

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

zum Stichtag 28.03.2023

Objekt-Nr. k07b/23

26.04.2023



Wohnungseigentum Nr. 2 im Mehrparteienhaus

32676 Lügde
Auf dem Kampe 1

Eigentümer

Auftraggeber:
Amtsgericht Blomberg
6 K 010/22

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	5
2.1 Grundstücksdaten	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	6
3. BEBAUUNG	8
3.1 Gesamtbebauung	8
3.2 Baubeschreibung	8
3.3 Außenanlagen	11
4. GESAMTEINSCHÄTZUNG	12
<u>W E R T E R M I T T L U N G</u>	13
5. SACHWERT	15
5.1 Bodenwert	15
5.2 Wert der baulichen Anlagen	17
6. ERTRAGSWERT	19
6.2 Sensitivitätsanalyse	23
7. VERGLEICHSWERT	24
7.1 Vergleichswert I	24
7.1 Vergleichswert II	26
8. VERKEHRSWERT nach ZVG	27
9. ANLAGEN	29

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Blomberg 32825 Blomberg Kolberger Str. 1	
Aktenzeichen	6 K 010/22	
Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren	
Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex	
Literatur	Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 7. 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	
Unterlagen	Grundbuchblatt Katasterlageplan M 1:1000 Baupläne M 1:100 Grundstückssachdaten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis Auskunft Anschlussbeitrag Straße Auskunft Erschließungskosten Kanal Auskunft Wohnungsbindung Auskunft Hausverwaltung Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft, geo.kreislippe.de digitaler Auszug aus der Bauakte des Kreises Lippe Mietrichtwertauskunft, Internetportal Kreis Lippe Grundstücksmarktbericht 2022, Kreis Lippe/Stadt Detmold unterjährige Veröffentlichung der Preisentwicklung Auszug aus der Kaufpreissammlung	vom 15.02.2023 vom 16.02.2023 vom 16.02.2023 vom 16.02.2023 vom 17.04.2023 vom 17.04.2023 vom 16.02.2023 vom 04.04.2023
Besichtigung Beteiligte / Umfang	28.03.2023 Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige Besichtigt wurden das Grundstück, die Räumlichkeiten des Wohnungseigentums sowie die Gemeinschaftsräume im Souterrain und Erdgeschoss.	

Stichtag	28.03.2023
Bewertung / Qualität	
Umfang	29 Seiten 9 Anlagen 27 Fotos
Printausfertigung sonstige Ausfertigung	3-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger unsigned PDF-Version
Bewertungsumfang bei der Wertermittlung sind berücksichtigt:	- 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. rechtl. Baulasten	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
Rechte/Lasten Grundbuch	werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteinfluss ausgewiesen
nicht berücksichtigt:	- 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 in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien 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.
- Es wird ein geräumtes und besenreines Bewertungsobjekt 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 Werteinfluss ausgewiesen.
- 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.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können technisch bedingt farblich abweichen.

BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- G r u n d s t ü c k im allgemeinen Wohngebiet (WA)
- Lageadresse 32676 Lügde-Hummersen
 Auf dem Kampe 1
- E i g e n t ü m e r
- O b j e k t t y p Wohnungseigentum Nr. 2 im Mehrparteienhaus
- N u t z u n g ungenutzt, leerstehend
- G r u n d b u c h von Lügde
 Amtsgericht Blomberg
 Blatt 4232
- K a t a s t e r Gemarkung Hummersen

Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
1	182	1 m ²	Weg
2	186	3.233 m ²	Wohnbaufläche
gesamt		3.234 m ²	

- Wohnungs-/Teileigentum
 Miteigentumsanteil 246 / 10.000

Rechte und Lasten

- G r u n d b u c h
- Rechte 246/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (...) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Souterrain links, Nr. 2 des Aufteilungsplanes mit Kellerraum Nr. 2 des Aufteilungsplanes. (...), eingetragen am 12.09.1990
- Lasten lfd.-Nr. 1: gelöscht
 lfd.-Nr. 2: Eigentumsübertragungsvormerkung
 lfd.-Nr. 3: Anordnung der Zwangsversteigerung
- B a u l a s t e n 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 Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- A l t l a s t e n 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 beinhaltet 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

Lügde, Stadt der Osterräder, liegt in Nordrhein-Westfalen im lippischen Südosten. Sie wurde als Festungskleinstadt angelegt und ist nahezu im Grundrisscharakter erhalten geblieben. Die in den Jahren 1980-1991 sanierte Altstadt wird geprägt durch die frühklassizistischen Fachwerkbürgerhäuser mit ihren typischen hallenartigen Deelen. Die Stadt ist Mitglied in der Gemeinschaft "Historische Stadtkerne in Ostwestfalen/Lippe". Die Stadt Lügde hat rd. 9.500 Einwohner auf einer Fläche von 88.64 km². Die Fläche gliedert sich in abgeschlossene 10 Ortschaften, wobei die Ortschaft "Köterberg" auch den Köterberg als höchste Erhebung im Kreis Lippe beinhaltet.

- Lage im Ort

Hummersen: abgeschlossene Ortschaft im Gemeindeverbund

- Straße

Auf dem Kampe: Anliegerstraße

- Grundstückslage

Zweifrontengrundstück

- Verkehrslage

gute Kfz-, mäßige Nahverkehrsanbindung

Entfernungen

- Bundesstraße B 83 (Holzminden/Hameln): ca. 7 km

- Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 60 km

- Bus Haltestelle in direkter Grundstücksnähe

- Bundesbahn Bahnhof Schieder: ca. 20 km

- Flugplatz Paderborn-Lippstadt ca. 75 km

- Umgebung

ländlich geprägte lockere Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Landwirtschaftsflächen

- Besonderheiten

Die Bewertungsfläche liegt zwischen den Straßen „Auf dem Kampe / Detmolder Straße“.

Merkmale

- Beschaffenheit

Topografie: Hanglage, abfallend, Zuschnitt: etwa regelmäßig

Ausrichtung: ca. Nord-Süd, Erschließungsseite: Westen

Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt

ca. 80 m x 43 m

Abmessungen

- Störeinflüsse

im südlichen Objektbereich Schallimmission aus der Trafostation

- Besonderheiten

Die Bewertungsfläche wird durch zwei Flurstücke gebildet. Dabei beinhaltet das Flurstück 186 den wertbestimmenden Anteil. Das Flurstück 182 stellt lediglich eine marginale Ergänzungsfläche dar.

Entfernungen

- nächste Stadt

Höxter 22 km, Hameln 37 km, Detmold 41 km, Bielefeld 78 km

- Innenstadt

Lügde ca. 14 km

- Lebensmittel

in Lügde

- Krankenhaus

ca. 20 km

- Apotheke

in Lügde

- Schule

Lügde: Grund- und Sekundarschule

- Kindergarten

ca. 5 km

- Naherholungsgebiet

Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"

Naturpark „Solling-Vogler“

Erschließung

- Beiträge

erschließungsbeitragsfrei

- Straßenzustand

Asphalt, einseitiger Gehweg

- Versorgung

Wasser, Strom über Erdkabel, Telefon, Multimedia¹

- Entsorgung

öffentlicher Kanal

- vorh. Anschlüsse

Das Grundstück ist nach örtlicher Feststellung bzw. Angabe an den genannten Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

¹ lt. Angabe

Baurecht

rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 05/02 „Auf dem Kampe“
1. Änderung aus 1972
allgemeines Wohngebiet (WA), zweigeschossige offene Bauweise

Beurteilung

- Lage
- bauliche Nutzung

ländlich geprägte Lage im Ortsteil
angemessene Grundstücksausnutzung, bebauungsplankonform

3. BEBAUUNG

3.1 Gesamtbebauung

Allgemeines

- Gesamtnutzung

Die Bewertungsfläche ist mit einem Mehrparteienhaus überbaut. Der Gebäudekomplex stellt einen zweigeschossigen Massivbau mit insgesamt 40 Apartments dar. Die Umwandlung in Wohnungseigentume und bauliche Umgestaltung erfolgten im Jahr 1990 bzw. 2000. Das Gebäude setzt sich aus einem Nord- und Südflügel zusammen. Als Verbindung dient ein zentraler Zwischenbau mit Eingang, Treppenanlage und Gemeinschaftsräumen. Die Wohneinheiten werden durch mittig verlaufende Flure erschlossen. Das Souterrain ist aufgeteilt in talseitig liegende Apartments mit ebenerdigen überdachten Terrassen und bergseitigem Kellerbereich mit Abstellverschlägen. Die im Aufteilungsplan dargestellte Zuordnung der Kellerräume entspricht in Lage und Bauart nicht der Örtlichkeit.

- Hausverwaltung

Nach Auskunft der Hausverwaltung liegt für das Wohnungseigentum ein Rückstand in der Hausgeldabgabe von 928,96 € vor. Wertrelevante Eigentümerbeschlüsse sowie Sonderumlagen wurden nicht mitgeteilt. Als ausstehende Restarbeiten sind noch auszuführen:

- Installation weiterer Stromzähler
- Wandverkleidung im Souterrain
- absehbare Reparaturarbeiten an der Dachdichtung

Gebäudedaten

- Ursprungsbaujahr	1974
- Bewertungsbaujahr ²	1976
- fiktives Alter	47 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
- fiktive Restnutzungsdauer	33 Jahre
- Wohnfläche	34 m ²

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 umfänglich im Souterrain und Erdgeschoss sowie von außen, soweit zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar, aufgenommen. Auswirkungen auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien sind nicht Aufgabe und Inhalt dieser Verkehrswertermittlung.

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

Wohnungseigentum Nr. 2

Allgemeines

Beschreibung Apartment, Souterrainmittellage im Nordflügel, natürliche Belichtung in Nordostausrichtung

Raumnutzung

Geschosse Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion

Souterrain Apartment: Wohnen/Schlafen/Kochnische, innenliegendes Bad, Terrasse, Wohnfläche³ 34 m²
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,50 m
allgemein: Fahrradkeller, Heizung/Hausanschluss Strom, Stromzählerkästen/Hausanschluss Wasser, Abstellverschläge

Rohbau

- Konstruktion		konventionelle Mauerwerksbauweise
- Souterrain	Wände	Mauerwerk aus Kalksandstein
	Decke	Stahlbeton, gegossen
- Geschosse	Wände	Mauerwerk aus Kalksandstein, Hochlochziegel
	Decke	Stahlbeton, gegossen
- Dach		sehr flach geneigtes Satteldach, Holzkonstruktion auf Massivdecke
- Dachdichtung		Bitumendichtung
- Regenentwässerung		vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Fassade

Kalksandstein-Sichtmauerwerk, Anstrich

Haustechnik

- Heizung	System	Warmwasser-Zentralheizung, Baujahr 2011 ⁴
	Energie	leichtes Heizöl, Erdtank 15.000 l
	Wärmeübertragung	Stahlplattenheizkörper, Thermostatventil
		Verbrauchsmessung über digitale Funkwärmemengenzähler
- Lüftung		über Fenster
		innenliegendes Bad und Kochbereich über Lüftungsschacht
- Sanitäranlage		mittlere Ausstattung
	Räume/Ausstattung	Bad: Einbauwanne, Handwaschbecken, WC
- Warmwasserversorgung		über Elektro-Durchlauferhitzer
		Verbrauchsmessung über wohnungsinterne Wasseruhr
- Elektroanlage		übliche, zweckmäßige Wohnungsausstattung

Ausbau

- Wandoberflächen	mittleres Niveau
- Wandfliesen	Anstrich
	im Bad halbhoch
	Wandspiegel im Arbeitsbereich Küche
- Fenster/Verglasung	Holz, lasiert, Zweifachverglasung (1991)
	Fensterbänke innen/außen: Naturstein/massiv gestrichen
- Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
- Türen	Holz, glatt, furniert (Mahagoni), Stahlumfassungszarge
- Deckenoberfläche	Anstrich
- Beleuchtung	Auslässe für übliche Wohnraumleuchten
- Fußböden	Teppich, Keramik
- Terrasse	Ortbeton, Betonplatten

Energetik

Bei Errichtung des Gebäudekomplexes lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine energetische Ertüchtigung des Gebäudes wurde im Gewerk Heizung und Fenster festgestellt.

³ einschl. Terrasse zu 1/2

⁴ lt. Energieausweis

Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben liegt eine mäßige Gebäudeenergetik vor. Zu den einzelnen energetischen Merkmalen sind folgende Angaben zu machen:

- nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken Gebäudehülle
- mäßige Dämmqualität der Fenster
- Heizung mit Niedertemperaturtechnik
- wohnungsbezogene Warmwasserbereitung
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung

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 werden bei dem Bewertungsobjekt Nachforderungen unterstellt. Nach Angabe im Energieausweis entspricht der Dämmstandard mindestens der Wärmeschutzverordnung 1995.

Energieausweis

Mit Datum vom 16.07.2018 liegt ein Energieausweis vor. Er wurde erstellt gem. § 16 ff. Energieeinsparverordnung auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs. Anlass der Ausstellung ist Vermietung/Verkauf. Die Datenerhebung erfolgte durch die Objektverwaltung. Danach ergibt sich der Endenergieverbrauchswert mit 136,5 kWh/(m²a), der Primärenergieverbrauch mit 150,2 kWh/(m²a).

Modernisierungen

Wohnungseigentum: Bad
Gemeinschaftseigentum: Heizung

SchädenWohnungseigentum

im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Gemeinschaftseigentum

Souterrain: Wand- und Sockelfeuchte mit Farb- und Putzablösungen, stellenweise leichter Schimmelbefall, Bodenbelagsrisse
außen: Risse und Farbauswaschungen an Fassade, Risse und Farbablösungen an Balkonkragplatten, tlw. abgängige und fehlende Geländerfüllungen an Balkonen, Außenanstrich Haustür- und Treppenhauseinfahrtanlage angewittert

Bau-/FunktionsmängelWohnungseigentum

fehlender Rauchwarnmelder

Terrasse in verringerter Größe und ohne Nutzbelag

Gemeinschaftseigentum

Terrassen Souterrain ohne seitlichen Sichtschutz

ZustandWohnungseigentum

Einbaurestarbeiten

leerstandsbedingter Pflegestau

Gemeinschaftseigentum

Reparaturrestarbeiten

vernachlässigte Instandhaltung

schlechte Gebäudeoptik

Sichtschutzelemente Terrassen und Balkone mit Verdacht auf Asbest

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. | Multimediaanschluss |

sonstige Außenanlagen:

- | | |
|----------------------|---|
| - Außenbauwerke | verkleideter Mülltonnenplatz
niedrige Terrassenstützwand |
| - befestigte Flächen | Hauseingang, Mülltonnenplatz: Betonplatten
Parkplätze: einfache Schotterdecke, tlw. unbefestigt |
| - Parkplätze | auf dem Grundstück tlw. angelegt, nicht markiert
Dem Wohnungseigentum ist ein Pkw-Stellplatz nicht zugeordnet. |
| - Einfriedungen | nicht vorhanden, Grundstück ist offen |
| - Grünanlagen | Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze |
| - Bäume | Altbestand |
| - Besonderheiten | tlw. niedriger Erdschutzwall
Die im Aufteilungsplan dargestellten Pkw-Stellplätze sind der Örtlichkeit tlw. nicht vorhanden. |

Kanaldichtheit

Die Bewertungsfläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder einer Dichtheitssatzung. Ein Nachweis ist nicht erforderlich.

Zustand

unvollständige Anlage, tlw. provisorisch und vernachlässigt

Beurteilung

nutzungsbezogen ausreichend

4. GESAMTEINSCHÄTZUNG

Lage	ländlich geprägte Ortslage im abgeschlossenen Ortsteil, ca. 14 km zum Zentrum Lügde
Grundstück	etwa regelmäßig zugeschnittene Bewertungsfläche, abfallende Topografie, Grundstücksgröße 3.234 m ² Miteigentumsanteil 246/10.000
Gebäude	Mehrparteienhaus, massiv errichtet, zweigeschossig mit Souterrain, 40 Apartments im Wohnungseigentum, Baujahr 1974 - Zustand: Instandhaltungsstau
WE-Nr. 2	1-Zimmer-Apartment, Souterrainmittellage, Nordostbelichtung, innenliegendes Bad, Wohnfläche 34 m ² - Zustand: leerstandsbedingter Pflegestau, Restarbeiten
Energetik	mäßig, tlw. ertüchtigt
weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken genutzt. Diese Nutzungsart wird im Rahmen der Wertermittlung auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Objektbezogen und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Wohnungseigentume" im Bereich der Stadt Lügde ist von einer mäßigen Marktgängigkeit auszugehen. Der allgemeine Gebäude- sowie Apartmentzustand mindern die Objektattraktivität.
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	bauliche Defizite
allgem. Beurteilung	Altbau in solider Bauweise, Modernisierungsbedarf
Hausverwaltung	Hausgeldrückstand Rest- und Ergänzungsarbeiten

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.

Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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

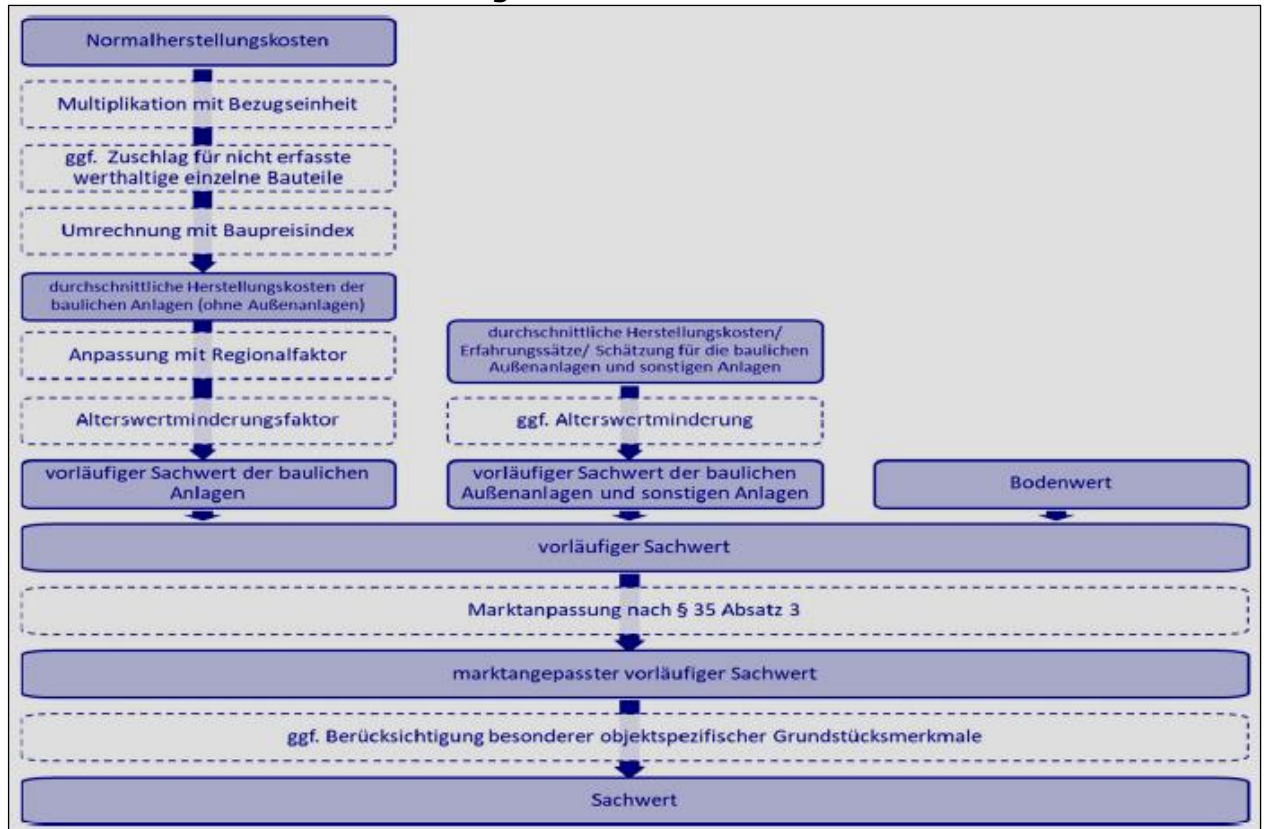
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in aller Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend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

Modellkonformität

Zum 01.01.2022 ist die neue Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. In § 10 ist darin ausgeführt, dass bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. In Hinblick auf die systembedingt erforderliche Modelltreue erfolgt die vorzunehmende Wertableitung stichtagsbezogen im Modell der Datenanalyse.

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 der 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.

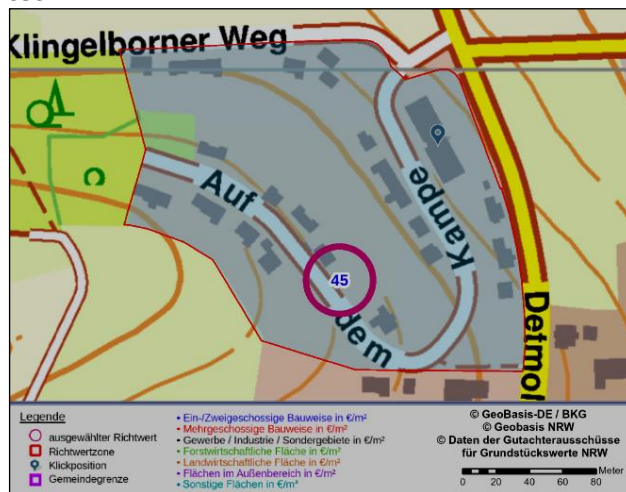
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

Die Bewertungsfläche liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nach planungsrechtlicher Einordnung sowie tatsächlicher Nutzung wird als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird zunächst der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 betrachtet.



Lage und Wert	
Gemeinde	Löge
Postleitzahl	32676
Gemarkungsname	Hummersen
Ortsteil	Hummersen
Bodenrichtwertnummer	4120010
Bodenrichtwert	45 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2022-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Fläche	800 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	45 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	38

Die Bodenrichtwertkarte 2022 weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 45 €/m² aus. Zum 01.01.2023 ist der Richtwert unverändert. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten sowie Korrekturwerte berücksichtigt. Für den Wert 2023 liegen Anpassungsfaktoren noch nicht vor. Insofern wird zunächst der Bodenrichtwert 2022 zugrunde gelegt. Für die hier vorliegende Bewertungsfläche sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

Anpassungen

- Lagewert

Der Bodenrichtwert ist auf eine bestimmte Lage innerhalb der Zone bezogen. In BORIS.NRW⁵ ist die Bezugslage durch die Position des Wertes gekennzeichnet. Ausgehend von dieser Bezugslage ist die Lage 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. Der Bezugswert der hier relevanten Bodenrichtwertzone liegt im südlichen Bereich der Richtwertzone („Auf dem Kampe 20“) mit angrenzender Umgebungsbebauung in Form von freistehenden Gebäuden des individuellen Wohnungsbaus. Aufgrund der Bebauungsart der Bewertungsfläche mit einem Mehrfamilienhaus wird hinsichtlich der Lage eine um 10 % schlechtere Qualität angenommen.

⁵ Kartendarstellung oben

- Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Wie die oben dargestellte Tabelle ausweist, liegt dem Bodenrichtwert eine Grundstücksfläche von 800 m² zugrunde. Die Größe der Bewertungsfläche beträgt 3.234 m². Die zu beurteilende Fläche ist somit signifikant größer. In Anbetracht der Grundstücksverhältnisse hinsichtlich Grundstücksgröße und Bebauungsumfang wird eine angemessene Grundstücksausnutzung angenommen. Es erfolgt insofern keine Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße.

- weitere Anpassungen

Weitere mögliche Anpassungen aufgrund von Art der baulichen Nutzung, Zuschnitt oder Baulücke sind hier nicht vorzunehmen.

objektangepasster Bodenrichtwert

Der objektangepasste Bodenrichtwert ergibt sich mit

$$45 \text{ €} * 0,9 = \text{rd. } 41 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Bauland	3.234 m ²	41,00 €	132.594 €
	<u>3.234 m²</u>		<u>132.594 €</u>
			=====
Bodenwert			
Bodenwert Miteigentumsanteil	246 / 10.000		3.262 €
			=====

5.2 Wert der baulichen Anlagen

Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der SW-RL -Anlage 1- bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) als Bezugsgröße der NHK 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 NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen.

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Sie sind daher mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen (§ 22 Abs. 3 ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 Abs. 1 der SW-RL).

Als Restnutzungsdauer (Nr. 4.3.2 der SW-RL) 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 Wertermittlungstichtag.

Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 4 der SW-RL beschriebenen Modell angepasst. Ggf. ist die Restnutzungsdauer nach § 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV sachverständig zu schätzen und steht nicht zwingend im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 23 ImmoWertV). Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

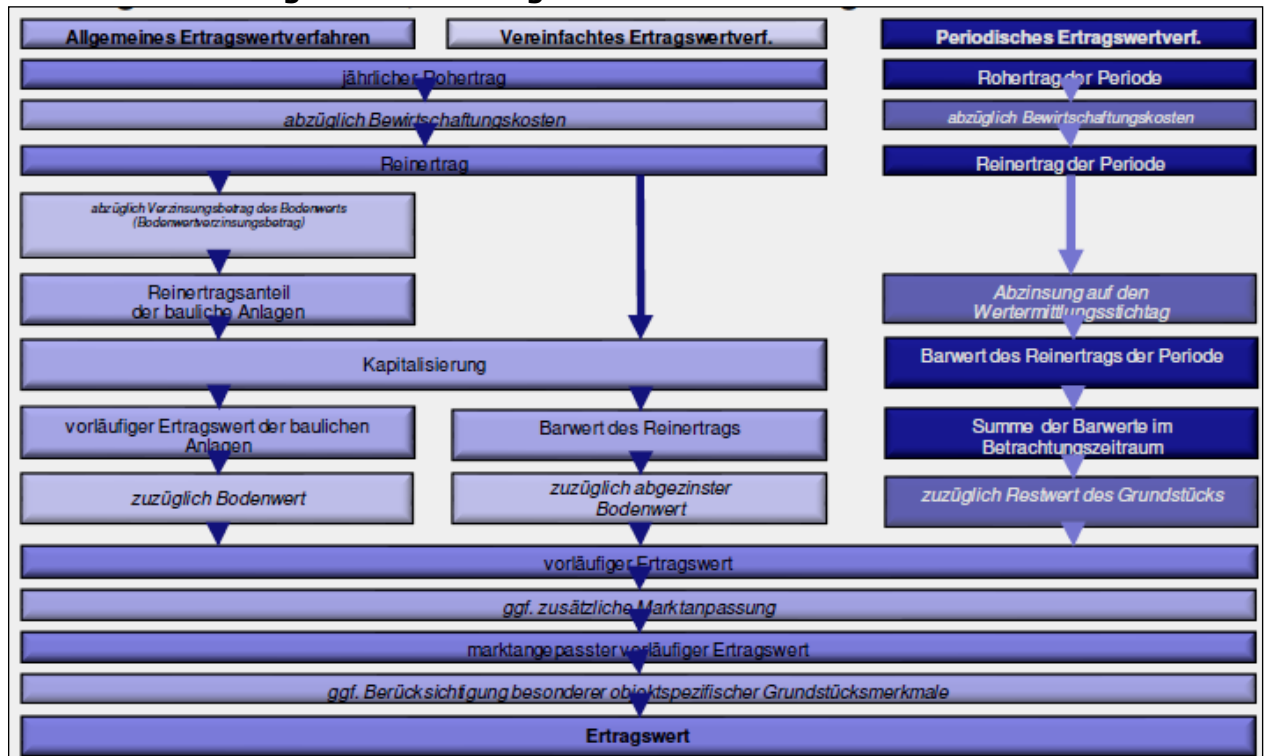
Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden nach Art, Zustand und Umfang zum mängelfreien Zeitwert angesetzt. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Das Sachwertverfahren ist im Rahmen einer Wertermittlung von Wohnungseigentum ungeeignet. Es ist in aller Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum mit hinreichender Nachvollziehbarkeit von der übrigen Substanz des Gebäudes zu trennen. Eine substanzielle Zuordnung nach Miteigentumsanteil ist theoretisch zwar möglich, wird aber als nicht sachgerecht betrachtet. Weiterhin sind die anzusetzenden Normalherstellungskosten 2010 zur wertmäßigen Erfassung des Gebäudes nur eingeschränkt geeignet, da der hiesige Gutachterausschuss einen Anpassungsfaktor für im Sachwertverfahren ermittelte Wohnungseigentume nicht abgeleitet hat. Insofern liefert das Sachwertverfahren kein verwertbares Ergebnis. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher die Darstellung des Grundstückssachwertes nicht vorgenommen.

6. ERTRAGSWERT

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 Verfahren 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

Die Angabe der Wohnungsgröße unter Berücksichtigung der Terrasse zu ½ in den Bauunterlagen beträgt 34,23 m².

<u>Nr. 2 Souterrain</u>			
Wohnen - Schlafen	5,51 x 3,885	= 21,41 x 0,97	= 20,76 qm
Kochen	1,875 x 2,01	= 3,77 x 0,97	= 3,66 "
Bad	1,76 x 1,76	= 3,10 x 0,97	= 3,00 "
Diele	1,76 x 1,51	= 2,66 x 0,97	= 2,57 "
Terrasse	5,65 x 1,50 x 0,5		= 4,24 "
<u>Apartment "Typ 1"</u>			<u>34,23 qm</u>

Das zur Verifizierung überschlägig durchgeführte örtliche Aufmaß ergab eine nur marginale Abweichung. Insofern erfolgt der Ansatz der Wohnfläche mit 34 m².

Miete

Das Wohnungseigentum ist nicht vermietet. Eine fremdvertragliche Miete als Orientierungswert liegt insofern nicht vor. Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird eine marktüblich erzielbare Miete der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt. Die marktüblich erzielbare Miete ist eine nachhaltig wirksame Miete und mit der ortsüblichen Miete, die im Mietrecht anzuhalten ist, vergleichbar.

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

Mietwert Gemeinde [€]	4,40	Lügde		
		Umrechnungs koeffizient	Objekt	Umrechnungs koeffizient
Lagewert [€/m ²]	80	94,1	38	91,4
Baujahr	1970	100,0	1974	100,8
Klasse Etage	3	100,0	1	95,8
Wohnfläche [m ²]	70	100,0	34	113,0
Aufzug	0	100,0	0	100,0
Balkon, Loggia, Terrasse	1	100,0	1	100,0
separates WC	0	100,0	0	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,0600
Mietwert				4,66

Ausgehend von einer durchschnittlichen Miete für den Bereich der Stadt Lügde von 4,40 €/m² ergibt sich unter Berücksichtigung der vorliegenden Merkmale eine objektbezogene Miete von 4,66 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden modellbedingt auf Grundlage der Angaben des hiesigen Gutachterausschusses wie folgt angesetzt:

- Verwaltungskosten

Beschreibung	2022
Wohnung / Einfamilienhaus (Normal)	312 €
Eigentumswohnung	373 €
Garage / Einstellplatz	41 €

- Instandhaltungskosten

Beschreibung	2022
Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden [€/m ²]	12,20
Garage oder sonstigem Einstellplatz, einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen [€]	92,00

- Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszinssatz

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden die Angaben des hiesigen Gutachterausschusses zum 01.01.2022 herangezogen. Danach liegt der Liegenschaftszinssatz für die Grundstücksart „Wohnungseigentum“ bei 3,0 %. 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	Lügde				3,0
Lagewert	80	38	-42,00	-0,004847	0,2036
Wohnfläche [m ²]	75	34	-41,00	-0,010704	0,4389
RND	45	33	-12,00	-0,019940	0,2393
Miete	5,50	4,66	-0,84	0,627	-0,5267
Klasse (Geschosse)	1	2		0,1806	0,1806
Liegenschaftszinssatz					3,5

Bezogen auf den Stichtag 01.01.2022 ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 %.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) von Wohnungseigentumen wird modellkonform mit der Ertragswertableitung des hiesigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt sich in aller Regel aus dem Gebäudealter zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer. Danach ergeben sich 31 Jahre. Signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen, die hinsichtlich der baulichen Substanz sowie der Ausstattungsqualität eine Veränderung bewirkt hätten, wurden im Gewerk Heizung und Fenster festgestellt. Der wirtschaftliche Einfluss der baulichen Maßnahmen erfolgt nach dem Punkterastersystem der AGVGA NRW⁶. Mit sich ergebenden drei Punkten liegt in der wertmäßigen Auswirkung eine kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung vor. Der Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt mit fiktiv 33 Jahren.

Ermittlung

Mietfläche Wohnen	Wohnfläche	Miete/m ²	Miete
Wohnungseigentum Nr. 1	34 m ²	4,66 €	158 €
Jahresrohertrag			1.896 €
<u>Bewirtschaftungskosten</u>			
- Verwaltungskosten			
Wohneinheiten	1 Stck.	373,00 €	373 €
- Instandhaltungskosten			
(Nutz-) Wohnfläche	34 €/m ²	12,20 €	415 €
- Mietausfallwagnis	2 %		38 €
Anteil der BWK	44 %		-826 €
Reinertrag			1.070 €
Bodenwertverzinsung	3.262 €	3,5 %	-114 €
Gebäudereinertrag			956 €
<u>Ertragswert bauliche Anlage</u>			
Restnutzungsdauer	33 Jahre		
Liegenschaftszins	3,50 %		
Barwertfaktor	19,39		

⁶ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW

Ertragswert baulichen Anlage	18.539 €
Bodenwert	3.262 €
vorläufiger Ertragswert	<u>21.801 €</u>

Marktanpassung

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Als Eingangsgrößen wurden zum größten Teil marktnahe Daten nach Stand 01.01.2022 angesetzt. Im ermittelten Ausgangswert spiegelt sich daher die zeitentsprechende Marktsituation wider. Nach Markterhebung hat der Index im Laufe des Jahres 2022 zunächst eine Steigerung erfahren und ist im 4. Quartal auf den Jahresanfangswert gesunken. Ein sich weiterhin fortsetzender Preisverfall wird nicht unterstellt. Aufgrund der Entwicklung der Preisdynamik im Jahr 2022 wird eine Marktanpassung nicht vorgenommen.

- Marktanpassung 0 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert 21.801 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmalebauliche Defizite

Bauliche Defizite beinhalten zunächst grundsätzlich substanzielle Schädigungen sowie funktionale Einschränkungen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nach Art und Umfang in Hinblick auf den wertrelevanten Einfluss. Dabei ist nicht jedem Schaden eine Wertrelevanz zuzuordnen. Bei Gebrauchtimmobilien, insbesondere bei Gebäuden mit älterem Baujahr, werden im gewissen Umfang bauliche Defizite hingenommen.

Bei wertrelevanten baulichen Defiziten bezieht sich die angesetzte Abschlagshöhe auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine Verbesserung der Funktionalität oder 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.

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten baulichen Defizite wird der Abschlag mit pauschal 5.000 € angesetzt.

- Werteinfluss bauliche Defizite -5.000 €

16.801 €

Ertragswert gerundet **16.800 €**

=====

6.2 Sensitivitätsanalyse

In der Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertveränderungen reagiert. Dabei wird vom eingangs ermittelten Bodenwert von 41 €/m² ausgegangen und dieser variiert um 50 % in beide Richtungen.

Bodenwert [€/m ²]	Ertragswert [€]	Abweichung [%]
20,50	16.300	97,0
41,00	16.800	100,0
61,50	17.300	103,0

Mit einer Ergebnisabweichung von 3 % bei einer Bodenwertvariation von 50 % zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes eine relativ irrelevante Auswirkung ausübt.

7. VERGLEICHSWERT

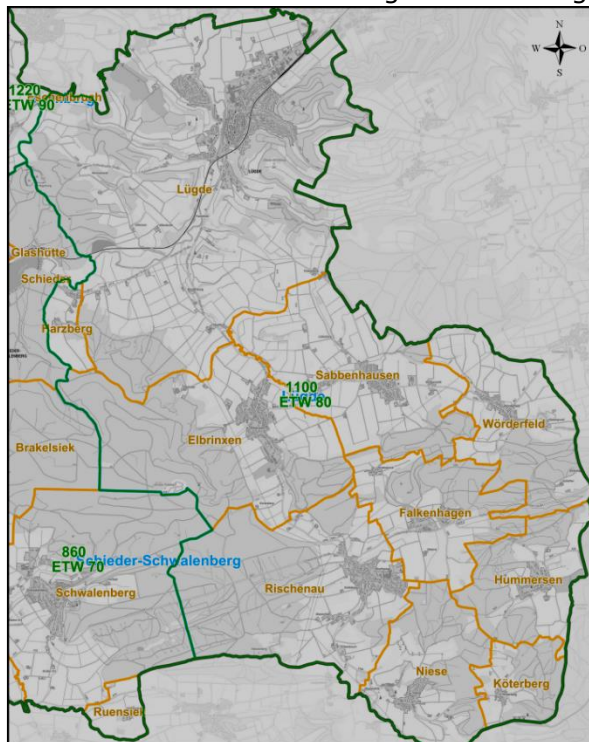
7.1 Vergleichswert I

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes zum 01.01.2022. Immobilienrichtwerte geben für Wohnungseigentume zum Weiterverkauf 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.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwertzone

Die Richtwertzone der vorliegenden Ortslage ist wie folgt festgelegt:



Stadt/Gemeinde	Lügde
Ortsteil	Lügde
Immobilienrichtwertnummer	2314120
Immobilienrichtwert [€/m ²]	1100
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Stichtag	01.01.2022

Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.100 €/m² aus. Der Richtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Er gilt für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Für das hier zu betrachtende Grundstück liegen verschiedene Abweichungen vor, die mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten wertmäßig berücksichtigt und angepasst werden.

Lagewert

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Lagewert von 80 €/m² zugrunde. Die Bewertungsfläche weist einen Lagewert von 38 €/m² auf.

Lagewert	UK
30	58,0
40	61,3
50	64,6
60	67,7
70	70,8
80	73,8

Nach linearer Interpolation ergibt sich der objektbezogene Umrechnungskoeffizient mit $60,64 / 73,8 = 0,822$

Wohnfläche

Dem Richtwertgrundstück liegt eine Wohnfläche von 75 m² zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist eine Gesamtwohnfläche von 34 m² auf.

Wohnfläche [m ²]	UK
40	91,8
45	93,3
50	94,7
55	96,0
60	97,2
65	98,2
70	99,2
75	100,0

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes liegt unterhalb der Erhebungsspanne. In Hinblick auf die Entwicklung des Umrechnungskoeffizienten bei Erreichen des Minimalwertes erfolgt der Ansatz hilfsweise mit 90,0. Nach linearer Interpolation ergibt sich der objektbezogene Umrechnungskoeffizient mit $90,0 / 100 = 0,9$

Alter

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Gebäudealter von 40 Jahren zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist ein Alter von 49 Jahren auf.

Alter [Jahre]	UK
2	165,2
10	148,0
20	129,1
30	113,1
40	100,0
50	89,7

Nach linearer Interpolation ergibt sich der objektbezogene Umrechnungskoeffizient mit $90,73 / 100 = 0,9073$

Anzahl der Vollgeschosse

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Gebäude der Klasse 1 zugrunde. Aufgrund des wohnlich genutzten Souterrains wird dem Bewertungsobjekt die Klasse 2 mit 3 Vollgeschossen zugeordnet.

Klasse	Anzahl Vollgeschosse	UK
1	1 und 2	100,0
2	3	96,1
3	4 bis 7	89,8
4	größer 7	83,4

Der objektbezogene Umrechnungskoeffizient ergibt sich mit $96,1 / 100 = 0,961$

objektangepasster Immobilienrichtwert

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der objektangepasste Immobilienrichtwert mit

$$1.100 \text{ €} * 0,822 * 0,9 * 0,9073 * 0,961 = \text{rd. } 710 \text{ €/m}^2$$

vorläufiger Vergleichswert

Unter Anwendung des objektangepassten Immobilienrichtwertes ergibt sich der vorläufige Vergleichswert des Wohnungseigentums mit

$$34 \text{ m}^2 * 710 \text{ €/m}^2 = 24.140 \text{ €}$$

Marktanpassung

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen hinsichtlich der Preisdynamik im Ertragswertverfahren wird an dem Vergleichswert eine Marktanpassung nicht vorgenommen.

- Marktanpassung

0 €

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

24.140 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmalebauliche Defizite

Der Werteinfluss der baulichen Defizite wird dem im Ertragswertverfahren gleichgesetzt.

- Werteinfluss bauliche Defizite	-5.000 €
	19.140 €

Vergleichswert I

gerundet

19.100 €

=====

7.1 Vergleichswert II

Ein weiterer Vergleichswert kann mittels direkt anwendbarer Kauffälle aus dem Gebäudekomplex durchgeführt werden. Hierzu wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung angefordert. Die mitgeteilten 17 Kaufpreise weisen eine sehr große Spanne von 1.000 € bis 17.500 € auf. Für die Auswertung und Ableitung des Vergleichswertes II werden nachstehende Kauffälle herangezogen, deren Kaufpreisangaben als marktgerecht betrachtet werden.

Jahr	Wohnfläche [m²]	€/m²
2020	35	500
2020	35	500
2023	35	429

Der mathematische Mittelwert liegt bei rd. 476 €/m². Damit dokumentiert sich ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufpreinsniveau. Bezogen auf die Wohnfläche des Bewertungsobjektes ergibt sich der Vergleichswert II wie nachstehend:

vorläufiger Vergleichswert II

WE-Nr. 2 34 m² * 476 €/m² = 16.184 €

Marktanpassung

In der Ableitung des Vergleichswertes II auf Grundlage tatsächlicher Verkäufe sind die wertrelevanten Umstände berücksichtigt. Er stellt insofern eine aus dem Marktgeschehen abgeleitete Größe dar. Eine weitere Marktanpassung ist nicht vorzunehmen.

- Marktanpassung 0 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmalebauliche Defizite

Der Werteinfluss der baulichen Defizite wird dem im Ertragswertverfahren gleichgesetzt.

- Werteinfluss bauliche Defizite	-5.000 €
	11.184 €

Vergleichswert II

gerundet

11.200 €

=====

Wertzusammenstellung⁷

Bodenwert	3.300 €
Ertragswert	16.800 €
Vergleichswert I	19.100 €
Vergleichswert II	11.200 €

⁷ 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

Wie unter Ziffer 5.2 bereits ausgeführt ist das Sachwertverfahren zur Bewertung von Wohnungseigentum völlig ungeeignet. Derartige Objekte werden am sinnvollsten nach dem direkten Vergleichswertverfahren bewertet. Die Ergebnisse des Ertrags- und indirekten Vergleichswertverfahren werden unterstützend hinzugezogen. Es zeigt sich, dass sie den besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjektes nicht gerecht werden. Der Verkehrswert nach ZVG wird ermittelt mit 11.500 €.

VERKEHRSWERT nach ZVG, WE-Nr. 2

zum Stichtag 28.03.2023

11.500 €

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 und wird ggf. rechtlich verfolgt.

Detmold, den 26.04.2023

9. 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

Legende Schadensbilder

17-21	Wand- und Sockelfeuchte mit Farb- und Putzablösungen
22	Fassadenauswaschungen, angewitterter Außenanstrich Fensteranlage Treppenhaus
23+24	Farbablösungen und Instandhaltungsstau Balkone, Eingangskragplatte
25	offene Wandstelle Flur (Restarbeit)
26	Belagsrisse Flur (Beispielfoto)
27	Außenwandriss