



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold**

Az.: 623 – 23-GUT-0027

32754 Detmold, 04.08.2023

Gutachten über den Verkehrswert nach §§ 192 - 199 Baugesetzbuch (BauGB) des
Grundstücks

Stadt: Lemgo

Grundbuchbezirk: Lemgo

GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Miteigentumsanteil
3657	Lemgo	8	140	956	1/1

Lagebezeichnung: Bentzlerstraße 11

Eigentümer:



Anlass des Gutachtens: Antrag durch das Amtsgericht Lemgo

Wertermittlungstichtage: 03.08.2023

Qualitätstichtage: 03.08.2023

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 03.08.2023 in der Besetzung:

Vorsitzend:

Ehrenamtliche Gutachter:



den Verkehrswert
zum Stichtag 03.08.2023
ermittelt zu

390.000 €

(in Worten: Dreihundertneunzigtausend Euro).

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Allgemeine Beschreibung	5
2.1	Grundstücksbeschreibung	5
2.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
2.2.1	Wohnhaus	10
2.2.2	Nebengebäude	14
2.2.3	Ertragsverhältnisse	14
2.2.4	Energieausweis	14
2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	15
2.4	Gebäudeberechnungen	15
2.5	Kennwerte	21
2.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
3	Wertermittlung	24
3.1	Allgemeines	24
3.1.1	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	24
3.1.2	Kaufpreissammlung	24
3.1.3	Wertermittlungsverfahren	24
3.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3	Sachwertverfahren	28
3.3.1	Bodenwert	28
3.3.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	32
3.3.3	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	38
3.3.4	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	38
3.3.5	Berechnung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes	40
3.4	Vergleichswertverfahren	42
3.4.1	Ermittlung des Vergleichswertes über den Immobilienrichtwert	42
3.4.2	Ermittlung des Vergleichswertes über Kaufpreise und Umrechnungskoeffizienten	45
4	Bildung des Verkehrswertes	47

Anlagen

Begründung

1 Allgemeines

Grundlage für die Wertermittlung sind die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB).

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden insbesondere noch folgende Vorschriften beachtet:

- die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW)
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Es wird die jeweils gültige Fassung zu Grunde gelegt.

Andere Gesetze, Verordnungen, Satzungen sowie die bezüglich der Grundstücksbewertung bekannte Rechtsprechung, Kommentierung und Literatur wurden im erforderlichen Umfang herangezogen bzw. angewandt. Die Wertermittlungsmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) bilden die Grundlage für die marktkonforme Wertermittlung.

Es wird die jeweils am Stichtag gültige Fassung zu Grunde gelegt.

Die Anlagen sind Bestandteil dieses Gutachtens.

Der Flurstücks- und Eigentüternachweis wurde dem Liegenschaftsbuch des Katasternachweises entnommen (s. Anlage).

Das Bewertungsobjekt ist dem Gutachterausschuss aus einer Ortsbesichtigung vom 02.06.2022 zu einem vorherigen Gutachtauftrag der Miteigentümerin Frau Juchem-Falk bekannt (Bewertungsstichtag 02.06.2022).

Eine erneute Ortsbesichtigung fand auftragsgemäß nicht statt (Auftragsschreiben des Amtsgerichts Lemgo vom 18.04.2023).

Gemäß aktuellem Gutachtauftrag kann grundsätzlich das vom Gutachterausschuss zum Bewertungsobjekt erstellte, vorgenannte Gutachten verwendet werden. Ein neuer Ortstermin ist nicht erforderlich.

Die Objektbeschreibung bezieht sich auf den Stichtag 02.06.2022. Änderungen zum aktuellen Stichtag sind nicht bekannt.

An der Ortsbesichtigung am 02.06.2022 haben neben den Mitgliedern des Gutachterausschusses teilgenommen:



Bei der Ortsbesichtigung am 02.06.2022 wurde nur der optische Eindruck festgehalten.

Prüfungen unter Verwendung von Geräten und Werkzeugen haben nicht stattgefunden. So wurden auch keine Untersuchungen auf schadstoffhaltige Baumaterialien vorgenommen. Soweit keine diesbezüglichen Erkenntnisse vorliegen, wird eine unbelastete Gebäudesubstanz unterstellt.

In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zu Grunde 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.

Für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen.

Zu den zu verwendenden Grundlagen des Gutachtens mit Stichtag 02.06.2022 erfolgten keine Ergänzungen bzw. es wurden keine ergänzenden Angaben gemacht.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass das Objekt am Grundstücksmarkt gehandelt werden kann. Folglich bleiben Rechte wie Rückauflassungsvormerkungen, Vor- und Nacherbschaftsregelungen und dergleichen unberücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird ein geräumtes, besenreines Objekt zu Grunde gelegt.

2 Allgemeine Beschreibung

2.1 Grundstücksbeschreibung

Lage

Stadt:	Lemgo.
Ortsteil:	Lemgo.
Bereich:	Nördliches Stadtgebiet.
Straße:	Bentzlerstraße.
Art der Straße:	Gemeindestraße.
Lage zur Himmelsrichtung:	Westlich.
Entfernung zum Ortszentrum:	Ca. 3,2 km.
Umgebung:	In der Nachbarschaft der Bewertungsfläche befinden sich überwiegend Wohnbauflächen.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeit:	Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet Lemgo vorhanden.
Ärzte:	Im Stadtgebiet Lemgo vorhanden.
Apotheken:	Im Stadtgebiet Lemgo vorhanden.
Kindergarten:	Im Stadtgebiet Lemgo vorhanden.
Grundschule:	Im Stadtgebiet Lemgo vorhanden.
Weiterführende Schulen:	Im Stadtgebiet Lemgo vorhanden.
Öffentl. Verkehrsverbindungen:	Busverbindungen. Nächster Bahnanschluss in Lemgo.

Weitere Angaben über die Bewertungsfläche und ihre Umgebung können dem Lageplan in der Anlage entnommen werden.

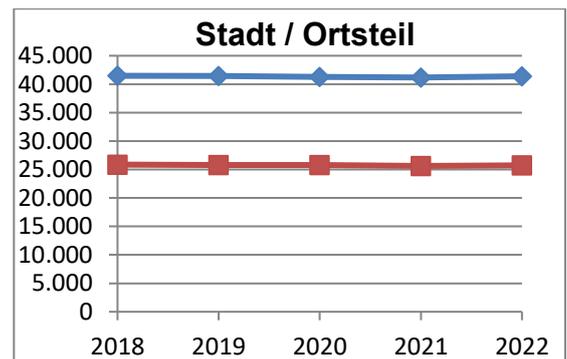
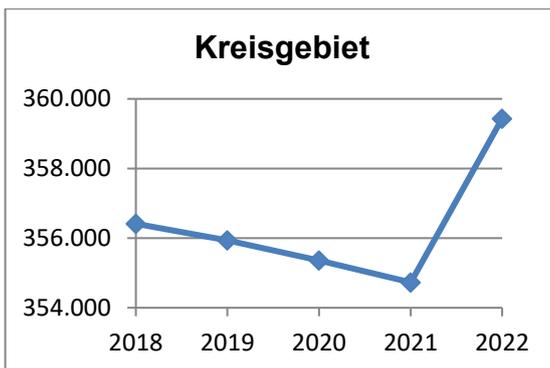
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer sehr guten Wohnlage.

Demographische Entwicklung

Nach Auskunft der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet wurden jeweils für den 31.12. des Jahres Bevölkerungszahlen registriert. Danach ergibt sich:

Jahr	Bevölkerungszahl Kreisgebiet	Bevölkerungszahl Stadt	Bevölkerungszahl Ortsteil
2018	356.412	41.472	25.867
2019	355.937	41.440	25.774
2020	355.361	41.266	25.766
2021	354.729	41.174	25.625
2022	359.431*	41.404	25.733
Entwicklung			
2018 - 2022	0,8 %	-0,2 %	-0,5 %
2021 - 2022	1,3 %	0,6 %	0,4 %

* vorläufig



Umsatzentwicklung

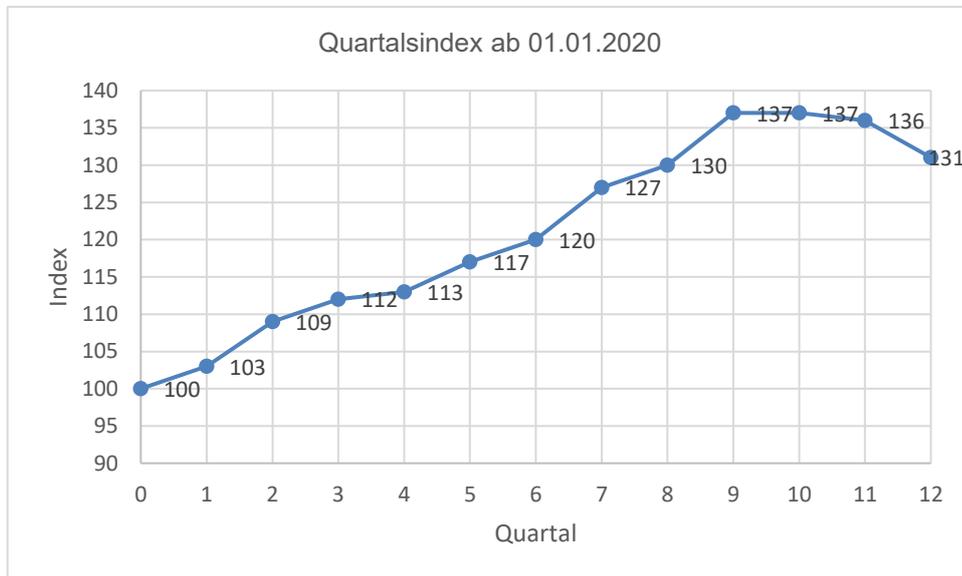
Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Gemarkung Lemgo für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser.

Jahr	Anzahl
2018	66
2019	67
2020	63
2021	74
2022	42

Preisentwicklung

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt:

Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Lippe



Quartal:

0 = 1.1.2020; 1 = 15.2.2020; 2 = 15.5.2020; 3 = 15.8.2020; 4 = 15.11.2020; ... 12=15.11.2022

Der Preisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder.
Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich.

Rechtliche Gegebenheiten

Planung

Aktuelle Planung

Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche.

Bebauungsplan:

Nr. 26.01.11a Professor-Schacht-Straße.
10.02.1978

Rechtskräftig seit:

- zulässige Nutzung:

Reines Wohngebiet (WR), offene Bauweise (o), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- sonstige Festsetzungen:

Vorgegebene Baugrenzen, vorgegebene Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze jeweils gem. Bebauungsplan, siehe Anlage sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung gemäß textlicher Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Planungsrechtliche Beurteilung: Bauland.

Schutzgebiete:	Keine.
Maßnahmenggebiete:	Nicht vorhanden.
Ergänzende Satzungen:	Keine.

Weitere Angaben zur Planung können der Anlage entnommen werden.

Erschließung

Zuwegung:	Von der „Bentzlerstraße“ unmittelbar.
Versorgungsleitungen: Entsorgung:	Wasser, Strom, Gas, Fernwärme. Kanal (Mischsystem).
Kanaldichtigkeitsprüfung:	Da das Grundstück nicht im Wasserschutzgebiet liegt, besteht derzeit keine Pflicht zur Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung.

Beiträge

Baugesetzbuch:	Abgegolten.
Kommunalabgabengesetz:	Abgegolten.

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Abteilung II des Grundbuches:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, weitere Informationen siehe Anlage.
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragung.
Sonstige:	Nicht bekannt.

Die Angaben über die Beiträge sowie die Rechte und Lasten wurden von der Gemeinde und vom Grundbuchamt eingeholt.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück.
Grundstückszuschnitt: Regelmäßig.

Frontlänge: Ca. 18 m.
Mittlere Breite: Ca. 18 m.
Mittlere Tiefe: Ca. 53 m.

Geländeverhältnisse: Annähernd eben.

Baugrund: Es wird von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks ausgegangen.
Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes sind nicht bekannt.
Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Bodenverunreinigungen: Im Altlastenverzeichnis ist keine Eintragung vorhanden. Die bisherige tatsächliche Nutzung des Grundstücks gibt keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht.

Immissionseinflüsse: Keine.

Tatsächliche Nutzung (lt. Kataster)	Fläche [m ²]
Wohnbaufläche	956

Die örtlich vorgefundene Nutzung stimmt mit den Katasterangaben überein.

2.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.2.1 Wohnhaus

Bauart

Einfamilienhaus, bestehend aus den Gebäudeteilen

- Altbau,
Baujahr ca. 1950 (gem. Bauarchivakten), eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 0,70 m hohem Drempel.
Gem. Angabe war das Gebäude in 2003 annähernd entkernt und wurde neu ausgebaut.
- Anbau-West
Baujahr ca. 2004 – 2007 (gem. Bauarchivakten), eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 0,70 m hohem Drempel,
- Anbau- Süd,
Baujahr ca. 2004 – 2007 (gem. Bauarchivakten), eingeschossig, unterkellert, Pultdach bzw. Dach Altbau abgeschleppt.

Raumnutzung

Kellergeschoss: 2 Kellerräume, Waschkeller, Heizungsraum.

Erdgeschoss: 5 Zimmer, Küche, separates WC, Garderobe.

Dachgeschoss: 4 Zimmer, Bad, separates WC.

Spitzboden: 2 Räume.

Bauweise

Außenwände:

Mauerwerk, innseitig überwiegend verputzt.

Fassade:

Gebäudeteil Altbau verputzt.

Deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (siehe Baujahr).

Anbauten Fassade fehlend (Rohmauerwerk). Kein zeitgemäßer Wärmeschutz.

Dach:

Altbau und Anbau West mit Satteldach, Anbau Süd mit Pultdach bzw. Dach Altbau abgeschleppt, jeweils glasierte Tondachziegel, Folienabdichtung und Dämmung (gem. Angabe Baujahr ca. 2003/2004). Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Wärmedämmstandard gemäß Baujahr (Dachdeckung und Ausbau Dachgeschoss gem. Angabe ca. 2003). Tlw. nicht zeitgemäße Dachdämmung (siehe Baujahr), tlw. Wärmedämmstandard gemäß Baujahr (Anbauten, siehe Baujahr).

Fenster:	Überwiegend Zweifachverglasung (ca. 2003). Keine Rollläden, Elektrik für geplante Elemente tlw. vorbereitet. Tlw. aufwendigere Rahmen (Sprossen, Rundbögen).
Außentüren:	Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (Einbau ca. 2003 gem. Angabe).
Innenwände:	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, tlw. in Trockenbauweise.
Innentüren:	Überwiegen Füllungstüren, gestrichen bzw. lasiert, Holzzargen.
Decken:	Altbau: Kellerdecke massiv, kellerseitig gedämmt, Decke über dem EG als Holzbalkendecke mit Füllung (Füllung eingebaut in ca. 2003 gem. Angabe), Deckenbekleidung raumseitig überwiegend mit Gipskartonplatten. Anbau West: Decke über dem EG als Betondecke mit schwimmendem Estrich.
Treppen:	Kellertreppe massiv mit Fliesenbelag, Geschosstreppen als Harholztreppenanlagen in besserer Art und Ausführung.
Fußböden:	Holzdielen aufgearbeitet, tlw. neu; Teppich-, Laminat- und Bodenfliesen in überwiegend mittlerer bis tlw. besserer Art und Ausführung.
Sanitär:	Bad DG: Dusche, Badewanne und Waschbecken, Holzdielenbodenbelag, Wandflächen tlw. Spaltklinker-Wandfliesen, überwiegend raumhoch jeweils an Wandflächen mit bzw. im Bereich Dusche, Wanne und Waschbecken. Separates WC, EG: WC, Handwaschbecken, Bodenfliesen, Wandfliesen ca. 1,60 m hoch. Separates WC, DG: WC, Urinal, Handwaschbecken, Wandbekleidung mit Vertäfelung (drepel- bis raumhoch), PVC-Bodenbelag.

Heizung:	Elektronisch gesteuerte Zentralheizung. Fußbodenheizung im Bereich Anbau West. Solarkollektoren für Warmwassererzeugung (gem. Angabe anlagengemäß auch für Heizung, jedoch nicht mit vorhandener Anlage kompatibel). Zusätzlicher Kaminanschluss.
Sonstige technische Ausstattung:	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (gem. Angabe aus ca. 2003) mit Unterverteilung und Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, insgesamt überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard.
Zusätzliche werthaltige Bauteile:	Eingangstreppe, Natursteinstufen (überdacht durch Vordach der Garage). Einbauregal (massiv, im DG-Bad (Dusche)). Kaminofenanlage auf massivem Sockel.
Energetische Einrichtungen:	Keine (Solaranlage siehe zu Heizung).
Baulicher Zustand:	Innen überwiegend Instandhaltung durchgeführt, tlw. Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsrückstand. Außen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsrückstand.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Optischer Eindruck:	Äußeres Erscheinungsbild: Vernachlässigt (Fassade unfertig, im Bereich der Anbauten noch fehlend). Inneres Erscheinungsbild: Gut.

Modernisierungen:

Elemente	Jahr
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	Erneuerung der Dachdeckung, Einbau der Dämmung gem. Angabe jeweils in ca. 2003/2004 (Altbau) bzw. mit Anbau West (Baujahr ca. 2004 – 2007, s.o.).
Fenster und Außentüren	Erneuerung der Fenster und Haustür gem. Angabe jeweils in ca. 2003/2004 (Altbau) bzw. mit Anbauten West und Süd (Baujahr ca. 2004 – 2007, s.o.).
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	Erneuerung der gesamten Installationen jeweils in ca. 2003/2004 (Altbau) bzw. mit Anbauten West und Süd (Baujahr ca. 2004 – 2007, s.o.). Einbau einer Ringdrainage gem. Angabe mit Anbauten in ca. 2004 – 2007.
Heizungsanlage	Erneuerung der Heizungs- anlage mit Warmwasser- speicher und Installation der Solaranlage gem. Angabe jeweils in ca. 2003/2004 (Reno- vierung und tlw. Sanierung Altbau).
Außenwände (Wärmedämmung)	-
Bäder	Komplett-Erneuerung der Bäder und Sanitärräume gem. Angabe jeweils in ca. 2003/2004 (Renovierung und tlw. Sanierung Altbau).
Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	Komplett-Erneuerung des Innenausbaus (EG-DG) gem. Angabe jeweils in ca. 2003/ 2004 (Renovierung und tlw. Sanierung Altbau). Aufarbeitung der Treppe EG- DG nach ca. 2016 gem. Angabe. Einbau der Innentüren im EG- Flur (Anbau West) zu den Zimmern sowie Verlegung des Textilbelages und Wand- bekleidung gem. Angabe nach 2016.

Elemente	Jahr
	Decken- und Dachschrägen-Bekleidung Anbau Süd nach ca. 2016 gem. Angabe.
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	Vergrößerung der Wohnfläche durch Anbauten ca. 2004 – 2007. Ausbau des Spitzbodens in ca. 2003/2004 (Altbau) bzw. mit Anbau West (s.o.).
Zusätzliche werthaltige Bauteile:	Errichtung der Eingangstreppe, gem. Angabe ca. 2018.
Außenanlagen:	Pflasterung der Hoffläche gem. Angabe ca. 2018.

2.2.2 Nebengebäude

Garage mit Geräteraum

Einzelgarage mit Vordach, Baujahr wie Wohnhaus (ehem. Stall), Umbau zur Garage in ca. 1959 (gem. Bauarchivakte,) Anbau Geräteraum Baujahr ca.1973 (gem. Bauarchivakte), massiv, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach. 1 Schwingtor (manuell) mit Türelement, 1 Rolltor (elektrisch). Elektroanschluss.

Baulicher Zustand: Tlw. Instandhaltungsrückstand.

Modernisierungen: Einbau Rolltor anstelle des ehem. Schwingtores gem. Angabe nach ca. 2016.

Holzschuppen

Holzkonstruktion, tlw. offen. Gebrauchsfähiger Zustand.

2.2.3 Ertragsverhältnisse

Keine. Es besteht Eigennutzung.

2.2.4 Energieausweis

Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht für das zu bewertende Gebäude im Verkaufsfall die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises. Zur Bewertung wurde kein Energieausweis vorgelegt.

2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Stromanschluss. Wasseranschluss. Gasanschluss. Kanalanschluss.
Bodenbefestigungen:	Hofffläche, Zuwegung: Verbundsteinpflaster.
Andere Anlagen:	Elektrische Außenbeleuchtung. Außenwasseranschluss. Holz-Sichtschutzblenden.
Anpflanzungen (Aufwuchs):	Laub- und Nadelgehölze. Zierrasen. Ziergewächse.

2.4 Gebäudeberechnungen

Die Berechnungen - entsprechend der DIN 277 von 2005 und der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 - erfolgten nach den durch Aufmaß oder aus der Bauakte ermittelten Maßen. Die ermittelten Maße sind in den Skizzen (s. Anlage) bzw. in den Berechnungen niedergelegt. Hiernach ergibt sich folgendes:

Überbaute Fläche:

Bezeichnung: **Wohnhaus-Altbau**

Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	Überbaute Fläche [m ²]
Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	
9,08	7,62			1/1	69,19
					69

Bezeichnung: **Anbau-West**

Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	Überbaute Fläche [m ²]
Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	
5,75	7,29			1/1	41,92
					42

Bezeichnung: **Anbau-Süd**

Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	Überbaute Fläche [m²]
Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	
7,62	3,94			1/1	30,02
					30

Bezeichnung: **Garage u. Geräteraum**

Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	Überbaute Fläche [m²]
Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	
1,78	3,65			1/1	6,50
7,87	3,89			1/1	30,61
					37

Brutto-Grundfläche (BGF):

Beim Bewertungsobjekt liegen folgende Gebäudearten vor:

Nr.	Anbauart	Geschosse
1.01	freistehend	KG, EG, ausgebauter DG
1.21	freistehend	EG, ausgebauter DG
1.23	freistehend	EG

Für die Bewertung ist die BGF für jede Gebäudeart einzeln zu ermitteln.

Bezeichnung: **Wohnhaus-Altbau** Gebäudetyp 1.01

Geschoss	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	BGF [m²]
	Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	
KG	9,08	7,62			1/1	69,19
EG	9,08	7,62			1/1	69,19
DG	9,08	7,62			1/1	69,19
						208

Bezeichnung: **Anbau-West**

Gebäudetyp 1.21

Geschoss	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	BGF
	Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	[m ²]
EG	5,75	7,29			1/1	41,92
DG	5,75	7,29			1/1	41,92
						84

Bezeichnung: **Anbau-Süd**

Gebäudetyp 1.23

Geschoss	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	BGF
	Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	[m ²]
EG	7,62	3,94			1/1	30,02
						30

Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche:

Nach der DIN 277/2005 ist die Brutto-Grundfläche die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Die Grundrissebene gliedert sich in drei Bereiche:

Bereich a: Überdeckter und allseitig umschlossener Bereich.

Bereich b: Überdeckter, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossener Bereich.

Bereich c: Nicht überdeckter Bereich.

In der Wertermittlung werden die Bereiche a) und b) zusammengefasst. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen. Die Gebäudeteile, die dem Bereich c) zuzuordnen sind, werden als zusätzliche werthaltige Bauteile bewertet.

Nicht zur BGF gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine

lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Wohnfläche:

Bezeichnung: **EG**

Raum - Bezeichnung	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor		W/N Fläche [m ²]
	Länge [m]	Breite [m]	Länge [m]	Breite [m]	Fläche	Ansatz	
Diele	3,08	1,41			1/1	1/1	4,34
Flur	1,38	2,79			1/1	1/1	3,85
Separates WC	1,48	1,08			1/1	1/1	1,60
Garderobe	1,55	1,10			1/1	1/1	1,71
Esszimmer	3,70	4,38			1/1	1/1	16,21
Küche	3,07	3,18			1/1	1/1	9,76
	0,30	0,35			1/1	- 1/1	-0,11
	0,15	2,55			1/1	1/1	0,38
Wohnzimmer	3,68	7,12			1/1	1/1	26,20
Kaminzimmer	3,68	3,96			1/1	1/1	14,57
	0,34	0,49			1/1	- 1/1	-0,17
Flur	3,22	1,19			1/1	1/1	3,83
Zimmer	3,26	4,12			1/1	1/1	13,43
Zimmer	3,33	5,42			1/1	1/1	18,05

Bezeichnung: **DG**

Raum - Bezeichnung	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor		W/N Fläche [m ²]
	Länge [m]	Breite [m]	Länge [m]	Breite [m]	Fläche	Ansatz	
Flur	3,03	1,49			1/1	1/1	4,51
	0,08	1,49			1/1	- 1/1	-0,12
	0,84	1,49			1/1	- 1/2	-0,63
	3,75	2,35			1/1	1/1	8,81
		0,94			1/1	- 1/1	0,00
		0,94			1/1	- 1/2	0,00
	0,05	2,35			1/1	- 1/1	-0,12
	0,84	2,35			1/1	- 1/2	-0,99
Flur	1,27	1,77			1/1	1/1	2,25
	0,99	1,84			1/1	1/1	1,82
	0,28	0,92			1/2	1/1	0,13
Separates WC	1,51	1,51			1/1	1/1	2,28
	1,51	0,82			1/1	- 1/2	-0,62
Bad	1,87	0,79	1,51		1/1	1/1	1,34
	1,97	0,33		1/1	1/1	0,65	
	2,96	2,89		1/1	1/1	8,55	
	4,01	0,82		1/1	- 1/2	-1,64	
Schlafzimmer	3,64	4,36			1/1	1/1	15,87
	0,08	4,36			1/1	- 1/1	-0,35
	0,84	4,36			1/1	- 1/2	-1,83
Begehbarer Schrank	3,64	1,47			1/1	1/1	5,35
	0,34	0,49			1/1	- 1/1	-0,17
	0,03	1,47			1/1	- 1/1	-0,04
	0,84	1,47			1/1	- 1/2	-0,62
Flur	2,17	1,06			1/1	1/1	2,30
Zimmer	3,25	4,16			1/1	1/1	13,52
	2,10	1,28			1/1	1/1	2,69
	0,15	5,44			1/1	- 1/1	-0,82
	0,84	5,44			1/1	- 1/2	-2,28
Zimmer	3,29	4,21			1/1	1/1	13,85
	2,17	1,24			1/1	1/1	2,69
	0,66	5,45			1/1	- 1/2	-1,80
							<u>75</u>

2.5 Kennwerte

Überbaute-Flächen-Faktor:

Der Überbaute-Flächen-Faktor (ÜFF) gibt an, wie groß der Anteil ist, der durch Gebäude (Wohnhaus, Garage, Carport, sonstige massive Nebengebäude) überdeckt wird. Er errechnet sich als Quotient aus der Summe der überbauten Fläche / Baulandfläche des Grundstücks.

Überbaute Fläche Gebäude	141	m ²
Überbaute Fläche Garage	37	m ²
Überbaute Fläche Carport	nicht vorhanden	
Überbaute Fläche sonst. mas. Nebengebäude	nicht vorhanden	
Summe	178	m ²
Baulandfläche des Grundstücks	956	m ²
ÜFF	0,19	

Wohnflächenfaktor 1: Wohnfläche zu Baugrundstücksfläche:

Der Wohnflächenfaktor 1 (WFLF1) ist ein Indikator für den Umfang der baulichen Nutzung des Baugrundstücks. Er errechnet sich als Quotient aus Wohnfläche (WFL) Wohngebäudes / Baugrundstücksfläche (BauGrdF).

WFL	189	m ²
BauGrdF	956	m ²
WFLF1	0,20	

Wohnflächenfaktor 2: Bruttogrundfläche zu Wohnfläche:

Der Wohnflächenfaktor 2 (WFLF2) ist ein Indikator für die Wirtschaftlichkeit der baulichen Nutzung des Wohnhauses. Er errechnet sich als Quotient aus Bruttogrundfläche (BGF) / Wohnfläche (WFL).

BGF	114	m ²
WFL	189	m ²
WFLF2	0,60	

2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

- Außenwände	Fassade: Wärmedämmverbundsystem an Altbau und Anbauten fehlend, Rohmauerwerk sichtbar. Innen: Wandbekleidung in EG-Zimmern (Anbau West) fehlend.
- Dach	Keine.
- Fenster und Außentüren	Keine.
- Innenwände und -türen	Wandbekleidung in EG-Zimmern (Anbau West) fehlend.
- Decken und Treppen	Raumseitige Deckenbekleidung in den EG-Zimmern des Anbau West fehlend.
- Fußböden	Dielenbodenbeläge tlw. schadhaft, Versiegelung tlw. erneuerungsbedürftig, tlw. Bodenknarren bei Belastung, jeweils tlw. in deutlichem Ausmaß. Oberbodenbeläge in EG-Zimmern (Anbau West) und Durchgangsbereichen (Anbau Süd) fehlend.
- Sanitäreinrichtungen	DG-WC: Undichtigkeit im Bereich des Spülkastens oder Abflusses (Ursache zum Stichtag noch nicht geortet). Unterputz-Armaturen schadhaft.
- Heizung	Solaranlage schadhaft.
- Sonstige techn. Ausstattung	Restarbeiten Elektro-Installation.
- Zusätzliche werthaltige Bauteile	Keine.
- Nebengebäude	Garage: Tlw. Anstrichschäden an Wand- und Deckenflächen innen, Bodenfläche tlw. Abnutzungsschäden, tlw. mit Rissbildungen.
- Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Bodenbefestigungen (Wege, Terrasse) unfertig bzw. fehlend.

**Wirtschaftliche
Wertbeeinflussungen:**

Individuelle Grundrisslösung.
Unterschiedliche Bodenniveaus im EG.
Geringe Kopfhöhe Kellertreppe unterer Bereich.
Kellertreppe steil, tlw. schmale Auftrittsfläche.
Treppe zum Spitzboden steil, tlw. schmale Auftrittsfläche.
Installationen und Ausbauten tlw. unfertig.
Geplante und baurechtlich genehmigte Terrasse fehlend.

**Besondere
Ertragsverhältnisse:**

Keine.

**Sonstige
Wertbeeinflussungen:**

Kellergeschoss überwiegend Bodenfliesen,
1 Kellerraum mit Heizkörper.
Der vorhandene Ausbau des Spitzbodens ist nicht in den Unterlagen zu entsprechenden, genehmigten Baumaßnahmen enthalten (s. Bauarchivakte).
Nach Beurteilung des Gutachterausschusses ist die Nutzung der Flächen im Spitzboden als Aufenthaltsraum baurechtlich nicht genehmigungsfähig. Die Fläche ist nur als Nutzfläche wertbar.
Für die Wertermittlung besteht für das Merkmal „Optik“ die Grundannahme, dass das äußere Erscheinungsbild und das innere Erscheinungsbild miteinander korrespondieren. Im Bewertungsfall trifft diese Grundannahme nicht zu (s. Abschn. 2.2).
Die Abweichung ist zu berücksichtigen.

Noch zu zahlende Beiträge:

Keine.

**Bodenwert
sonstiger Grundstücksteile:**

Keine.

3 Wertermittlung

3.1 Allgemeines

3.1.1 Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert (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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.1.2 Kaufpreissammlung

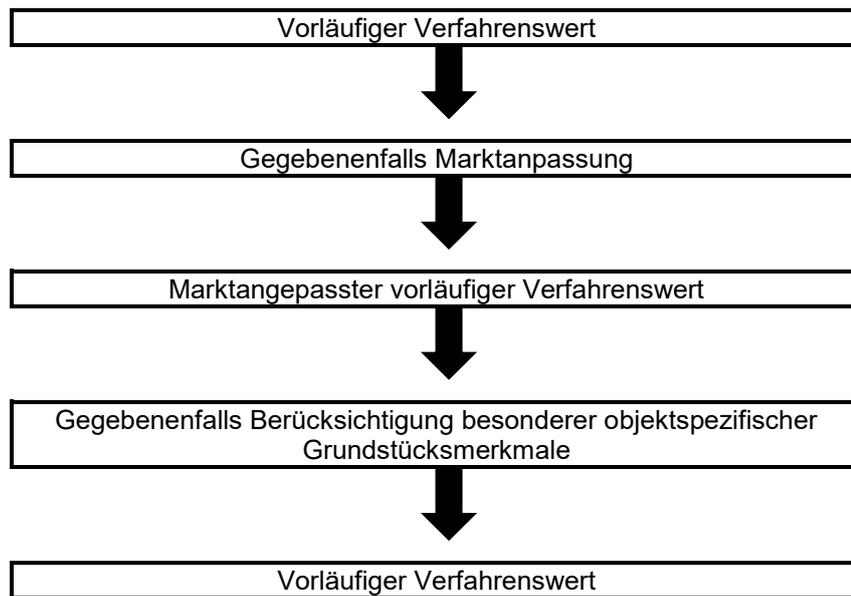
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt eine Kaufpreissammlung. Die Notare sind verpflichtet, von den von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträgen dem Gutachterausschuss eine Abschrift zu übersenden. Diese Abschriften sind die Grundlage für die Kaufpreissammlung, die dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen am Grundstücksmarkt gibt.

3.1.3 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Es gibt noch andere Verfahren, mit denen Werte ermittelt werden können. Die Aufzählung von Wertermittlungsverfahren in der ImmoWertV ist nicht abschließend. Es ist jedoch durch die Rechtsprechung (Bundesgerichtshof) anerkannt, dass die ImmoWertV anerkannte Grundsätze der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken enthält.

Dies bedeutet für die Wertermittlung, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes in der Regel ein oder mehrere Wertermittlungsverfahren gemäß den Vorschriften der ImmoWertV herangezogen werden sollen. Andere Wertermittlungsverfahren können nach Auffassung der Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht) erst herangezogen werden, wenn ein in der ImmoWertV beschriebenes Verfahren nicht angewandt werden kann, da es nicht zu marktgerechten Ergebnissen führt.

Die Wertermittlungsverfahren folgen gemäß § 6 ImmoWertV einem einheitlichen Ablauf:



Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen geeigneter Vergleichsobjekte abgeleitet. Die Vergleichsobjekte sollen hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Objekt soweit wie möglich übereinstimmen. Stimmen die Vergleichspreise hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Objekt so weit überein, dass keine wertrelevanten Korrekturen vorzunehmen sind, kann der Vergleichswert im direkten Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Neben dem direkten Vergleichswertverfahren ist auch ein indirektes Vergleichswertverfahren möglich. Bei Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen werden diese durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Dadurch werden die Vergleichspreise indirekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht. Zu den indirekten Vergleichswertverfahren gehört auch die Wertableitung über Bodenrichtwerte (Bodenwert), Immobilienrichtwerte (bebaute Grundstücke) und Vergleichsfaktoren (bebaute Grundstücke) sowie die Verwendung von statistischen Analyseverfahren (Regressionsanalyse).

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) stellt im Kern auf die Erträge ab, die mit einer Immobilie am Wertermittlungstichtag über die Restnutzungsdauer marktüblich zu erzielen sind. Mit Erträgen sind hier im Wesentlichen die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von Wohn- und Nutzflächen gemeint, die aufgrund der rechtlich zulässigen Objektart (Nutzung), der Lage und der Ausstattung marktüblich erzielbar sind (Rohertrag).

Das Ertragswertverfahren nach § 29 ImmoWertV ist ein Reinertragsverfahren, das zwischen Bodenwert und Bauwert unterscheidet. Diese Unterscheidung ergibt sich aus der Grundüberlegung, dass der unbebaute Bodenwert erst am Ende der Nutzungsdauer (Restnutzungsdauer), wieder zur Verfügung steht.

Aufgrund dieser Vorgaben wird der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten gemindert. Der so erhaltene Reinertrag wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage kapitalisiert. Das ergibt den Barwert des Reinertrages. Der Bodenwert wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst. Der Barwert des Reinertrages und der abgezinste Bodenwert ergeben den vorläufigen Ertragswert. Konnten die Erträge und der objektspezifische Liegenschaftszinssatz gemäß der am Stichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse angesetzt werden so entspricht der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert. Ist dies nicht der Fall, ist eine Marktanpassung vorzunehmen.

Anschließend werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, insbesondere Mängel und Schäden, berücksichtigt. Nach deren Berücksichtigung wird der Ertragswert erhalten.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) stellt auf den Substanzwert des zu bewertenden Objektes ab. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Summe der Sachwerte der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der vorläufige Substanzwert der baulichen Anlagen ergibt sich aus den normalerweise am Wertermittlungstichtag anfallenden Herstellungskosten (Normalherstellungskosten), die um die Alterswertminderung gekürzt werden. Der vorläufige Sachwert wird an die Marktlage angepasst und um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale korrigiert.

3.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die aufgezeigten Wertermittlungsverfahren stehen gleichrangig nebeneinander. Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalles.

Die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs stellen auf die preisbildenden Mechanismen ab, die sich am Immobilienmarkt etabliert haben. Wenn sich der Markt bei der Preisfindung z. B. am Wert pro Quadratmeter orientiert, kann das Vergleichswertverfahren als übliches Wertermittlungsverfahren im Vordergrund stehen.

Steht für eine Objektart die Ertragserzielung im Hauptinteresse der Marktteilnehmer, so kann das Ertragswertverfahren hauptsächlich anzuwenden sein (z. B. Mietwohngrundstücke).

Das Sachwertverfahren kann dann zum vorrangigen Verfahren werden, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht, da eine ertragsorientierte Nutzung der Immobilie vom Markt im Allgemeinen nicht vorgenommen wird (z. B. Einfamilienhausgrundstücke).

Das Ziel der Wertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert ist definitionsgemäß ein Marktwert, so dass mit der Anwendung der Wertermittlungsverfahren gewährleistet sein muss, dass ein Marktbezug vorhanden ist.

Bei der Auswahl des Verfahrens kommt es als sonstigen Umstand des Einzelfalls insbesondere darauf an, für welches Verfahren geeignete wertermittlungsrelevante Daten herangezogen werden können, mit denen der Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor, ist das Vergleichswertverfahren gegenüber den beiden anderen Verfahren zu bevorzugen, da durch die 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 (BGH vom 18.10.2016 – XI ZR 145/14).

Dies gilt insbesondere, je genauer die Vergleichsobjekte mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Je weiter sich das Vergleichswertverfahren vom direkten Preisvergleich entfernt, umso geringer ist die Präferenz des Vergleichswertverfahrens einzustufen.

Der Vergleichswert über Vergleichsfaktoren oder eine Regressionsanalyse ist nicht unbedingt als besseres Wertermittlungsergebnis einzustufen als ein marktgerecht ermittelter Ertragswert oder als ein marktangepasster Sachwert.

Für die zu bewertende Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegen Kauffälle vor. Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen Jahr, Lage, Baugrundstücksfläche, Wohnfläche, Alter, Bauweise, Anzahl der Einheiten und Optik können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bereinigt werden. Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Es kann ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Für die zu bewertende Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt ein Immobilienrichtwert vor. Der Immobilienrichtwert ist ein Vergleichsfaktor im Sinne von § 20 ImmoWertV. Das Bewertungsobjekt ist mit dem Immobilienrichtwert vergleichbar.

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen Lage, Baugrundstücksfläche, Wohnfläche, Alter, Bauweise, Anzahl der Einheiten und Optik können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bereinigt werden. Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Es kann ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Das Sachwertverfahren kann ebenfalls durchgeführt werden.

Durch die Marktanpassung mit einem objektbezogenen Sachwertfaktor, der aufgrund der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wird, wird auch über das Sachwertverfahren ein marktgerechtes Ergebnis erzielt.

Die Ergebnisse der Verfahren stimmen in der Regel in einem engen Toleranzbereich überein. Spezielle Besonderheiten eines Objektes und Unterschiede in der Genauigkeit der wertermittlungsrelevanten Daten und damit in den Verfahrensergebnissen können dazu führen, dass bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen begründete Gewichtungen vorzunehmen sind.

Ein Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, da die Marktdaten (Mieten und Liegenschaftszinssätze) nur mit einer sehr geringen Genauigkeit vorliegen bzw. veraltet sind. Die zusätzliche Anwendung des Ertragswertverfahrens würde nicht zu einer Verbesserung des Ergebnisses des zu ermittelnden Verkehrswertes beitragen.

Innerhalb der Wertermittlungsverfahren werden verschiedene Merkmale berücksichtigt. Diese Merkmale sind zu erläutern und abzuleiten. Einige Merkmale kommen in verschiedenen Verfahren vor. Im Sachwertverfahren werden die meisten dieser Merkmale benötigt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird deshalb mit dem Sachwertverfahren begonnen. Bei den Merkmalen, die gleich zu behandeln sind, wird in den folgenden Wertermittlungsverfahren auf die vorherige Abhandlung hingewiesen.

3.3 Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich wie folgt:

Bodenwert
+
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
=
vorläufiger Sachwert
x
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
=
marktangepasster vorläufiger Sachwert
±
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=
Sachwert

3.3.1 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage der §§ 40 bis 43 ImmoWertV. Hiernach ist der Bodenwert in der Regel so zu ermitteln, als wenn das Grundstück unbebaut wäre. Bei Grundstücken im Außenbereich und bei einem erheblichen Abweichen der tatsächlichen von der rechtlich zulässigen Nutzung ist die tatsächliche Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei einem Liquidationsobjekt, bei dem mit einer aufgeschobenen oder langfristig nicht realisierbaren Freilegung zu rechnen ist, ist der nutzungsabhängige Bodenwert zu ermitteln (§ 43 ImmoWertV).

Die Wertermittlung erfolgt gemäß § 40 ImmoWertV vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Für den Fall, dass das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann, besteht die Möglichkeit auf andere Verfahren zurückzugreifen.

Qualitätsbestimmung

Die Qualität des Grund und Bodens der Bewertungsfläche ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten (rechtlich mögliche Nutzung) und der tatsächlichen Eigenschaften festzustellen. Die tatsächliche Nutzung kann im Einzelfall zu einer Qualitätsänderung führen.

Für die Bewertungsfläche liegt ein Bebauungsplan vor. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Planungsrechtlich wie auch aufgrund der tatsächlichen Merkmale ist die Bewertungsfläche als Bauland einzustufen.

Wertableitung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 ImmoWertV). Gemäß § 24 ImmoWertV wird eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen benötigt; es kann jedoch auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert ermittelt werden.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und in einem hinreichenden zeitlichen Zusammenhang stehen (§ 25 ImmoWertV). Soweit die Vergleichsgrundstücke in den wertbeeinflussenden Merkmalen vom Bewertungsgrundstück abweichen, sind diese Abweichungen in der Regel mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu berücksichtigen (§ 25 ImmoWertV).

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 24 ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Auch beim Heranziehen von geeigneten Bodenrichtwerten sind die Abweichungen des Bewertungsgrundstückes gegenüber dem Richtwertgrundstück durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, so dass sich ein objektbezogener angepasster Bodenrichtwert ergibt.



Der zum Stichtag 01.01.2023 ermittelte erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert betrug für die Zone, in der die Bewertungsfläche liegt, 320 €/m². Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück für individuelle Wohnbaunutzung mit einer Fläche von ca. 900 m².

Vergleich des Bewertungsgrundstücks mit dem Richtwertgrundstück:

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	o	
Baugrundstücksfläche	-	geringfügig größer
Nutzungsart	o	
Zuschnitt	o	
Baulücke	o	
Sonstige Beschaffenheit	o	

Zeichen	Bedeutung	Folge
+	besser als das Richtwertgrundstück	Zuschlag an den Richtwert
-	schlechter als das Richtwertgrundstück	Abschlag an den Richtwert
o	weder besser noch schlechter	Keine

Unterschiede in den aufgeführten wertbeeinflussenden Merkmalen Lage bis Baulücke können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bereinigt werden. Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Merkmal	Faktor
Lage	1
Baugrundstücksfläche	0,99
Nutzungsart	1
Zuschnitt	1
Baulücke	1
Gesamtfaktor	0,99
Bodenrichtwert [€/m ²]	320,00
angepasster Bodenrichtwert [€/m ²]	316.80

Unter sachverständiger Berücksichtigung des Werteinflusses der sonstigen Beschaffenheit wird der objektspezifischer Bodenrichtwert und damit der Bodenwert zu gerundet 320,00 €/m² ermittelt.
Somit:

Anrechenbare Grundstücksteile

Qualität	Fläche [m²]	Wertansatz [€/m²]	Wert [€]
Bauland	956	320,00	305.920,-
Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert			305.920,-

3.3.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird nach folgendem Schema ermittelt:

Normalherstellungskosten je Bezugseinheit (modellhafte Kostenkennwerte einschl. Baunebenkosten)
x
Bezugseinheit des Gebäudes (z. B. BGF)
=
Produkt
+
Herstellungskosten der zusätzlichen werthaltigen Bauteile
=
Summe
x
Baupreisindex
=
Herstellungskosten der baulichen Anlage
x
Regionalfaktor
x
Alterswertminderungsfaktor
=
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

Erläuterung der Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage:

Der **Wert für die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Bruttogrundfläche (BGF) pro m²** wird je nach der Bauart und der Bauweise nach den Normalherstellungskosten (NHK) aus der Anlage 4 der ImmoWertV ermittelt.

Die NHK sind von der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard abhängig. Abweichungen von der Norm der Gebäudeart hinsichtlich der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und der Drenpelhöhe werden durch Korrekturfaktoren berücksichtigt. Ein rechtlich zulässiger Spitzbodenausbau wird ebenfalls durch einen Zuschlagsfaktor eingerechnet.

Die Korrekturfaktoren sind Bestandteil des Sachwertmodells der AGVGA NRW. Setzt sich ein Gebäude aus mehreren Gebäudearten zusammen, so werden die Normalherstellungskosten anteilig für jede Gebäudeart ermittelt und mit der zugehörigen BGF multipliziert.

Der Ausstattungsstandard wird einheitlich angesetzt.

Beim Bewertungsobjekt liegen folgende Gebäudearten vor:

Nr.	Anbauart	Geschosse
1.01	freistehend	KG, EG, ausgebautes DG
1.21	freistehend	EG, ausgebautes DG
1.23	freistehend	EG

Ermittlung des Ausstattungsstandards:

Der Ausstattungsstandard wird über die Gebäudestandardkennzahl (GSK) ermittelt.

Die vorhandene Ausstattung wird in die Standardstufen eingeordnet.

Liegen Ausstattungsmerkmale in verschiedenen Stufen erfolgt die Zuordnung anteilig.

Merkmal	Wäg.- Anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%	0,3	0,3		0,4	
Dach	15%			0,5	0,5	
Außentüren u. Fenster	11%			1		
Innenwände und -türen	11%			1		
Decken u. Treppen	11%			1		
Fußböden	5%			1		
Sanitär	9%			0,8	0,2	
Heizung	9%			0,5	0,5	
Technische Ausstattung	6%			1		
Stufenwertigkeit		0,65	0,72	0,83	1	1,25

Der Wert in der Standardstufe wird mit der Stufenwertigkeit multipliziert und in der unteren Tabelle eingetragen. Anschließend wird der Wägungsanteil mit der Summe der Stufenwertigkeiten multipliziert und als Teilwert von s (ts) in der letzten Spalte vermerkt und zur Summe s aufaddiert.

Rechenvorschrift:

(Merkmal Standardstufe 1) x (Stufenwertigkeit 1) = (Merkmal s1)

(z.B.: Dach Stufe 3 und 4: $0,5 \times 0,83 = 0,415$ und $0,5 \times 1 = 0,5$)

Je Merkmal: Anteil x (s1 + s2 + s3 + s4 + s5) = ts

(z.B.: Dach $0,15 \times (0,415 + 0,5) = 0,13725$)

	Anteil	s1	s2	s3	s4	s5	ts
Außenwände	23%	0,195	0,216	0	0,4	0	0,18653
Dach	15%	0	0	0,415	0,5	0	0,13725
Außentüren u. Fenster	11%	0	0	0,83	0	0	0,0913
Innenwände und -türen	11%	0	0	0,83	0	0	0,0913
Decken u. Treppen	11%	0	0	0,83	0	0	0,0913
Fußböden	5%	0	0	0,83	0	0	0,0415
Sanitär	9%	0	0	0,664	0,2	0	0,07776
Heizung	9%	0	0	0,415	0,5	0	0,08235
Technische Ausstattung	6%	0	0	0,83	0	0	0,0498
					Summe s =		0,84909

Der Wert s liegt zwischen den Stufenwertigkeiten der Stufe 3 (0,83) und 4 (1,0). Die Gebäudestandardkennzahl (GSK) wird durch Interpolation nach der folgenden Formel errechnet.

$$\text{GSK} = a + (s-b) / (c-b)$$

	a	b	c	s	
GSK	3	0,83	1	0,84909	3,11

Die **BGF** ist unter 2.4 Gebäudeberechnungen ermittelt worden.

Die **Herstellungskosten der zusätzlichen werthaltigen Bauteile** werden durch marktübliche Zuschläge berücksichtigt.

Baupreisindex: Als Baupreisindex wird der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer für Einfamilienhäuser mit dem Basisjahr 2010 verwendet. Der vom Statistischen Bundesamt derzeit veröffentlicht Index zum Basisjahr 2015 wird auf das Basisjahr 2010 umgerechnet (Quelle: www.sprengnetter.de).

Der **Regionalfaktor** beträgt 1,0.

Der Alterswertminderungsfaktor ist abhängig von der Restnutzungsdauer (RND) und der Gesamtnutzungsdauer (GND).
Der Faktor errechnet sich mit RND / GND .

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Gemäß der Anlage 1 der ImmoWertV und dem Sachwertmodell der AGVGA NRW wird der Beurteilungszeitraum mit 80 Jahren angesetzt.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 (3) ImmoWertV). Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter. Durch Instandsetzungen oder Modernisierungen auf der einen Seite und durch unterlassene Instandsetzung auf der anderen Seite kann sich die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ist vom Umfang der durchgeführten Maßnahmen und vom Alter des Gebäudes abhängig.

Die unterlassene Instandhaltung kann außer über die Restnutzungsdauer auch bei der Art der Wertminderung wegen Alters oder bei der Wertminderung durch Mängel und Schäden miterfasst werden.

Beim Bewertungsobjekt wird der Instandhaltungszustand bei der Wertminderung von Mängeln und Schäden berücksichtigt.

Die in der Baubeschreibung aufgezeigten Modernisierungen können zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Die Restnutzungsdauer wird mit Hilfe der Anlage 2 der ImmoWertV und der in den Modellen der AGVGA NRW beschriebenen Methode ermittelt.

Der Anbau und das ursprüngliche Gebäude bilden eine Einheit, die unter Berücksichtigung der Modernisierungen eine einheitliche Restnutzungsdauer haben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Objektpunkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Fenster und Außentüren	2	1
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Heizungsanlage	2	1
Außenwände (Wärmedämmung)	4	4
Bäder	2	0
Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe		11

Die Restnutzungsdauer berechnet sich nach der Formel:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Wobei das Alter maximal der GND entsprechen darf.

Das relative Alter rechnet sich nach der Formel:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100\%$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	Ab einem rel. Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Bei einem Gebäudealter von 73 Jahren ergibt sich das relative Alter zu $73 / 80 \times 100\% = 91,25\%$. Das relative Alter ist größer als der Mindestwert in der Tabelle.

Restnutzungsdauer bei 11 Punkten:

$$0,3980 \times \frac{73^2}{80} - 0,8810 \times 73 + 0,9717 \times 80 = \text{rd. 40 Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer wird zu 40 Jahre ermittelt.

**Berechnung des vorläufigen Sachwertes
der baulichen Anlage**

Bewertungsstichtag		02.06.2022
Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Baujahr, gewichtetes Mittel		1950
Alter in Jahren, gewichtetes Mittel		72
Gebäudeart	101	
Bruttogrundfläche in m ²	208	
NHK 2010 nach Bauart u. -weise [€/m ²]	842	
Wert		175.136 €
Gebäudeart	121	
Bruttogrundfläche in m ²	84	
NHK 2010 nach Bauart u. -weise [€/m ²]	1.008	
Wert		84.672 €
Gebäudeart	123	
Bruttogrundfläche in m ²	30	
NHK 2010 nach Bauart u. -weise [€/m ²]	1.206	
Wert		36.180 €
Zusätzliche werthaltige Bauteile		4.000 €
Summe		299.988 €
Baupreisindex (2010=100%)	177.9%	
Herstellungskosten der baulichen Anlage		533.679 €
Regionalfaktor	1,00	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	40	
Alterswertminderungsfaktor	0,5000	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		266.840 €

3.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Diese Anlagen (siehe Abschnitt 2.3) werden entsprechend ihrem mängelfreien Zeitwert angesetzt.

Bei den Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist dies der Wert für die Leitungen auf dem Grundstück einschließlich der Anschlussbeiträge für die Versorgungseinrichtungen. Der Kanalanschlussbeitrag ist im Bodenwert enthalten.

Einige Anlagen, hierzu zählen z. B. Stützmauern, die die Grundstücksqualität sichern oder eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen sind im Bodenwert enthalten.

Anpflanzungen werden nur insoweit berücksichtigt wie sie wertbeeinflussend sind und nicht anderweitig in die Wertermittlung eingehen. Der übliche Aufwuchs ist durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor modellkonform berücksichtigt. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden gesondert berücksichtigt. Beim Bewertungsgrundstück werden keine Anpflanzungen gesondert berücksichtigt.

Ansatz für

Ver- und Entsorgungseinrichtungen	7.500 €
Bodenbefestigungen	1.000 €
Andere Anlagen	500€
Anpflanzungen	- €
Vorläufiger Sachwert	9.000 €

3.3.4 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Unter **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 ImmoWertV) fallen wertbeeinflussende Merkmale, die erheblich vom am Grundstücksmarkt Üblichen oder den Modellen oder den Modellansätzen abweichen. Hierzu zählen unter anderem eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und Baumängel oder Bauschäden sowie besondere Ertragsverhältnisse. Diese Merkmale werden berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Berücksichtigung erfolgt durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise.

Die Wertminderung wegen der in der Baubeschreibung aufgezeigten Baumängel und Bauschäden, erfolgt auf der Grundlage der für ihre Beseitigung erforderlichen Kosten. Sind Baumängel vorhanden, die sich nicht beseitigen lassen, wird die durch sie hervorgerufene Wertminderung nach Erfahrungssätzen berücksichtigt. Der angesetzte Betrag für die Behebung der Mängel und Schäden beinhaltet weder eine Erhöhung der Normalherstellungskosten noch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Bei umfangreichen Mängeln und Schäden ist zu empfehlen, eine vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung fertigen zu lassen.

Die wirtschaftlichen Wertminderungen werden gedanklich über die Frage: „Um wieviel würde aufgrund der beschriebenen Einflüsse die Miete geringer sein als bei einem unbeeinträchtigten Objekt?“, betrachtet und hinsichtlich des Werteinflusses angesetzt.

Sonstige Wertbeeinflussungen werden über mathematische Modelle (Wohnrecht, Nießbrauch), empirische Modelle (Wegerecht, Leitungsrecht) oder Kostenschätzungen (Rückbaukosten bei Schwarzbauten) in ihrem Werteinfluss (Marktanpassung) berücksichtigt.

Die marktgerechte Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird somit im Wesentlichen nach Erfahrungssätzen sachverständig geschätzt.

Werteinfluss durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Gemäß den beschriebenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Abschn. 2.6) wird der Werteeinfluss wie folgt ermittelt:

Baumängel und Bauschäden	- 48.000 €
Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen	- 46.700 €
Besondere Ertragsverhältnisse	0 €
Sonstige Wertbeeinflussungen, soweit nicht anderweitig berücksichtigt	+ 10.000 €
Noch zu zahlende Beiträge	0 €
Bodenwert sonstiger Grundstücksteile	0 €
<hr/>	
Summe:	- 84.700 €

3.3.5 Berechnung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

Bildung des vorläufigen Sachwertes:

Wohnhaus	266.840 €
Zeitwert der Nebengebäude (mängelfrei)	10.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und. sonst. Anlagen (mängelfrei)	9.000 €
Anrechenbarer Bodenwert	305.920 €
Vorläufiger Sachwert	<u>591.760 €</u>

Berechnung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (oaSWF):

Gemeinde	Lagewert	SWF-RW	Rel. Standardabweichung
Augustdorf	130	87%	7%
Bad Salzuflen	210	103%	14%
Barntrup	75	100%	18%
Blomberg	85	104%	16%
Detmold	200	103%	17%
Dörentrup	65	96%	21%
Extertal	50	94%	12%
Horn-Bad Meinberg	90	98%	16%
Kalletal	75	86%	17%
Lage	130	100%	9%
Lemgo	160	97%	15%
Leopoldshöhe	140	102%	8%
Lügde	75	84%	18%
Oerlinghausen	210	98%	23%
Schieder-Schwalenberg	55	86%	19%
Schlangen	160	84%	16%

SWF - RW= Sachwertfaktor (Richtwert für die Stadt / Gemeinde)

Die relative Standardabweichung ist ein Maß für die Genauigkeit des Sachwertfaktors

Lagewert:

Beim Lagewert des Bewertungsgrundstücks handelt es sich um einen dimensionslosen und auf die konkrete Lage des Bewertungsobjektes bezogenen individuellen Wert. Demgegenüber kennzeichnet der Lagewert des Bodenrichtwertes einen allgemeinen auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück bezogenen Wert. Dieser ist in der Beschreibung des Bodenrichtwertes im Geodatenportal des Kreises Lippe und in BORIS.NRW (als Lagebeurteilung) veröffentlicht. Der Lagewert bezieht sich beim Bauland auf die Wohnlage.

Die Bodenrichtwerte sind auf eine durchschnittliche, mittlere Lage innerhalb der Zone bezogen. Die durchschnittliche, mittlere Lage ist unter Umständen eine fiktive Lage. Sie ist sachverständig zu ermitteln.

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.

Für das Bewertungsgrundstück:

Lagewert des Bodenrichtwertes	255
Lageanpassungsfaktor	1,0
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	255

Merkmal	Normwert	Korrekturwert
Lagewert	s. o.	-0,0208
Baugrundstücksfläche [1 m ²]	650	-0,0106
Baujahr [1 Jahr]	1975	-0,2545
Wohnfläche [1 m ²]	150	-0,0775
Anzahl der Einheiten	1	-3,8162
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	-3,9369
KG-Anteil [%]	100	-0,0365
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	0,0391
Anzahl der Vollgeschosse	1	3,3116

Bauweise	Korrekturwert
freistehend	0,0
Doppel- und Reihenendhaus	2,356
Reihenmittelhaus	10,0781

Optik	Optischer Eindruck	Korrekturwert
3	vernachlässigt	-6,494
4	schlechter als normal ansprechend	-3,3744
5	normal ansprechend	0,0
6	besser als normal ansprechend	3,5537
7	gut	8,4853
8	gut bis anspruchsvoll	13,8981

GKZ = Gebäudestandardkennzahl nach Sachwertmodell (s. o.)

SWF = Sachwertfaktor

Merkmale	Norm-objekt	Objekt-wert	Differenz	Korrektur-wert	Rechen-werte
Gemeinde	Lemgo	Lemgo			97
Bauweise	1	1		0	0
Optik	5	6		3,5537	3,5537
Lagewert	160	255	95	-0,0208	-1,976
Baugrundstücksfläche [1 m ²]	650	956	306	-0,0106	-3,2436
Baujahr [1 Jahr]	1975	1950	-25	-0,2545	6,3625
Wohnfläche [1 m ²]	150	189	39	-0,0775	-3,0225
Anzahl der Einheiten	1	1	0	-3,8162	0
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	3,11	0,41	-3,9369	-1,614129
KG-Anteil [%]	100	49	-51	-0,0365	1,8615
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	79	-21	0,0391	-0,8211
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0	3,3116	0
Summe [%]					98,100371
oaSWF					0,981

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2023. Eine Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse (konjunkturelle Wertentwicklung) ist im Bewertungsfall zu berücksichtigen. Der Anpassungsfaktor beträgt 0,95.

Für die Optik wird der mängelfreie Zustand zu Grunde gelegt.
Ein entsprechen-der Abschlag erfolgt in den besonderen objektspezifischen Grundstücks-merkmalen.

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes:	
Vorläufiger Sachwert	591.760 €
Sachwertfaktor	0,932
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	551.520 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 84.700 €
Sachwert	<u>466.820 €</u>

Der Sachwert ergibt sich zu gerundet 467.000 €.

3.4 Vergleichswertverfahren

3.4.1 Ermittlung des Vergleichswertes über den Immobilienrichtwert

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren gemäß § 20 ImmoWertV.
Sie sind lagetypische Werte, die aus Kaufpreisen abgeleitet werden und beziehen sich auf eine bestimmte Norm. Die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sind wie folgt normiert:

- m² – Wohnfläche
- ohne Garage oder andere Nebengebäude
- mängelfrei
- inklusive erschließungsbeitragsfreier Bodenwert zugehöriger (anrechenbarer) Grundstücksteile
- ohne Bodenwert selbständig verwertbare Grundstücksteile
- Lagewert (Bodenrichtwert x Lage in der Zone) gem. Definition
- Baugrundstückgröße 650 m²
- Wohnfläche 150 m²
- Alter 45 Jahre
- Bauweise: freistehendes Haus
- Optik normal ansprechend
- Einheiten 1 (Einfamilienhaus).

Abweichungen in den Merkmalen von der Norm sind durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Somit:

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m ² WF]		2.296
Wohnfläche [m ²]		189
Zwischenwert		433.944 €
Mängelfreier Zeitwert der Nebengebäude		<u>10.000 €</u>
Vorläufiger Vergleichswert		443.944 €
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse (Faktor)	0,95	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		421.747 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-84.700 €</u>
Vergleichswert		<u><u>337.047 €</u></u>

Der mängelfreie Zeitwert der Nebengebäude ist aus dem Sachwertverfahren übernommen.

Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2023. Eine Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse (konjunkturelle Wertentwicklung) ist zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen (Faktor 0,95).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben im Vergleichswertverfahren denselben Werteinfluss wie im Sachwertverfahren.
Der Optik wird auch hier der mängelfreie Zustand zu Grunde gelegt.

Der Vergleichswert über den Immobilienrichtwert ergibt sich zu gerundet 337.000 €.

3.4.2 Ermittlung des Vergleichswertes über Kaufpreise und Umrechnungskoeffizienten

Aus der näheren Umgebung (Gemarkung Lemgo, nordöstliches Stadtgebiet) liegen folgende, insbesondere im Hinblick auf die Bauweise (Baujahr, Restnutzungsdauer) mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbare Kauffälle vor:

Kauffälle

Jahr	Lagewert	BauGrd [m ²]	WFL [m ²]	Alter [Jahre]	Bauweise	Optik	Einheiten	Kaufp [€/m ²]
2020	295	1148	175	44	1	7	1	2.742,86
2020	247	619	165	44	1	6	1	2.600,00
2021	247	492	140	51	1	6	1	2.500,00
2021	281	600	260	32	1	7	1	2.200,00
2021	281	740	142	48	1	8	1	3.300,00
2021	247	825	154	46	1	6	1	2.200,00
2021	170	611	200	39	1	5	2	1.800,00
2022	206,8	551	175	21	2	6	1	2.000,00

Bewertungsobjekt

Jahr	Lagewert	BauGrd [m ²]	WFL [m ²]	Alter [Jahre]	Bauweise	Optik	Einheiten
2023	255	956	189	37	1	6	1

Umrechnungskoeffizienten

Bewertungsobjekt

Jahr	Lagewert	BauGrd	WFL	Alter	Bauweise	Optik	Einheiten
131	115,6	105,7	88,4	103,1	100,0	111,0	100,0

Kauffälle

Jahr	Lagewert	BauGrd	WFL	Alter	Bauweise	Optik	Einheiten	ang Kaufp [€/m ²]
113	120,1	107,6	92,4	100,4	100,0	121,9	100,0	2.689,67
113	114,6	99,2	95,4	100,4	100,0	111,0	100,0	3.082,70
120	114,6	95,7	103,2	98,0	100,0	111,0	100,0	2.740,13
127	118,6	98,7	70,5	105,2	100,0	121,9	100,0	2.650,61
127	118,6	102,0	102,5	98,9	100,0	135,8	100,0	2.526,64
130	114,6	103,7	98,7	99,6	100,0	111,0	100,0	2.113,27
130	103,4	99,0	85,3	102,3	100,0	100,0	96,1	2.611,94
131	109,1	97,4	92,4	110,5	93,6	111,0	100,0	2.193,21

Mittelwert ohne nicht wertbare ang Kaufp = 2.570,89

BauGrd = Baugrundstücksfläche [m²]

WFL = Wohnfläche [m²]

Alter = Gebäudealter [Jahre]

Bauweise :1=freistehend; 2=Doppel-u. Reihenhäuser; 3=Reihenmittelhaus

Kaufpreis = *mängelfreier* Kaufpreis *ohne* Nebengebäude [€/m²]

Ang. Kaufp. = auf das Bewertungsobjekt angepasster *mängelfreier* Kaufpreis *ohne* Nebengebäude [€/m²]

Der **angepasste Kaufpreis (ang. Kaufp.)** errechnet sich wie folgt:

$$\frac{\text{Kaufpreis} \times \text{Jahr des Bewertungsgrundstücks} / \text{Jahr des Kaufpreises} \times \text{Lagewert des Bewertungsgrundstücks} / \text{Lagewert des Kaufpreises} \times \text{Baugrundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks} / \text{Baugrundstücksfläche des Kaufpreises} \times \text{WFL des Bewertungsgrundstücks} / \text{WFL des Kaufpreises} \times \text{Alter des Bewertungsgrundstücks} / \text{Alter des Kaufpreises} \times \text{Bauweise des Bewertungsgrundstücks} / \text{Bauweise des Kaufpreises} \times \text{Optik des Bewertungsgrundstücks} / \text{Optik des Kaufpreises} \times \text{Einheiten des Bewertungsgrundstücks} / \text{Einheiten des Kaufpreises}}$$

Die gestrichenen Vergleichspreise können für die Wertermittlung nicht herangezogen werden, da der Kaufpreis aus der Stichprobe herausfällt. Dieses kann darauf zurückzuführen sein, dass beim Kauf der Kaufpreis durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse im Sinne von § 9 ImmoWertV beeinflusst worden ist. Oder der Kaufpreis erfährt eine so große Anpassung, dass er als nicht dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmend einzustufen ist.

Der Mittelwert ohne Berücksichtigung der gestrichenen Werte, als relativer vorläufiger Vergleichswert, beträgt rd. 2.571 €/m² WFL.
Somit:

Relativer vorläufiger Vergleichswert [€/m ² WFL]		2.571
Wohnfläche [m ²]		189
Zwischenwert		485.919 €
Mängelfreier Zeitwert der Nebengebäude		10.000 €
Vorläufiger Vergleichswert		<u>495.919 €</u>
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse (Faktor)	0,95	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		471.123 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		<u>-84.700 €</u>
Vergleichswert		<u><u>386.423 €</u></u>

Der mängelfreie Zeitwert der Nebengebäude ist aus dem Sachwertverfahren übernommen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind im Umrechnungskoeffizienten für das Jahr (Index) berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist erforderlich.

Der Faktor beträgt 0,95.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben im Vergleichswertverfahren denselben Werteeinfluss wie im Sachwertverfahren (s.o.).

Die Optik wird wie in den vorherigen Verfahren angesetzt.

Der Vergleichswert aus Kaufpreisen und Umrechnungskoeffizienten ergibt sich zu gerundet 386.000 €.

4 **Bildung des Verkehrswertes**

Der marktangepasste Sachwert beträgt gerundet 467.000 €.

Auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens über den Immobilienrichtwert ergibt sich ein Wert von 337.000 €.

Der Vergleichswert ergibt sich aus Kaufpreisen und Umrechnungskoeffizienten zu 386.000 €.

Das Ergebnis aus dem Vergleichswertverfahren aus Kaufpreisen und Umrechnungskoeffizienten und der marktangepasste Sachwert stimmen nicht hinreichend überein.

Die Übereinstimmung der Verfahrensergebnisse aus den Vergleichswertverfahren ist bestätigend.

Die Übereinstimmung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren über den Immobilienrichtwert und der marktangepasste Sachwert ist nicht hinreichend.

Der Vergleichswert aus Kaufpreisen und Umrechnungskoeffizienten gibt den örtlichen Grundstücksmarkt am besten wieder.

Der Verkehrswert zum Stichtag 03.08.2023 wird ermittelt zu gerundet:

390.000 €

Die unten aufgeführten Mitglieder des Gutachterausschusses erklären:

Das Gutachten haben wir gewissenhaft und unparteiisch erstellt.

Über die im Zusammenhang mit dem Gutachten bekannt gewordenen Angelegenheiten sind wir zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Bei der Bestellung zu Mitgliedern des Gutachterausschusses durch die Bezirksregierung in Detmold sind wir gemäß Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen -GrundWertVO NRW- auf unsere Pflichten hingewiesen worden.

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

Ausgefertigt am 07.08.2023

KREIS LIPPE

Der Landrat

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Im Auftrag

[REDACTED]



Flurstück 140, Flur 8, Gemarkung 2006 Lemgo

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde 05766044 Lemgo
Kreis Lippe
Regierungsbezirk Detmold

Lage: 03826 Bentzlerstraße 11

Fläche: 956 m²

Tatsächliche Nutzung: 956 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht 2307 Lemgo
Grundbuchbezirk 052006 Lemgo
Grundbuchblatt 3657
Laufende Nummer 4

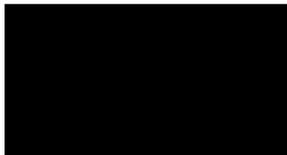
Eigentümer:

3.1



DEUTSCHLAND
1/2 Anteil

3.2



DEUTSCHLAND
1/2 Anteil



Kreis Lippe Katasteramt

Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

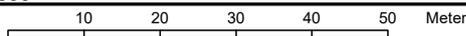
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 140
Flur: 8
Gemarkung: Lemgo
Bentzlerstraße 11, Lemgo

Erstellt: 26.07.2023
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000

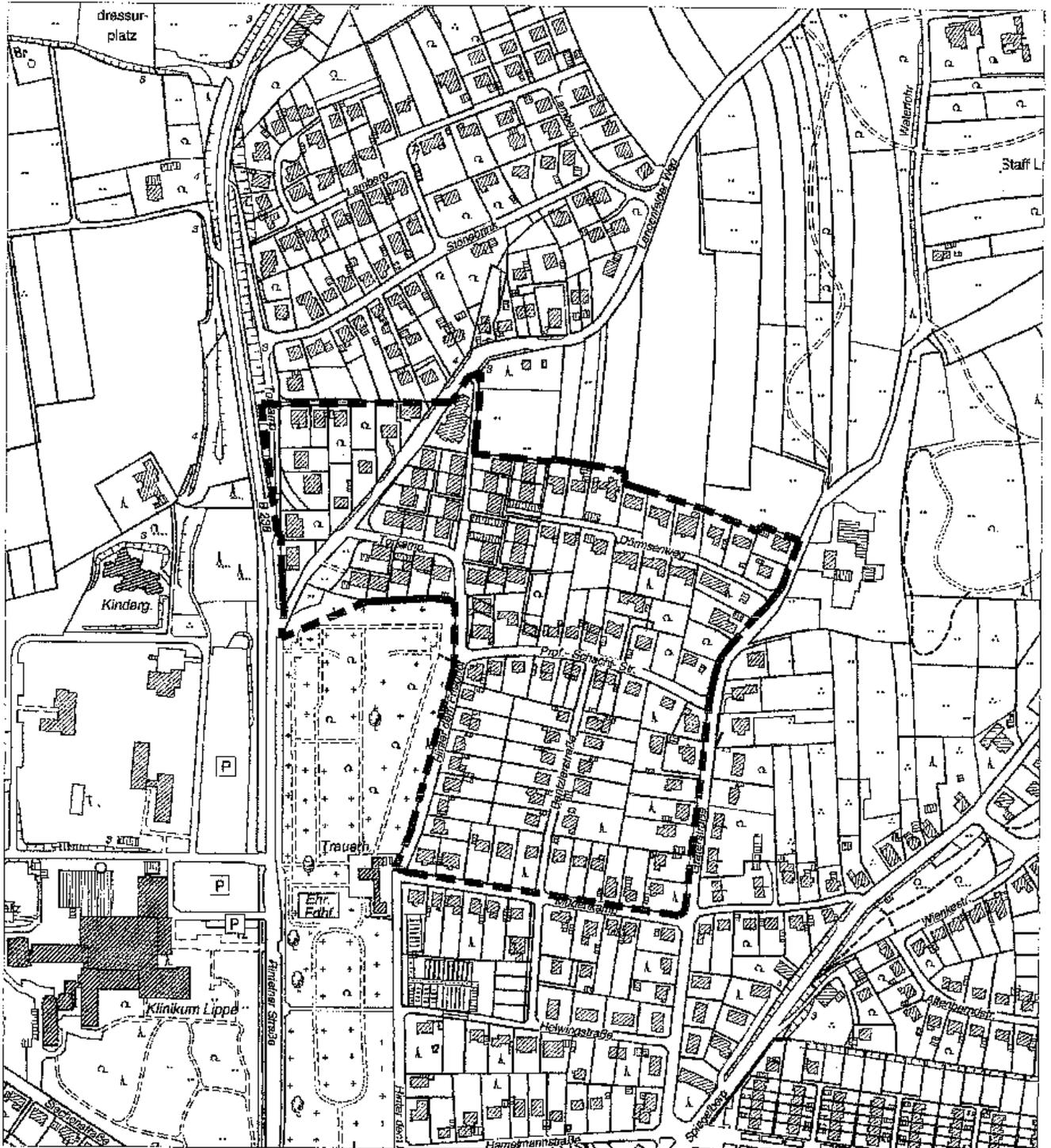


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Bebauungsplan Nr. 26 01.11a "Professor-Schacht-Straße"

Textliche Festsetzungen und Begründung



Bebauungsplan Nr. 11a (Neufassung)

"Professor-Schacht-Straße" der Alten Hansestadt Lemgo

T e x t :

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.5.1968 (BGBl. I S. 503), § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.1.1970 (GV NW S. 96) in Verbindung mit § 4 der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung des BBauG vom 21.4.1970 (GV NW 1970, S. 299) und des § 9 (2) BBauG sowie die Bau-nutzungsverordnung (BauN VO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) mit Berichtigung BGBl. 1969 I S. 11.

I. Art der baulichen Nutzung:

- 1.) a) WR I o § 3 BauN VO
 - b) WR II o § 3 BauN VO
 - c) WR II os § 3 BauN VO
 - d) WR III o § 3 BauN VO
 - e) WA III o § 4 BauN VO
- 2.) a) Gemäß § 1 (5) BauN VO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen, die in den vorstehenden Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, allgemein zulässig sind, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.
 - b) Hiervon ausgenommen sind in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 (3), 4, 5 und 6 BauN VO) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

II. Maß der baulichen Nutzung:

- 1.) Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) BauN VO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.
- 2.) Im Einzelfall kann eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse unter den in § 17 (5) BauN VO genannten Voraussetzungen zugelassen werden, höchstens jedoch 1 Geschöß mehr, als die im Bebauungsplan festgesetzte Geschößzahl.
- 3.) Für die mit WR II os ausgewiesenen Grundstücksflächen ist eine 2-geschossige Bauweise - Höchstgrenze bei Hanglage - zulässig. Das zweite Geschöß ist jedoch nur zulässig als Kellergeschöß, sofern dieses gemäß § 2 (5) BauO NW als Vollgeschöß in Anrechnung kommt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

- 1.) Für das gesamte Gebiet wird hiernit eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauN VO zugrunde gelegt.
- 2.) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgelegt.

IV. Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf:

- 1.) Die Verkehrsflächen und öffentlichen Bedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien dargestellt.
- 2.) Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.
- 3.) Die Böschungen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücksflächen zu übernehmen.
- 4.) Die Erschließung der WA III o-Baufläche muß zur rückwärtigen Planstraße hin erfolgen.
- 5.) Der bestehende Knotenpunktentwurf für die Einmündung des Langenfelder Weges in die B 238 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Da die endgültigen Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 3 BBauG erst durch den vorgelegten Detailplan ermittelt werden können, wird darauf hingewiesen, daß hinsichtlich einer genauen Festsetzung von Verkehrsflächen noch Änderungen zu erwarten sind.

V. Gestaltung:

- 1.) Das Gelände soll in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 10 (4) BauO NW bleibt unberührt.
- 2.) Die Sockelhöhe des untersten anzurechnenden Geschosses darf 0,40 m, gemessen vom natürlich gewachsenen Boden, nicht überschreiten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn der Geländeverlauf dies erfordert. Es ist jedoch die v.g. 0,40 m Sockelhöhe an der bergseitig gelegenen Gebäudefront einzuhalten.
- 3.) a) Dachneigung s. Eintragung im Bebauungsplan.
Für Nebengebäude und eingeschossige Anbauten, Garagen, Läden, Werkstätten u.ä. ist eine Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt. Ausnahmen können im Anschluß an vorhandene Bebauung, bei gewerblichen Gebäuden sowie bei Nebenanlagen zugelassen werden.
b) Für die Gebäude mit 25 - 38° und 38 - 52° Dachneigung ist eine Drenpelhöhe, gemessen in der Mauerflucht, von 0,50 m von OK Decke des letzten Vollgeschosses bis Sparrenoberkante zulässig.
c) Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit 45 - 52° Dachneigung eine Drenpelhöhe von 1,0 m gestattet werden, wenn das obere Vollgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß ausgebildet wird.

- 4.) Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von $45 - 52^{\circ}$ zulässig. Ihre Gesamtlänge auf einer Dachseite darf $1/2$ der Traufentlänge des Gebäudes nicht übersteigen.
- 5.) Die Dacheindeckung kann durch Pfannen oder Schiefer erfolgen. Die Eindeckung mit Wellasbestzementplatten ist nur in dunklen Farbtönen zulässig. Bei Flachdächern ist ein Kiespreßdach bzw. ein Dach mit heller Kies-schüttung vorzuziehen.
- 6.) Alle Gebäude sollen hellen Außenputz erhalten. Geschlämmtes Ziegelmauerwerk sowie farbig abgesetzte Teile und Holzverschalungen sind ebenfalls zulässig. Verblendmauerwerk kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Anbringung von farbigen Kunststoffplatten an Balkonen, Haus- und Keller-eingängen soll unterbleiben.
- 7.) Zusammenhängende Hausgruppen sollen einheitlich gestaltet werden.
- 8.) Die Maßstäblichkeit der Torkampbebauung wird bestimmt durch ein Grundrastermaß von 1,25 m in horizontaler Richtung. Dieses Maß ist bei Erweiterungs-bauten zugrunde zu legen. Höhenmaße: 2,50 m bis Unterkante Attika, Höhe der Attika 0,55 m.
- 9.) Jede Erweiterungsmaßnahme muß sich in der Proportion, den Materialien und in der Farbgebung der vorhandenen Bebauung anpassen. Das bedeutet, es dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:
Außenwände Kalksandstein VKSV, als Sichtmauerwerk 1,5 NF mit weißem Außen-anstrich.
Fensterelemente als Holzrahmen in dunkelbraun-schwarz, die geschlossenen Flächen als Asbestzementplatten mit glatter Oberfläche in weiß oder farbig entsprechend der vorhandenen Farbgebung.
Pergolen und Vordächer in Holzkonstruktion offenporig gestrichen dunkel-braun-schwarz.
Dachblende mit Asbestzementplatten farbig behandelt oder Holzschalung dunkelbraun-schwarz.
- 10.) Als Einfriedigung an der Verkehrsfläche sind lebende Hecken sowie Holz-lattenzäune bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig. Stützmauern können, wenn erforderlich, zugelassen werden.
- 11.) Als Abgrenzung zu den privaten Gemeinschaftsflächen und öffentlichen Fuß-wegen sowie als Trennmauern sind nur in dem zusammenhängenden Baugebiet nördlich vom Friedhof Mauern aus geschlämmten Ziegelmauerwerk sowie Natur-stein bis 1,80 m Höhe zulässig.
- 12.) Für das nördlich vom Friedhof gelegene Baugebiet sind zusätzlich zu den zusammenhängend geplanten und im Bebauungsplan dargestellten Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücken keine weiteren Garagen und Stellplätze zugelassen.
- 13.) Für das nördlich vom Friedhof gelegene zusammenhängende Baugebiet hat die Unterbringung der Müllgefäße durch geeignete bauliche Anlagen im Zusammen-hang mit dem Gebäude, der Garagen oder der Einfriedigungsmauer zu er-folgen.

Textänderung lt. Ratsbeschuß vom 12. September 1977:

Zu V. Gestaltung

- 14.) Bei dem an die B 238 angrenzenden Baugebiet sind schon bei der Planung von Gebäuden die notwendigen Schallschutzvorkehrungen (z.B. schallschutzdämmende Fenster, entsprechende Grundrißgestaltung) vorzunehmen.

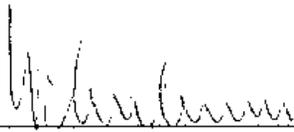
- 15.) Im Wohnpark "Am Torkamp" dürfen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen Pergolen errichtet werden. Die Ausführung muß sich in den Materialien und in der Farbgebung den vorhandenen Anlagen anpassen.

VI. Allgemeines:

Ordnungswidrigkeiten.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Lemgo, den 09.12.1976



Bürgermeister



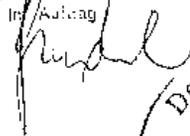
Stadtdirektor

Dieser Plan/Text ist gemäß § 8(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 10. JAN. 1978

Az. 35.21.11/76 - 57/1u.41

Der Regierungspräsident
in Auftrag



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 11a "Professor-Schacht-Straße" (Neufassung)

der Alten Hansestadt Lemgo.

Durch den vorgenannten Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz vom 25.6.1960 (BGB1. I S. 341) erforderlichen Maßnahmen gebildet werden. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Erschließungsanlagen sind zum größten Teil vorhanden.

Die Anbindung des Langenfelder Weges an die Bundesstraße 238 soll rechtwinklig erfolgen. Die neue Führung sieht gleichzeitig eine Zufahrt zum Stönebrink vor. Somit kommt die jetzt im spitzen Winkel von der B 238 abzweigende Zufahrt zum Stönebrink in Fortfall.

Eine weitere Verkehrsverbindung ist zwischen dem Langenfelder Weg und der Straße "Hinter dem Friedhof" geplant, um eine direkte Verbindung des bestehenden Baugebietes mit der Rintelner Straße - B 238 - zu schaffen.

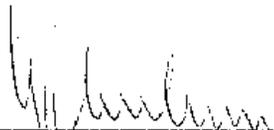
Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für:

Erschließung

a) Entwässerung	96.000,-- DM
b) Versorgungsleitungen	50.000,-- DM
c) Straßen- und Wegebau	253.700,-- DM

Davon entfallen auf die Gemeinde Kosten in Höhe von etwa 150.000,-- DM.

Lemgo, den 09.12.1976



 Bürgermeister



 Stadtdirektor

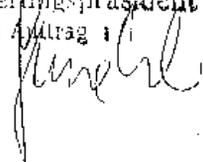
Hat vorgelesen

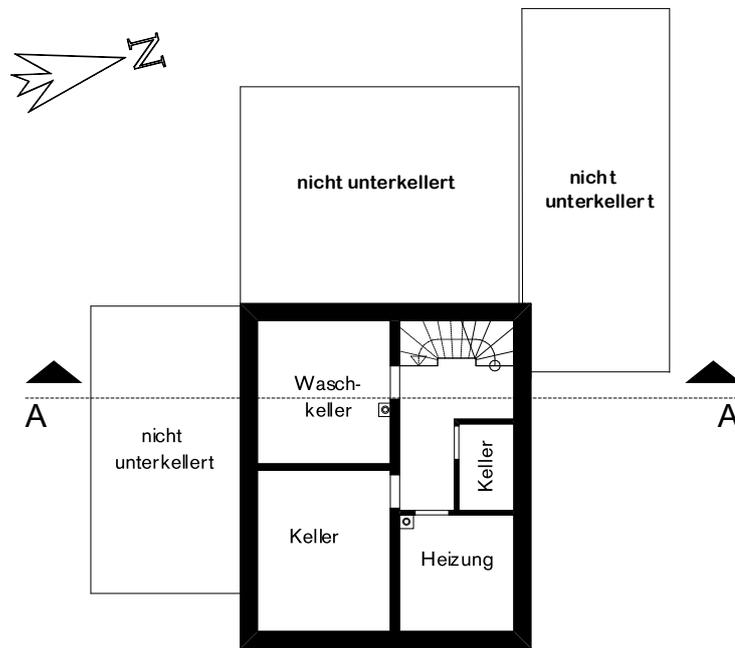
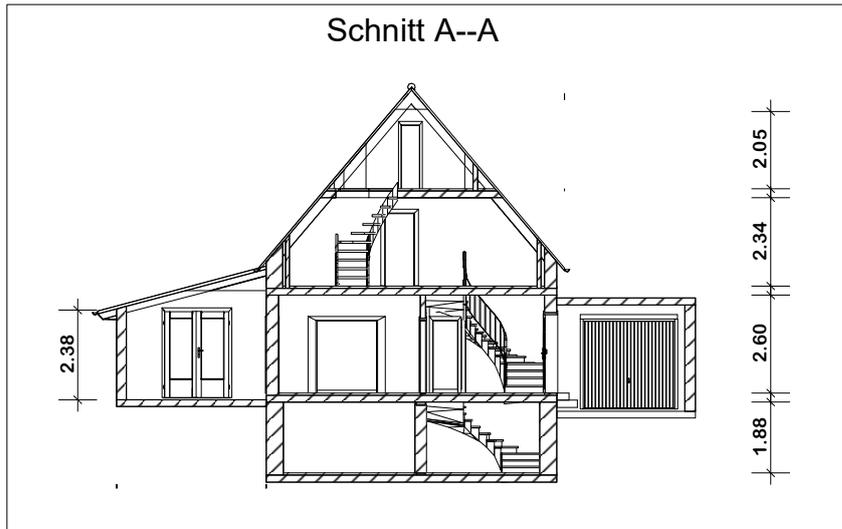
Dotmold, den 1. 0. JAN. 1978

Az.: 37. 35. 21/11. 5111. Le. 41

Der Regierungspräsident

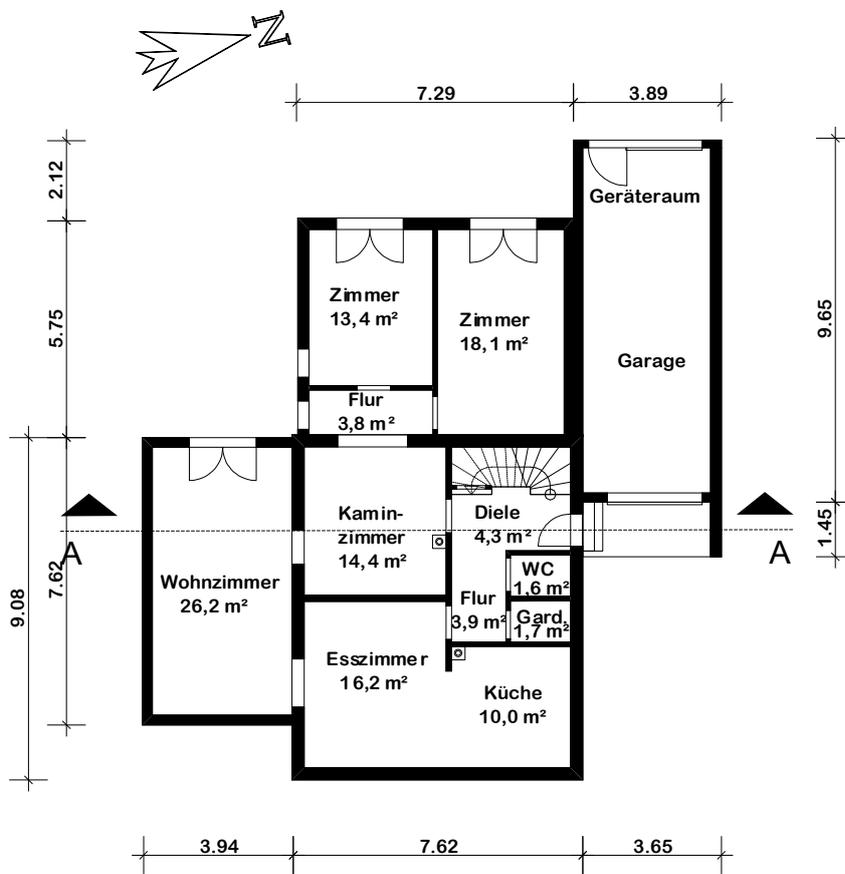
Im Auftrag





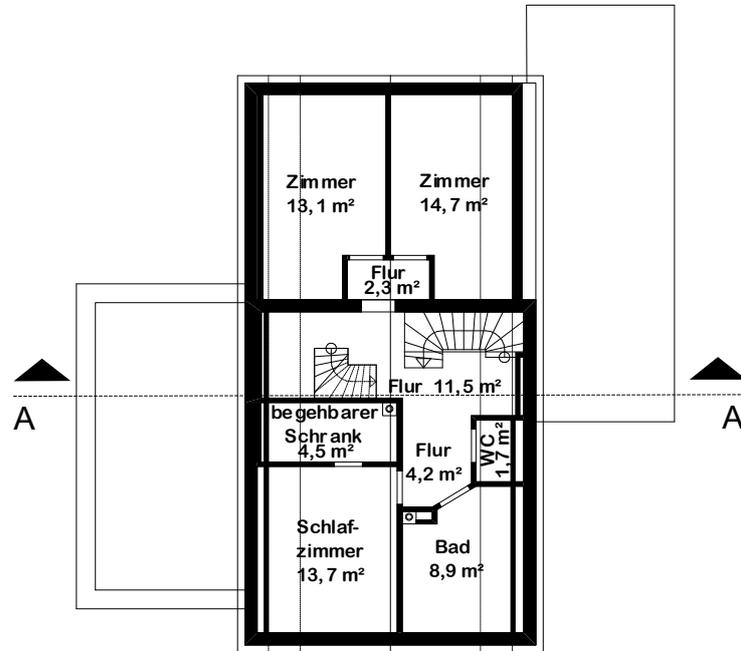
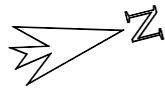
Bentzlerstraße 11

23-GUT-0027
 Kellergeschoss
 03.08.2023
 1:200



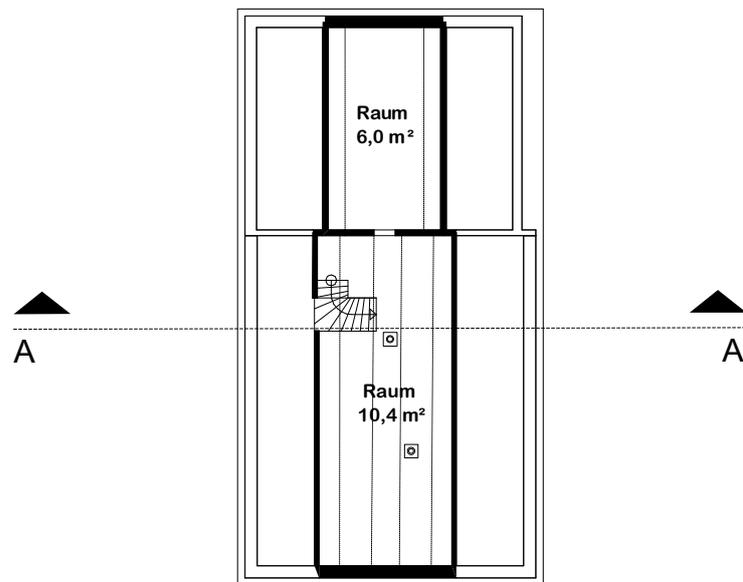
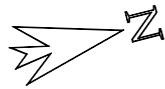
Bentzlerstraße 11

23-GUT-0027
 Erdgeschoss
 03.08.2023
 1:200



Bentzlerstraße 11

23-GUT-0027
Dachgeschoss
03.08.2023
1:200



Bentzlerstraße 11

23-GUT-0027
Spitzboden
03.08.2023
1:200