

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 07.08.2025

Objekt-Nr. k27/25



-Alte Torstraße 15-



-In der Tränke 2-



-In der Tränke 6-

Gemischt genutzte Grundstücke, tlw. denkmalgeschützt

32816 Schieder-Schwalenberg

Alte Torstraße 15, In der Tränke 2 und 6

Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg

21 K 1/24

unsigned PDF-Version

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

ÜBERSICHT

	Seite
ALLGEMEINE ANGABEN	3
GRUNDSTÜCK	6
Grundstücksdaten	6
Grundstücksbeschreibung	7
BEBAUUNG	8
Grundstücksbebauung	8
Baubeschreibung	9
Außenanlagen	13
GESAMTBURTEILUNG	14
<u>W E R T E R M I T T L U N G</u>	15
<u>ALTE TORSTRASSE 15</u>	17
Bodenwert	17
Sachwert	19
Ertragswert	20
Sensitivitätsanalyse	24
Vergleichswert	24
Verkehrswert nach ZVG	25
<u>IN DER TRÄNKE 2</u>	27
Bodenwert	27
Sachwert	27
Ertragswert	27
Sensitivitätsanalyse	30
Vergleichswert	30
Verkehrswert nach ZVG	30
<u>IN DER TRÄNKE 6</u>	31
Bodenwert	31
Sachwert	31
Ertragswert	33
Sensitivitätsanalyse	35
Vergleichswert	35
Verkehrswert nach ZVG	35
VERKEHRSWERT NACH ZVG „GESAMTOBJEKT“	36
GESONDERTER WERTEINFLUSS	36
EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	37
ANLAGEN	38

ALLGEMEINE ANGABEN

- S t i c h t a g¹	07.08.2025
- Objekttyp	Gemischt genutzte Grundstücke, tlw. denkmalgeschützt
- Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
- Auftraggeber	Amtsgericht Blomberg Kolberger Str. 1 32825 Blomberg
- Aktenzeichen	21 K 1/24
- 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
- Unterlagen ²	Grundbuchblatt vom 30.05.2025 Katasterlageplan M 1:1000 vom 10.06.2025 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.04.2021 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 15.04.2021 Auskunft Anschlussbeitrag Straße / Kanal vom 13.04.2021 Auskunft Wohnungsbindung vom 12.04.2021 Grundstücksmarktbericht 2025 Bodenrichtwert 2025 Grundstückssachdaten Digitaler Auszug aus der Bauakte Mietspiegel 2021 der IHK-Lippe für gewerbliche Räume Marktentwicklung
- Besichtigung	07.08.2025
- Besichtigungsumfang	Besichtigt wurden die Bewertungsobjekte von außen. Eine Inaugenscheinnahme der Innenräume hat nicht stattgefunden.
- Beteiligte	Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige
- Gutachtenumfang	38 Seiten, 9 Anlagen, 34 Fotos
- Ausfertigungen	3-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version ³

¹ Zustand / Wertverhältnisse

² Bei Auskünften aus 2021 werden Veränderungen nicht unterstellt.

³ unsigned

- Bewertungsumfang Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
Lagemerkmale und Entwicklungszustand
Abgabenrechtlicher Zustand
Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung
Nutzung und Erträge
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
Allgemeine Immobilienmarktlage
- Baulasten⁴ werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
- Grundbucheintragungen Eintragungen in Abt. II werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteinfluss ausgewiesen

Vorbehalte

- In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Es wird unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden.
- Die Baudaten sind ggf. auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen sowie anhand eines örtlichen Aufmaßes, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.
- Die Feststellung substanzieller Schädigungen erfolgt nach bloßen Augenschein. Weitergehende Untersuchungen, insbesondere Bauteilöffnungen sind nicht Bestandteil des Gutachtens.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien (Asbest etc.) wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich einer eventuellen Belastung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein unbelastetes Objekt unterstellt.
- Eine Untersuchung zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurde nicht vorgenommen.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumtes und besenreines Objekt unterstellt.
- Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren, sind nicht Bestandteil der Wertermittlung. Bei stichtagsbezogen wertrelevanten späteren Erkenntnissen wird ggf. eine Ergänzung des Gutachtens vorbehalten.
- 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.

⁴ öffentlich rechtlich

- 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 wird in aller Regel nicht geprüft. Im Gutachten wird, soweit nicht anders ausgeführt, Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Bauliche Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur 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.
- Die Darstellung der Grundstückseinfriedungen erfolgt nach Augenschein und gibt ggf. nicht die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse wieder.

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.
- Bei zeitlich zurückliegendem Bewertungsstichtag dürfen nach Rechtsprechung des BGH zur sogenannten *Ex-post-Bewertung* nur die Kenntnisse einfließen, die einem objektiven Marktteilnehmer bei angemessener Sorgfalt am Wertermittlungsstichtag zur Verfügung standen (BGH-Urteil vom 17.01.1973-IV ZR 142/70, vom 10.10.1979 -ZR79/78, vom 09.06.1983 -IX ZR 41/82, vom 01.10.1986 -IV b ZR 69/85)
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Die angegebenen 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. Soweit Ansätze nach Planangaben übernommen wurden, erfolgte eine örtlich stichprobenhafte Überprüfung.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen. Evtl. abgebildete Personen, Pkw-Kennzeichen etc. wurden unkenntlich gemacht.

BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

GRUNDSTÜCK

Grundstücksdaten

- Lageadresse 32816 Schieder-Schwalenberg
Alte Torstraße 15, In der Tränke 2 und 6
- Eigentümer Kampert, Folkert, 32816 Schieder-Schwalenberg, Alte Torstraße 15
- Objekttyp gemischt genutzte Grundstücke, tlw. denkmalgeschützt
- Nutzung Wohnungen, Gewerbeflächen, Lager
- Grundbuch von Schieder-Schwalenberg
Amtsgericht Blomberg
Blatt 2202
- Kataster Gemarkung Schwalenberg

Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
6	57	189 m ²	Mischnutzung mit Wohnen
6	58	11 m ²	Mischnutzung mit Wohnen
6	55 ⁵	7 m ²	Mischnutzung mit Wohnen
6	59	392 m ²	Mischnutzung mit Wohnen
6	54	134 m ²	Mischnutzung mit Wohnen
		733 m ²	

Rechte und Lasten

- Grundbuch
 - Rechte im vorliegenden Grundbuchauszug keine Eintragungen
 - Lasten lfd.-Nr. 1-27: gelöscht
lfd.-Nr. 28-30: Abgabe von Naturalien
lfd.-Nr. 31: Wohnungs-, Unterhaltungs- und Verpflegungsrecht
lfd.-Nr. 32: Vorkaufsrecht
lfd.-Nr. 33-37: gelöscht
lfd.-Nr. 38: Anordnung der Zwangsversteigerung
- Baulasten keine Eintragung
Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- Altlasten 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

⁵ antlg. zu 1/2

beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.

Grundstücksbeschreibung

Lage

- Ort Der Luftkurort Stadt Schieder-Schwalenberg liegt ist südöstlicher Randlage im Kreis Lippe und grenzt an den Kreis Höxter. In der als große Landgemeinde klassifizierten Stadt mit einer Flächenausdehnung von rd. 60 km² leben rd. 8.300 Einwohner, verteilt auf 9 Stadtteile. Die Stadtteile Schieder und Glashütte sind Kneippkurorte. Das Stadtgebiet liegt zwischen dem Teutoburger Wald und dem Weserbergland. Es wird durchkreuzt von dem Fluss „Emmer“, die zur Hochwasserregulierung aufgestaut ist. Die entstandene Wasserfläche dient auch vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.
- Mikrolage Schwalenberg: abgeschlossene Ortschaft im Gemeindeverbund
- Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage Die Bewertungsflächen liegen im Einmündungsbereich der Straßen „Alte Torstraße / In der Tränke“ und stellen je nach Flurstück eine Reihen- bzw. Eckbebauung dar.
- Straße innerörtliche Verbindungsstraßen
- Straßenzustand Altstadt-Kopfsteinpflaster
- Umgebung dichte Altstadtbebauung mit historischen Fachwerkhäusern
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete keine

Merkmale

- Beschaffenheit Topografie: ansteigend, Zuschnitt: unregelmäßig
- Abmessungen Alte Torstraße 15: ca. 24 m x 17 m
In der Tränke 2: ca. 13 m x 14 m
In der Tränke 6: ca. 5 m x 30 m
- Umgebungslärm⁶ nicht vermessen
- Überflutung⁷ keine Gefahrenaussweisung
- Störeinflüsse im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Besonderheiten Die Bewertungsfläche wird durch fünf Flurstücke gebildet.

Erschließung

- Versorgung Es wird unterstellt, dass das Grundstück an allen erforderlichen und erreichbaren Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen ist.

Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße / Kanal erschließungsbeitragsfrei

Baurecht

- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 02/05 "Stadtkern Schwalenberg"
- Festsetzung besonderes Wohngebiet (WB), zweigeschossige Bauweise

⁶ Umgebungslärm

⁷ Starkregenkarte NRW

- Flächennutzungsplan Wohn- und gemischte Bauflächen
Baudenkmalschutz gem. § 5 Abs. 4 BauGB

Entfernungen

- Städte Blomberg 11 km, Detmold 28 km, Paderborn 43 km,
Bielefeld 56 km
- Innenstadt Schieder: ca. 5 km
- Bundesstraße B 238 : ca. 5 km
- Autobahn A 33 (Paderborn-Osnabrück): ca. 46 km
- ÖPNV in fußläufiger Nähe
- Bundesbahn Bahnhof Schieder: ca. 7 km
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 65 km, Hannover ca. 102 km

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger in fußläufiger Nähe
- Arzt Grundversorgung OT Schieder
- Krankenhaus Klinikum Lippe
- Apotheke OT Schieder
- Schule Grundschule am Ort, weiterführende Schulen in Blomberg
- Kindergarten im Ortsteil

BEBAUUNG

Grundstücksbebauung

Der Bewertungsfläche sind insgesamt drei freistehende Gebäude aufstehend:

- Alte Torstraße 15: Wohn- und Geschäftshaus
- In der Tränke 2: Gasthaus „Lippischer Krug“
- In der Tränke 6: Wirtschaftsgebäude

Gebäudedaten „Alte Torstraße 15“

- Ursprungsbaujahr unbekannt
- Bewertungsbaujahr⁸ 1960
- mittleres Alter 65 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 15 Jahre
- Wohnfläche 139 m²
- gewerbl. Nutzfläche 85 m²

Gebäudedaten „In der Tränke 2“

- Ursprungsbaujahr 1883
- Bewertungsbaujahr 1960
- mittleres Alter 65 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 15 Jahre
- Wohnfläche 137 m²
- gewerbl. Nutzfläche 149 m²

⁸ "Bewertungsbaujahr" ist

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

Gebäudedaten „In der Tränke 6“

- Ursprungsbaujahr	unbekannt
- Bewertungsbaujahr	1990
- mittleres Alter	35 Jahre
- mittlere Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer	15 Jahre
- Nutzfläche	115 m ²

Baubeschreibung

Wohn-/Geschäftshaus

Allgemeines

- Beschreibung freistehendes, zweigeschossiges Gebäude, historische Fachwerkbauweise, Bestandteil des historischen Stadtkerns
 Das Gebäude "Alte Torstraße 15" wird gemischt genutzt und ist als historischer Bau in die Denkmalliste der Stadt Schieder-Schwalenberg eingetragen. Zur Vorbereitung der Stadtkernsanierung Schwalenberg in 1979 sind zu dem Gebäude folgende Feststellungen getroffen worden:

Das zweigeschossige alte Fachwerkhaus an der Alten Torstraße 15 (117) steht unter Denkmalschutz und wird zur Zeit im Erdgeschoß als Ladengeschäft (Kunstgewerbe) und im Obergeschoß als Wohnung (2) genutzt.
 Der bauliche Zustand sowohl des Gebäudes, als auch der Wohnungen ist so schlecht (Gruppe 4), daß dringend Modernisierungsmaßnahmen zur Erhaltung dieses Gebäudes notwendig werden. Da keine Planunterlagen vorlagen, konnte auch kein Umbauvorschlag erarbeitet werden. Eine bessere Nutzung und Ausstattung sowohl des Ladens, als auch der Wohnungen, ggf. Ausbau des Dachgeschosses, scheint aber wie bei den anderen Fachwerkumbauvorschlägen durch einen Umbau und Grundriformgestaltung möglich.

- Ursprungsbaujahr unbekannt
- Geschosse Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Raumnutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Kellergeschoss	nicht unterkellert ⁹
Erdgeschoss	Verkaufsfläche mit Nebenräumen ¹⁰
Obergeschoss	Wohnen
Dachgeschoss	Wohnen

Rohbau

- Konstruktion Fachwerk
- Geschosse Wände Fachwerk
- Decke Holzbalken
- Dach Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 50°
- Dachdichtung Pfannendeckung, tlw. Sandsteineinfassung
- Regenentwässerung vorgehängte Rinnen und Fallrohre

⁹ Annahme

¹⁰ offensichtlicher Leerstand

Fassade	Fachwerk, gestrichene Putzfelder Giebelverbretterung, farbiger Anstrich Sockel: Naturbruchstein, Putz mit Fugenschnitt
Haustechnik	keine Angaben
Ausbau	
- Fenster	Holz, gestrichen, Sprossen, Zweifachverglasung, tlw. Gitter Schaufenster: Holz, gestrichen, bodentief, Zweifachverglasung
- Dachlichtflächen	Schleppgaube
- Türen	Ladentür: Holz, gestrichen, Sprossen, Seitenteil Nebentür: Metall
- Treppen	Ladeneingangsstufen: Betonfertigteile, einseitiges Holzgeländer
Schäden	Fassade: Risse, tlw. großflächige Putzablösungen, Anstrich Giebel- verbretterung und Fenster verwittert Fachwerkhölzer: angegriffen, stellenweise morsch Pfannendeckung: optisch nicht dicht liegend, uneben, Abplatzun- gen und Fehlstellen Ortgänge an Dach und Gaube abgängig Abplatzungen an Klinkerschornstein verputzter Schornsteinkopf abgängig Dachrinne deformiert undichte Dachentwässerung mit Sockeldurchfeuchtung Eingangsgeländer abgängig
Bau-/Funktionsmängel	bauarttypisch geringe Geschosshöhe im Obergeschoss ¹¹
Zustand	deutlicher Instandhaltungstau relative Nutzungsfähigkeit wird unterstellt

Gasthaus "Lippischer Krug"

Allgemeines	
- Beschreibung	freistehendes, zweigeschossiges Gebäude, historische Massiv- und Fachwerkbauweise, Bestandteil des historischen Stadtkerns Das Gebäude "In der Tränke 2" wird gemischt genutzt und ist als historischer Bau in die Denkmalliste der Stadt Schieder-Schwalen- berg eingetragen. Zur Vorbereitung der Stadtkernsanierung Schwalenberg in 1979 sind zu dem Gebäude folgende Feststellun- gen getroffen worden:

Auf demselben Grundstück steht das ebenfalls
erhaltenswerte (Denkmalschutz) alte Gasthaus
"Lippischer Krug", das zweigeschossig und teil-
weise in massiver Bauweise errichtet ist. Die
Giebelfront hat ein noch gutes Fachwerk und einen
Krüppelwalm im Satteldach. Im Obergeschoß sind
Fremdenzimmer und eine Wohnung untergebracht.
Der bauliche Zustand des Gebäudes und die Aus-
stattung der Wohnung und der Fremdenzimmer ist
sehr schlecht (Gruppe 4). Um den heutigen An-
forderungen entsprechende Fremdenzimmer, Auf-
enthaltsräume und eine komfortable Wohnung zu
schaffen, müssen dringend größere Umbau- und
Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

¹¹ lt. Bauzeichnung

- Ursprungsbaujahr 1907¹²
- Geschosse Teilkeller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Raumnutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Kellergeschoss	Lager, Bierkühlung, Heizung Geschosshöhe lt. Bauzeichnung 2,20 m
Erdgeschoss	Gaststätte, Betriebsräume, WC-Anlagen lichte Geschosshöhe lt. Bauzeichnung 2,85 m
Obergeschoss	Wohnung, Gästezimmer, Abstellkammern Geschosshöhe lt. Bauzeichnung 2,37 m
Dachgeschoss	Bodenraum

Rohbau

- Konstruktion Mischbauweise (massiv/Fachwerk)
- Keller
 - Wände massiv
 - Decke Holzbalken, massiv
- Geschosse
 - Wände Fachwerk, massiv
 - Decke Holzbalken
- Dach Satteldach, Krüppelwalm, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 50°
- Dachdichtung Pfannendeckung, Sandsteineinfassung, tlw. Schneefanggitter
- Regenentwässerung vorgehängte Rinnen und Fallrohre
- Besonderheiten Der giebelseitig vor dem Gebäude liegende offene Fachwerk-Eingangserker mit Glasdach stellt im vollen Umfangt eine Überbauung auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „In der Tränke“ dar.

Fassade

Fachwerk mit Putzfeldern, Putz, tlw. Anstrich
 Giebelverbretterung
 Sockel: Naturbruchstein, Putz mit Fugenschnitt

Haustechnik

keine Angaben

Ausbau

- Fenster Holz, gestrichen, tlw. Sprossen, Ein-/Zweifachverglasung
- Dachlichtflächen Giebel- und Schleppgaube
- Türen Gaststättentür: Holz, zweiflügelig, Oberlicht
Nebentür: Metall
- Treppen Eingangsstufen: Sandstein
Kellerabgang: massiv mit Stahlkanten

Schäden

Fassade: Risse, stellweise Putzabplatzungen
 Fachwerkhölzer und Holzfenster vereinzelt angegriffen
 Risse und Putzablösungen am Schornsteinkopf
 Anstrich Giebelverbretterung verwittert
 Fehlstelle an Pfannendeckung

Bau-/Funktionsmängel keine Angabe

¹² Gaubeninschrift

Zustand deutlicher Instandhaltungsstau
relative Nutzungsfähigkeit wird unterstellt, augenscheinlich unge-
nutzt

Wirtschaftsgebäude

Allgemeines

- Beschreibung freistehendes, zweigeschossiges Gebäude, Massiv- und Fachwerk-
bauweise, wohnlich nicht ausgebaut, unbeheizt
- Ursprungsbaupjahr unbekannt
- Geschosse Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Raumnutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
EG / OG / DG	Abstellfläche

Rohbau

- Konstruktion Mischbauweise (massiv/Fachwerk)
- Geschosse Wände Fachwerk, Ziegelmauerwerk
- Decke Holzbalken
- Dach Satteldach, Holzdachstuhl
- Dachdichtung Pfannendeckung, tlw. Schneefanggitter
- Regenentwässerung vorgehängte Rinnen und Fallrohre

Fassade

Fachwerk, überwiegend gestrichene Putzfelder
unverputztes Ziegelmauerwerk
Sockel: Naturbruchstein, Putz

Haustechnik

keine Angaben

Ausbau

- Fenster Holz, Sprossen, Einfachvergasung
- Türen Holzbrettertür und -luken
- Tore Holz, zweiflügelig

Schäden

Fassade: Putzfehlstellen, marodes Ziegelmauerwerk mit aussan-
denden Mauerfugen
Fachwerk: tierischer Befall, tlw. morsch
insgesamt verwitterter Außenanstrich der Holzbauteile
Windbretter tlw. abgängig

Bau-/Funktionsmängel Dachentwässerung ohne Kanalanschluss

Zustand deutlicher Instandhaltungsstau
relative Nutzungsfähigkeit wird unterstellt

Außenanlagen

Alte Torstraße 15

- | | | |
|----------------------|--------|--|
| - Entwässerung | | Anschluss an das öffentliche Kanalsystem |
| - Versorgung | Wasser | Anschluss an die öffentliche Versorgung |
| | Strom | Erdkabelanschluss |
| - Außenbauwerke | | Stützmauern aus Naturbruchstein
geländerlose Freitreppe, 4 Stg. |
| - befestigte Flächen | | Sandsteinplatten
Kopfsteinpflaster ¹³ |
| - Einfriedungen | | straßenseitig Stützmauer aus Naturbruchstein |
| - Grünanlagen | | Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze |
| - Besonderheiten | | hausnahe Stützmauer an der Gebäudesüdseite |

Zustand deutlicher Instandhaltungsstau
Grünfläche verwildert

Beurteilung vergleichsweise große Grundstücksfreifläche

In der Tränke 2

- | | | |
|----------------------|--------|---|
| - Entwässerung | | Anschluss an das öffentliche Kanalsystem |
| - Versorgung | Wasser | Anschluss an die öffentliche Versorgung |
| | Strom | Erdkabelanschluss |
| - befestigte Flächen | | Grundstücksfläche nahezu vollständig überbaut |

Zustand vernachlässigt

Beurteilung sehr beengte Verhältnisse

In der Tränke 6

- | | | |
|----------------------|--|---|
| - Entwässerung | | Regenwasser mit Oberflächenentwässerung |
| - Außenbauwerke | | Freitreppe, massiv, 7 Stg. |
| - befestigte Flächen | | Betonpflaster ¹⁴ |
| - Einfriedungen | | Stützmauer, Maschendrahtzaun an Metallpfosten |
| - Grünanlagen | | ehemaliger Nutzgarten |

Zustand verwildert

Beurteilung beengte Verhältnisse

¹³ Flurstück 58

¹⁴ Flurstück 55

GESAMTBEURTEILUNG

Lage	dörflich geprägte Ortslage in der Altstadt Schwalenberg
Grundstücke	Voll- und Miteigentum, Reihen- und Ecklage, an zwei Straßen gelegen
Wohn-/Geschäftshaus	historisches Fachwerkhaus, eingeschränkte Nutzungsqualität Nutzung: Ladengeschäft 85 m ² , Wohnen 139 m ²
Gasthaus „Lippischer Krug“	historisches Gebäude, eingeschränkte Nutzungsqualität ¹⁵ Nutzung: Gaststätte 149 m ² , Wohnen 137 m ² , Abstellfläche ¹⁶ 137 m ²
Wirtschaftsgebäude	historisches Gebäude, Nutzung: Abstellfläche 115 m ²
Energetik	Denkmalgeschützte Gebäude unterliegen keinen gebäudeenergetischen Regelungen. Die Energetik der beheizten Gebäude wird als unzureichend unterstellt.
weitere Nutzung	Die vorliegenden Nutzungsarten werden auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Die Einschätzung der Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes erfolgt auf das jeweilige Einzelgebäude bezogen. Danach wird in Hinblick der Gebäudezustände sowie der wirtschaftlichen Nutzungen eine nur mäßige Marktgängigkeit unterstellt.

¹⁵ wird unterstellt

¹⁶ nicht ertragsrelevant

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



- Ableitung des Marktwertes nach ImmoWertV -

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

Der Marktwert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind an entsprechender Stelle aufgeführt. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses. Zum Ansatz der im Grundstücksmarktbericht dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen. Hinsichtlich der Verfahrensbeschreibungen wird auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht verwiesen. Weiterhin kommt das

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

Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Bei der Wertermittlung ist das Stichtagsprinzip anzuwenden. Liegt der Wertermittlungstichtag in der Vergangenheit, sind die zum Stichtag vorliegenden Marktdaten der Wertermittlung zugrunde zu legen.

Qualitätstichtag

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

Wirtschaftliche Einheiten

Die Bewertungsfläche setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen, die mit drei freistehenden Gebäuden überbaut sind. Die Gebäude werden im Rahmen der Wertermittlung als unabhängig voneinander nutzbare Einheiten betrachtet. Insofern liegen drei wirtschaftliche Einheiten vor. Die Bewertung stellt auf die einzelnen Wirtschaftseinheiten ab. Die Zuordnung der Flurstücke folgt wie nachstehend.

Wirtschaftliche Einheit	Zugeordnete Flurstücke
Alte Torstraße 15	59, 58 zu 1/2
In der Tränke 2	57, 58 zu 1/2
In der Tränke 6	54, 55 zu 1/2

ALTE TORSTRASSE 15

Bodenwert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 mit § 16 ImmoWertV). 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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus. Eine Vergleichswertermittlung nach § 15 ImmoWertV kann hier also nicht seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 15 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

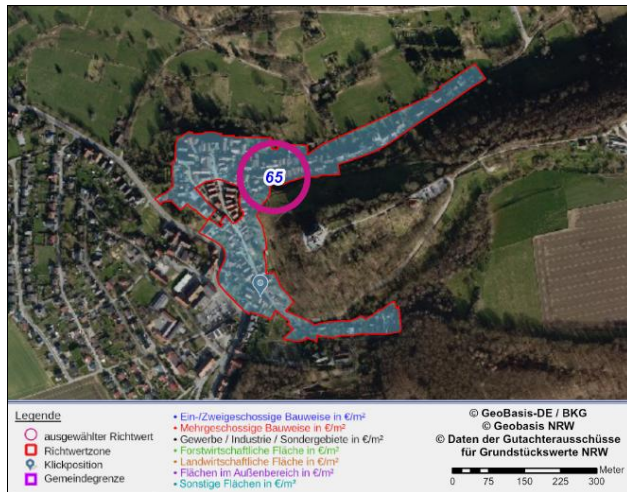
Der Bodenrichtwert (§ 10 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -gestalt) bewirken in aller Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

Bodenqualität

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

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Schieder-Schwalenberg
Postleitzahl	32816
Gemarkungsname	Schwalenberg
Ortsteil	Schwalenberg
Bodenrichtwertnummer	4140003
Bodenrichtwert	65 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	350 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	70 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	64

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

Der Bezugswert der hier relevanten Bodenrichtwertzone liegt im nördlichen Bereich der Richtwertzone („Neue Torstraße 6“). Die Bewertungsfläche weist eine vergleichbare Ortslage auf. Hinsichtlich der Lagequalität wird eine signifikante Abweichung nicht angenommen.

Grundstücksfläche¹⁷

Die Größe der Bewertungsteilfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Dem Bodenrichtwert liegt eine Grundstücksfläche von 350 m² zugrunde. Die Größe der Bewertungsfläche ermittelt sich mit einer ansetzbaren Fläche von 398 m².

Zuschnitt

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück. Der Bewertungsfläche wird ein regelmäßiger Zuschnitt zugeordnet.

Baulücke

Dem Bodenrichtwert liegt nicht das Merkmal einer Baulücke zugrunde. Der Bewertungsfläche wird keine Baulückeneigenschaft zugeordnet.

Objektangepasster Bodenrichtwert

Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m²]	64	41,0	64	41,0
Baugrundstücksfläche [m²]	350	106,1	398	105,4
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	regelmäßig	100,0
Baulücke	nein	100,0	nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,993
individueller Wohnungsbau [€/m²]				64,55

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ergibt sich im Ergebnis keine Veränderung.

¹⁷ 392 m² + 11 m² zu ½

Berechnung

Bodenqualität [rentierlich]	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Baufläche	398 m ²	65,00 €	25.870 €
Bodenwert, rentierlich	398 m ²		25.870 €
			=====

Sachwert

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

Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungsstichtages vorzunehmen (§ 22 Abs. 3 ImmoWertV und Nr. 4.1.2 der SW-RL). Eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt (Nr. 5 Abs. 1 der SW-RL).

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. Zur Ermittlung der Bruttogrundfläche wird auf Nr. 4.1.1.4 der SW-RL verwiesen. 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 gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der Sachwertrichtlinie 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 (Nr. 4.3.2 der SW-RL) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Bei

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

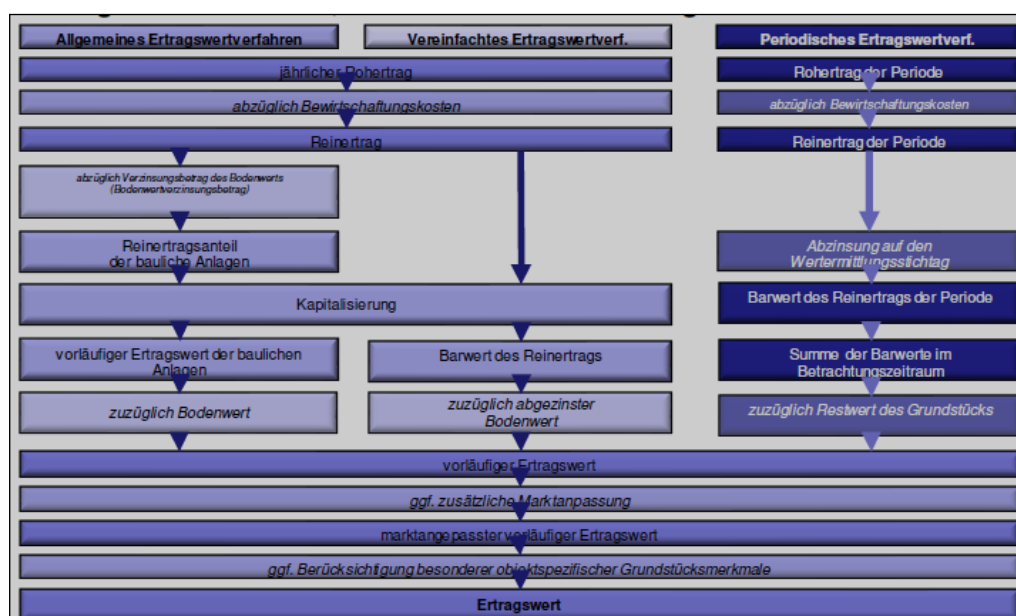
Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 23 ImmoWertV). Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Je nach Ermittlungsweise des Gutachterausschusses kommt hauptsächlich 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.

Der Nutzung von gemischt genutzten Gebäuden unterliegt in aller Regel der wirtschaftliche Gedanke einer fiktiven Rendite. Auch bei Eigennutzung im Sinne eines erzielbaren Geldeinkommens werden sie am Immobilienmarkt nicht über den Substanzwert (Sachwert) gehandelt. Als ertragsorientierte Liegenschaften stellen sie hinsichtlich wirtschaftlicher Überlegungen gewinnbringende Renditeflächen dar. Die anzusetzenden Normalherstellungskosten 2010 sind zur wertmäßigen Erfassung der Teilfläche nur eingeschränkt geeignet. Insbesondere liegen aus dem Markt abgeleitete Sachwertfaktoren nicht vor. Insofern liefert das Sachwertverfahren kein verwertbares Ergebnis. Die Darstellung des Grundstückssachwertes wird aufgrund der wirtschaftlich irrelevanten Wertaussage sowie unzureichender Datengrundlage nicht vorgenommen.

Ertragswert



Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht in aller Regel dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert. Es stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Variante nach § 17 Abs. 2 Satz 1 herangezogen, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können. Die für das Ertragswertverfahren anzusetzenden Ausgangswerte begründen sich wie folgt:

Wohnfläche

In Ermangelung eines ermöglichten örtlichen Aufmaßes wird die Wohnfläche überschlägig auf Grundlage der Geschossfläche bzw. nach Planangaben ermittelt.

- Obergeschoss $11,20 * 9,50 * 0,8$ rd. 85,00 m²
- Dachgeschoss

Schlafen I	13,87 m ²
Schlafen II	13,87 m ²
Wohnen	13,87 m ²
Küche	13,21 m ²
Bad	4,48 m ²
Diele ¹⁸	8,71 m ²

$68,01 \text{ m}^2 * 0,8^{19} = 54,41 \text{ m}^2$

¹⁸ $5,90 * 1,80 - 2,27 * 0,84$

¹⁹ pauschaler Abzug wegen Dachschrägen

Nutzfläche

Die Größe der Nutzfläche im Erdgeschoss wird mit der ermittelten Wohnfläche im Obergeschoss gleichgesetzt. Danach erfolgt der Flächenansatz mit 85 m².

Miete Wohnen

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird eine marktüblich erzielbare Miete angesetzt. Für die Stadt Schieder-Schwalenberg liegt ein Mietspiegel nicht vor. Insofern werden die Angaben im Grundstücksmarktbericht herangezogen. Ausgehend von einer mittleren Miete von 4,75 €/m² erfolgt der Ansatz der objektangepassten Nettokaltmiete mit 4,00 €/m² für das Obergeschoss und 4,20 €/m² für das Dachgeschoss.

Miete Gewerbe

Die Ableitung der Miete für die Ladenfläche erfolgt unter Hinzuziehung des Mietspiegels 2021 für gewerbliche Räume der IHK Lippe zu Detmold sowie auf Grundlage der Angaben im Grundstücksmarktbericht. Danach liegen die durchschnittlichen Mieten wie folgt:

- IHK²⁰ 2,00 €/m² bis 6,05 €/m², im Mittel bei 4,10 €/m²
- GMB²¹ 3,25 €/m² bis 6,50 €/m², im Mittel bei 5,00 €/m²
- GMB²² 2,50 €/m² bis 4,50 €/m², im Mittel bei 3,50 €/m²

Der Ansatz der objektangepassten gewerblichen Miete wird mit 4,50 €/m² vorgenommen.

Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach den Angaben gem. Anlage 3 ImmoWertV. Aufgrund des Denkmalschutzes werden die Instandhaltungskosten mit einem um 30 % erhöhten Ansatz vorgenommen.

- Verwaltungskosten Wohnen 359 €/Wohnung
- Verwaltungskosten Gewerbe 3 %
- Instandhaltung Wohnen/Gewerbe 18,20 €/m²
- Mietausfallwagnis Wohnen 2 %
- Mietausfallwagnis Gewerbe 4 %

Gesamtnutzungsdauer

Aufgrund der Erhaltungspflicht durch den Denkmalschutz liegt theoretisch eine zeitlich unendliche Nutzungsdauer vor (100 Jahre). Gleichwohl erfolgt davon abweichend der Ansatz einer modellkonformen Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) mit 80 Jahren.

Restnutzungsdauer

Üblicherweise ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und des Gebäudealters. Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer führen. Baudenkmäler unterliegen wie alle übrigen Gebäude einer substanziellen Abnutzung. Regelmäßig wiederkehrende bauliche Erneuerungen grundsätzlicher Art sind auch hier erforderlich. Der Unterschied zu einem Nichtbaudenkmal liegt in der durch den Denkmalschutz auferlegten Erhaltungspflicht.

Bei dem Bewertungsobjekt kann aufgrund der vorliegenden Umstände eine substanzorientierte Ermittlung der Restnutzungsdauer nicht durchgeführt werden. Sie ist daher sachverständig zu schätzen. In Hinblick auf Bauart sowie Pflegezustand wird dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von pauschal 15 Jahren zugeordnet.

²⁰ Ortskern/Nebenkern

²¹ Ortskern

²² Nebenkern

Liegenschaftszinssatz

Der Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes für gemischt genutzte Grundstücke im Kreis Lippe liegt bei durchschnittlich 5,5 %.

Ermittlung

Ertragsfläche Wohnen	Wohnfläche		Miete/m²	Miete/Monat
Wohnung OG	85 m²		4,00 €	340 €
Wohnung DG	54 m²		4,20 €	227 €

Wohnfläche, gesamt	139 m²		4,08 €	567 €
--------------------	--------	--	--------	-------

Ertragsfläche Gewerbe	Nutzfläche		Miete/m²	Miete/Monat
Geschäft	85 m²		4,50 €	383 €

Gewerbe, gesamt				383 €
-----------------	--	--	--	-------

Gesamtertragsfläche/mittlere Miete	224 m²			950 €
------------------------------------	--------	--	--	-------

Anteil der Gewerbemiete	40 %
Verhältnis Gewerbe-/Wohnfläche	38 / 62

Jahresrohertrag				11.400 €
-----------------	--	--	--	----------

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Wohneinheiten	2 Stck.	359 €	718,00 €
Gewerbe	3 %		137,88 €

Instandhaltungskosten

Wohn-/Nutzfläche 100 %	224 m²	18,20 €	4.076,80 €
------------------------	--------	---------	------------

Mietausfallwagnis

Wohnnutzung	2 %		136,08 €
Gewerbliche Nutzung	4 %		183,84 €

Anteil Bewirtschaftungskosten	46 %			-5.253 €
-------------------------------	------	--	--	----------

Reinertrag				6.147 €
------------	--	--	--	---------

Bodenwertverzinsung	25.870 €	5,50 %		-1.423 €
---------------------	----------	--------	--	----------

Gebäudereinertrag				4.724 €
-------------------	--	--	--	---------

Vorläufiger Ertragswert

Wirtsch. Restnutzungsdauer	15 Jahre
Liegenschaftszins	5,50 %
Barwertfaktor (gerundet)	10,04

Ertragswert der baulichen Anlage				47.418 €
----------------------------------	--	--	--	----------

Bodenwert				25.870 €
-----------	--	--	--	----------

Vorläufiger Ertragswert				73.288 €
-------------------------	--	--	--	----------

Die vorgenommenen Wertansätze stellen ab auf den Stichtag 01.01.2025. Die weitere Entwicklung zum Bewertungsstichtag zeigt allgemein ein tendenziell steigendes Preisniveau. In Hinblick auf Ortslage und Objektart wird zur Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung ein Zuschlag von 5 % angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund der verhalten angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird ein wegen fehlender Innenbesichtigung sonst üblich anzusetzender Sicherheitsabschlag nicht vorgenommen.

Sensitivitätsanalyse

Direkt anwendbare, stichtagsbezogene Flächenpreise von bebauten Grundstücken oder Wohn- bzw. Nutzeneinheiten mit vergleichbaren Wertmerkmalen hinsichtlich Lage, Alter, Umfang, Bauart, Ausstattung, Zustand und Nutzung stehen für diesen Bewertungsfall nicht zur Verfügung.

Verkehrswert nach ZVG

Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen. Verantwortlich für den Denkmalschutz sind das Land, die Gemeinden und die Gemeindeverbände. Die Unterschutzstellung eines Denkmals erfolgt nach §3 DSchGNW durch Eintragung in die Denkmalliste bei der unteren Denkmalbehörde. Mit der Unterschutzstellung wird der Eigentümer gesetzlichen Verpflichtungen unterworfen. Als wesentliche Einschränkung in das sonst weitestgehend freie Verfügungsrecht über das Grundstück sind

- Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht
- Erlaubnispflicht bei Veränderungen

Des Weiteren gibt das DSchGNW die Möglichkeit, ein Baudenkmal zu enteignen.

Das Denkmalschutzgesetz weist neben den Verpflichtungen aber auch Leistungen auf. Insbesondere wird die Unterhaltung eines Denkmals mit öffentlichen Mitteln des Landes, der Gemeinden und der Gemeindeverbände unterstützt. Die Förderung kann in Form von Zuschüssen, Darlehen und Zinszuschüssen erfolgen. Aus dem Bereich der Städtebauförderung und der Wohnungsmodernisierung können ebenfalls Mittel eingesetzt werden. Neben den im Gesetz angesprochenen Fördermitteln ist es möglich, weitere Mittel aus Stiftungen oder Sonderprogrammen zu erhalten.

Die aufgezeigten direkten Fördermittel sind abhängig von den bereitgestellten Mitteln und tlw. auch von der Wirtschaftskraft des Antragstellers (Eigentümers). Sie sind somit individuell und zeitabhängig und müssen für den Einzelfall nachgefragt werden.

Als indirekte Förderung sind die steuerlichen Abschreibungen im Rahmen der Einkommenssteuer und verminderte Steuern oder völlige Steuerfreiheit bei der Vermögenssteuer, der Erbschafts- und Schenkungssteuer, der Umsatzsteuer sowie der Grundsteuer anzusehen.

Auswirkungen auf den Grundstücksverkehrswert

Aufgrund der Tatsache, dass die Förderung eines Baudenkmals von individuellen Gegebenheiten abhängig ist, bleiben diese Vorteile bei der Wertermittlung eines mit Denkmalschutz beaufschlagten Gebäudes unberücksichtigt. Ein hierdurch zu erwartender finanzieller Vorteil bleibt einer personengebundenen Investitionsrechnung vorbehalten. Gleiches gilt auch für den Ansatz von Steuervorteilen. Eine Berücksichtigung im Verkehrswert findet ebenfalls nicht statt.

An Verpflichtungen sind zu berücksichtigen die Einschränkungen bezüglich der Nutzung des Gebäudes sowie der zwingende Erhalt des Gebäudes. Beide gesetzlichen Vorgaben lasten dem Eigentümer eines Baudenkmals ggf. außerordentliche wirtschaftlicher Erschwernisse auf, die die Wirtschaftlichkeit eines Grundstücks im Extremfall völlig zunichte machen können. Bei dem hier zu bewertenden Baudenkmal kommen weitere Einschränkungen nicht wertrelevant zum Tragen. Das Bewertungsobjekt kann ungeachtet des Denkmalschutzes in nahezu optimaler Weise wirtschaftlich genutzt werden. Renditemindernde Brachflächen oder Nutzungseinschränkungen sind nicht anzunehmen.

In dem vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein gemischt genutztes Gebäude mit zwei Wohnungen und einer Ladeneinheit. Dem interessierten Käufer können insofern vorrangig Überlegungen zur Vermietung unterstellt werden. Die Sensitivanalyse zeigt, dass bei dem Objekt eine eingeschränkte Wirtschaftlichkeit vorliegt, gleichwohl stellen wirtschaftliche Nutzbarkeitserwägungen die Grundlage des Kaufinteresses dar. Ein evtl. dargestellter Substanzwert ist dabei von nachgeordneter Bedeutung.

Der Verkehrswert wird unter Abwägung dieser Belange auf Grundlage des Ertragswertes ermittelt. Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

**32816 Schieder-Schwalenberg, Alte Torstr. 15
Gemarkung Schwalenberg, Flur 6, Flurstücke 59, 58²³**

wird ermittelt mit 77.000 €.

VERKEHRSWERT nach ZVG „Alte Torstraße 15“

zum Stichtag 07.08.2025

77.000 €

²³ zu 1/2

IN DER TRÄNKE 2

Bodenwert

Bodenqualität

wie „Alte Torstraße 15“

Bodenrichtwert

wie „Alte Torstraße 15“

Objektangepasster Bodenrichtwert

Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m²]	64	41,0	64	41,0
Baugrundstücksfläche [m²]	350	106,1	250	107,7
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	unregelmäßig	99,8
Baulücke	nein	100,0	nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,012
individueller Wohnungsbau [€/m²]				65,81

Grundstücksfläche²⁴

Mit einer Größe von 195 m² liegt die Bewertungsteilfläche unterhalb der Erhebungsspanne. Ausgehend von einer Normfläche von 350 m² wird nach Entwicklung des Umrechnungskoeffizienten bei kleiner werdender Grundstücksfläche ein kalkulatorischer Zuschlag von 13 % angesetzt, mithin rd. 74 €/m².

Berechnung

Bodenqualität [rentierlich]	Fläche	Bodenwert/m²	Bodenwert
Baufläche	195 m²	74,00 €	14.430 €
Bodenwert, rentierlich	195 m²		14.430 €
			=====

Sachwert

Analog zu den Ausführungen zu dem Objekt „Alte Torstraße 15“ wird das Sachwertverfahren nicht durchgeführt.

Ertragswert

Wohnfläche²⁵

Die Wohnfläche wird überschlägig auf Grundlage der Geschossfläche abgeleitet. Danach ergibt sich die Wohnfläche des Obergeschosses mit 137 m². In Hinblick auf die Angaben in der Bauakte wird ein wertrelevanter wohnlicher Ausbau des Dachgeschosses nicht unterstellt.

Nutzfläche²⁶

Nach vorliegenden Planunterlagen dient das gesamte Erdgeschoss gewerblichen Zwecken. Die Nutzfläche umfasst Gaststätte und Nebenräume mit 149 m².

²⁴ 189 m² + 11 m² zu ½

²⁵ 13,90 * 12,34 * 0,8

²⁶ (13,90 * 12,34 + 2,03 * 7,30) * 0,8

Miete Wohnen

Analog zu den Ausführungen zu dem Objekt „Alte Torstraße 15“ erfolgt unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Merkmale der objektangepasste Mietansatz mit 3,50 €/m².

Miete Gaststätte

Zur Berücksichtigung des Mietwertes der Gaststätte wird ein flächenbezogener Mietwert mit 7,00 €/m² angesetzt.

Dachboden

Die Nutzfläche des Dachgeschosses wird als nicht ertragsrelevant betrachtet. Ein evtl. hier vorliegender Nutzungsvorteil ist in den Mietansätzen Wohnen / Gaststätte pauschal enthalten.

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten Wohnen	359 €/Wohnung
- Verwaltungskosten Gewerbe	3 %
- Instandhaltung Wohnen/Gewerbe	18,20 €/m²
- Mietausfallwagnis Wohnen	2 %
- Mietausfallwagnis Gewerbe	4 %

Gesamtnutzungsdauer

Analog zu den Ausführungen zu dem Objekt „Alte Torstraße 15“ wird die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) des Gebäudes mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Analog zu den Ausführungen zu dem Objekt „Alte Torstraße 15“ wird in Hinblick auf Bauart sowie Pflegezustand dem Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von pauschal 15 Jahren zugeordnet.

Liegenschaftszinssatz

Analog zu den Ausführungen zu dem Objekt „Alte Torstraße 15“ erfolgt der Ansatz des objektangepassten Liegenschaftszinssatzes mit 5,5 %.

Ermittlung

Ertragsfläche Wohnen	Wohnfläche		Miete/m²	Miete/Monat
Wohnen OG	137 m²		3,50 €	480 €
Ertragsfläche Gewerbe	Nutzfläche		Miete/m²	Miete/Monat
Gaststätte EG	149 m²		7,00 €	1.043 €
Gesamtertragsfläche/mittlere Miete	286 m²			1.523 €
Anteil der Gewerbemiete		68 %		
Verhältnis Gewerbe-/Wohnfläche		52 / 48		
Jahresrohertrag				18.276 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten				
Wohneinheiten	1 Stck.	359 €	359,00 €	
Gewerbe	3 %		375,48 €	
Instandhaltungskosten				
Wohn-/Nutzfläche 100 %	286 m²	18,20 €	5.205,20 €	

<u>Mietausfallwagnis</u>			
Wohnnutzung	2 %	115,20 €	
Gewerbliche Nutzung	4 %	500,64 €	
Anteil Bewirtschaftungskosten	36 %		-6.556 €
Reinertrag			11.720 €
Bodenwertverzinsung		14.430 € 5,50 %	-794 €
Gebäudereinertrag			10.926 €
<u>Vorläufiger Ertragswert</u>			
Wirtsch. Restnutzungsdauer	15 Jahre		
Liegenschaftszins	5,50 %		
Barwertfaktor (gerundet)	10,04		
Ertragswert der baulichen Anlage			109.671 €
Bodenwert			14.430 €
Vorläufiger Ertragswert			124.101 €

Marktanpassung

Analog zu den Ausführungen zu dem Objekt „Alte Torstraße 15“ erfolgt aufgrund der Nutzung als Gaststätte die Anpassung an die Marktlage mit einem Zuschlag von 5 %.

- Marktanpassung	124.101 € * 0,05	6.205 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		130.306 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Überbauung

Die Überbauung stellt ein das Bewertungsobjekt begünstigendes Merkmal dar. Gleichwohl wird eine wertrelevante Auswirkung nicht angenommen. Ein evtl. Rückbau oder Entschädigungszahlung bleiben aufgrund des langjährigen Bestehens unberücksichtigt.

- Werteinfluss der Überbauung	0 €
-------------------------------	-----

Sicherheitsabschlag

Aufgrund der verhalten angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird ein wegen fehlender Innenbesichtigung sonst üblich anzusetzender Sicherheitsabschlag nicht vorgenommen.

- Sicherheitsabschlag	0 €
-----------------------	-----

Ertragswert	gerundet	130.300 €
		=====

Sensitivitätsanalyse

In der Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertveränderungen reagiert. Dabei wird vom eingangs ermittelten Bodenwert von 74 €/m² ausgegangen und dieser variiert um 50 % in beide Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert	Abweichung
37,00 €/m ²	126.900 €	97,4 %
74,00 €/m ²	130.300 €	100,0 %
111,00 €/m ²	133.700 €	102,6 %

Mit einer Ergebnisabweichung von rd. 3 % bei einer Bodenwertvariation von +- 50 % zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes entscheidungsirrelevant ist.

Vergleichswert

Analog zu den Ausführungen zu dem Objekt „Alte Torstraße 15“ wird die Vergleichswertermittlung nicht durchgeführt.

Verkehrswert nach ZVG

Analog zu den Ausführungen zu dem Objekt „Alte Torstraße 15“ ermittelt sich der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz des Grundstücks

**32816 Schieder-Schwalenberg, In der Tränke 2
Gemarkung Schwalenberg, Flur 6, Flurstücke 57, 58²⁷**

mit 130.000 €.

VERKEHRSWERT nach ZVG „In der Tränke 2“

zum Stichtag 07.08.2025

130.000 €

²⁷ zu 1/2

IN DER TRÄNKE 6

Bodenwert

Bodenqualität

wie „Alte Torstraße 15“

Bodenrichtwert

wie „Alte Torstraße 15“

Grundstücksfläche²⁸

Die Größe der Bewertungsfläche ermittelt sich mit 141 m².

Objektangepasster Bodenrichtwert

Die zu beurteilende Fläche ist signifikant kleiner als die Normfläche. Nach Entwicklung des Umrechnungskoeffizienten wird ein kalkulatorischer Zuschlag von 15 % angesetzt. Der objektangepasste Bodenrichtwert²⁹ ergibt sich mit rd. 76 €/m².

Berechnung

Bodenqualität [rentierlich]	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Baufläche	141 m ²	76,00 €	10.716 €
Bodenwert, rentierlich	141 m ²		10.716 €
			=====

Sachwert

Bei dem Wirtschaftsgebäude „In der Tränke 6“ wird eine renditeorientierte Nutzung nicht unterstellt. Zur wertmäßigen Ermittlung wird daher das Sachwertverfahren angewandt. Die Durchführung des Gebäudesachwertes erfolgt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale.

Gebäudeart

Im Rahmen der Objektbewertung im Sachwert wird das Gebäude als landwirtschaftliches Betriebsgebäude betrachtet. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind nach Klassifizierung der Normalherstellungskosten in der Gebäudeart 18 erfasst.

Bruttogeschossfläche (BGF)³⁰

Die Ermittlung der Bruttogeschossfläche erfolgt nach einem überschlägigen örtlichen Außenmaß. Sie umfasst drei Geschossebenen und wird mit einer Fläche von 173 m² angesetzt.

Normalherstellungskosten 2010

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt auf Grundlage der örtlich festgestellten Ausstattungsmerkmale. Nach sachverständiger Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten 2010 wird unter Berücksichtigung von Bauweise und Ausstattung der Kostenansatz mit 250 €/m² BGF angesetzt.

²⁸ 134 m² + 14 m² zu 1/2

²⁹ 65,81 € * 1,15

³⁰ 5,26 * 10,94 * 3

Baupreisindex

Das Bezugsjahr der Normalherstellungskosten beträgt 2010. Zur stichtagsbezogenen Berücksichtigung der Kostenentwicklung wird der Preisindex des statistischen Bundesamtes angesetzt. Der stichtagsrelevante Index zum I. Quartal 2025 beträgt 187,2.

Gesamtnutzungsdauer

Die berechnungsrelevante Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wird mit 50 Jahren angesetzt.

Gebäudealter

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. In Hinblick auf Bauart und insbesondere substanziellen Zustand wird das bewertungsrelevante Gebäudealter mit 35 Jahren angesetzt.

Fiktives Baujahr

Das fiktive Baujahr ermittelt sich unter Berücksichtigung von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter mit 1990³¹.

Alterswertminderungsfaktor

Der Ansatz der Alterswertminderung erfolgt linear. Unter Berücksichtigung von Rest- und Gesamtnutzungsdauer ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor mit 0,3.

Außenanlagen

Wertrelevante Außenanlagen wurden nicht festgestellt.

Ermittlung

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Wirtschaftsgebäude	173 m ²	250 €	43.250 €
Herstellungskosten 2010			43.250 €
Herstellungskosten zum Stichtag			
Index Baupreis 2010	100,0		
Index Stichtag	187,2		
Umrechnungsfaktor	1,87		
Herstellungskosten			80.878 €
Regionalisierte Herstellungskosten			
Regionalfaktor	1,0		80.878 €
Alterswertminderungsfaktor			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor	0,30		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			24.263 €
Bodenwert			10.716 €
Vorläufiger Sachwert			34.979 €

³¹ 2025 + 15 - 50

Marktanpassung

Aufgrund eines relativ niedrigen Objektwertes wird in Hinblick auf die allgemeine Lage auf dem Immobilienmarkt zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ein Zuschlag von pauschal 10 % angesetzt.

Marktanpassung	34.979 € * 0,1	3.498 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		38.477 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sicherheitsabschlag

Aufgrund der verhalten angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird ein wegen fehlender Innenbesichtigung sonst üblich anzusetzender Sicherheitsabschlag nicht vorgenommen.

- Sicherheitsabschlag 0 €

Sachwert	gerundet	38.500 €
		=====

Ertragswert

Nutzfläche³²

Die Nutzfläche wird überschlägig auf Grundlage der Geschossfläche abgeleitet. Unter Berücksichtigung von Erd- und Obergeschoss ergibt sich eine Fläche je Geschoss von 46 m². Das Dachgeschoss wird hälftig angesetzt, mithin 23 m².

Miete

Zur Ableitung einer angemessenen Miete werden die Angaben für Lagerräume im Grundstücksmarktbericht herangezogen. Für die Stadt Schieder-Schwalenberg ist eine Mietwertspanne von 1,00 €/m² bis 3,00 €/m², im Mittel 2,00 €/m² angegeben. Der Nutzfläche wird eine einfache Qualität zugeordnet. Weiterhin ist die Fläche im Obergeschoss aufgrund der Geschosslage benachteiligt, im Dachgeschoss aufgrund der Schrägen eingeschränkt nutzbar. In Hinblick auf die Objektmerkmale werden folgende marktübliche Miete angesetzt:

- Erdgeschoss 2,00 €/m²
- Obergeschoss 1,50 €/m²
- Dachgeschoss 1,00 €/m²

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten 3 %
- Instandhaltungskosten 30 % von 14,00 €/m²
- Mietausfallwagnis 4 %

Liegenschaftszinssatz

In Hinblick auf den im Grundstücksmarktbericht angegebenen Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes für Gewerbe- und Industrieobjekte mit 4,2 % wird unter Berücksichtigung einer eingeschränkt renditeorientierten Nutzung der objektangepasste Liegenschaftszinssatz mit 3,0 % angesetzt.

³² 5,26 * 10,94 * 0,8

Ermittlung

Ertragsfläche Gewerbe	Nutzfläche		Miete/m²	Miete/Monat
Erdgeschoss	46 m²		2,00 €	92 €
Obergeschoss	46 m²		1,50 €	69 €
Dachgeschoss	23 m²		1,00 €	23 €
Gewerbe, gesamt	115 m²		1,60 €	184 €

Gesamtertragsfläche/mittlere Miete 115 m² 184 €

Anteil der Gewerbemiete 100 %

Jahresrohertrag 2.208 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Gewerbe 3 % 66,24 €

Instandhaltungskosten

Nutzfläche 30 % 115 m² 4,20 € 483,00 €

Mietausfallwagnis

Gewerbliche Nutzung 4 % 88,32 €

Anteil Bewirtschaftungskosten 29 % -638 €

Reinertrag 1.570 €

Bodenwertverzinsung 10.716 € 3,00 % -321 €

Gebäudereinertrag 1.249 €

Vorläufiger Ertragswert

Wirtsch. Restnutzungsdauer 15 Jahre

Liegenschaftszins 3,00 %

Barwertfaktor (gerundet) 11,94

Ertragswert der baulichen Anlage 14.910 €

Bodenwert 10.716 €

Vorläufiger Ertragswert 25.626 €

Marktanpassung

Analog zu den Ausführungen zu dem Objekt „Alte Torstraße 15“ erfolgt aufgrund der Nutzung als Gaststätte die Anpassung an die Marktlage mit einem Zuschlag von 5 %.

- Marktanpassung 25.626 € * 0,05 1.281 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 26.907 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sicherheitsabschlag

Aufgrund der verhalten angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird ein wegen fehlender Innenbesichtigung sonst üblich anzusetzender Sicherheitsabschlag nicht vorgenommen.

- Sicherheitsabschlag 0 €

26.907 €

Ertragswert gerundet **26.900 €**
=====

Sensitivitätsanalyse

In der Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertveränderungen reagiert. Dabei wird vom eingangs ermittelten Bodenwert von 76 €/m² ausgegangen und dieser variiert um 50 % in beide Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert	Abweichung
38,00 €/m ²	23.300 €	86,6 %
76,00 €/m ²	26.900 €	100,0 %
114,00 €/m ²	30.500 €	113,4 %

Mit einer Ergebnisabweichung von rd. 13 % bei einer Bodenwertvariation von +- 50 % zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes relativ entscheidungsrelevant ist.

Vergleichswert

Analog zu den Ausführungen zu dem Objekt „Alte Torstraße 15“ wird die Vergleichswertermittlung nicht durchgeführt.

Verkehrswert nach ZVG

Analog zu den Ausführungen zu dem Objekt „Alte Torstraße 15“ ermittelt sich der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz des Grundstücks

32816 Schieder-Schwalenberg, In der Tränke 6
Gemarkung Schwalenberg, Flur 6, Flurstücke 54, 55³³

mit 27.000 €.

VERKEHRSWERT nach ZVG „In der Tränke 6“

zum Stichtag 07.08.2025

27.000 €

³³ zu 1/2

VERKEHRSWERT NACH ZVG „GESAMTOBJEKT“

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Vermarktung des Bewertungsobjektes nach Einzelgrundstücken erfolgt. Gleichwohl ergibt sich der Gesamtverkehrswert des Bewertungsobjektes aus der Summe der flurstücksbezogenen Teilwerte.

„Alte Torstraße 15“ (Flurstücke 59, 58 zu ½)	77.000 €
„In der Tränke 2“ (Flurstücke 57, 58 zu ½)	130.000 €
„In der Tränke 6“ (Flurstücke 54, 55 zu ½)	27.000 €
	234.000 €

VERKEHRSWERT nach ZVG „Gesamtojekt“

zum Stichtag 07.08.2025

234.000 €

GESONDERTER WERTEINFLUSS

Die Ableitung des gesonderten Werteinflusses der im Grundbuch von Schieder-Schwalenberg auf Blatt 2202 unter Abt. II liegenden Eintragungen erfolgt auf Grundlage sachverständiger Überlegungen und Einschätzungen.

28	7	a) An den Pastor in Schwalenberg 2 Ostereier aus Ktbl. 6 Parz. 54
29	7	b) An den Küster in Schwalenberg 2 Ostereier aus Ktbl. 6 Parz. 54,
30	7	1 Metze Roggen aus Ktbl. 6 Parz. 54 ad a und b. Eingetragen auf Antrag vom 8. November 1895 am 10. Dezember 1895 und umgeschrieben am 26. September 1975.
31	7	Lebenslängliches unentgeltliches Wohnungs- und ferner Unterhalts- und Verpflegungsrecht des Gastwirts Gottlieb Schlingmann des Älteren in Schwalenberg auf Grund des Übereignungsvertrages und der Auflassung vom 3. November 1920 eingetragen am 9. Dezember 1920 und umgeschrieben am 26. September 1975.
32	7	Vorkaufsrecht des Gastwirts Gottlieb Schlingmann des Älteren in Schwalenberg und seines Sohnes Karl Schlingmann der Reihenfolge nach an dem unter Blatt 137 des Grundbuchs von Schwalenberg eingetragenen Grundbesitz auf Grund des Übereignungsvertrages und der Auflassung vom 3. November 1920 eingetragen am 9. Dezember 1920 und umgeschrieben am 26. September 1975.

Die Eintragungen beziehen sich sämtlich auf das Flurstück 57 und stammen aus den Jahren 1895 und 1920. Aufgrund des Eintragungsalters wird davon ausgegangen, dass sich hinsichtlich lfd.-Nr. 31 und 32 der Lebenskreis des Begünstigten geschlossen hat. Insofern ist eine wirtschaftliche Einschränkung in der Nutzung des Gebäudes nicht anzunehmen.

Die Eintragungen lfd.-Nr. 28 - 30 beinhalten Lieferungen von Naturalien. Art und Umfang der dinglich gesicherten Verpflichtungen entsprechen nicht den heutigen Gepflogenheiten. Darüber hinaus sind sie aus wirtschaftlicher Sicht als marginal zu bezeichnen. Insofern ist hier eine signifikante wirtschaftliche Einschränkung in der Nutzung des Gebäudes nicht anzunehmen.

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Unter Berufung auf den geleisteten Eid wird vom Verfasser versichert, diese Bewertung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

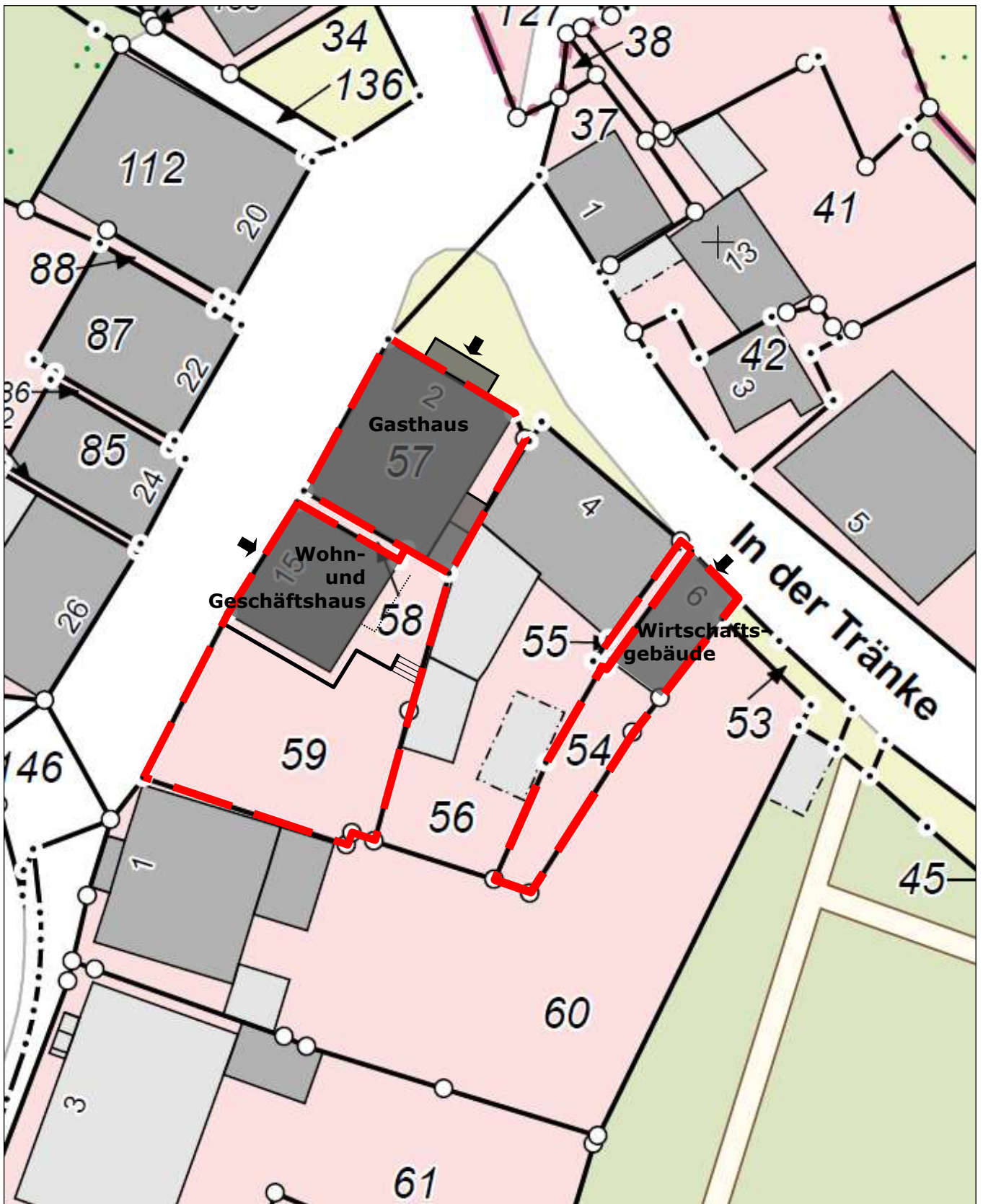
Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung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

Detmold, den 25.08.2025

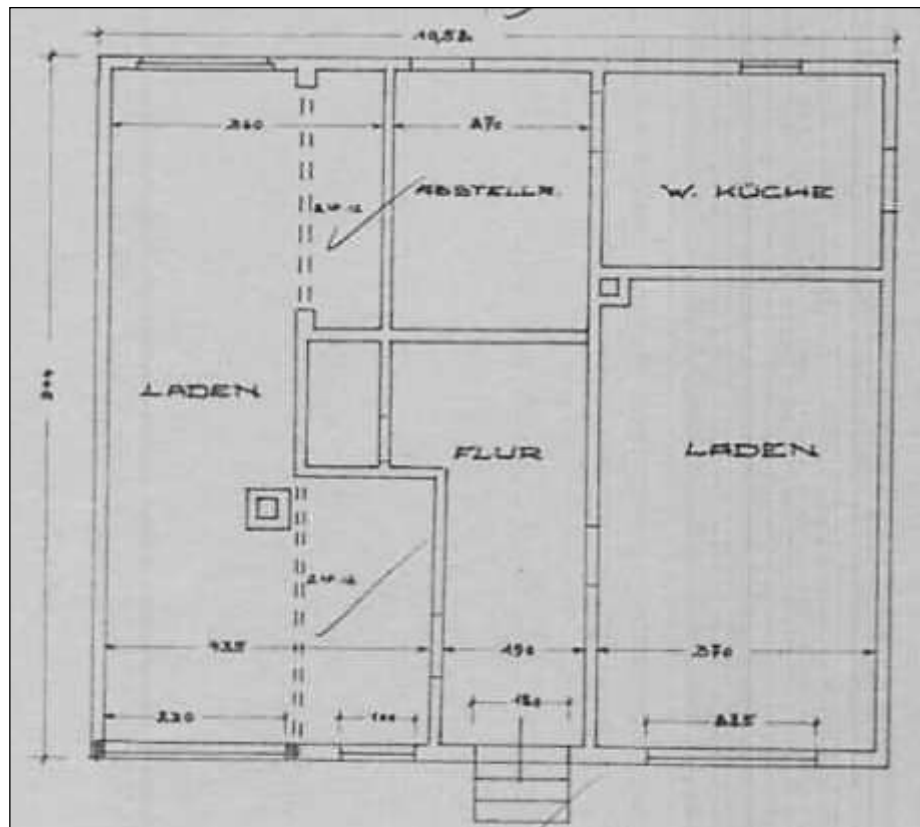
ANLAGEN

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

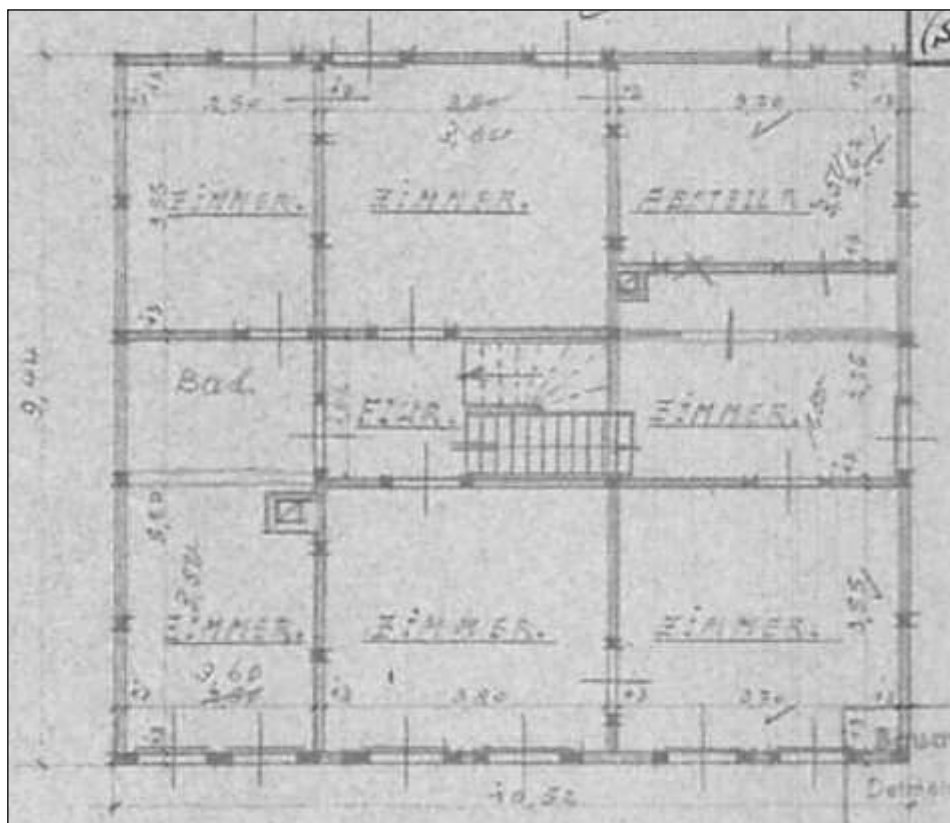
tlw. skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



unveränderte Auszüge aus der Bauakte

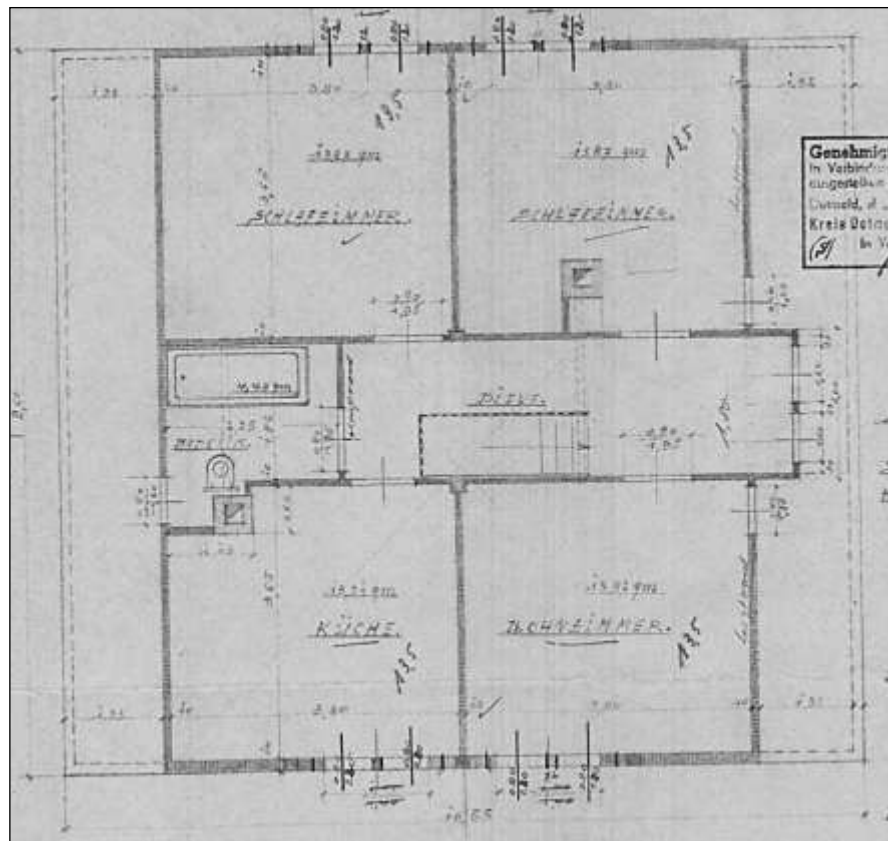


- Erdgeschoss -

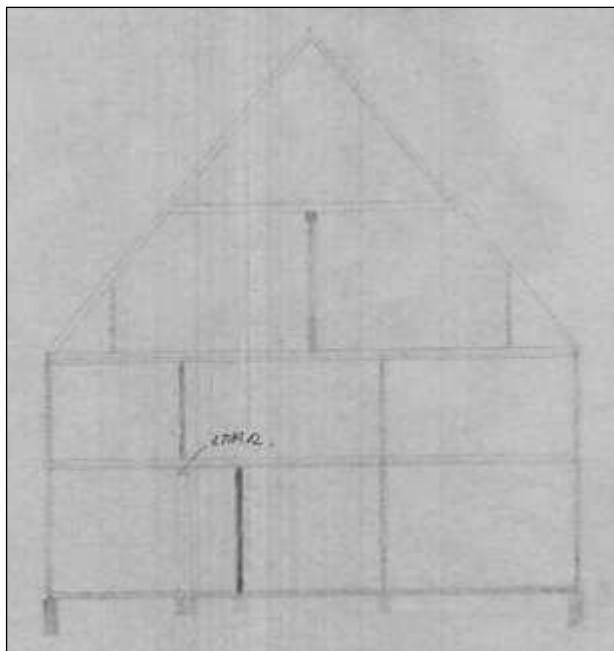


- Obergeschoss -

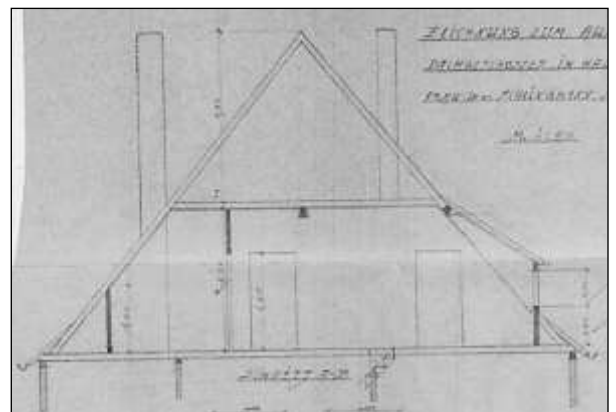
unveränderte Auszüge aus der Bauakte



- Dachgeschoss -

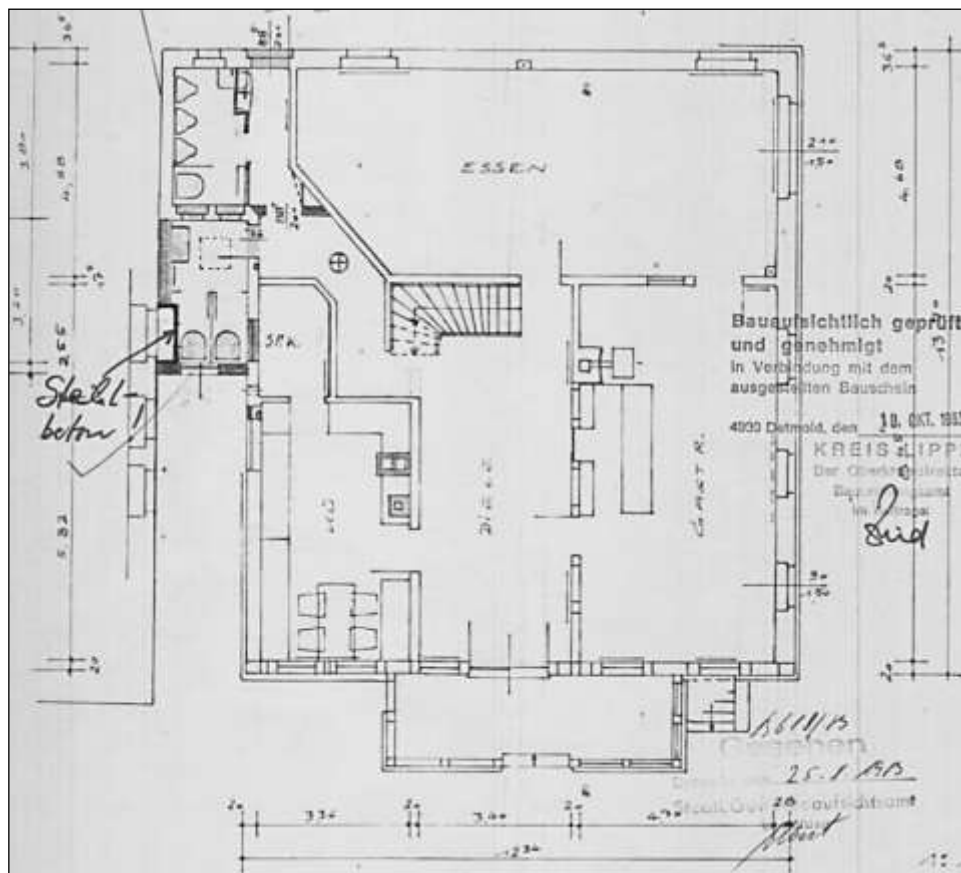


- Gebäudeschnitt -

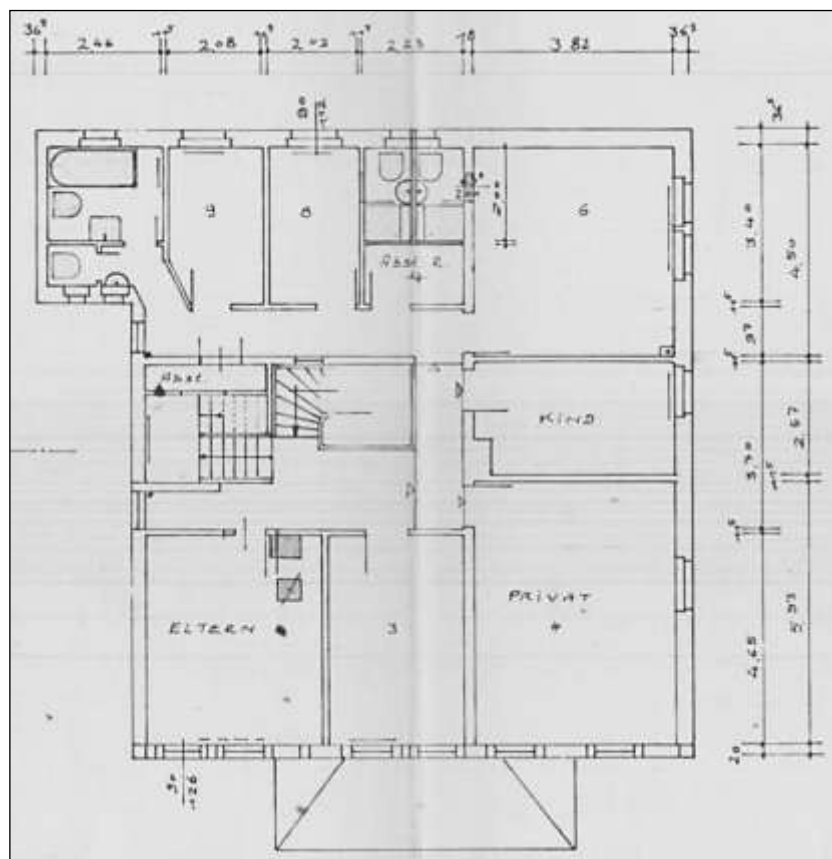


- Gebäudeteilschnitt -

unveränderte Auszüge aus der Bauakte

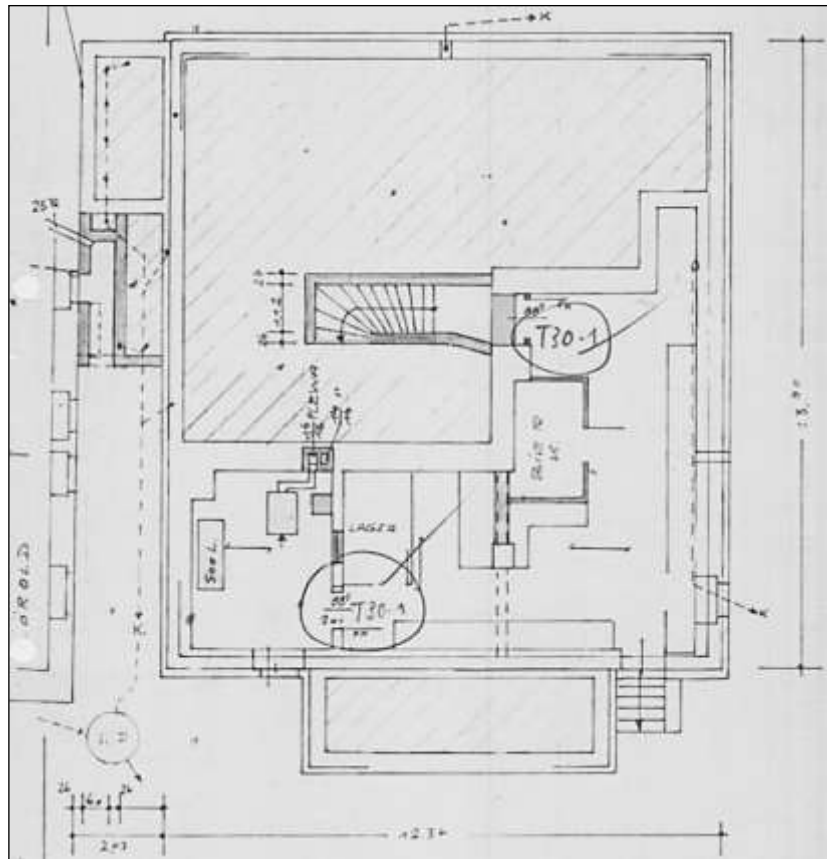


- Erdgeschoss -

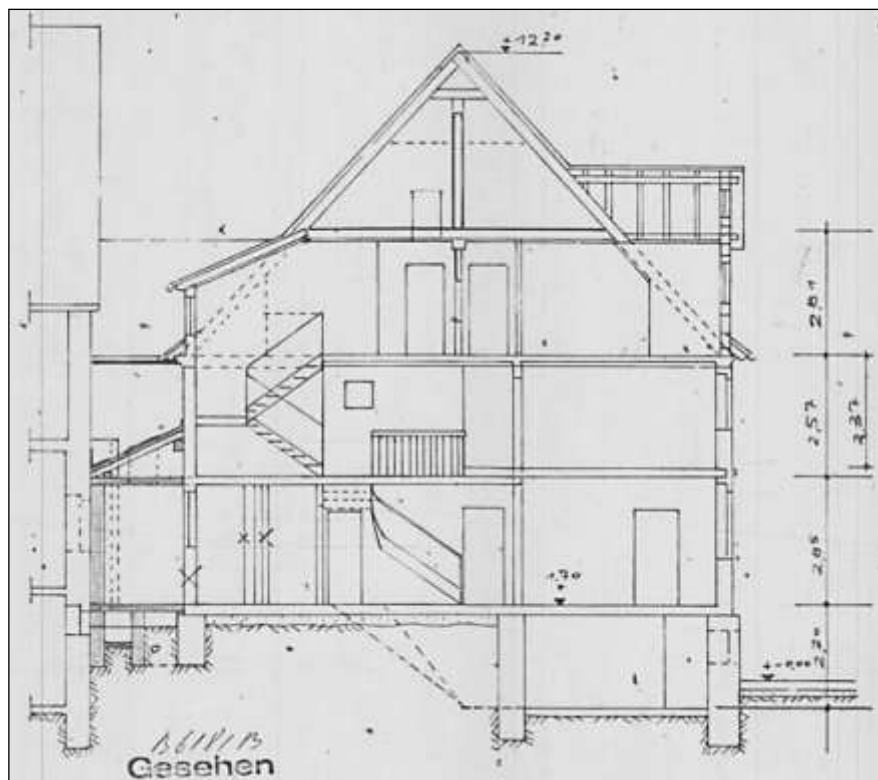


- Obergeschoss -

unveränderte Auszüge aus der Bauakte



- Kellergeschoss -



- Gebäudeschnitt -

„Alte Torstraße 15“



-1- Straßenansicht von Nordwesten



-2- Straßenansicht von Südwesten



-3- Südseite



-4- Ansicht von Südost



-5- Ladeneingang



-6- rückseitiger Gebäudeeingang



-7- hintere Grundstücksfläche



-8- seitliche Grundstücksfläche

„In der Tränke 2“



-9- Nordansicht



-10- Eckansicht



-11- Westansicht



-12- Eingangsveranda



-13- Gaststätteneingang



-14- Nebentür



-15- Kellerzugang

„In der Tränke 6“



-16- Straßenansicht von Nordosten



-17- Ostansicht



-18- Rückansicht



-19- Grundstücksfreifläche



-20- Flurstück 58



-21- Flurstück 55



-22- „Alte Torstraße“



-23- „In der Tränke“

Schadensbilder



-24-



-25-



-26-



-27-



-28-



-29-



-30-



-31-



-32-



-33-



-34-

Legende

„Alte Torstraße 15“

24 + 25 ausfallende Gefache

26 + 27 angemorschte Fachwerkhölzer

28 schadhafter Schornsteinkopf

„In der Tränke 2“

29 schadhafter Schornsteinkopf

30 morsches Holzfenster

31 Fassadenrisse

„In der Tränke 6“

32 angegriffener Fachwerkeckstiel

33 ausfallendes Gefach

34 Regenfallrohr ohne Anschluss