

## **Baumann & Kraus** Bürogemeinschaft

Immobilienbewertung mit Architektenkompetenz

### **Reiner Baumann**

Dipl.-Ing. Architekt AKNW

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



32758 Detmold

Poststraße 4a

Mobil: 0170 - 32 71 28 3

info@bewertungen-baumann.de

www.bewertungen-baumann.de

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach ZVG**

**zum Stichtag 21.11.2023**

**Objekt-Nr. k40/23**

29.11.2023



### **Zweifamilienhaus, freistehend**

33818 Leopoldshöhe  
Schillerstraße 7

Eigentümer

Auftraggeber:  
Amtsgericht Lemgo  
14 K 030/23

**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
<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
<b>2. GRUNDSTÜCK</b>	<b>6</b>
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Grundstücksbeschreibung	6
<b>3. BEBAUUNG</b>	<b>8</b>
3.1 Gesamtbebauung	8
3.2 Baubeschreibung	8
3.3 Außenanlagen	11
<b>4. GESAMTEINSCHÄTZUNG</b>	<b>12</b>
<b><u>WERTERMITTLUNG</u></b>	<b>13</b>
<b>5. SACHWERT</b>	<b>15</b>
5.1 Bodenwert	15
5.2 Wert der baulichen Anlagen	17
<b>6. ERTRAGSWERT</b>	<b>22</b>
<b>7. VERGLEICHSWERT</b>	<b>24</b>
<b>8. VERKEHRSWERT NACH ZVG</b>	<b>26</b>
<b>9. ANLAGEN</b>	<b>28</b>

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Stichtag</b> Bewertung / Qualität	<b>21.11.2023</b>
Auftraggeber	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Aktenzeichen	14 K 030/23
Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
Literatur	Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 8. Aufl. Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Aufl. Simon, Gilich Wertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. Tillmann, Seitz Wertermittlung von Erbbaugrundstücken und Erbbaurechten Bobka u.a. Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Aufl. Bienert, Wagner Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Aufl. Fachserie Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) Fachserie Der Immobilienbewerter
Unterlagen	Grundbuchblatt vom 07.09.2023 Katasterlageplan M 1:1000 vom 29.10.2023 Baupläne M 1:100 Grundstückssachdaten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.10.2023 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 30.10.2023 Auskunft Anschlussbeitrag Straße / Kanal vom 31.10.2023 Auskunft Wohnungsbindung vom 30.10.2023 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft digitaler Auszug aus der Bauakte des Kreises Lippe Grundstücksmarktbericht 2023 Marktentwicklung
Besichtigung Beteiligte / Umfang	21.11.2023  Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige

	Besichtigt wurden das Grundstück mit dem Wohnhaus auf allen Etagen sowie die Garage. Die Stellplatzfläche der Garage konnte nicht betreten werden.
U m f a n g	28 Seiten 10 Anlagen 49 Fotos
A u s f e r t i g u n g e n	3-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger anonymisierte PDF-Version
B e w e r t u n g s u m f a n g bei der Wertermittlung sind berücksichtigt:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks</li><li>- Lagemerkmale und Entwicklungszustand</li><li>- abgabenrechtlicher Zustand</li><li>- Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung</li><li>- Nutzung und Erträge</li><li>- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen</li><li>- die allgemeine Immobilienmarktlage</li></ul>
öffentl. rechtliche Baulasten	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
Rechte/Lasten im Grundbuch	werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteinfluss ausgewiesen
nicht berücksichtigt:	<ul style="list-style-type: none"><li>- evtl. in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden</li><li>- die Qualität des Brand- und Schallschutzes</li><li>- Schadstoffbelastungen</li><li>- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren.</li></ul>

### **Vorbehalte**

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

### **Hinweise**

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

- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Einbauküchen werden als kein Grundstücksbestandteil betrachtet und bleiben wertmäßig unberücksichtigt.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeiträge 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. GRUNDSTÜCK

### 2.1 Grundstücksdaten

- G r u n d s t ü c k im reinen Wohngebiet (WR)
  - Lageadresse 33818 Leopoldshöhe-Greste  
Schillerstr. 7
- E i g e n t ü m e r
- O b j e k t t y p Zweifamilienhaus, freistehend
- N u t z u n g Wohnen
- A m t s g e r i c h t Lemgo
- G r u n d b u c h von Leopoldshöhe  
Blatt 246
- K a t a s t e r

Gemarkung Greste		Fläche	Bezeichnung
Flur	Flurstück		
8	385	749 m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche

### Rechte und Lasten

- G r u n d b u c h Rechte / Lasten keine Eintragungen
- B a u l a s t e n Abstandsfläche  
Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- A l t l a s t e n Nach Auskunft der Kreises Lippe ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.

### 2.2 Grundstücksbeschreibung

#### Ortslage

- O r t Leopoldshöhe im Regierungsbezirk Detmold stellt eine westliche Randgemeinde im Kreis Lippe dar und grenzt an die kreisfreie Stadt Bielefeld. Sie umfasst eine Fläche von 36,93 km<sup>2</sup> mit rd. 16.500 Einwohnern. Die Gemeinde besteht aus den räumlich getrennten Ortsteilen Asemissen, Bechterdissen, Bexterhagen, Greste, Krentrup, Leopoldshöhe, Nienhagen und Schuckenbaum. Vor allem der Ortsteil Leopoldshöhe und Asemissen haben eine ausgeprägte Infrastruktur (Supermärkte, Tankstelle, Apotheken, Bäcker, Drogerie, spezialisierte Geschäfte etc.), aber nur der zentral liegende und mit 1,8 km<sup>2</sup> kleinste Ortsteil Leopoldshöhe besitzt

- Lage im Ort einen regelrechten Dorfkern. Seit 2008 gehört das gesamte Gemeindegebiet zum Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge. Die Eingemeindung der ehemals selbständigen Gemeinde Greste erfolgt im Jahr 1969. Sie ist mit 8,33 km<sup>2</sup> der größte Ortsteil im Südosten der Gemeinde Leopoldshöhe. Die Bevölkerungsdichte liegt bei ca. 3.200 Einwohnern. Gemeinsam mit den Ortsteilen Asemissen und Bechterdissen bildet Greste einen im Zusammenhang bebauten Siedlungsraum. Zum Ortsteil gehören auch die Hagen-Siedlung Greste-Dorf sowie die Bauerschaften Dahlhausen und Evenhausen. Die Bewertungsfläche liegt im nördlichen Ortsteilbereich.
- Straße Schillerstraße: reine Anliegerstraße
- Grundstückslage Reihengrundstück an der Südwestseite der Straße
- Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Entfernungen
  - Städte Bielefeld 14 km, Detmold 19 km, Paderborn 38 km
  - Innenstadt ca. 3 km
  - Bundesstraße B 66 (Lage-Bielefeld): ca. 3 km
  - Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 7 km
  - Bus Haltestelle in fußläufiger Nähe
  - Bundesbahn Haltestelle Oerlinghausen: ca. 3 km
  - Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 51 km
- Umgebung allgemeine Siedlungsbebauung
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete keine

### **Merkmale**

- Beschaffenheit Topografie: eben, Zuschnitt: regelmäßig  
Ausrichtung: Südwest-Nordost, Erschließungsseite: Nordosten  
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Breite: ca. 21 m, Tiefe: ca. 35 m
- Störeinflüsse im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

### **Versorgung / Dienstleistung**

- Nahversorger ca. 2 km
- Arzt Leopoldshöhe / Helpup
- Krankenhaus Klinikum Bielefeld Mitte ca. 12 km
- Apotheke ca. 2 km
- Schule Gesamt- und Grundschulen am Ort
- Kindergarten im Ortsteil

### **Erschließung**

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

### **Baurecht**

- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 04/01 „Mackenbreite“, 9. Änderung
- Festsetzung reines Wohngebiet (WR), zweigeschossige offene Bauweise

### **Beurteilung**

- Lage mittlere Wohnqualität im Ortsteil
- bauliche Nutzung lagetypisch, bebauungsplankonform

### 3. BEBAUUNG

#### 3.1 Gesamtbebauung

##### Allgemeines

- Gesamtnutzung Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus sowie mit einer Garage überbaut.

##### Gebäudedaten

- |                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| - Ursprungsbaujahr               | 1975               |
| - Bewertungsbaujahr <sup>1</sup> | 1975               |
| - Alter                          | 48 Jahre           |
| - Gesamtnutzungsdauer            | 80 Jahre           |
| - bebaute Fläche                 | 136 m <sup>2</sup> |
| - Bruttogrundfläche              | 438 m <sup>2</sup> |
| - Wohnfläche                     | 165 m <sup>2</sup> |

#### 3.2 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.

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

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

##### Wohnhaus

##### Allgemeines

- |                  |  |
|------------------|--|
| Beschreibung     | voll unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus, Zweifamilienhaus, baulich abgeschlossene Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, zwei wohnlich ausgebaute Zimmer im Dachgeschoss |
| Ursprungsbaujahr | 1975   |
| Geschosse        | Keller, Erd- Ober- und Dachgeschoss  |

##### Raumnutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Kellergeschoss	Abstellräume, Waschküche, Duschbad, Heizung, Öllager gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,15 m
Erdgeschoss	Wohnen, Arbeiten, Essen/Flur, Küche, Schlafen, Bad, WC, Terrasse gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,50 m
Obergeschoss	Wohnen, Schlafen, Küche/Essen, Bad, Balkon extern: Zimmer, WC gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,55 m

<sup>1</sup> "Bewertungsbaujahr" ist

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

Dachgeschoss	Dachboden gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,25 m (Deckenspiegel)
<b>Rohbau</b>	
- Konstruktion	konventionelle Mauerwerksbauweise
- Keller	Wände Mauerwerk aus Kalksandstein Decke Stahlbeton, gegossen
- Geschosse	Wände Mauerwerk aus Kalksandsteinen Decke Stahlbeton, gegossen
- Dach	Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 34°
- Dachdichtung	Betondachsteine
- Regenentwässerung	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten	Kelleraußentreppe Balkonkragplatte überdachtes Eingangspodest
<b>Fassade</b>	
	Putz, Anstrich
<b>Haustechnik</b>	
- Heizung	System Warmwasser-Zentralheizung, Baujahr 1995 <sup>2</sup> Energie leichtes Heizöl, Lagertanks aus Kunststoff, 4 x 1.500 l Wärmeübertragung Rippenheizkörper, Thermostatventile
- Lüftung	über Fenster
- Sanitäranlage	baujahresentsprechende Ausstattung
- Räume/Ausstattung	Bad EG: Einbauwanne, Handwaschbecken WC EG: Handwaschbecken, WC Bad OG: Einbauwanne, Handwaschbecken, WC WC OG: Handwaschbecken, WC Duschbad KG: Dusche, Handwaschbecken, WC Keramik-Ausgussbecken in Waschküche
- Warmwasser	zentral, an Heizanlage angeschlossen, Kombikessel keine Zirkulation
- Elektroanlage	Altinstallation elektrischer Türöffner TV-Satellitenempfangsanlage
<b>Ausbau</b>	
- Wandoberflächen	überwiegend baujahresentsprechendes Qualität Putz, Tapete, Anstrich
- Wandfliesen	Nassräume unterschiedlich hoch Wandspiegel im Arbeitsbereich Küchen
- Fenster/Verglasung	Holz, lackiert, weiß, Zweifachverglasung Kunststoff, Zweifachverglasung Fensterbänke innen/außen: Naturstein
- Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
- Dachlichtflächen	Dachflächenfenster, Zweifachverglasung
- Türen	Haustür: Holz, Glasausschnitt, festes Seitenteil Kelleraußentür: Metall, Lichtausschnitt innen: Holz, glatt, foliert, Stahlumfassungszarge
- Deckenoberfläche	Putz, Tapete, Anstrich
- Beleuchtung	Decken- und Wandauslässe für übliche Raumleuchten
- Fußböden	Teppich, PVC, Keramik, Werkstein Bäder, WC: Mosaikfliesen
- Haustreppen	massiv, einläufig, Halbpodest, Werksteinbelag, Metallgeländer
- Kelleraußentreppe	Betonfertigteilstufen, 11 Stg., gemauerter Treppenhals, Metallwandhandlauf, Metall-/Kunststoffumwehrung
- Balkon	Keramikbelag, Metall-/Kunststoffumwehrung, umlaufende Kastenrinne
- Einbauten	Schornsteinanschluss für Einzelofen Rauchwarnmelder

<sup>2</sup> lt. Typenschild Brennergebläse

<b>Modernisierungen</b>	im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
<b>Energetik</b>	<p>Bei Errichtung des ursprünglichen Wohnhauses lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine zeitnahe energetische Ertüchtigung des Gebäudes wurde nicht festgestellt. Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben liegt hinsichtlich Dämmqualität und Wärmeerzeugung eine insgesamt unzureichende Gebäudeenergetik vor. Zu den einzelnen Merkmalen sind folgende Angaben zu machen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken und transparenten Gebäudehülle</li><li>- Heizung mit Niedertemperaturtechnik</li><li>- Heizkörper in Wandnischen</li><li>- zentrale Warmwasserbereitung</li><li>- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung</li></ul> <p>Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Danach bestehen unverändert zur vorhergehenden Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV 2014) bei Eigentümerwechsel folgende Forderungen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- für bestehende Gebäude und Anlagen Nachrüstungen und ggf. Erneuerungen von Heizkesseln</li><li>- Dämmung von insbesondere wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen</li><li>- Dämmung der obersten Geschossdecke.</li></ul> <p>In Hinblick auf die energiesparenden Forderungen sind bei dem Bewertungsobjekt Nachforderungen anzunehmen.</p>
<b>Energieausweis</b>	Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.
<b>Bauliche Defizite</b>	
- Schäden	
Keller	mehrfache Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand Feuchtespuren mit Putzablösungen an Außentreppe Korrosion an Außentür
Erdgeschoss	Stockflecken an Raumaußenecken Fehlstelle an Bodenkeramik
Obergeschoss	Balkonbelag gerissen und mit Ablösungen
Dachboden	Dachundichtigkeiten im Bereich Dachflächenfenster Feuchtespuren am Schornstein Unterspannbahn porös
allgemein	Holzfenster abgängig Feuchtespuren an Kragplatte Balkon und Hauseingang mit Farbablösungen Sockelputzabplatzungen mehrfache Fassadenrisse Abbruchkante an Hauseingangsstufe Schornsteinkopf schadhaft
- Mängel	Haustüraußenanstrich angewittert Grundriss EG mit gefangenem Raum Bad und WC EG kleinräumig Fassadenverfleckungen
<b>Zustand</b>	solider Altbau, nicht modernisiert, Sanierungsbedarf

<b>Garage</b>	Massivbau, Pkw-Stellplatz ca. 3,00 m x 5,00, Geräteraum 3,00 m x 1,75 m, flachgeneigtes Pultdach, Bitumendichtung, Estrich, Stahlschwinger, Metalltür, Elektroinstallation, Baujahr 1976
- Schäden	Farb-, Putz- und Riemchenablösungen an Fassade, Garagentor mit Beulen

### 3.3 Außenanlagen

#### Beschreibung

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

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

sonstige Außenanlagen:

- Außenbauwerke	Verbindungswand Wohnhaus/Garage mit Durchgangstür Hobbygewächshaus Holzschuppen <sup>3</sup>
- befestigte Flächen	Beton- und Waschbetonplatten Betonkleinpflaster
- Parkplätze	auf dem Grundstück nicht angelegt
- Einfriedungen	Maschendrahtzaun an Metallpfosten straßenseitig offen
- Grünanlagen	Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze
- Bäume	Altbestand

#### 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, teilweise etwas verwildert

#### Beurteilung

zweckmäßig, der Gebäudenutzung und -größe angemessen

---

<sup>3</sup> verfallen

#### 4. GESAMTEINSCHÄTZUNG

<b>Lage</b>	mittlere Wohnqualität im abgeschlossenen Ortsteil, ca. 3 km zum Stadtzentrum Leopoldshöhe
<b>Grundstück</b>	regelmäßig zugeschnittene Bewertungsfläche, ebene Topografie, Volleigentum, Grundstücksgröße 749 m <sup>2</sup>
<b>Gebäude</b>	massiv errichtetes, unterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus, Zweifamilienhaus, Baujahr 1975 - Optik: schlechter als normal ansprechend (4) - Zustand: Instandhaltungs-/Modernisierungsstau
<b>Wohnung EG</b>	4-Zimmer-Wohnung, Terrasse, baulich abgeschlossen, Wohnfläche 86 m <sup>2</sup> - Zustand: Instandhaltungs-/Modernisierungsstau
<b>Wohnung OG</b>	2-Zimmer-Wohnung, Balkon, baulich abgeschlossen, Wohnfläche 64 m <sup>2</sup> - Zustand: Instandhaltungs-/Modernisierungsstau
<b>extern OG</b>	1 Zimmer, WC, Wohnfläche 15 m <sup>2</sup> - Zustand: zufriedenstellend
<b>Energetik</b>	nicht zeitgemäß, nicht ertüchtigt
<b>Garage</b>	massiver Pultdachbau, 1 Stellplatz, Geräteraum, Baujahr 1976 - Zustand: vernachlässigt
<b>weitere Nutzung</b>	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
<b>Marktgängigkeit</b>	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Zweifamilienhäuser" im Bereich der Gemeinde Leopoldshöhe ist von einer guten Marktgängigkeit auszugehen. Die Gebäudeoptik sowie der allgemeine Gebäudezustand mindern die Objektattraktivität.
<b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	bauliche Defizite Abstandsbaulast
<b>Beurteilung</b>	Altbau in solider Bauweise, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf

## WERTERMITTLUNG

### Methodik der Wertermittlung



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

### Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

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

*"Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

### Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

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

### **Wertermittlungsstichtag**

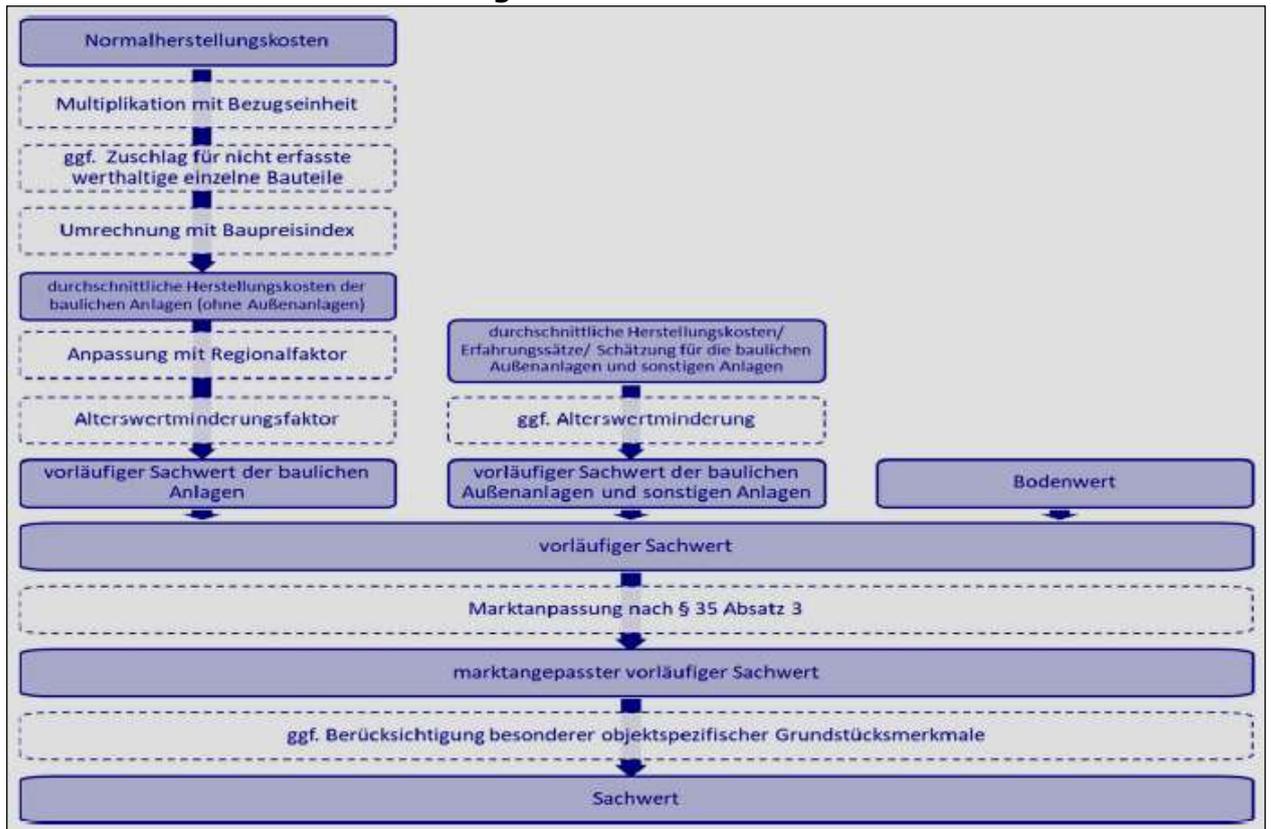
Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr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

## 5. SACHWERT

### Methodik der Sachwertermittlung



- Sachwertverfahren nach ImmoWertV-

### 5.1 Bodenwert

#### Methodik der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

**Ausführungen zum Bewertungsobjekt**

Bodenqualität

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

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Leopoldshöhe
Postleitzahl	33818
Gemarkungsname	Greste
Ortsteil	Asemessen
Bodenrichtwertnummer	4110042
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>220 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Fläche	800 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	180 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	180

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 220 €/m<sup>2</sup> aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten sowie Korrekturwerte 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. Für die Bewertungsfläche wird eine durchschnittliche Lagequalität angenommen. Insofern ist eine Anpassung nicht vorzunehmen.

Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Richtwertzone liegt bei 800 m<sup>2</sup>. Die Größe der Bewertungsfläche beträgt 749 m<sup>2</sup>. Die zu beurteilende Fläche ist somit kleiner.

Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK		
		500	102,5
		550	101,2
250	111,8	600	100,0
300	109,4	650	98,9
350	107,3	700	97,9
400	105,5	750	97,0
450	103,9	800	96,1

Nach linearer Interpolation ermittelt sich der objektbezogene Umrechnungskoeffizient mit  $97,02 / 96,1 = 1,01$

weitere Anpassungen

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

objektangepasster Bodenrichtwert

Der objektangepasste Bodenrichtwert ergibt sich mit  $220 \text{ €} * 1,01 = \text{rd. } 222 \text{ €/m}^2$

**Ermittlung**

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Wohnbaufläche	749 m <sup>2</sup>	222,00 €	166.278 €
	gesamt 749 m <sup>2</sup>		<b>166.278 €</b>

=====

**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 €/m<sup>2</sup> 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:

#### Gebäudearten

Zur Ermittlung des Kostenkennwertes erfolgt die Einordnung des Gebäudes systematisch in die Gebäudearteneinteilung der Normalherstellungskosten 2010.

Gebäudeart freistehend		Standardstufe				
		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

Nach Geschossigkeit ist dem Wohnhaus die Gebäudeart 1.12 zuzuordnen.

#### Bruttogrundfläche<sup>4</sup>

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt auf Grundlage eines örtlichen Aufmaßes sowie nach vorliegenden Unterlagen. Unter Berücksichtigung sämtlicher Geschosse ergibt sich die Bruttogrundfläche mit insgesamt rd. 438 m<sup>2</sup>.

#### Normalherstellungskosten 2010<sup>5</sup>

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 2,38. Nach dem Maßstab der Normalherstellungskosten entspricht das einer etwa mittleren Ausstattungsqualität. Unter Berücksichtigung der Gebäudeart ermittelt sich der Kostenkennwert mit 736 €/m<sup>2</sup>.

#### 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
2023	III *)	10.10.2023	178,2
2023	II *)	10.07.2023	177,8
2023	I *)	06.04.2023	176,4

Nach Angabe des statistischen Bundesamtes liegt stichtagsbezogen der Index für Wohngebäude zum III. Quartal 2023 bei 178,2.

#### Sonderbauteile

Als Sonderbauteile werden zum Herstellungswert pauschal berücksichtigt

- Kelleraußentreppe 10.500 €
- Balkonragplatte 4.000 €
- überdachtes Eingangspodest 5.500 €

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) ist bei einer mit dem hiesigen Gutachterausschuss modellkonformen Sachwertableitung mit 80 Jahren anzusetzen.

#### Gebäudealter

Nach vorliegenden Unterlagen ist als Baujahr 1975 anzunehmen. Signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen hinsichtlich substanzieller und funktionaler Verbesserungen wurden nicht festgestellt. Danach ergibt sich das Gebäudealter zum Bewertungsstichtag mit 48 Jahren.

#### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der Modellbeschreibung des hiesigen Gutachterausschusses linear. Unter Berücksichtigung von Rest- und Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich der Abschlag mit 60 %.

#### Garage

Der Wertansatz der Garage erfolgt mit einem Zeitwert von pauschal 5.000 €.

#### Außenanlagen

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

<sup>4</sup> Anlage 9 Nr. 2

<sup>5</sup> Anlage 9 Nr. 3

**Ermittlung**

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Wohnhaus	438 m <sup>2</sup>	736 €	322.368 €
<u>Sonderbauteile</u>			
Kelleraußentreppe			10.500 €
Balkonkragplatte			4.000 €
überdachtes Eingangspodest			5.500 €
Herstellungskosten 2010			342.368 €
<u>Herstellungskosten zum Stichtag</u>			
Index Baupreis 2010	100,0		
Index Bewertung	178,2		
Indexfaktor	1,78		
Herstellungskosten			609.415 €
<u>Wertminderung wegen Alters</u>			
Wertminderung	60 %		-365.649 €
			243.766 €
- Zeitwert Garage			5.000 €
- Zeitwert Außenanlagen			8.000 €
Wert der baulichen Anlagen			256.766 €
Bodenwert			166.278 €
vorläufiger Sachwert			423.044 €

Marktanpassung

Die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dass auf dem Immobilienmarkt der Sachwert und der daraus abzuleitende Verkehrswert sich zumeist in unterschiedlichen Höhen ergeben. Der ermittelte vorläufige Sachwert stellt einen zunächst nicht marktkonformen Modellwert dar und muss an den Immobilienmarkt angepasst werden. Hierzu hat der Gutachterausschuss durch Vergleich von Sachwert und tatsächlichem Kaufpreis Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, 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 Sachwertfaktor wie folgt:

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwert
Gemeinde	Leopoldshöhe 01.07.				91
Gebäudeart [Bauweise]	1	1			0,0000
Optik	5	4			-3,3744
Lagewert [€/m <sup>2</sup> ]	140	180	40	-0,0208	-0,8320
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	650	749	99	-0,0106	-1,0494
Baujahr [1Jahr]	1975	1975	0	-0,2545	0,0000
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	150	165	15	-0,0775	-1,1625
Anzahl der Einheiten	1	2	1	-3,8162	-3,8162
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	2,38	-0,32	-3,9369	1,2598
KG-Anteil [%]	100	100	0	-0,0365	0,0000
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	0	-100	0,0391	-3,9100
Anzahl der Vollgeschosse	1	2	1	3,3116	3,3116
<b>Sachwertfaktor</b>					<b>0,8143</b>

Der Sachwertfaktor ergibt sich mit einem Abschlag von rd. 19 %. Er ist bezogen auf den 01.07.2023. Zwischenzeitlich sind weitere Entwicklungen am Immobilienmarkt eingetreten.



Unter Berücksichtigung eines weiterhin sinkenden Preisniveaus erfolgt stichtagsbezogen die Marktanpassung mit einem Abschlag von 21 %.

- Marktanpassung  $423.044 \text{ €} * 0,21$  -88.839 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert 334.205 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

bauliche Defizite

Bauliche Defizite beinhalten zunächst grundsätzlich substantielle 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 Gebrauchtimmobilien, 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 substantielle 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.

Aufgrund weitgehend unterlassener Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat sich hinsichtlich heutiger Wohnansprüche ein deutliches Defizit ergeben. Dieses betrifft insbesondere die Erneuerung der Holzfenster. Zur Berücksichtigung der baulichen Defizite erfolgt eine altersreduzierte Wertminderung von pauschal 27.000 €.

- Werteinfluss bauliche Defizite -27.000 €

Baulast

Im Baulastverzeichnis von Leopoldshöhe Blatt 42 liegt mit Datum vom 24.01.1975 folgende Eintragung vor:

Der auf dem Flurstück 385 zwischen den Flurstücken 385 und 386 an der gemeinsamen Grenze fehlende Teil des Bauwiches in Größe von 4,50 m<sup>2</sup> für die Errichtung eines Garagengebäudes wird, wie im beiliegenden Lageplan grün schraffiert angelegt, auf unser Flurstück 386 übernommen, auf dort vorgeschriebene Bauwiche, Abstandsflächen und Abstände nicht angerechnet und nicht überbaut.

Wir dulden insofern die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis.



Danach handelt es sich um eine die Bewertungsfläche begünstigende Eintragung. Der wertmäßige Vorteil ist im Zeitwertansatz der Garage erfasst. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung ist nicht zu machen.

- Werteinfluss Baulast 0 €

307.205 €

**Sachwert**

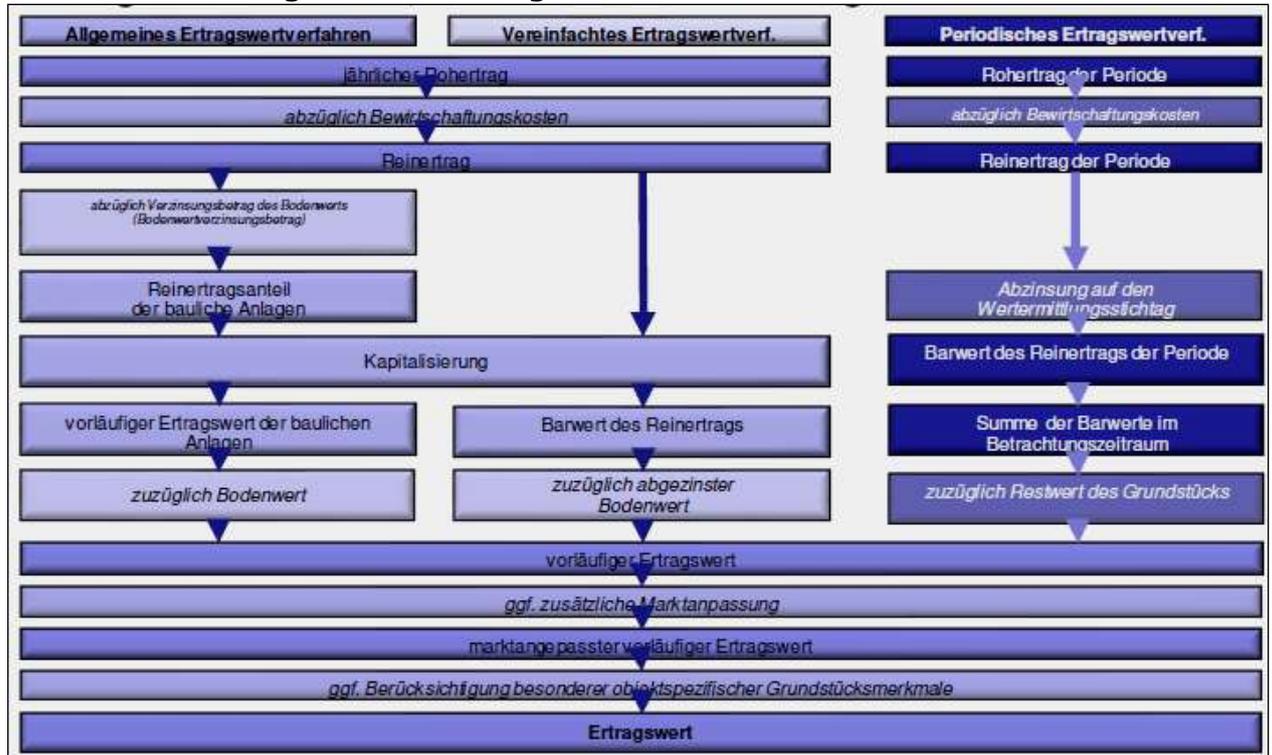
gerundet

**307.200 €**

=====

## 6. ERTRAGSWERT

### Methodik der Ertragswertermittlung



### - Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

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

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

### **Ausführungen zum Bewertungsobjekt**

Nach überschlägigem örtlichem Aufmaß beträgt die Gesamtwohnfläche rd. 165 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich einer ertragsorientierten Betrachtungsweise dienen Ein-/Zweifamilienhäuser in aller Regel der Eigennutzung und werden daher über einen auf Mieteinkommen basierenden Ertrag nicht 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 Anbetracht der Marktdynamik noch aktuell ist, steht sie außerhalb renditebezogener Erwägungen und stellt vielmehr auf Zugewinn aufgrund steigender Werte am Immobilienmarkt ab. Darüber hinaus liegt für den Kreis Lippe für die Grundstücksart "Ein- und Zweifamilienhaus" ein Liegenschaftszinssatz nicht vor. Eine Ableitung des Ertragswertes kann insofern nur im Rahmen einer groben Schätzung und daher sehr ungenau vorgenommen werden. Die Darstellung des Grundstücksertragswertes wird aufgrund fehlender Datenlage sowie einer nachrangigen Wertaussage nicht durchgeführt.

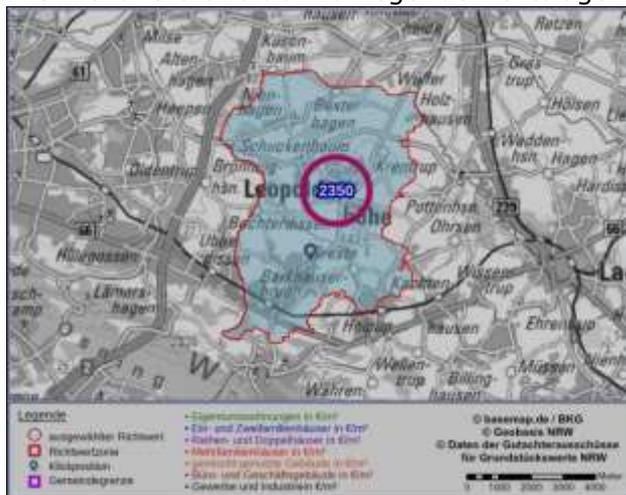
## 7. VERGLEICHSWERT

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2023. 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

### Ausführungen zum Bewertungsobjekt

#### Immobilienrichtwertzone

Die Richtwertzone der vorliegenden Ortslage ist wie folgt festgelegt:



Lage und Wert	
Gemeinde	Leopoldshöhe
Ortsname	Leopoldshöhe
Immobilienrichtwertnummer	1314111
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>2350 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Immobilienrichtwerts	01.01.2023
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freizehnd
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Rechtsgrundwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Bauweise	freistehend
Baujahr	1979
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Ausstattungsstufe	niedrig
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1
Anzahl der Geschosse	1
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1
Optik	normal ansprechend
Alter	48 Jahre
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Baufreigebiet	bebaufähig
Grundstücksgröße	650 m <sup>2</sup>
Boden-Lagewert	170 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Hinweise	
Restnutzung	unverändert
Bemerkung	Optik: normal ansprechend

Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 2.350 €/m<sup>2</sup> aus. Der Richtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Er gilt für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

- Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 170 €/m<sup>2</sup>. Der Lagewert des Bewertungsobjektes beträgt 180 €/m<sup>2</sup>.

- Baugrundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Baugrundstücksfläche von 650 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 749 m<sup>2</sup> auf.

- Wohnfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 165 m<sup>2</sup> auf.

- Alter

Dem Immobilienrichtwert liegt ein Gebäudealter von 45 Jahren zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist ein Alter von 48 Jahren auf.

- Bauweise

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf ein freistehendes Gebäude. Das Bewertungsobjekt entspricht diesem Merkmal.

- Optik

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine normal ansprechende Gebäudeoptik (5). Dem Bewertungsobjekt wird eine schlechtere Qualität (4) zugeordnet.

- Anzahl der Einheiten

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf ein Einfamilienhaus. Das Bewertungsobjekt stellt ein Zweifamilienhaus dar.

Objektangepasster Immobilienrichtwert

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

Merkmale	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m²]	170	103,4	180	105,0
Baugrundstücksfläche [m²]	650	100,0	749	102,2
Wohnfläche [m²]	150	100,0	165	95,4
Alter	45	100,0	48	98,9
Bauweise	1	100,0	1	100,0
Optik	5	100,0	4	91,6
Anzahl Einheiten	1	100,0	2	96,1
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,86195
<b>objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]</b>				<b>2.026</b>

Vergleichswert

Der Vergleichswert ermittelt sich mit

- Mehrfamilienhaus	165 m² * 2.026 €/m²	=	334.290 €
- Garage			5.000 €
vorläufiger Vergleichswert			339.290 €

Marktanpassung

Der Vergleichswert bezieht sich auf den 01.01.2023. Die zwischenzeitlich eingetretene Preisentwicklung weist eine fallende Tendenz auf.

Bis zum 15.08.2023 ist im Kreisdurchschnitt eine Indexverringerng von rd. 8 % festzustellen. In Hinblick auf die Ortslage wird objektbezogen eine weitere Fortsetzung der negativen Entwicklung im geringeren Umfang unterstellt. Zur wertmäßigen Berücksichtigung der prognostizierten Preisdynamik erfolgt der Abschlag mit 10 %.

- Marktanpassung	339.290 € * 0,1		-33.929 €
			305.361 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- bauliche Defizite 8 % <sup>6</sup>			-24.429 €
			280.932 €

**Vergleichswert** rund **280.900 €**  
 =====

**Wertzusammenstellung<sup>7</sup>**

Bodenwert	166.300 €
Wert bauliche Anlagen	256.800 €
<b>Sachwert</b>	<b>307.200 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>280.900 €</b>

<sup>6</sup> Relation aus dem Sachwertverfahren

<sup>7</sup> gerundete Werte

## 8. VERKEHRSWERT NACH ZVG

### Werableitung

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 substantielle 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 substantiell. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt insofern auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend betrachtet. Mit einer Abweichung von rd. 9 % liegt eine gute Übereinstimmung vor.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz des Grundstücks

### **33818 Leopoldshöhe, Schillerstr. 7**

wird ermittelt mit 300.000 €.

**VERKEHRSWERT NACH ZVG**

zum Stichtag 21.11.2023

**300.000 €**

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 29.11.2023

## 9. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Technische Berechnungen
Anlage 10	Fotodokumentation <sup>8</sup>

### **Schadenslegende**

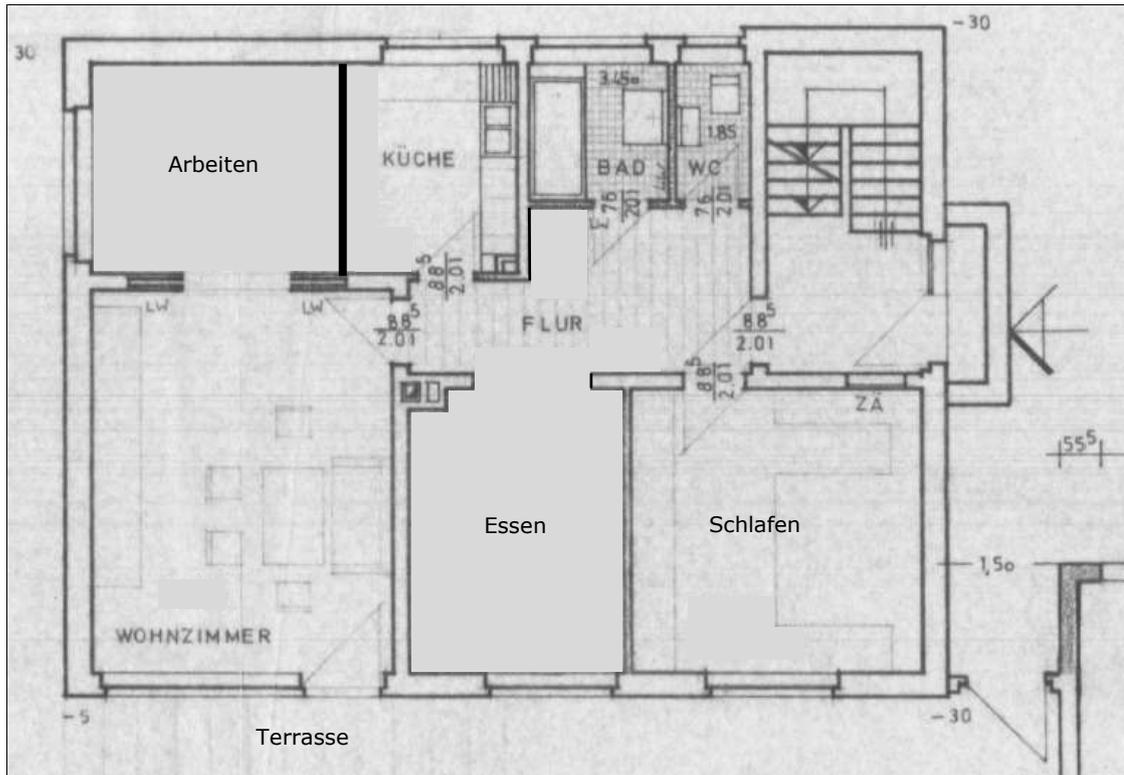
21-25	feuchte Raumaußenecken
26-29	Kellerfeuchte
31-33	abgängige Holzfenster, morsch und mit Schimmelbefall
34	blinde Fensterverglasung
35	Undichtigkeiten im Bereich des Dachflächenfensters
36	korrodierte Kelleraußentür
37+38	Sockelputzablösungen
39	gerissener Keramikbelag Balkon
40	Keramikfehlstelle Fußboden EG
41	schadhafter Schornsteinkopf mit Grüneinwuchs
42	Schornsteinversottung
43	Fassadenriss (Beispielfoto)
44	Stufenabbruch Hauseingang
45	Farbablösungen Vordach Hauseingang
46	Farbablösungen Unterseite Balkonkragplatte
47+48	Riemchenablösungen Garage
49	verbeultes Garagentor

<sup>8</sup> Der Veröffentlichung von Innenraumaufnahmen wurde ausdrücklich zugestimmt.

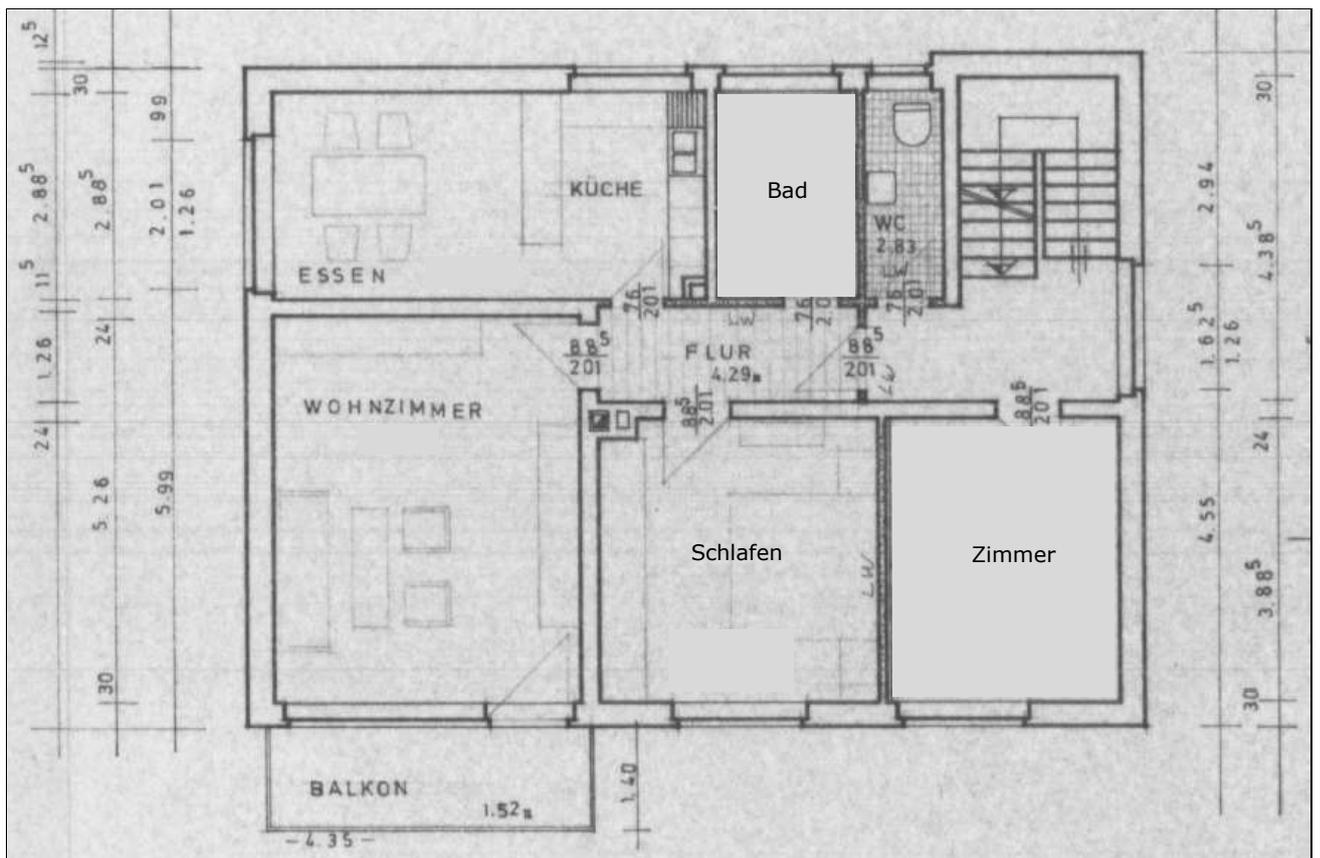
skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte

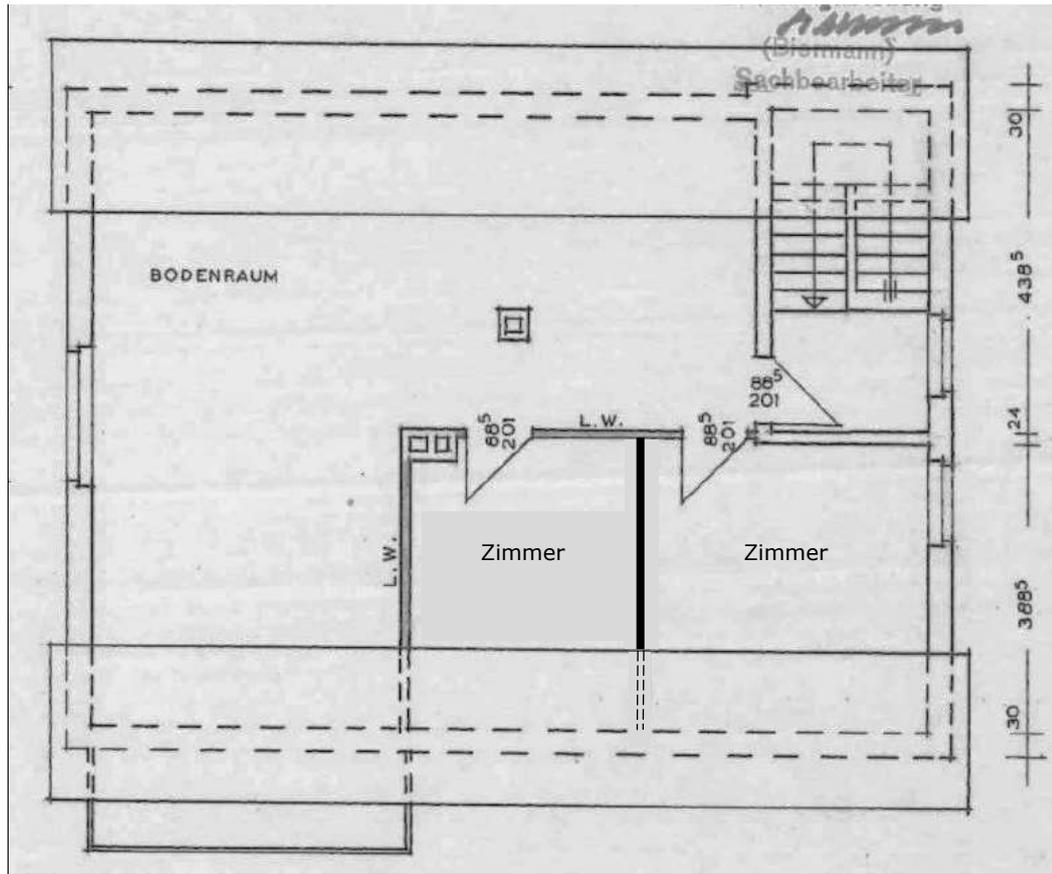


- Erdgeschoss -

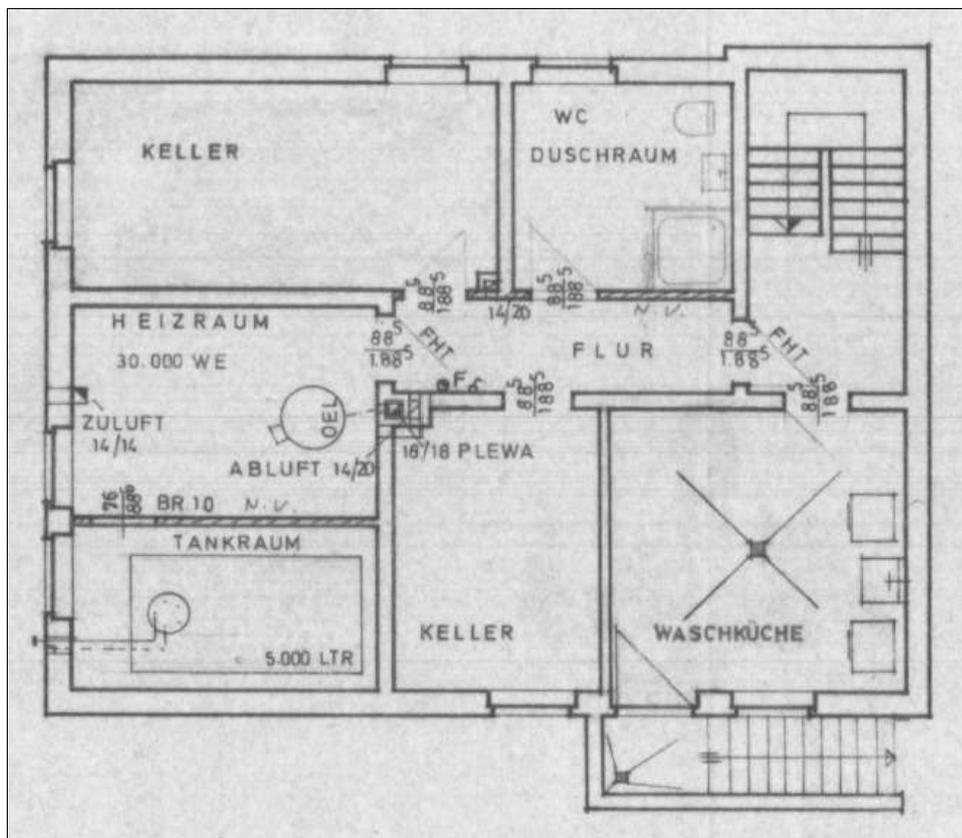


- Obergeschoss -

skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte

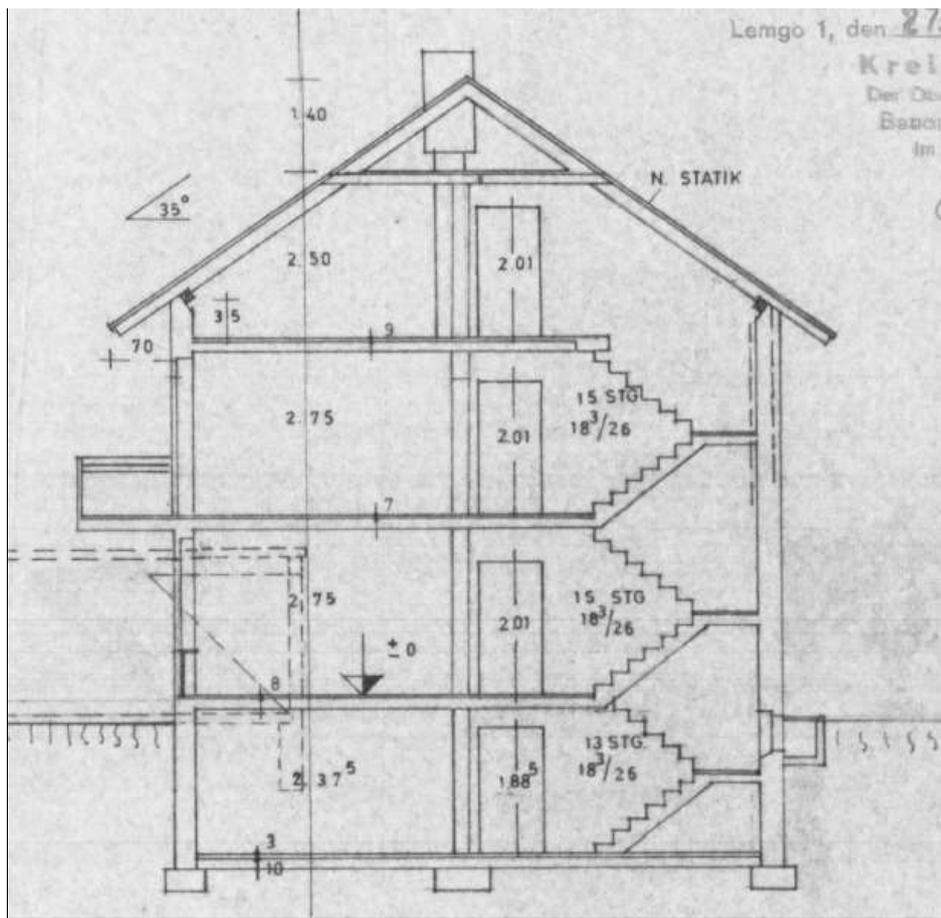


- Dachgeschoss -

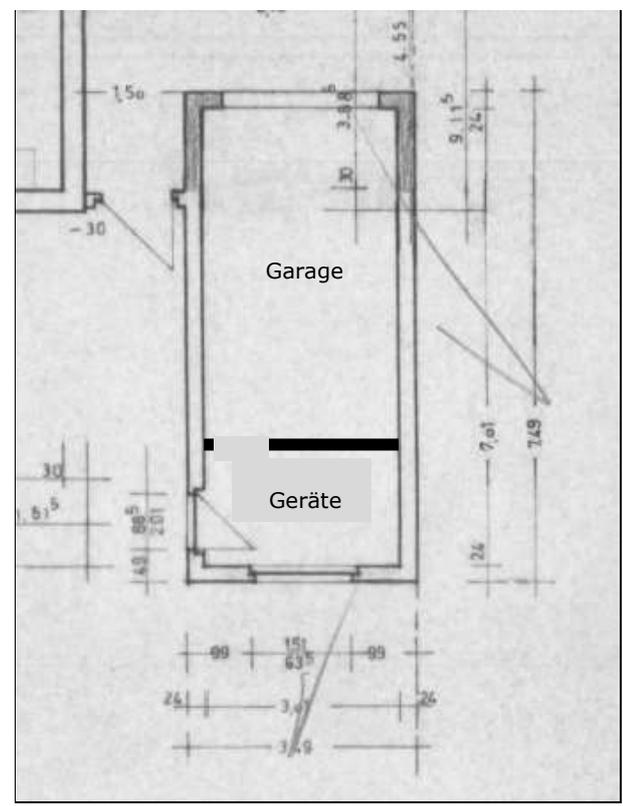


- Kellergeschoss -

skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte



- Gebäudeschnitt -



- Garage -

**Die Baudaten sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen sowie örtlichem Aufmaß, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Ansätze nach Planangaben wurden örtlich stichprobenhaft überprüft.**

**1. Bebaute Fläche**

Wohnhaus	12,11 * 9,05	=	109,60 m <sup>2</sup>
Garage	3,52 * 7,40	=	26,05 m <sup>2</sup>
			<b>135,65 m<sup>2</sup></b>

**2. Bruttogrundfläche**

KG, EG, OG, DG	109,60 m <sup>2</sup> * 4	=	<b>438,40 m<sup>2</sup></b>
----------------	---------------------------	---	-----------------------------

**3. Normalherstellungskosten 2010**

Aktenzeichen: k40/23						Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre	
Objekt : Leopoldshöhe, Schillerstr. 7						Restnutzungsdauer: 32 Jahre	
Baujahr: 1975						lineare Alterswertminderung: 60,0 %	
Modernisierungsgrad: 0 Punkte							
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %	
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,4		0,6			23	
Dächer	0,4	0,5	0,1			15	
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				11	
Innenwände und Türen		0,4	0,6			11	
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	
Fußböden		0,5	0,5			5	
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	
Heizung			1,0			9	
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6	
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.12	599	667	767	924	1155		
Gebäudestandardkennzahl						2,38	
Außenwände	0,4 x 23% x 599 + 0,6 x 23% x 767					161 €/m <sup>2</sup> BGF	
Dächer	0,4 x 15% x 599 + 0,5 x 15% x 667 + 0,1 x 15% x 767					97 €/m <sup>2</sup> BGF	
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 599 + 0,5 x 11% x 667					70 €/m <sup>2</sup> BGF	
Innenwände und Türen	0,4 x 11% x 667 + 0,6 x 11% x 767					80 €/m <sup>2</sup> BGF	
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 767					84 €/m <sup>2</sup> BGF	
Fußböden	0,5 x 5% x 667 + 0,5 x 5% x 767					36 €/m <sup>2</sup> BGF	
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 667 + 0,5 x 9% x 767					65 €/m <sup>2</sup> BGF	
Heizung	1 x 9% x 767					69 €/m <sup>2</sup> BGF	
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 667 + 0,5 x 6% x 767					43 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Kostenkennwert (Zwischensumme)</b>						<b>705 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	
<b>Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5 , Sachwertmodell NRW -</b>							
						705 €/m <sup>2</sup> BGF	
Ziff. 1.3 - Berücksichtigung eines vorhandenen Drepfels					4,4 % von 705 €/m <sup>2</sup>	31 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>						<b>736 €/m<sup>2</sup> BGF</b>	

#### 4. Wohnfläche

##### Erdgeschoss

Wohnen	$4,12 * 5,24$	=	21,59 m <sup>2</sup>
Arbeiten	$3,29 * 2,85$	=	9,38 m <sup>2</sup>
Küche	$2,53 * 2,85$	=	7,21 m <sup>2</sup>
Essen	$2,87 * 3,86 - 0,26 * 0,54$	=	10,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	$3,99 * 3,88$	=	15,48 m <sup>2</sup>
Bad	$1,85 * 1,89$	=	3,50 m <sup>2</sup>
WC	$0,99 * 1,88$	=	1,86 m <sup>2</sup>
Flur	$4,60 * 1,24 + 2,96 * 1,00$	=	8,66 m <sup>2</sup>
Terrasse	$7,20 * 3,90 * 0,25$	=	7,02 m <sup>2</sup>
			<b>85,64 m<sup>2</sup></b>

##### Obergeschoss

Wohnen	$4,09 * 5,24$	=	21,43 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	$5,87 * 2,88$	=	16,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	$3,76 * 3,85 - 0,26 * 0,54$	=	14,34 m <sup>2</sup>
Bad	$1,84 * 2,89$	=	5,32 m <sup>2</sup>
Flur	$3,51 * 1,24$	=	4,35 m <sup>2</sup>
Balkon	$4,60 * 1,64 * 0,25$	=	1,89 m <sup>2</sup>
			<b>64,24 m<sup>2</sup></b>

##### Obergeschoss, extern

Zimmer	$3,10 * 3,86$	=	11,97 m <sup>2</sup>
WC	$0,99 * 2,88$	=	2,85 m <sup>2</sup>
			<b>14,82 m<sup>2</sup></b>



-1- Straßenansicht von Osten



-2- Straßenansicht von Norden



-3- Rückansicht



-4- Hauseingang



-5- Kelleraußentreppe



-6- Garage



-7- Gartenansicht Garage



-8- Hausgarten



-9- „Schillerstraße“

----- Erdgeschoss -----



-10- Küche



-11- Bad



-12- WC



-13- Ofenanschluss

----- Obergeschoss -----



-14- Küche/Essen



-15- Bad



-16- Balkon



-17- WC extern

----- Kellergeschoss -----



-18- Treppe



-19- Duschbad



-20- Heizung

----- Schadensbilder -----



-21-



-22 -



-23-



-24-



-25-



-26-



-27-



-28-



-29-



-30 -



-31-



-32-



-33-



-34-



-35-



-36-



-37-



-38-



-39-



-40-



-41-



-42-



-43 -



-44-



-45-



-46-



-47-



-48-



-49-