

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 13.09.2024

Objekt-Nr. k35/24

11.11.2024



- Donoper Str. 6 -



- Flurstück 218 -

Zweifamilienhaus mit Einlieger

32694 Dörentrup
Donoper Straße 6

Grundstück, unbebaut

32694 Dörentrup
Donoper Straße, Flur 2 Flurstück 218

Eigentümer

Auftraggeber:
Amtsgericht Lemgo
14 K 5/24

unsignierte PDF-Version

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05261/257-274) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lemgo 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. GRUNDSTÜCKE	5
2.1 „Donoper Str. 6“	5
2.2 „Donoper Str., Flur 2 Flurstück 218“	6
3. BEBAUUNG	7
3.1 Donoper Str. 6	7
3.2 Flur 2 Flurstück 218	11
4. OBJEKTBEURTEILUNG	11
<u>W E R T E R M I T T L U N G</u>	13
<u>„DONOPER STR. 6“</u>	15
5. SACHWERT	15
5.1 Bodenwert	15
5.2 Wert der baulichen Anlagen	17
6. ERTRAGSWERT	22
7. VERGLEICHSWERT	24
8. VERKEHRSWERT NACH ZVG	26
<u>FLURSTÜCK 218</u>	27
9. BODENWERT	27
10. VERKEHRSWERT NACH ZVG	27
11. ANLAGEN	29

1. ALLGEMEINE ANGABEN

S t i c h t a g¹	13.09.2024
Z w e c k	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
A u f t r a g g e b e r	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
A k t e n z e i c h e n	14 K 5/24
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
U n t e r l a g e n	Grundbuchblatt 3338 vom 20.02.2024 Grundbuchblatt 2585 vom 14.03.2024 Katasterlageplan M 1:1000 vom 24.07.2024 Grundstückssachdaten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.07.2024 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 24.07.2024 Auskunft Anschlussbeitrag Straße /Kanal vom 01.10.2024 Auskunft Wohnungsbindung vom 24.07.2024 Auskunft Nahwärmenetz vom 08.11.2024 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft digitale Bauakte der Stadt Lemgo Grundstücksmarktbericht 2024 Marktentwicklung Rechnungen Photovoltaik
O r t s b e s i c h t i g u n g	13.09.2024
B e t e i l i g t e	Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige
U m f a n g	Besichtigt wurde das Grundstück mit dem Wohnhaus auf allen Etagen sowie die Garage.
G u t a c h t e n u m f a n g	29 Seiten, 10 Anlagen, 21 Fotos
A u s f e r t i g u n g e n	3-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version ²
B e w e r t u n g s u m f a n g	- 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

¹ Bewertung / Qualität

² unsigniert

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.
- Es wird unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden.
- Die Baudaten sind ggf. auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen sowie 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 zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurde nicht vorgenommen.
- 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.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren, sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

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.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- 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.

2. GRUNDSTÜCKE

2.1 „Donoper Str. 6“

Grundstücksdaten

- O b j e k t t y p

Zweifamilienhaus mit Einlieger

- L a g e a d r e s s e

32694 Dörentrup, Donoper Str. 6

- E i g e n t ü m e r

- K a t a s t e r

Gemarkung Wendlinghausen

Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
2	411	735 m ²	Mischnutzung mit Wohnen

- A m t s g e r i c h t

Lemgo

- G r u n d b u c h

Rechte

Lasten

Dörentrup, Blatt 3338, lfd.-Nr. 1

keine Eintragungen

lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)

Baulasten

Vereinigungsbaulast der Flurstücke 411, 412, 413 und 283
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.

Altlasten

Das Bewertungsflurstück ist 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.

Wohnungsbindung

Eine Bindung des Wohnraums nach Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) liegt nicht vor.

Beschreibung

- O r t

Die Gemeinde Dörentrup stellt mit ca. 8.000 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 50 km² die bevölkerungsärmste Gemeinde im Kreis Lippe dar. Das Gemeindegebiet setzt sich aus den Ortsteilen Bega, Hillentrup, Humfeld, Schwelentrup und Wendlinghausen zusammen. Im nordöstlichen Kreisgebiet liegend zählt sie naturräumlich zum Lipper Bergland sowie zum Naturpark Teutoburger Wald/Eggegebirge. Die Ortsteile Schwelentrup und Hillentrup sind Erholungsorte mit Kurpark. Das im 17. Jahrhundert erbaute Schloss Wendlinghausen gilt als eines der schönsten Schlösser im Stil der Weserrenaissance. Wichtigster Wirtschaftszweig der Gemeinde Dörentrup ist der Dienstleistungssektor sowie der Tourismus.

- M i k r o l a g e

Wendlinghausen: südlich gelegener Vorort

- V e r k e h r s l a g e

gute Fern- und Nahverkehrsanbindung

- G r u n d s t ü c k s l a g e

Reihengrundstück an der Westseite der Straße

- S t r a ß e

Landesstraße 961, Verbindungsstraße mit regionaler Bedeutung

- S t r a ß e n z u s t a n d

Asphalt, seitlicher Gehweg

- U m g e b u n g

Wohn- und Gewerbebebauung, Schloss Wendlinghausen

- N a h e r h o l u n g s g e b i e t

Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"

- S c h u t z g e b i e t e

keine

Merkmale

- | | |
|------------------|---|
| - Beschaffenheit | Topografie: nach Westen ansteigend, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Osten
Höhenlage: über Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt |
| - Abmessungen | Breite: ca. 28 m, Tiefe: ca. 26 m |
| - Umgebungslärm | nicht vermessen |
| - Überflutung | nach Starkregenkarte NRW keine Gefahrenausweisung |
| - Störeinflüsse | Verkehrsgeräusche |

Erschließung

- | | |
|--------------|---|
| - Versorgung | Wasser, Nahwärmeleitung, Strom über Erdkabel, Telefon, Glasfaserbreitband |
| - Entsorgung | öffentlicher Kanal |

Öffentliche Abgaben

- | | |
|---------------------------|------------|
| - Beiträge Straße / Kanal | abgegolten |
|---------------------------|------------|

Baurecht

- | | |
|-----------------|---------------------|
| - Planungsrecht | Flächennutzungsplan |
| - Festsetzung | gemischte Baufläche |

Entfernungen

- | | |
|----------------|--|
| - Städte | Lemgo 10 km, Detmold 18 km, Bielefeld 42 km, Paderborn 49 km |
| - Innenstadt | ca. 3 km |
| - Bundesstraße | B 66: ortsdurchquerend |
| - Autobahn | A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 27 km |
| - ÖPNV | Haltestelle in Grundstücksnähe |
| - Bundesbahn | Bahnhof Lemgo: ca. 10 km |
| - Flughafen | Paderborn-Lippstadt ca. 65 km |

Versorgung / Dienstleistung

- | | |
|----------------|--|
| - Nahversorger | Supermarkt am Ort |
| - Arzt | einige Fachrichtungen am Ort |
| - Krankenhaus | Klinikum Lippe in Lemgo |
| - Apotheke | am Ort |
| - Schule | Grundschule, weiterführende Schulen Lemgo/Barntrup |
| - Kindergarten | am Ort |

2.2 „Donoper Str., Flur 2 Flurstück 218“

Grundstücksdaten

- O b j e k t t y p

Grundstück, unbebaut

- L a g e a d r e s s e

32694 Dörentrup, Donoper Str.

- E i g e n t ü m e r

Jörn Klaas, Sabine Klaas

- K a t a s t e r

Gemarkung Wendlinghausen

Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
2	218	1.195 m ²	Wohnbaufläche

- A m t s g e r i c h t

Lemgo

- G r u n d b u c h
Rechte
Lasten

von Dörentrup, Blatt 2585
keine Eintragungen
sämtliche Eintragungen gelöscht

Baulasten	keine Eintragungen
Altlasten	Das Bewertungsflurstück ist nicht im Kataster als Fläche mit poten- ziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche ver- zeichnet.
Beschreibung	wie Donoper Str. 6
Merkmale	
- Beschaffenheit	Topografie: nach Westen ansteigend, Zuschnitt: regelmäßig Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Osten Höhenlage: über Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen	Breite: ca. 23 m, Tiefe: ca. 50 m
- Umgebungslärm	wie Donoper Str. 6
- Überflutung	wie Donoper Str. 6
- Störeinflüsse	wie Donoper Str. 6
Erschließung	
- Ver-/ Entsorgung	unerschlossen
Öffentliche Abgaben	
- Beiträge Straße / Kanal	nicht abgegolten
Baurecht	wie Donoper Str. 6

3. BEBAUUNG

3.1 Donoper Str. 6

Das Flurstück 411 ist mit einem Wohnhaus sowie einen Zwischenbau mit einem rückwärtig angesetzten Wirtschaftsteil überbaut. Die Bebauung stellte vormals eine Einheit mit dem an- grenzenden Gewerbebetrieb der Flurstücke 412 und 413 dar. Nach Separierung der Nut- zungsbereiche Wohnen/Gewerbe liegen nunmehr unterschiedliche wirtschaftliche Einheiten vor. Die bauliche Trennung des Bewertungsgebäudes erfolgt durch eine auf der Grenze ste- henden und über das Dach hinausgezogene Brandwand.

Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung so- wie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwen- dig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstat- tungen 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 Funkti- onsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen wird in aller Regel nicht geprüft. Im Gutachten wird, soweit nicht anders ausgeführt, Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offen- sichtlich 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.

Wohnhaus

Allgemeines

- Beschreibung teilunterkellertes Wohnhaus, überwiegend zweigeschossig, baulich abgeschlossene Wohneinheiten im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, 2 externe Wohnräume im Erdgeschoss, Hauseingang sowie Garage einfahrten auf Kellerebene, verschachtelte Nutzungsbereiche Wohnhaus/Zwischenbau
- Geschosse Teilkeller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Ursprungsbaujahr 1914³
- Baugeschehen⁴ 1967 Erweiterung eines Büroraumes
1972 Wohnhausumbau
1979 Wohnhauserweiterung
Für den Teilausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum konnte eine baurechtliche Genehmigung nicht festgestellt werden.

Raumnutzung

- | <u>- Geschosse</u> | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u> |
|--------------------|--|
| - Kellergeschoss | Abstellräume, Waschküche, 2 Garagen, Heizung
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 1,95 m |
| - Erdgeschoss | 5 Zimmer ⁵ , Küche, Bad, Terrasse, Wohnfläche 134 m ²
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,30 m - 2,85 m
Zwischenbau: Duschbad, WC, Abstellraum |
| - Obergeschoss | 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Loggia, Wohnfläche 139 m ²
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,00 m - 2,55 m
Zwischenbau ⁶ : Zimmer |
| - Dachgeschoss | Wohnen/Schlafen, Küche, Duschbad, Loggia, Wohnfläche 37 m ²
gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,30 m (Deckenspiegel) |

Rohbau

- | | |
|---------------------|--|
| - Konstruktion | konventionelle Mauerwerksbauweise |
| - Keller | Wände Mauerwerk aus Naturbruchstein
Decke Stahlträger mit Kappengewölbe |
| - Geschosse | Wände Mauerwerk aus Ziegelstein
Decke massiv |
| - Dach | Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 40° |
| - Dachdichtung | Betondachsteine |
| - Regenentwässerung | vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| - Besonderheiten | Schornstein für Einzelofenanschluss
EG-Zimmer 3 höhenversetzt |

Fassade

Putz, Anstrich
farbige Faschen, Sockelputz

Haustechnik

- | | |
|--------------------|--|
| - Heizung | Warmwasser-Zentralheizung |
| - Energie | Fernwärme über Wärmetauscher |
| - Wärmeübertragung | Stahlplatten-/Rippenheizkörper |
| - Lüftung | über Fenster
Duschbad mechanisch entlüftet |
| - Sanitäranlage | mittlere Ausstattung |
| Räume/Ausstattung | Bad EG: Einbauwanne, Dusche, Handwaschbecken, WC
Duschbad EG: Dusche, Handwaschbecken, WC
WC EG ⁷ : Handwaschbecken, WC
Bad OG: Einbauwanne, Dusche, Handwaschbecken, WC
WC OG: Handwaschbecken, WC
Duschbad DG: Dusche, Handwaschbecken, WC |

³ lt. Angabe

⁴ nach vorliegender Bauakte

⁵ einschl. externer Zimmer

⁶ Halbetage

⁷ Altausstattung

- Warmwasser zentral, separater Warmwasserspeicher 198 l
- Elektroanlage zweckmäßige Wohnungsausstattung
Metallzählerkasten, Sicherungsautomaten
TV-Satellitenempfangsanlage
Türgegensprechanlage mit Öffner

Ausbau

- Wandoberflächen Putz, Tapete, Anstrich
- Wandfliesen in den Nassräumen
Wandspiegel im Arbeitsbereich Küche EG/OG
- Deckenoberfläche Putz, Tapete, Anstrich, Holz, Paneele
- Fußböden Laminat, Teppich, PVC, Keramik
- Fenster/Verglasung Kunststoff, Zwei- und Dreifachverglasungen
Fensterbänke innen/außen: Naturstein/massiv
- Sonnenschutz tlw. Kunststoffrollläden
- Dachlichtflächen Dachflächenfenster Kunststoff, Zweifachverglasung
Schleppgaube
- Türen Hauseingang Holz/Glas, Seitenteil
Nebentür Holz, Glasausschnitt, 2-flügelig
innen Holz, glatt, furniert (Limba), Holzrahmen
- Tore Stahl-Schwinger, Holzfüllung
Holz, 2-flügelig
- Beleuchtung Decken- und Wandauslässe für übliche Raumleuchten
Einbaustrahler
- Treppen Eingang massiv, PVC-Belag
Erdgeschoss Holz, lackiert, Halbpodest
Obergeschoss offene Holzwanne
Keller innen massiv, PVC-Belag
- Einbauten Einbauschränke
Bodenpodest DG
- Terrasse Keramik, Holzdeck, Pergola
- Loggia Keramik, PVC, Metall-/Holzgeländer

Modernisierungen

- 2002 tlw. Ver- und Entsorgungsleitungen, Bad EG, Bodenbelege EG,
tlw. Fenster⁸
- 2005/2007 tlw. Fenster⁹
- 2006 Dachdeckung, Aufsparrendämmung
- 2007 Haustür
- 2020 Duschbad DG

Bauliche Defizite

- Schäden Keller Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung im Wandsockelbereich mit
Farb- und Putzablösungen
Korrosion an Stahldeckenträgern
- Erdgeschoss Bodenbelagsrisse
- Obergeschoss leichte Wandfeuchte Zimmer 4
- Dachgeschoss im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Fassade Risse, Farb-/Putzablösungen
- Mängel Eingangstreppe großer Strebenabstand am Geländer
Erdgeschoss Badtür einseitig ohne Bekleidung
Stolperkanten und fehlende Bodenschienen in Türdurchgängen
Laminatbelag ausgeblichen und mit offenen Fugen
Grundriss mit gefangenen Räumen
- Obergeschoss Laminatbelag knarrend und mit offenen Fugen
- Dachgeschoss Laminatbelag knarrend

⁸ Zweifachverglasung

⁹ Dreifachverglasung

allgemein

leichte Fassadenverschmutzung
Türgegensprechanlage ohne Funktion¹⁰

Energetik

Bei Errichtung des ursprünglichen Gebäudes lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Wertrelevante energetische Ertüchtigungen wurden festgestellt in den Gewerken Fenster/Haustür, Heizung, Dachdämmung. Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben liegt eine insgesamt mittlere Gebäudeenergetik vor. Zu den einzelnen energetischen Merkmalen sind folgende Angaben zu machen:

- nicht zeitgemäße Dämmqualität der Umfassungswände
- bessere Dämmqualität der Dachfläche
- zeitgemäße Dämmqualität der Fenster
- zeitgemäße Versorgung der Heizenergie
- Heizkörper tlw. in Wandnischen
- zentrale Warmwasserbereitung
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung

Zum 01.01.2024 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Danach gelten für alle Mehrfamilienhäuser bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind davon ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst das Gebäude bewohnt. Bei Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses müssen nachstehende Pflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllt werden:

- Heizungen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind
- Dämmung von wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung der obersten Geschossdecke zu unbeheizten Dachräumen, wenn sie keinen Mindestwärmeschutz aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht – also zum Beispiel auch für Spitzböden und für nicht ausgebauten Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach mindestens entsprechend gedämmt sein. Diese Pflicht zum Dämmen gilt jedoch nicht, wenn der Eigentümer/in eines Ein- oder Zweifamilienhauses bereits seit Februar 2002, als der Vorgänger des GEG, die Energieeinsparverordnung (EnEV) gültig wurde, selbst im Gebäude wohnt.

In Hinblick auf die energiesparenden Forderungen werden bei dem Bewertungsobjekt Nachforderungen nicht unterstellt.

Energieausweis

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

Zustand

Pflege- und Instandhaltungsstau, Ausbaurestarbeiten

Wirtschaftsteil

massiver Putzbau, Holzgeschossdecke, Satteldach, Betondachsteine, Vordach, Estrich, Asphaltplatten, Fenster und Türen in Holz, Elektroinstallation auf Wand

- Nutzung: tlw. offene Abstellfläche / Stall, Holzwerkstatt
- Schäden: Farb- und Putzablösungen an Fassade
- Zustand: tendenziell vernachlässigt

¹⁰ lt. Angabe

Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse

- | | |
|----------------|---|
| - Entwässerung | Anschluss an das öffentliche Kanalsystem |
| - Versorgung | |
| Wasser | Anschluss an die öffentliche Versorgung |
| Strom | Erdkabelanschluss |
| Nahwärme | Anschluss an das Nahwärmenetz des Ortsteils |
| Kommunikation | Telefon, Glasfaserbreitband ¹¹ |

sonstige Außenanlagen

- | | |
|----------------------|--|
| - Außenbauwerke | überdachter Gartenfreisitz
kleiner Gartengeräteschuppen
gemauerte Stützwand |
| - befestigte Flächen | Asphalt, Waschbetonplatten, Verbundsteinpflaster |
| - 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 zuständigen Stellen zu verweisen. |

Zustand vernachlässigt

3.2 Flur 2 Flurstück 218

Das Flurstück 218 ist unbebaut. Als untergeordnete, nicht wertrelevante Bauteile stehen dem Grundstück einfache Holzschuppen auf.

Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse

- | | |
|----------------|----------------|
| - Entwässerung | kein Anschluss |
| - Versorgung | kein Anschluss |

4. OBJEKTBEURTEILUNG

- | | |
|-----------------------|---|
| Ortslage | mäßige Wohnqualität an Regionalstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, immissionsverursachende direkte Nachbarbebauung |
| Donoper Str. 6 | tlw. beengte Grundstücksverhältnisse, Grenzbebauung |
| Wohnhaus | solider Altbau, schlichte Architektur, Pflege-/Instandhaltungstau
- Optik: normal ansprechend |
| Wohnung EG | mittlere Nutzungsqualität, sehr große Wohnfläche, individueller Grundriss, Gartenanbindung, familieneeignet, nicht barrierefrei |
| Wohnung OG | mittlere Nutzungsqualität, sehr große Wohnfläche, individueller Grundriss, familieneeignet, nicht barrierefrei |
| Wohnung DG | mittlere Nutzungsqualität, Apartment, offener Grundriss, nicht barrierefrei |

¹¹ lt. Angabe in Vorbereitung

Wirtschaftsteil einfache Nutzungsqualität, beanspruchte Bausubstanz

Wirtschaftliche Nutzungsbetrachtung

Das Bewertungsobjekt beinhaltet 3 Wohnungen. Damit kann das Wohnhaus zunächst als Renditeobjekt betrachtet werden. Aufgrund der geringen Größe der DG-Wohnung liegt gleichwohl renditebezogen eine ertragsmäßig untergeordnete Wohnfläche vor. Danach wird die Gebäudeart des Wohnhauses wertmäßig als Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung betrachtet.

Marktgängigkeit

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Zweifamilienhäuser" im Bereich der Gemeinde Dörentrup ist von einer mittleren Marktgängigkeit auszugehen. Die Ortslage sowie der direkt angrenzende Gewerbebetrieb mindern die Objektattraktivität.

Flurstück 218

Gartenlandfläche mit unterirdischer Nahwärmeleitung, keine Zuordnung einer Bauerwartung

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

Methodik der Wertermittlung



Ableitung des Marktwertes 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 abgeleitet.

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. Die Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses. Zum Ansatz der im Grundstücksmarktbericht dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen. Hinsichtlich der Verfahrensbeschreibungen wird auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht verwiesen. Weiterhin kommt das Prinzip der wirtschaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung zur Anwendung. Es orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentü-

mers 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. Bei der Wertermittlung ist das Stichtagsprinzip anzuwenden. Liegt der Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit, sind die zum Stichtag vorliegenden Marktdaten der Wertermittlung zugrunde zu legen.

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.

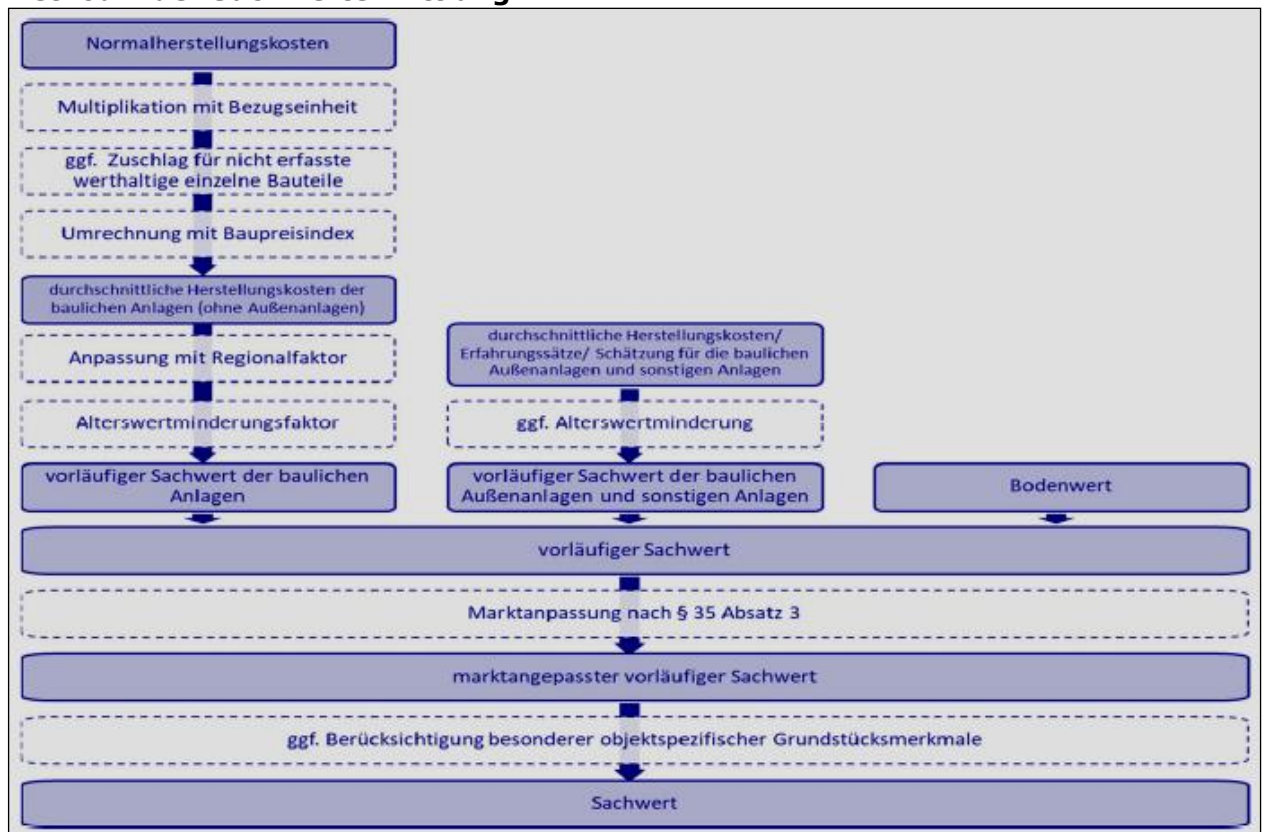
„DONOPER STR. 6“

5. SACHWERT

Bewertungsrelevante Grundstücksart

Unter der Annahme, dass der Dachgeschossausbau eine genehmigungsfähige Wohnfläche darstellt, beinhaltet das Wohnhaus insgesamt 3 Wohnungen und stellt somit zunächst ein Mehrfamilienhaus dar. Die Wertermittlung von Mehrfamilienhäusern erfolgt in aller Regel nach dem Ertragswertverfahren. Abweichend davon liegt bei dem hier vorliegenden Gebäude für die DG-Wohnung im Vergleich zu den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss eine verhältnismäßig geringe Wohnfläche vor. Eine Qualifizierung des Wohnhauses als renditeorientiertes Mehrfamilienhaus mit einer vorrangigen Überlegung zu erzielbaren Mieteinkommen wird insofern nicht unterstellt. Hinsichtlich der Wertableitung wird das Wohnhaus als Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung betrachtet.

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. Der Wert eines Baugrundstücks wird 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 Verhältnissen 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.

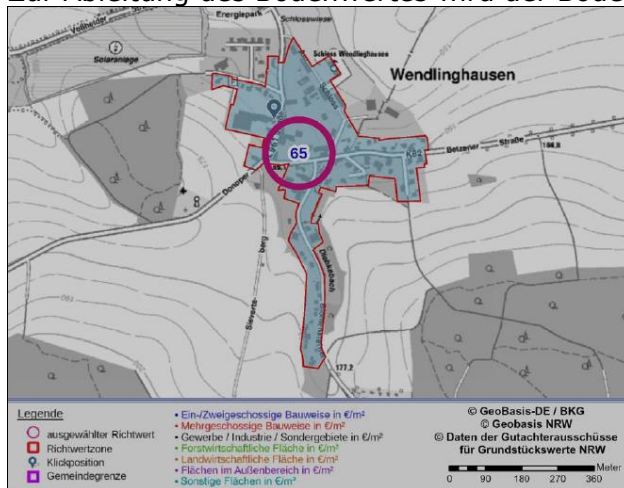
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

Die Bewertungsfläche liegt in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Gleichwohl wird nach Ortslage sowie tatsächlicher Nutzung als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Dörentrup
Postleitzahl	32694
Gemarkungsname	Wendlinghausen
Ortsteil	Wendlinghausen
Bodenrichtwertnummer	4050019
Bodenrichtwert	65 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	1
Fläche	1200 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	60 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	55

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 65 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

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. Die Bewertungsfläche befindet sich am nördlichen Bereich der Wertzone angrenzend an einen Gewerbebetrieb. Aufgrund der dadurch gegebenen Wertbeeinflussung wird eine um 10 % schlechtere Lagequalität angesetzt.

Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Dem Bodenrichtwert liegt eine Grundstücksfläche von 1.200 m² zugrunde. Die Größe der Bewertungsfläche beträgt davon abweichend 735 m².

weitere Anpassungen

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

objektangepasster Bodenrichtwert

Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m ²]	55	48,5	50	45,1
Baugrundstücksfläche [m]	1.200	90,6	735	97,3
Art der baulichen Nutzung	Wohnbau land	100,0	Mischgebiet	104,0
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	regelmäßig	100,0
Baulücke	nein	100,0	Nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,037
individueller Wohnungsbau [€/m ²]				67,42

Der Ansatz des objektangepassten Bodenrichtwertes erfolgt mit 67 €/m².

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbau land	735 m ²	67,00 €	49.245 €
=====			

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. Wertermittlungstichtages 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

Die Ermittlung des Gebäudesachwertes erfolgt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale. Bei dem hier vorliegenden Gebäude begründen sich die sachwertorientierten Ausgangsdaten wie folgt:

Gebäudeart

Zur Ermittlung des Kostenkennwertes erfolgt die Einordnung des Wohnhauses systematisch in die Gebäudearteneinteilung der Normalherstellungskosten 2010. Aufgrund unterschiedlicher Geschossigkeiten liegen verschiedene Gebäudearten vor.

Gebäudeart		Standardstufe				
freistehend		1	2	3	4	5
1.01	KG, EG, ag DG	655	725	835	1005	1260
1.02	KG, EG, nag DG	545	605	695	840	1050
1.03	KG, EG	705	785	900	1085	1360
1.11	KG, EG, OG, ag DG	655	725	836	1005	1260
1.12	KG, EG, OG, nag DG	570	635	730	880	1100
1.13	KG, EG, OG	665	740	850	1025	1285
1.21	EG, ag DG	790	875	1005	1215	1515
1.22	EG, nag DG	585	650	745	900	1125
1.23	EG	920	1025	1180	1420	1775
1.31	EG, OG, ag DG	720	800	920	1105	1385
1.32	EG, OG, nag DG	620	690	790	955	1190
1.33	EG, OG	785	870	1000	1205	1510

Unter Berücksichtigung von Keller, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss erfolgt die Zuordnung in die Gebäudeart 1.11, die des nicht unterkellerten Teils mit Erd- und Obergeschoss in die Gebäudeart 1.33.

Bruttogrundflächen¹²

Der Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach örtlichem Aufmaß. Danach ergibt sich für die Gebäudeart 1.11 ein Flächenanteil von 645 m², für die Gebäudeart 1.33 einer von 62 m², mithin insgesamt 707 m².

Normalherstellungskosten 2010¹³

Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl erfolgt auf Grundlage der örtlich festgestellten Ausstattungsmerkmale. Nach sachverständiger Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten ergibt sich die objektbezogene Ausstattungskennzahl mit 2,58. Nach dem Maßstab der Normalherstellungskosten entspricht das einer einfachen bis mittleren Ausstattungsqualität. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile der Gebäudearten ermittelt sich die Kostenkennwert mit 844 €/m².

Baupreisindex

Als Baupreisindex ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer mit dem Basisjahr 2010 = 100 anzuwenden.

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude
2024	II (**)	10.07.2024	182,8
2024	I (*)	10.04.2024	181,2

Nach Angabe des statistischen Bundesamtes liegt stichtagsbezogen der Index für Wohngebäude zum II. Quartal 2024 bei 182,8.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) wird systembedingt mit 80 Jahren angesetzt.

Gebäudealter

Das ursprüngliche Baujahr wurde mit 1914 angegeben. Es wurden signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen hinsichtlich substanzieller und funktionaler Verbesserungen festgestellt. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nach dem Punkterastersystem der AGVGA¹⁴.

Objekt	Donoper Str. 6	Satz-Nr.	
		max. Punkte	tats. Punkte
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	
Modernisierung der Heizungsanlage		2	1
Wärmedämmung der Außenwände		4	
Modernisierung von Bädern		2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	
Summe		20	4

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	4
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Mit 4 Modernisierungspunkten liegt eine kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung vor. Mit einer sich ergebenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 21 Jahren ermittelt sich das Gebäudealter mit 59 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt systembedingt linear. Unter Berücksichtigung von Alter und Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich der Abschlag mit 74 %.

Wirtschaftsteil

Der Wertansatz erfolgt unter Berücksichtigung von Bauart, Zustand und Größe mit einem Zeitwert von pauschal 18.000 €.

¹² Anlage 9

¹³ Anlage 9

¹⁴ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW

Außenanlagen

Der Wertansatz der Außenanlagen erfolgt in Hinblick auf Qualität und Umfang mit einem Zeitwert von pauschal 8.000 €.

Ermittlung

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Wohnhaus	707 m ²	844 €	596.708 €

Herstellungskosten zum Stichtag

Index Baupreis 2010	100,0
Index Stichtag	182,8
Umrechnungsfaktor	1,83

Herstellungskosten 1.091.976 €

Wertminderung wegen Alters

wertrelevantes Alter	59 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wertminderung	74 %

-808.062 €

283.914 €

- Zeitwert Wirtschaftsteil 18.000 €

- Zeitwert Außenanlagen 8.000 €

Wert der baulichen Anlagen 309.914 €

Bodenwert 49.245 €

vorläufiger Sachwert 359.159 €

Marktanpassung

Die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dass auf dem Immobilienmarkt der Sachwert und der daraus abzuleitende Verkehrswert sich in aller Regel in unterschiedlichen Höhen ergeben. Der ermittelte vorläufige Sachwert stellt einen zunächst nicht marktkonformen Modellwert dar. Er muss insofern an den Immobilienmarkt angepasst werden. Hierzu erfolgt der Ansatz des Sachwertfaktors. Durch Vergleich von Sachwert und tatsächlichem Kaufpreis sind Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden, die aufgrund objektspezifischer Korrekturfaktoren zur individuellen Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert herangezogen werden können.

Für das vorliegende Bewertungsobjekt ermittelt sich unter Berücksichtigung der festgestellten Merkmale sowie Anwendung der aus Kauffällen abgeleiteten Korrekturwerte der objektspezifische Sachwertfaktor wie folgt:

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwert
Gemeinde	Dörentrup	01.07.2024			86
Gebäudeart [Bauweise]	freistehend	freistehend			0,0000
Optik	normal ansprechend	normal ansprechend			0,0000
Lagewert [€/m ²]	65	50	-15	-0,0208	0,3120
Baugrundstücksfläche [m ²]	650	735	85	-0,0106	-0,9010
Baujahr [1Jahr]	1975	1914	-61	-0,2545	15,5245
Wohnfläche [m ²]	150	300	150	-0,0775	-11,6250
Anzahl der Einheiten	1	2	1	-3,8162	-3,8162
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	2,58	-0,12	-3,9369	0,4724
KG-Anteil [%]	100	91	-9	-0,0365	0,3285
ausgebaute DG-Anteil [%]	100	33	-67	0,0391	-2,6197
Anzahl der Vollgeschosse	1	2	1	3,3116	3,3116
Sachwertfaktor					0,8699

Der Sachwertfaktor ergibt sich mit rd. 0,87, mithin mit einem Abschlag von

13 %. Der Ansatz der wertrelevanten Ausgangswerte bezieht sich auf den Stichtag 01.07.2024. Eine signifikant wertrelevante Entwicklung zum Bewertungsstichtag wird in Hinblick auf die allgemeine Preisdynamik nicht unterstellt.

- Marktanpassung	359.159 € * 0,13	-46.691 €
------------------	------------------	-----------

marktangepasster vorläufiger Sachwert		312.468 €
---------------------------------------	--	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

bauliche Defizite

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

Bei wertrelevanten baulichen Defiziten bezieht sich die angesetzte Abschlagshöhe auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine substanzielle oder funktionale Verbesserung. 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 versteckte Schäden vorliegen.

Bei dem Bewertungsobjekt liegen neben substanziellen Schäden auch Restarbeiten in den Ausbaugewerken vor. Sie werden durch die angesetzte Alterswertminderung nicht abgedeckt und begründen insofern eine zusätzliche Anpassung in Form eines Wertabschlages. Nach Art und Umfang der baulichen Defizite wird der Abschlag zur Berücksichtigung mit pauschal 12.500 € angesetzt.

- Werteinfluss der baulichen Defizite		-12.500 €
---------------------------------------	--	-----------

Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Kreises Lippe liegt auf Blatt 62 unter laufender Nr. 1 folgende Eintragung vor:

Die vorhandenen Gebäude auf den Flurstücken 412 und 413 der Gemarkung Wendlinghausen sollen durch Wiederinbetriebnahme einer Werkstatt mit einem metallverarbeitenden Betrieb umgenutzt werden (Az. 63 30 DP 27/13). Hiermit wird die Verpflichtung hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf den Flurstücken 412, 411, 413 und 283, Flur 2 der Gemarkung Wendlinghausen übernommen, das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die vier vorgenannten Flurstücke ein einziges Grundstück bilden.

Datum Eintragung: 11.03.2014



Die Eintragung legalisiert die aufstehende Bebauung der betroffenen Flurstücke und hebt u.a. die sonst einzuhaltenden Grenzabstände auf. Eine Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Nutzung der Bewertungsfläche ist nicht anzunehmen. Insofern ist ein Werteinfluss ebenfalls nicht anzunehmen.

- Werteinfluss Baulast		0 €
------------------------	--	-----

Photovoltaik

Photovoltaik ist die direkte Umwandlung von Sonnenlichtenergie in elektrische Energie durch photoelektrisch aktive Solarzellen. Die verschiedenen Arten von Anlagen unterscheiden sich in Auf- und Indachsysteme. Aufdachsysteme werden mittels einer Montagekonstruktion auf dem Dach befestigt. Diese Bauart ist auch für geneigte und Flachdächer geeignet. Indachsysteme stellen einen

integralen Bestandteil der Dachdeckung dar und übernehmen auch die Aufgabe der Dachdichtigkeit und Wetterschutz. Während aufgesetzte Anlagen unabhängig von dem dienenden Gebäude betrachtet werden können, stellen integrierte Anlagen einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes dar.

Der Bewertung von Photovoltaikanlagen liegt zunächst der Gedanke des wirtschaftlichen Ertrages (Einspeisevergütung) zugrunde. Die Vorgehensweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt abweichend davon auf Basis der Herstellungskosten, verbunden mit einer jährlichen Abschreibung von 5 %. Insofern ist hier eine sachwertorientierte Betrachtungsweise vorrangig. Liegen die tatsächlichen Herstellungskosten nicht vor, kann alternativ auf durchschnittliche Werte zurückgegriffen werden.

Für die Photovoltaikanlage des Bewertungsobjektes liegen technischen Daten der Installation vor. Danach handelt es sich um eine aufgeständerte Dachkonstruktion mit 9,86 kWp Nennleistung, bestehend aus 34 monokristalline Module zu je 290 Watt. Weiterhin gehört zu der Anlage ein Energiespeichersystem mit 13,5 kWh nutzbare Energie. Die Anschaffung erfolgte im Jahr 2017 mit einem Kostenaufwand von gesamt rd. 21.230 €. Die Preise von Photovoltaikanlagen sind in aller Regel immer Nettopreise, sie beinhalten nicht die 19 % Umsatzsteuer. Anlagenbetreiber können sich somit die Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückerstatten lassen, indem sie sich als Unternehmer melden im Sinne des Umsatzsteuer- und Einkommensteuergesetzes ohne Vornahme einer Gewerbeanmeldung. Die jährliche Abschreibung beträgt rd. 1.061,50 €. Die Photovoltaikanlage ist im 7. Betriebsjahr, danach ergibt sich der rechnerische Restwert mit rd. 13.800 €¹⁵. Eine Marktanpassung ist nicht vorzunehmen, da dieser Aspekt bereits in der prozentualen Abschreibung erfasst ist. Aufgrund der Unsicherheit im Modell wird der Sachwert der Photovoltaikanlage ermittelt mit rd. 13.000 €.

- Werteinfluss Photovoltaik

13.000 €

312.968 €

Sachwert

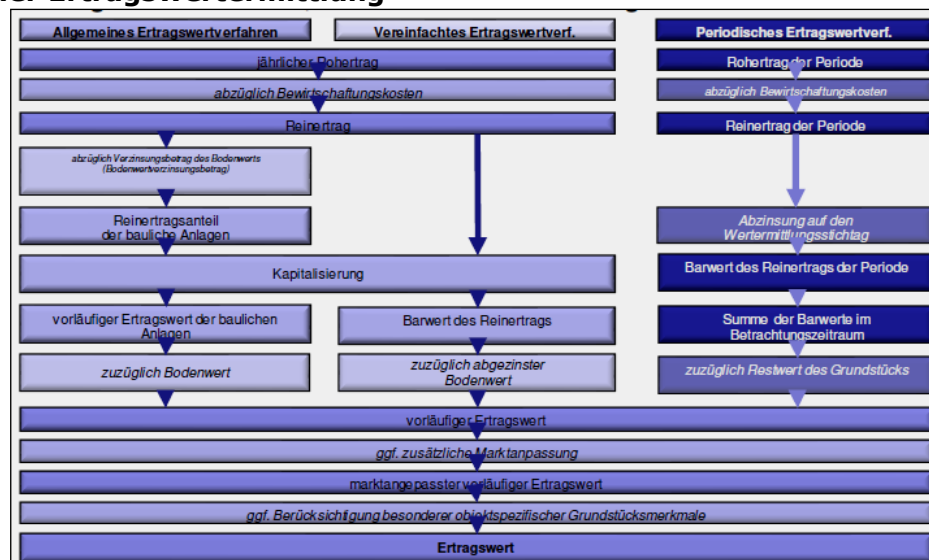
gerundet

313.000 €

=====

6. ERTRAGSWERT

Methodik der Ertragswertermittlung



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

¹⁵ 21.230 € - 7 * 1.061,50 €

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

Nach vorliegenden Bauunterlagen sowie örtlichem Aufmaß liegen folgende Wohnflächen vor:

Wohnung_EG

Als Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss werden die nach der Treppenhaustür liegenden Räume berücksichtigt sowie die überdachte Terrassenfläche zu ¼. Die externen Zimmer 3 und 4 mit Duschbad werden hier ebenfalls zugeordnet. Nicht berücksichtigt ist das WC sowie der Abstellraum im Zwischenbau. Die Wohnfläche ergibt sich danach mit rd. 134 m².

Wohnung_OG

Der Wohnung im Obergeschoss wird der im OG-Zwischenbau auf Treppenhalbpodest liegende Wohnraum als externes Zimmer zugeordnet. Die Wohnfläche ergibt sich danach mit rd. 139 m².

Wohnung_DG

Die Wohnfläche beträgt rd. 37 m².

Ermittlung

Bei ertragsorientierter Betrachtungsweise dienen Zweifamilienhäuser in aller Regel der Eigennutzung und werden daher nicht über einen auf Mieteinkommen basierenden Ertrag verwertet. Aufgrund einer niedrigen Kapitalverzinsung stellen sie auch bei tatsächlicher Vermietung keine Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Der allgemeine Immobilienmarkt betrachtet sie vielmehr zur individuellen Gestaltung der Wohnsituation und des -umfeldes. In den vergangenen Jahren wurden sie aufgrund tendenziell steigender Immobilienpreise tlw. auch als Wertanlage erworben. Soweit diese Betrachtung in Hinblick der stichtagsbezogenen Marktdynamik noch vorliegt, steht sie gleichwohl außerhalb renditebezogener Erwägungen. Darüber hinaus liegt im Kreis Lippe für diese Grundstücksart ein aus dem Marktgeschehen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz nicht vor. Eine Ermittlung des Ertragswertes kann insofern nur im Rahmen einer groben Schätzung und weitgehend ohne Marktbezug vorgenommen werden. Die Darstellung des Grundstücksertragswertes wird aufgrund fehlender Datengrundlage sowie einer ungenauen Wertaussage nicht durchgeführt.

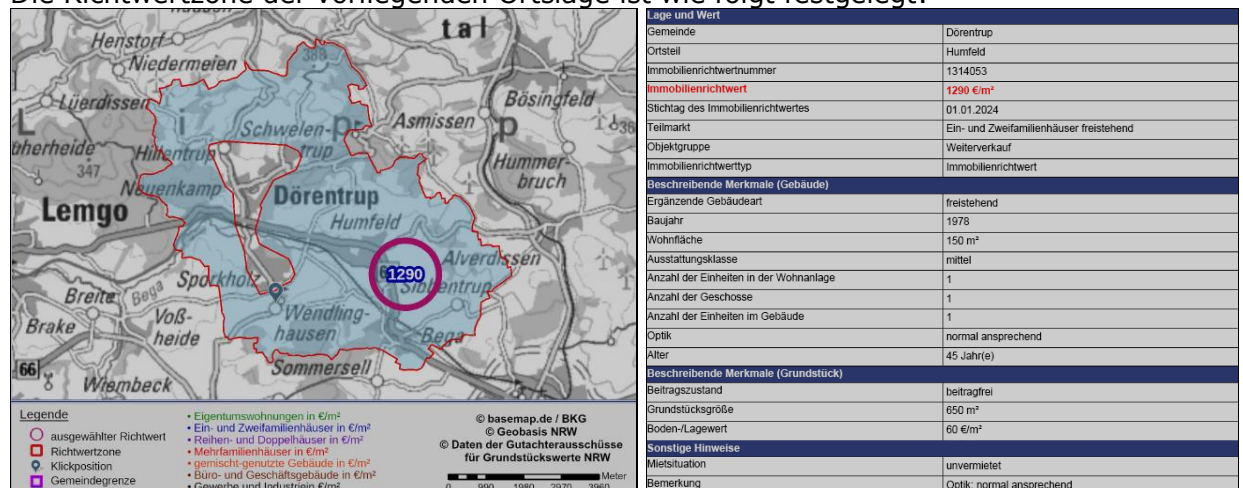
7. VERGLEICHSWERT

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2024. Immobilienrichtwerte geben für Ein- und Zweifamilienhäuser 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. Die Normierung gilt weiterhin für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwertzone

Die Richtwertzone der vorliegenden Ortslage ist wie folgt festgelegt:



Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.290 €/m² aus. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Objektangepasster Immobilienrichtwert

- Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 60 €/m². Der Lagewert des Bewertungsobjektes beträgt 50 €/m².

- Baugrundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Baugrundstücksfläche von 650 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 735 m² auf.

- Wohnfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Wohnfläche von 150 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Gesamtgröße von 310 m² auf. Aufgrund der Werterhebungsspanne erfolgt der Ansatz mit dem Maximalwert von 300 m².

- Alter

Dem Immobilienrichtwert liegt ein Gebäudealter von 45 Jahren zugrunde. Nach tatsächlichem Baujahr beträgt das Alter des Wohnhauses 110 Jahre.

- Bauweise

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf ein freistehendes Gebäude. Dem Wohnhaus wird ein entsprechendes Merkmal zugeordnet.

- Optik

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine normal ansprechende Gebäudeoptik (5). Dem Bewertungsobjekt wird eine gleichartige Qualität zugeordnet.

- Anzahl der Einheiten

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf ein Einfamilienhaus. Das Bewertungsobjekt wird als Zweifamilienhaus betrachtet.

Anpassungen

normierter Immobilienrichtwert [€/m²]		Dörentrup		1.290
Merkmale	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m²]	60	82,4	50	80,2
Baugrundstücksfläche [m²]	650	100,0	735	101,9
Wohnfläche [m²]	150	100,0	300	62,4
Alter	45	100,0	110	90,2
Bauweise	freistehend	100,0	freistehend	100,0
Optik	normal ansprechend	100,0	normal ansprechend	100,0
Anzahl Einheiten	1	100,0	2	96,1
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,5365
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]				692

Dem Vergleichswert wird ein objektangepasster Immobilienrichtwert von 692 €/m² zugrunde gelegt.

Vergleichswert

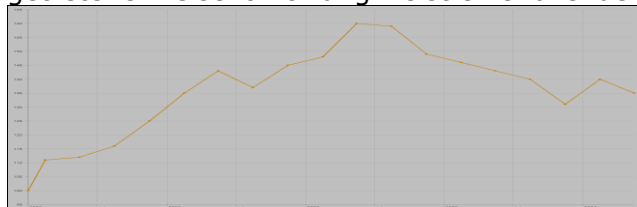
Der Vergleichswert ermittelt sich mit

- Zweifamilienhaus	310 m² * 692 €/m²	=	214.520 €
- Zeitwert Wirtschaftsteil			18.000 €

vorläufiger Vergleichswert	232.520 €
----------------------------	-----------

- Marktanpassung

Der Vergleichswert bezieht sich auf den 01.01.2024. Die zwischenzeitlich eingetretene Preisentwicklung weist eine fallende Tendenz auf.



Bis zum 15.05.2024 ist im Kreisdurchschnitt eine Verringerung von rd. 3 % festzustellen. In Hinblick auf die allgemeine Geschäftslage wird objektbezogen eine weitere Fortsetzung der negativen Entwicklung nicht unterstellt. Vielmehr wird eine leicht steigende Tendenz angenommen. Zur wertmäßigen Berücksichtigung der prognostizierten Preisdynamik erfolgt keine weitere Anpassung

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	232.520 €
---	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁶

- bauliche Defizite	-12.500 €
- Baulast	0 €
- Photovoltaikanlage	13.000 €

233.020 €

Vergleichswert

rund

233.000 €

=====

Verfahrenswerte¹⁷

Bodenwert	49.200 €
Sachwert	313.000 €
Vergleichswert	233.000 €

¹⁶ dem Sachwertverfahren entnommen

¹⁷ gerundet

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

Zweifamilienhäuser werden am Immobilienmarkt über die substanzielle und funktionale Qualität sowie insbesondere über die Ortslage gehandelt. Die Qualität der Ortslage stellt sich im Wesentlichen durch die Werthöhe des Grund und Bodens dar. Der Wertanteil der aufstehenden Baulichkeiten ermittelt sich vorrangig substanziell. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt insofern auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend betrachtet. Das Vergleichswertverfahren auf Basis eines Zweifamilienhauses ergibt einen signifikant geringeren Verfahrenswert. Mit einer Abweichung von >20 % liegt er außerhalb einer annehmbaren Plausibilität und wird insofern verworfen.

Der Grundstücksverkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

32694 Dörentrup, Donoper Str. 6

wird ermittelt mit 310.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG -DONOPER STR. 6-
zum Stichtag 13.09.2024

310.000 €

FLURSTÜCK 218

9. BODENWERT

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Das unbebaute Flurstück 218 stellt nach örtlicher Lage, Größe und Zuschnitt zunächst in der Qualität eine bebaubare Fläche in Form einer Baulücke dar. Dem entgegen wirkt die auf dem Grundstück verlaufende Nahwärmeleitung. Nach vorliegender Plandarstellung wird das Grundstück von der Leitungsführung nahezu längsmittig von Ost nach West durchquert. Nach Auskunft des Nahwärmenetzbetreibers ist eine Veränderung der Leitungsführung mit einem unwirtschaftlich hohen Kostenaufwand verbunden. Aufgrund einer weitgehend nicht möglichen Bebaubarkeit erfolgt die Einstufung der Qualität als Gartenland in planungsrechtlicher Innenbereichslage. Derartige Gartenlandflächen umfassen unterschiedliche Nutzungsvariationen. Sie reichen vom Grabeland bis zum Kleingarten und schließen private Erholungsflächen mit Gartenhaus ein. Sie befinden sich in unterschiedlichen Lagen und verschiedenen örtlichen Zusammenhängen. Im Untersuchungszeitraum 2020 - 2023 liegen für Gartenland im Innenbereich 31 Kauffälle vor. Als Zielgröße wird die Relation Gartenlandwert zum Wohnbaulandrichtwert zugrunde gelegt. Der anzusetzende Lagewert wird durch den Bodenrichtwert zum 01.01.2020 gebildet. Die Ableitung erfolgt nach der im Grundstücksmarktbericht angegebenen Ermittlung.

Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m²]	65
Merkmale	
BRW Wohnbauland 01.01.2020 [€/m²]	55
Fläche [m²]	1.195
BW Gartenland Innenbereich [€/m²]	7,01

Danach ergibt sich der Gartenlandwert mit rd. 7,00 €/m². Die örtliche Lage des Flurstücks ist geprägt von angrenzenden baulich genutzten Flächen. In Hinblick darauf erfolgt nach sachverständigem Ermessen der wertmäßige Ansatz mit 15 €/m².

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m²	Bodenwert
Wohnbaufläche	1.195 m²	15,00 €	17.925 €

10. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Für das unbebaute Flurstück 218 leitet sich der Verkehrswert ausschließlich aus dem Bodenwert ab.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz des Grundstücks

32694 Dörentrup, Donoper Str., Flur 2 Flurstück 218

wird ermittelt mit 18.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG -FLURSTÜCK 218-
zum Stichtag 13.09.2024

18.000 €

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 11.11.2024

11. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Flächennutzungsplan
Anlage 7	Lageplan, Leitungsplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Technische Berechnungen
Anlage 10	Fotodokumentation ¹⁸

¹⁸ Von der Veröffentlichung der Innenraumaufnahmen wurde zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.

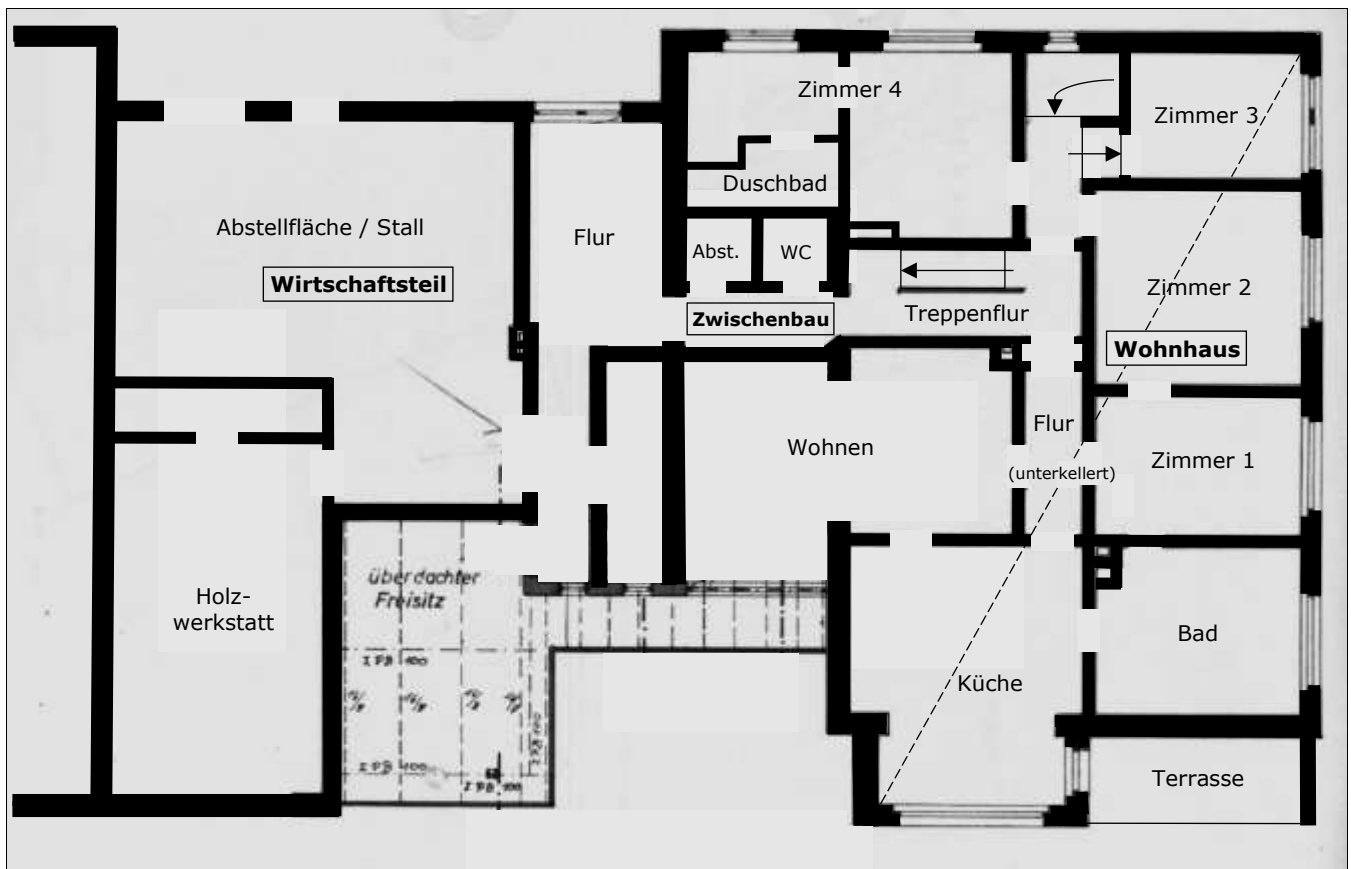


- skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters -

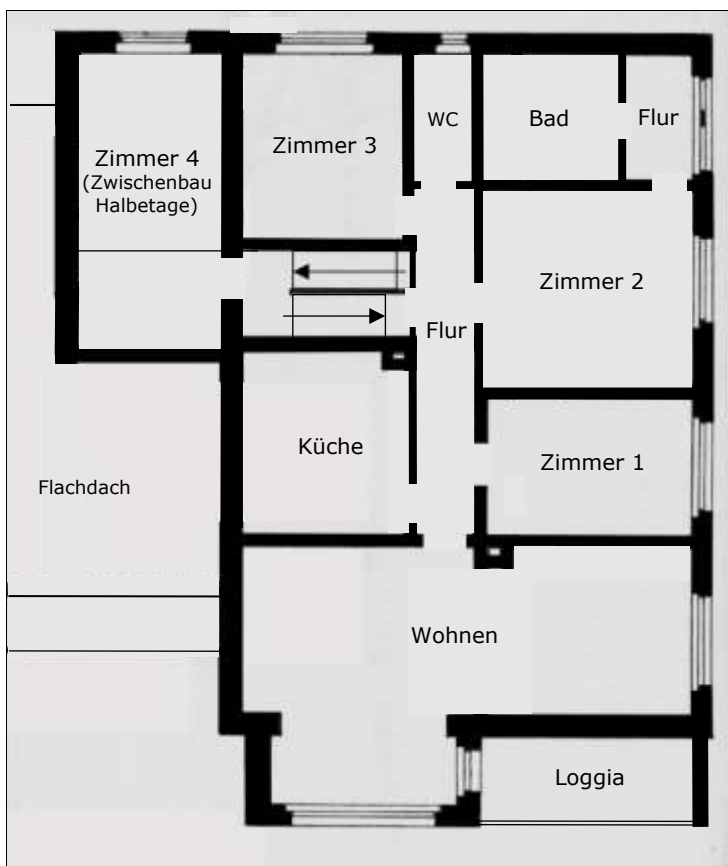


- Leitungsführung der Nahwärmeleitung -

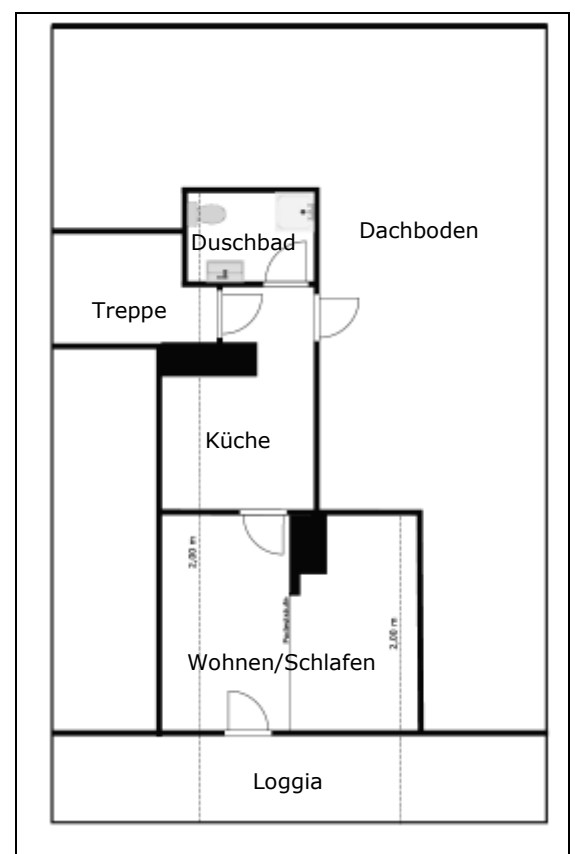
tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte



- Erdgeschoss -



- Obergeschoss -



- Dachgeschoss -
 (Systemskizze nach örtlichem Aufmaß)

Die Baudaten sind auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Bruttogrundfläche

- Wohnhaus Typ 1.11

KG	$16,15 \times 10,25 - 4,60 \times 3,80$	=	148,06 m ²
EG, OG, ag DG	$16,15 \times 10,25 \times 3$	=	496,61 m ²
			644,67 m²

- Zwischenbau, Typ 1.33

EG	$3,38 \times 11,65$	=	39,38 m ²
OG	$3,38 \times 6,75$	=	22,82 m ²
			62,20 m²

Normalherstellungskosten 2010

Aktenzeichen: k35/24 Objekt : Donoper Str. 6 Baujahr: 1914 Modernisierungsgrad: 4 Punkte						
					Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: 21 Jahre lineare Alterswertminderung: 74,0 %	
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,4	0,6				23
Dächer		0,6	0,4			15
Außentüren und Fenster			0,4	0,6		11
Innenwände und Türen		0,3	0,8			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,8	0,3			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			0,9	0,2		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.11 / 1.33	701	776	894	1076	1349	
Gebäudestandardkennzahl						2,58
Außenwände	$0,4 \times 23\% \times 701 + 0,6 \times 23\% \times 776$					172 €/m ² BGF
Dächer	$0,6 \times 15\% \times 776 + 0,4 \times 15\% \times 894$					123 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$0,4 \times 11\% \times 894 + 0,6 \times 11\% \times 1076$					110 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$0,25 \times 11\% \times 776 + 0,75 \times 11\% \times 894$					95 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11\% \times 776 + 0,5 \times 11\% \times 894$					92 €/m ² BGF
Fußböden	$0,75 \times 5\% \times 776 + 0,25 \times 5\% \times 894$					40 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,5 \times 9\% \times 776 + 0,5 \times 9\% \times 894$					75 €/m ² BGF
Heizung	$0,85 \times 9\% \times 894 + 0,15 \times 9\% \times 1076$					83 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 894$					54 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					844 €/m² BGF

Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnen	$3,55 * 3,94 - 0,35 * 0,54 + 3,00 * 4,60$	=	27,60 m ²
Küche	$4,99 * 3,50 + 3,85 * 1,49 + 3,13 * 0,44$	=	24,58 m ²
Bad	$4,10 * 3,43 - 0,35 * 0,93$	=	13,74 m ²
Zimmer 1	$4,11 * 2,97$	=	12,21 m ²
Zimmer 2	$4,10 * 3,98$	=	16,32 m ²
Flur	$1,29 * 3,37$	=	4,35 m ²
Terrasse	$3,83 * 1,95 * 0,25$	=	1,87 m ²
Zimmer 3 (extern)	$3,32 * 2,68$	=	8,90 m ²
Zimmer 4 (extern)	$4,58 * 3,78 - 1,00 * 0,33 + 2,25 * 1,88 +$ $0,91 * 0,56 * 0,5$	=	21,47 m ²
Duschbad (extern)	$2,20 * 1,47 - 1,00 * 0,57$	=	2,66 m ²
			133,70 m²
			=====

Obergeschoss

Wohnen	$9,27 * 3,49 + 4,16 * 1,55 + 3,13 * 0,44 -$ $0,49 * 0,40$	=	39,98 m ²
Küche	$3,57 * 3,90 - 0,25 * 0,57$	=	13,78 m ²
Zimmer 1	$4,13 * 3,00$	=	12,39 m ²
Zimmer 2	$4,14 * 3,96$	=	16,39 m ²
Zimmer 3	$3,32 * 3,89$	=	12,91 m ²
Zimmer 4 (Halbetage)	$3,04 * 6,31$	=	19,18 m ²
Bad / Flur	$2,52 * 2,66 + 1,42 * 2,68$	=	10,51 m ²
WC	$1,30 * 2,71$	=	3,52 m ²
Flur	$1,27 * 7,12$	=	9,04 m ²
Loggia	$3,85 * 1,84 * 0,25$	=	1,77 m ²
			139,47 m²
			=====

Dachgeschoss

Wohnen/Schlafen	$4,01 * 4,45 + 1,30 * 4,45 * 0,5 - 0,53 * 1,27$	=	20,06 m ²
Küche	$2,37 * 2,71 + 0,69 * 2,71 * 0,5 + 1,20 * 0,67 +$ $1,84 * 1,12$	=	10,22 m ²
Duschbad	$2,24 * 1,81 + 0,38 * 1,81 * 0,5$	=	4,40 m ²
Loggia	$5,26 * 1,81 * 0,25$	=	2,38 m ²
			37,06 m²
			=====

Donoper Straße 6



-1- Straßenansicht von Nordost



-2- Straßenansicht von Südost



-3- Nordansicht



-4- Südwestansicht



-5- Nordwestansicht



-6- Südansicht mit überdachtem Gartenfreisitz



-7- Hauseingang



-8- „Donoper Straße“



-9- Photovoltaik Wohnhaus



-10- Photovoltaik Wirtschaftsteil

----- Schadensbilder -----



-11-



-12-



-13-



-14-



-15-



-16-



-17-



-18-



-19-

Schadenslegende

- 11-13 Feuchtespuren KG
- 14 Korrosion am Stahldeckenträger KG
- 15 fehlender Laibungsverputz (Restarbeit)
- 16 Belagsschaden Terrasse EG, abgängiges Holzdeck
- 17+18 Restarbeiten / Laminatschäden OG
- 19 Feuchtigkeit und Putzabplatzungen an straßenseitiger Stützmauer

Flurstück 218



-20- straßenanliegender Grundstücksbereich



-21- rückliegender Grundstücksbereich