abgeschlossener Wohnbereich mit Terrasse, keine baurechtliche Genehmigung
Wohnung EG	3-Zimmer-Wohnung, Terrasse, baulich abgeschlossen, Wohnfläche rd. 93 m ² - Zustand: gepflegt
Wohnung OG	3-Zimmer-Wohnung, Balkon, baulich abgeschlossen, Wohnfläche 90 m ² - Zustand: gepflegt, leichter Instandhaltungsstau
Wohnung DG	3-Zimmer-Wohnung, Balkon, baulich abgeschlossen, Wohnfläche 72 m ² - Zustand: gepflegt
Energetik - Dämmung - Heizung	nicht zeitgemäß etwa zeitgemäß
Garagen	rechtsseitige Grenzbebauung, 3 baulich getrennte Pkw-Stellplätze, Zufahrt über Stichweg
weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Mehrfamilienhäuser" im Bereich der Stadt Schieder-Schwalenberg ist von einer mittleren Marktgängigkeit auszugehen. Ortslage, Gebäudezustand und -optik steigern die Objektattraktivität.
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	bauliche Defizite
Beurteilung	Altbau in solider Bauweise, Modernisierungs- und energetischer Erhaltungungsbedarf

W E R T E R M I T T L U N G

Methodik der Wertermittlung



Ableitung des Marktwertes aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren nach § 6 ImmoWertV 2021

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

"Der Marktwert wird 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."

Wertermittlungsgrundlagen

Der Marktwert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind an entsprechender Stelle aufgeführt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Zur Wertermittlung werden die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten, soweit erstellt und verfügbar herangezogen.

Die Wertermittlung erfolgt nach dem Prinzip der wirtschaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung und orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlungstichtag

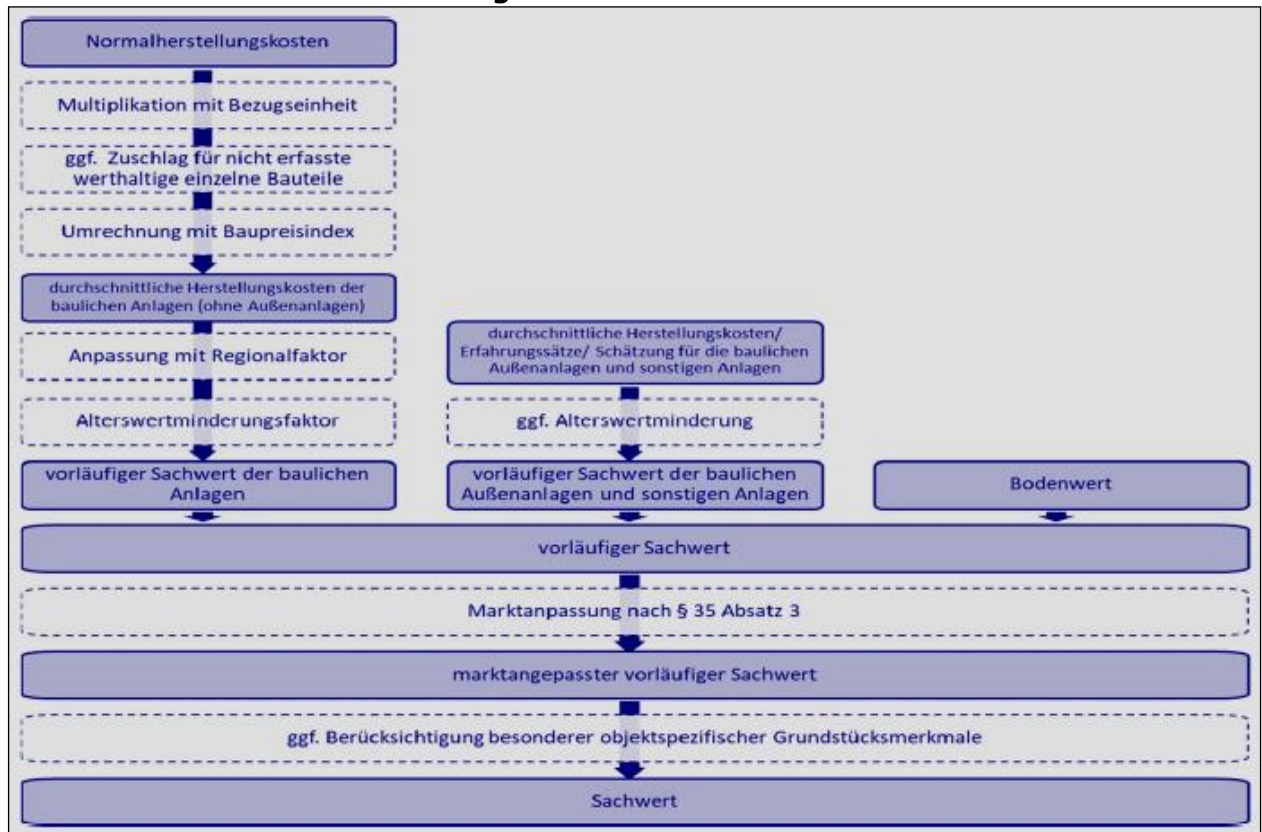
Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in aller Regel dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

5. SACHWERT

Methodik der Sachwertermittlung



- Sachwertverfahren nach ImmoWertV-

5.1 Bodenwert

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann hier also nicht seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend den örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -gestalt) bewirken in aller Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

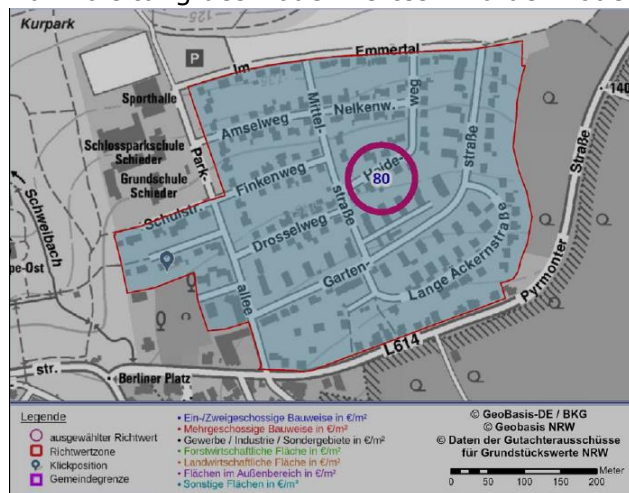
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

Die Bewertungsfläche liegt im Geltungsbereich einer rechtskräftigen Satzung. Nach tatsächlicher Nutzung wird als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Schieder-Schwalenberg
Postleitzahl	32816
Gemarkungsname	Schieder
Ortsteil	Schieder
Bodenrichtwertnummer	4140010
Bodenrichtwert	80 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Fläche	800 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	75 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	75

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 80 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten sowie Korrekturwerte berücksichtigt. Für die hier vorliegende Bewertungsfläche sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

- Lagewert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine durchschnittliche Lage in der Richtwertzone. Davon ausgehend ist die Lagequalität des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95. Für die Bewertungsfläche wird eine durchschnittliche Lagequalität angenommen. Insofern ist eine Anpassung nicht vorzunehmen.

- Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Richtwertzone liegt bei 800 m². Die Größe der Bewertungsfläche beträgt 793 m². Die zu beurteilende Fläche ist somit marginal kleiner. Insofern wird eine Anpassung nicht vorgenommen.

- weitere Anpassungen

Hinsichtlich der Grundstücksmerkmale wie Art der baulichen Nutzung, Zuschnitt und Baulückeneigenschaft sind Anpassungen nicht zu machen.

objektangepasster Bodenrichtwert

Der objektangepasste Bodenrichtwert entspricht dem Richtwert und wird mit 80 €/m² angesetzt.

Ermittlung

Bodenqualität [rentierlich]	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbauland	793 m ²	80,00 €	63.440 €
Bodenwert, rentierlich			63.440 €
			=====

5.2 Wert der baulichen Anlagen

Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die Beschreibungen sind dabei als beispielhaft zu sehen und dienen der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufgeführt werden. Gebäudemerkmale, die in der Tabelle nicht beschrieben sind, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen werden muss. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), einfach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6).

Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages vorzunehmen. Eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

Die Bruttogrundfläche als Bezugsgröße der Normalherstellungskosten 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der Normalherstellungskosten werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zugrunde gelegt. Bei der Berechnung nicht erfasster Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Das Gebäudealter ergibt sich aus der Differenz von Baujahr und Bewertungsstichtag. Das wertrelevante Alter eines Gebäudes wird neben dem Baujahr auch bestimmt durch zwischenzeitlich erfolgte substanzielle und funktionale Maßnahmen.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen

wird die Restnutzungsdauer angepasst. Ggf. ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen und steht nicht zwingend im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Je nach Ermittlungsweise des Gutachterausschusses kommt hauptsächlich eine lineare Wertminderung oder ggf. auch Modelle der Alterswertminderung nach *Ross* oder *Vogels* zur Anwendung.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Art, Zustand und Umfang nach Erfahrungssätzen pauschaliert angesetzt. Schutz- und Gestaltungsgrün, übliche Zier- und Nutzgärten, der Kanalanschlussbeitrag sowie Anlagen, die die Grundstücksqualität sichern oder eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen (Stützmauern etc.), sind im Bodenwert enthalten. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden gesondert berücksichtigt.

Bei dem sich ergebenden Grundstückssachwert (vorläufiger Sachwert) wird zunächst Schadensfreiheit unterstellt. Die Berücksichtigung evtl. vorliegender substanzieller oder funktionaler Defizite erfolgt im Rahmen der Schadens- und Mängelbeurteilung bei der Darlegung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

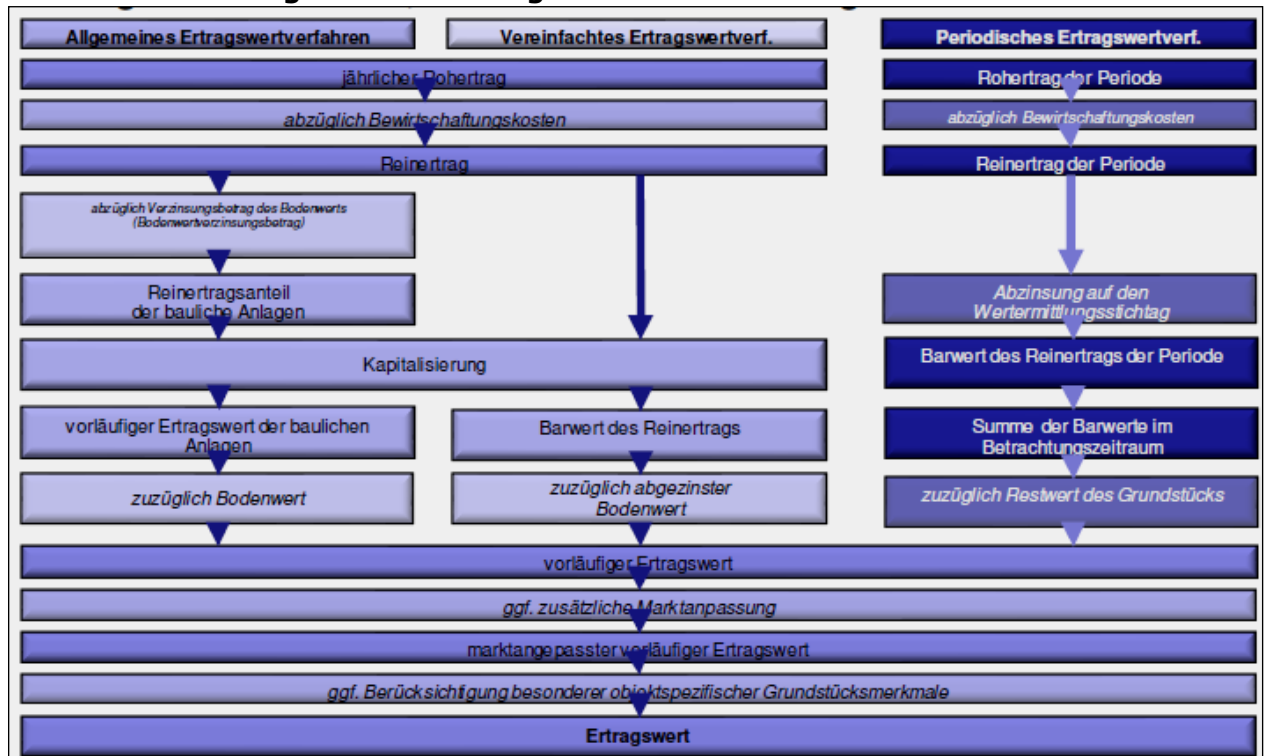
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bei der Nutzung von Mehrparteienhäusern überwiegt in aller Regel der wirtschaftliche Gedanke einer fiktiven Rendite. Sie dienen überwiegend nicht nur der Eigennutzung im Sinne eines Ein- oder Zweifamilienhauses und werden am Immobilienmarkt daher nicht über den Substanzwert (Sachwert) gehandelt. Als ertragsorientierte Liegenschaften stellen sie Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Die anzusetzenden Normalherstellungskosten 2010 sind zur wertmäßigen Erfassung des Gebäudes nur eingeschränkt geeignet. Weiterhin hat der hiesige Gutachterausschuss für diese Grundstücksart einen Anpassungsfaktor nicht abgeleitet. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher die Darstellung des Grundstückssachwertes aufgrund einer nur eingeschränkt gültigen und wirtschaftlich irrelevanten Wertaussage nicht vorgenommen.

6. ERTRAGSWERT

6.1 Ertragswert der baulichen Anlagen

Methodik der Ertragswertermittlung



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Nach § 27 Abs. 5 Ziffer 1-3 ImmoWertV stehen folgende Verfahrensvarianten zur Anwendung

- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren
 Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- § 30 das periodische Ertragswertverfahren
 auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Im Rahmen der Wertermittlung wird das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 herangezogen, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können. Die für das Ertragswertverfahren anzusetzenden Ausgangswerte begründen sich wie folgt:

Wohnfläche

Der Ansatz der Wohnungsgrößen erfolgt nach örtlichem Aufmaß der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss. Die inhausige Wohnfläche der Wohnung EG wird mit der Wohnung OG gleichgesetzt.

Erdgeschoss

wie EG			87,21 m ²
Terrasse	$8,15 * 3,00 * 0,25$		6,11 m ²
			<hr/>
			93,32 m ²
			=====

Obergeschoss

Wohnen / Essen	$4,42 * 5,32 + 3,24 * 3,38$	=	34,47 m ²
Küche	$2,72 * 2,70$	=	7,34 m ²
Vorrat	$0,73 * 0,93$	=	0,68 m ²
Bad	$1,86 * 2,71 - 0,79 * 1,01$	=	5,84 m ²
WC	$0,92 * 2,69$	=	2,47 m ²
Schlafen	$3,45 * 4,42$	=	15,25 m ²
Kind	$3,39 * 4,05$	=	13,73 m ²
Flur	$4,56 * 1,63$	=	7,43 m ²
Balkon	$8,15 * 1,44 * 0,25$	=	2,93 m ²
			<hr/>
			90,14 m ²
			=====

Dachgeschoss

Zimmer	$3,50 * 4,11 - 2,28 * 1,50 * 0,5 - 1,16 * 0,23$	=	12,41 m ²
Schlafen	$3,47 * 3,91$	=	13,57 m ²
Wohnen / Essen	$4,45 * 5,90 - 3,21 * 1,50 * 0,5 + 3,25 * 2,24 - 3,25 * 1,44 * 0,5 - 0,57 * 0,81$	=	28,33 m ²
Küche	$2,74 * 2,77 - 2,74 * 1,33 * 0,5 - 1,22 * 0,54$	=	5,11 m ²
Bad	$1,80 * 2,61 - 0,89 * 0,97 - 1,80 * 1,13 * 0,5$	=	2,82 m ²
Dusche / WC	$0,90 * 2,44 - 0,90 * 0,96 * 0,5 + 0,91 * 0,79$	=	2,48 m ²
Flur	$(3,54 + 1,08) * 1,31$	=	6,05 m ²
Balkon	$1,54 * 4,29 * 0,25$	=	1,65 m ²
			<hr/>
			72,42 m ²
			=====

Im Kellergeschoss wird ein Teilbereich mit Terrasse als eine abgeschlossene Wohnungseinheit genutzt. Nach örtlicher Feststellung entspricht die Wohnfläche nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. § 46 Abs. 1 BauO NRW und bleibt wertmäßig insofern unberücksichtigt.

Miete

Die Wohnungen sind vermietet. Nach Angabe werden aktuell nachstehende monatliche Nettokaltmieten erzielt:

- Wohnung EG 380 € / 4,09 €/m²
- Wohnung OG 400 € / 4,44 €/m²
- Wohnung DG 305 € / 4,24 €/m²

Die Garagen erzielen je Stellplatz monatlich 30 €.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird zunächst ungeachtet tatsächlicher Mieterträge eine marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Die marktüblich erzielbare Miete ist eine nachhaltig wirksame Miete und mit der ortsüblichen Miete, die im Mietrecht anzuhalten ist, vergleichbar.

Die Stadt Schieder-Schwalenberg hat für ihren Bereich einen Mietspiegel nicht veröffentlicht. Insofern wird auf die Angaben im Grundstücksmarktbericht zurückgegriffen. Danach leitet sich die marktüblich erzielbare Miete wie folgt ab:

Merkmale	Mietwert	Umrechnungs koeffizient	Objekt	Umrechnungs koeffizient	Objekt	Umrechnungs koeffizient	Objekt	Umrechnungs koeffizient
Lagewert [€/m ²]	70	93,5	75	93,8	75	93,8	75	93,8
Baujahr	1970	100,0	1970	100,0	1970	100,0	1970	100,0
Klasse Etage	3	100,0	2	99,6	3	100,0	4	102,0
Wohnfläche [m ²]	70	100,0	93	94,7	90	100,0	72	99,5
Aufzug	0	100,0	0	100,0	0	100,0	0	100,0
Balkon, Loggia, Terrasse	1	100,0	1	100,0	1	100,0	1	100,0
separates WC	0	100,0	0	100,0	0	100,0	0	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,9461		1,0032		1,0180
Mietwert				4,35		4,61		4,68

Unter Ansatz der jeweiligen Wohnungsgrößen erfolgt der Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete mit EG = 4,35 €/m², OG = 4,60 €/m², DG = 4,70 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden modellbedingt auf Grundlage der Angaben im Grundstücksmarktbericht wie folgt angesetzt:

- Verwaltungskosten

Beschreibung	2023
Wohnung / Einfamilienhaus (Normal)	344 €
Eigentumswohnung	412 €
Garage / Einstellplatz	45 €

- Instandhaltungskosten

Beschreibung	2023
Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden [€/m ²]	13,50

- Mietausfallwagnis

Nutzung	Wert
Wohnen	2 %
Gewerbe (reine und gemischte Nutzung)	4 %

Liegenschaftszinssatz

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden die Angaben im Grundstücksmarktbericht herangezogen. Danach liegt der Liegenschaftszinssatz für die Grundstücksart „Drei-/Mehrfamilienhaus“ bei 1,5 %. Er ist bezogen auf eine bestimmte Norm.

Abweichungen von den Normmerkmalen werden über Korrekturwerte berücksichtigt. Für die hier vorliegende Grundstücksfläche sind folgende Anpassungen vorzunehmen.

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Schieder-Schwalenberg				3,0
Miete [€/m ²]	5	4,54	-0,46	0,615	-0,28
Wohnfläche [m ²]	340	255	-85,00	0,2745	-0,23
objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz					2,48

Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale erfolgt der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes mit 2,50 %.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) von wohnlich genutzten Gebäuden wird modellkonform mit dem Analyseverfahren des hiesigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen, die hinsichtlich der baulichen Substanz sowie der Ausstattungsqualität eine Veränderung bewirkt hätten, wurden nicht festgestellt. Insofern wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer das tatsächliche Baujahr mit 1970 zugrunde gelegt. Unter Ansatz der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag mit 27 Jahren⁵.

⁵ 1970 + 80 - 2023

Garagen

Der Wertansatz der Garagen erfolgt mit dem Zeitwert. Nach Bauart, Größe und Zustand erfolgt der Wertansatz für die Doppelgarage pauschal mit 12.000 €.

Eine baurechtliche Genehmigung konnte für die Garagenerweiterung nicht festgestellt werden. Gleichwohl wird im Rahmen eines Nachtrages eine Genehmigungsfähigkeit unterstellt. Der Wertansatz erfolgt mit pauschal 4.500 €.

Ermittlung

Ertragsfläche Wohnen	Wohnfläche	Miete/m²	Miete/ Monat
Wohnung EG	93 m²	4,35 €	405 €
Wohnung OG	90 m²	4,60 €	414 €
Wohnung DG	72 m²	4,70 €	338 €
	255 m²	4,54 €	1.157 €
Jahresrohertrag			13.884 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten			
Wohneinheiten	3 Stck.	344 €	1.032 €
- Instandhaltungskosten			
Wohnfläche	255 m²	13,50 €	3.443 €
- Mietausfallwagnis	2 %		278 €
Anteil Bewirtschaftungskosten	34 %		-4.753 €
Reinertrag			9.131 €
Bodenwertverzinsung	63.440 €	2,50 %	-1.586 €
Gebäudereinertrag			7.545 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Restnutzungsdauer	27 Jahre
Liegenschaftszins	2,50 %
Barwertfaktor (gerundet)	19,46

<u>Ertragswert der baulichen Anlage</u>	146.856 €
Bodenwert	63.440 €
Doppelgarage	12.000 €
Garagenerweiterung	4.500 €
vorläufiger Ertragswert	226.796 €

Marktanpassung

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Der vorläufige Ertragswert bezieht sich aufgrund angesetzter Ausgangsdaten auf den 01.01.2023. Zwischenzeitlich sind Veränderungen im Marktgeschehen eingetreten. Für den Bereich der Stadt Schieder-Schwalenberg wird gleichwohl ein stabiles Preisniveau unterstellt.

- Marktanpassung	0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	226.796 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mindermiete

In Relation von tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Miete ergibt sich eine Mindermiete von rd. 6 %. Eine entsprechende Anpassung der Vertragsmiete ist ohne Wartezeit anzunehmen. Insofern ergibt sich keine wertrelevante Ertragseinbuße.

- Werteinfluss Mindermiete

0 €

Bauliche Defizite

Die baulichen Defizite setzen sich im Wesentlichen aus substanziellen Schädigungen sowie aus funktionalen Einschränkungen zusammen. Deren wertmäßige Berücksichtigung erfolgt in Hinblick auf die Wertrelevanz. Die angesetzte Abschlagshöhe bezieht sich dabei auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine Verbesserung der Funktionalität sowie Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Auswirkungen vorhandener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern können hier versteckte Schäden vorliegen. Bei umfangreichen Schäden ist eine genaue Kostenschätzung auf Grundlage einer Ausschreibung mit Sanierungsplanung und einer detaillierten Leistungsbeschreibung zu empfehlen. Dieses ist jedoch nicht Aufgabe dieses Gutachtens.

Bei dem Bewertungsobjekt wurden funktionale Einschränkungen sowie substanzielle Schädigungen festgestellt. Sie werden allein durch die angesetzte Alterswertminderung nicht abgedeckt und begründen insofern eine zusätzliche Anpassung. In Hinblick auf Art und Umfang der baulichen Defizite wird der Werteinfluss mit einem Abschlag von pauschal 5.500 € angesetzt.

- Werteinfluss der baulichen Defizite

-5.500 €

221.296 €

Ertragswert

gerundet

221.300 €

=====

6.2 Sensitivitätsanalyse

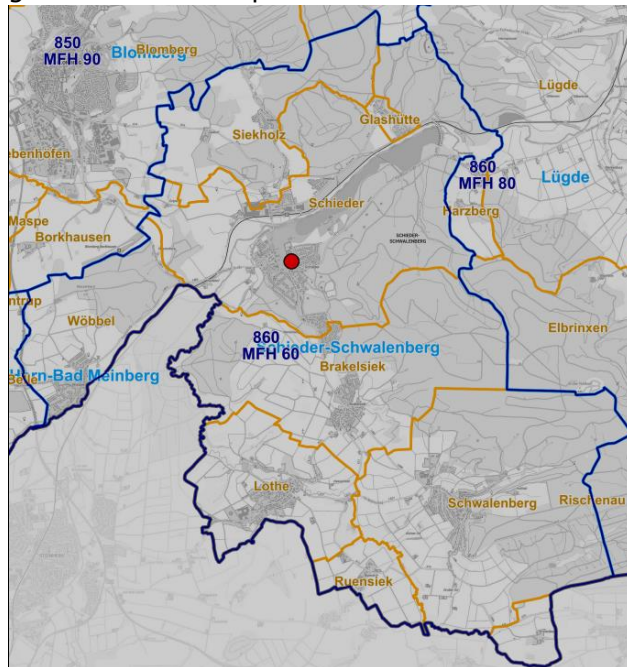
In der Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertveränderungen reagiert. Dabei wird vom eingangs ermittelten Bodenwert von 80 €/m² ausgegangen und dieser variiert um 50 % in beide Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert	Abweichung
40,00 €/m ²	205.000 €	92,6 %
80,00 €/m ²	221.300 €	100,0 %
120,00 €/m ²	237.600 €	107,4 %

Mit einer Ergebnisabweichung von rd. 7 % bei einer Bodenwertvariation von 50 % zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes eine moderate Auswirkung ausübt.

7. VERGLEICHSWERT

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2023. Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.



Stadt/Gemeinde	Schieder-Schwalenberg
Ortsteil	Schieder
Immobilienrichtwertnummer	3314140
Immobilienrichtwert [€/m ²]	860
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Teilmarkt	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 20 % gewerblichem Anteil
Objektgruppe	Weiterverkauf
Stichtag	01.01.2023

Für den Bereich Schieder-Schwalenberg beträgt der Immobilienrichtwert für Drei- und Mehrfamilienhäuser 860 €/m². Er bezieht sich auf eine bestimmte Norm. Abweichungen werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

- Lagewert Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 60 €/m². Der Lagewert des Bewertungsobjektes beträgt 75 €/m².
- Anzahl der Einheiten Der Immobilienrichtwert basiert auf 4 Einheiten. Das Bewertungsobjekt beinhaltet 3 Wohnungen.
- Alter Dem Immobilienrichtwert liegt ein Alter von 70 Jahren zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist ein Gebäudealter von 53 Jahren auf.
- Wohnfläche Dem Immobilienrichtwert liegt eine durchschnittliche Wohnfläche von 75 m² zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 85 m² auf.

Objektangepasster Immobilienrichtwert

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der objektangepasste Immobilienrichtwert wie folgt:

normierter Immobilienrichtwert [€/m ²]		Schieder-Schwalenberg		860
Merkmale	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m ²]	60	88,5	75	90,4
Anzahl Einheiten	4	100,0	3	103,9
Alter	70	100,0	53	109,0
Ø Wohnfläche [m ²]	75	100,0	85	97,3
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,12559
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m ²]				968

Der objektangepasste Vergleichswert ermittelt sich mit 968 €/m².

vorläufiger Vergleichswert

Der Vergleichswert ermittelt sich mit

- Mehrfamilienhaus	255 m ² * 968 €/m ²	=	246.840 €
- Doppelgarage			12.000 €
- Garagenerweiterung			4.500 €

vorläufiger Vergleichswert			<hr/> 263.340 €
----------------------------	--	--	-----------------

Marktanpassung

In Bezugnahme auf die Ausführungen im Ertragswertverfahren wird eine Anpassung nicht vorgenommen.

- Marktanpassung			0 €
------------------	--	--	-----

263.340 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Werteinfluss der baulichen Defizite			-5.500 €
---------------------------------------	--	--	----------

257.840 €

Vergleichswert	gerundet	257.800 €
		=====

Wertzusammenstellung⁶

Bodenwert	63.400 €
Ertragswert	221.300 €
Vergleichswert	257.800 €

⁶ gerundete Werte

8. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Wertableitung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach ImmoWertV zunächst das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Unterstützend kann auch ein anderes Verfahren herangezogen werden.

- Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert zunächst aus dem Immobilienrichtwert abgeleitet. Der Immobilienrichtwert stellt auf eine bestimmte Norm ab. Abweichungen in den normierten Merkmalen werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Weiterhin kann der Vergleichswert aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte abgeleitet werden. Dabei sollten die Vergleichsobjekte hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt so weit wie möglich übereinstimmen. Auch hier werden Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.
- Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Bewertungsobjekt nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z. B. Mietwohngrundstücke).
- Das Sachwertverfahren wird herangezogen, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und eine ertragsorientierte Nutzung in aller Regel nicht vorgenommen wird (z. B. Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke).

Die aufgezeigten Wertermittlungsverfahren stehen gleichrangig nebeneinander. Bei der Auswahl des Verfahrens kommt es darauf an, für welches Verfahren wertermittlungsrelevante Daten herangezogen werden können. Liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor, ist das Vergleichswertverfahren gegenüber den anderen beiden Verfahren zu bevorzugen, da durch Auswertung von Kaufpreisen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gezahlt worden sind, das Marktgeschehen und das Verhalten der Marktteilnehmer berücksichtigt werden und der Verkehrswert seiner Definition entsprechend am besten ermittelt werden kann.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

In dem vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen. Dem interessierten Käufer können insofern vorrangig Überlegungen zur Vermietung unterstellt werden. Bei einem Dreifamilienhaus handelt es sich je nach Wohnungsgrößen zwar um kein ausgesprochen typisches Renditeobjekt im Sinne wirtschaftlicher Investitionsüberlegungen, gleichwohl stellen wirtschaftliche Nutzbarkeitserwägungen die Grundlage des Kaufinteresses dar. Der Substanzwert ist dabei von nachrangiger Bedeutung. Hinsichtlich des substanzziellen Zustandes sind wertrelevante Mängel und Schäden im Abschlag der baulichen Defizite berücksichtigt.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt auf Grundlage des Ertragswertes. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend hinzugezogen. Mit einer Abweichung von 16 % liegt eine mäßige Übereinstimmung vor.

Der Grundstücksverkehrswert des Mehrfamilienhauses

32816 Schieder-Schwalenberg, Schloßstraße 4

wird ermittelt mit 240.000 €.

VERKEHRSWERT nach ZVG

zum Stichtag 17.10.2023

240.000 €

9. PLAUSIBILITÄT

Eine Plausibilitätskontrolle wird über den Rohertragsvervielfältiger dargestellt. Der Jahresrohertrag ist die marktüblich erzielbare Jahreskaltmiete ohne Nebenkosten. Sie wird mit dem Rohertragsfaktor multipliziert und ergibt den ungefähren mangelfreien Wert des Objektes. Zur Ableitung des Rohertragsvervielfältigers wurden geeignete Kauffälle untersucht und statistisch ausgewertet.

Gebäudeart	Rohertragsvervielfältiger	durchschn. Wfl/Nfl [m²]	durchschn. Miete [€/m²]	durchschn. BWK [%]	durchschn. RND [Jahre]	Fälle Jahre
Drei- u. Mehrfam-Häuser	17,1	461	5,64	30	30	54
Standardabweichung	6,2	380	1,09	7	12	1

Danach liegt im Kreis Lippe der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser bei 17,1. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Plausibilitätswert mit

Wohnhaus	13.884 € * 17,1	=	237.416 €
- Doppelgarage			12.000 €
- Garagenerweiterung			4.500 €
- baulichen Defizite			-5.500 €
Plausibilitätswert			248.416 €
			=====

Mit einer Abweichung von rd. 4 % liegt eine sehr gute Plausibilisierung des Verkehrswertes vor.

Unter Berufung auf den geleisteten Eid versichere ich, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung des Verfassers nicht zulässig.

Detmold, den 25.10.2023

10. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Fotodokumentation ⁷

Schadenslegende

16 + 17	Fassaden- und Sockelrisse
18	Feuchtespuren mit Farbablösungen an Unterseite Eingangsvordach
19	Farbablösungen an Fassade
20	funktionsgestörte Regenentwässerung
21	Feuchtespuren mit Putzablösungen im Bad OG
22	Korrosion an Heizkörper WC OG
23	offene Wandstelle Küche OG
24	Spuren von Sockelfeuchte Waschküche
25	Wandrisse Waschküche
26 + 27	Putzverfärbungen und Schlieren Fassade Garage
28	Fassadenputzabplatzung Garage
29	gelockerte und korrodierte Bodenschiene Garagentor
30	Innenfeuchte mit Farbablösungen Innenwand Garage

⁷ Von der Veröffentlichung der Innenraumaufnahmen der Mietwohnungen wurde zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.