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 03.05.2024

Objekt-Nr. k15/24

27.05.2024

Einfamilienhaus, freistehend

32816 Schieder-Schwalenberg
Am Oekerberg 23

Eigentümer

Auftraggeber:
Amtsgericht Blomberg
6 K 007/23

unsignierte PDF-Version

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05235/9694-42) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg einsehen werden.
Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amtsgericht zu wenden. Seitens des Sachverständigen ist es nicht gestattet, weitere Informationen zu geben oder Unterlagen auszuhändigen.

ÜBERSICHT

		Seite
1.	**ALLGEMEINE ANGABEN**	**3**
2.	**GRUNDSTÜCK**	**5**
2.1	Grundstücksdaten	5
2.2	Grundstücksbeschreibung	5
3.	**BEBAUUNG**	**8**
3.1	Gesamtbebauung	8
3.2	Baubeschreibung	8
3.3	Energetik	10
3.4	Garage	11
3.5	Außenanlagen	11
4.	**OBJEKTBEURTEILUNG**	**12**
W E R T E R M I T T L U N G		**13**
5.	**SACHWERT**	**15**
5.1	Bodenwert	15
5.2	Wert der baulichen Anlagen	17
6.	**ERTRAGSWERT**	**23**
7.	**VERGLEICHSWERT**	**25**
8.	**VERKEHRSWERT NACH ZVG**	**27**
9.	**ANLAGEN**	**29**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

S t i c h t a g[1]	**03.05.2024**
Z w e c k	**Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren**
A u f t r a g g e b e r	Amtsgericht Blomberg Kolberger Str. 1 32825 Blomberg
A k t e n z e i c h e n	6 K 007/23
G r u n d l a g e n	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
U n t e r l a g e n	Grundbuchblatt vom 26.03.2024 Katasterlageplan M 1:1000 vom 02.04.2024 Grundstückssachdaten vom 02.04.2024 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.04.2024 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 03.04.2024 Auskunft Anschlussbeitrag Straße / Kanal vom 03.04.2024 Auskunft Wohnungsbindung vom 03.04.2024 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft digitaler Auszug aus der Bauakte Grundstücksmarktbericht 2024 Marktentwicklung
B e s i c h t i g u n g	03.05.2024
B e t e i l i g t e	Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige
U m f a n g	Besichtigt wurden das Grundstück im vorderen Bereich mit dem Wohnhaus auf allen Etagen sowie die Garage. Auf die Begehung des hinteren Grundstücksbereichs wurde aufgrund der schwierigen Topografie verzichtet.
G u t a c h t e n u m f a n g	29 Seiten 10 Anlagen 23 Fotos
A u s f e r t i g u n g e n	2-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger unsignierte PDF-Version
B e w e r t u n g s u m f a n g	- Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks - Lagemerkmale und Entwicklungszustand - abgabenrechtlicher Zustand - Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung - Nutzung und Erträge - wertbeeinflussende Rechte und Belastungen - die allgemeine Immobilienmarktlage

[1] Bewertung / Qualität

B a u l a s t e n[2]	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
R e c h t e / L a s t e n[3]	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.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien (Asbest etc.) wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich einer eventuellen Belastung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein unbelastetes Objekt unterstellt.
- Eine Untersuchung zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurde nicht vorgenommen.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumtes und besenreines Objekt unterstellt.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren, sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Hinweise

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetztes (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.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen.

[2] öffentlich rechtliche
[3] Grundbuchblatt

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- O b j e k t t y p **Einfamilienhaus, freistehend**

- G r u n d s t ü c k im allgemeinen Wohngebiet (WA)

- L a g e a d r e s s e 32816 Schieder-Schwalenberg
Am Oekerberg 23

- E i g e n t ü m e r

- N u t z u n g zurzeit ungenutzt

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

- G r u n d b u c h von Schieder-Schwalenberg, Blatt 2332A

- K a t a s t e r Gemarkung Schwalenberg

lfd.-Nr.[4]	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
3	15	77	733 m²	Wohnbaufläche

Rechte und Lasten

- G r u n d b u c h
  - Rechte: keine Eintragungen
  - Lasten: lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mergelabbaubeschränkung)
lfd.-Nr. 2: Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

- B a u l a s t e n Abstandsflächenbaulast, Wendeplatz
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.

- W o h n u n g s b i n d u n g
Nach Auskunft der Kreises Lippe liegt eine Bindung des Wohnraums nach Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) nicht vor.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort Der Luftkurort Stadt Schieder-Schwalenberg liegt in südöstlicher Randlage im Kreis Lippe und grenzt an den Kreis Höxter. In der als

[4] Grundbuchblatt

	große Landgemeinde klassifizierten Stadt mit einer Fläche von rd. 60 km² leben ca. 8.400 Einwohner, verteilt auf neun Stadtteile. Im Jahr 1970 erfolgte mit den Gemeinden Brakelsiek, Lothe, Ruensiek, Schieder, Siekholz und Wöbbel der Zusammenschluss zur neuen Stadt Schieder-Schwalenberg. 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	Der Stadtteil Schwalenberg liegt südöstlich im Gemeindebereich mit einer Einwohnerzahl von rd. 1.400. Als bedeutendes Bauwerk liegt oberhalb des Stadtgebietes die in den Jahren 1228-1231 errichtete Burg Schwalenberg, die nach vielen Umbauten, Teilabriss und Neuaufbauten nunmehr als Restaurant und Ferienwohnungen dient und aufgrund ihrer Lage eine gute Fernsicht auf das *Eggegebirge* sowie den Höhenzug *Teutoburger Wald* bietet. Der Stadtkern ist geprägt von Fachwerkbauten sowie dem in 1579 erbauten Rathaus. Weiterhin sind viele Straßen noch in Kopfsteinpflaster ausgeführt.
- Verkehrslage	gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage	Reihengrundstück an der Ostseite der Straße
- Straße	Am Oekerberg: Landesstraße 817, Verbindungsstraße mit regionaler Bedeutung
- Straßenzustand	Asphalt, beidseitig Gehwege, Parkbuchten
- Umgebung	allgemeine Wohnbebauung
- Naherholungsgebiet	Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete	keine
- Besonderheiten	Die Bewertungsfläche liegt nahe dem Einmündungsbereich der Straßen Am Oekerberg / Am Gänsekamp.

Merkmale

- Beschaffenheit	Topografie: ansteigend, rückwärtig starke Hanglage Zuschnitt: regelmäßig, handtuchartig Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Westen Höhenlage: über Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen	Breite: ca. 11 m - 15 m, Tiefe: ca. 55 m
- Störeinflüsse	Verkehrsgeräusche

Erschließung

- Versorgung	Wasser, Gas, Strom über Erdkabel, Telefon/Internet
- Entsorgung	öffentlicher Kanal
- Beiträge Straße / Kanal	erschließungsbeitragsfrei

Baurecht

- Planungsrecht	BauGB, § 35 (Außenbereich)
- Festsetzung[5]	allgemeines Wohngebiet

Entfernungen

- Städte, Kreis Lippe	Blomberg 12 km, Detmold 29 km, Paderborn 48 km, Bielefeld 65 km
- Städte, Umland	Steinheim 9 km, Bad Pyrmont 21 km, Höxter 23 km, Holzminden 28 km
- Ortskern	ca. 600 m
- Bundesstraße	B 239 (Steinheim-Höxter) ca. 5 km
- Autobahn	A 33: 47 km
- ÖPNV	Haltestelle in Grundstücksnähe
- Bundesbahn	Bahnhof Schieder: ca. 8 km
- Flughafen	Paderborn-Lippstadt ca. 64 km

[5] Flächennutzungsplan

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger	im Ortsteil
- Arzt	Allgemeinmediziner im Ortsteil
- Krankenhaus	Höxter, Sankt Ansgar ca. 22 km
- Apotheke	im Ortsteil
- Schule	Grundschule am Ort, weiterführende Schulen in Blomberg
- Kindergarten	im Ortsteil

3. BEBAUUNG

3.1 Gesamtbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus mit Anbau überbaut. Als weiteres Bauteil steht dem Grundstück eine seitlich angesetzte Garage in linksseitiger Grenzbebauung auf.

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	teilunterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus, Einfamilienhaus, Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss, rückseitig nicht unterkellerter eingeschossiger Anbau, Wohn- und Nutzfläche im Erdgeschoss
Ursprungsbaujahr	1926
Geschosse	Teilkeller, Erd- und Dachgeschoss

Raumnutzung

Geschosse	Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion
Kellergeschoss	2 Abstellräume gemessene lichte Geschosshöhe ca. 1,85 m
Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Treppenflur, Diele, Terrasse gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,15 m - 2,45 m Anbau: Bad, WC, Heizung / Hauswirtschaftsraum
Dachgeschoss	4 Zimmer, Bad gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,15 m - 2,25 m (Deckenspiegel) Anbau: Dachboden

Rohbau

- Konstruktion		konventionelle Mauerwerksbauweise
- Keller	Wände	Mauerwerk aus Naturbruchstein
	Decke	Stahlträger mit Kappengewölbe
- Geschosse	Wände	Mauerwerk aus Ziegelstein
	Decke	Holzbalken
- Dach		Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 40° / 45°
- Dachdichtung		Pfannen, dunkel engobiert, vermörtelt Betondachsteine

- Regenentwässerung	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten	offener Eingangserker

Fassade
Putz, Anstrich
straßenseitig aufgesetztes Lattenfachwerk
Holzschalung am Südgiebel
Bruchsteinsockel

Haustechnik

- Heizung System	Warmwasser-Zentralheizung, Gas-Wandtherme
Wärmeübertragung	Stahlplattenheizkörper, Thermostatventil
- Lüftung	über Fenster
- Sanitäranlage	zeitgemäße Ausstattung
Räume/Ausstattung	Bad EG: Einbauwanne, Dusche, Handwaschbecken
	WC EG: Handwaschbecken, WC
	Bad DG: Einbauwanne, Waschtisch, WC
- Warmwasser	zentral, an Heizanlage angeschlossen, separater Speicher
- Elektroanlage	zweckmäßige Wohnungsausstattung
	Metallzählerkasten, Sicherungsautomaten
	TV-Satellitenempfangsanlage

Ausbau mittleres Niveau

- Wandoberflächen	Putz, Tapete, Anstrich, Holz
- Wandfliesen	in den Nassräumen raumhoch
	Wandspiegel im Arbeitsbereich Küche
- Deckenoberfläche	Profilholz
- Fußböden	Holzdielen mit Laminat und Teppich, Keramik
- Fenster	Kunststoff, tlw. Sprossen, Zweifachverglasung
	Fensterbänke innen/außen: Holz, Werkstoff / Spaltklinker
- Sonnenschutz	baulicher Sonnenschutz nicht vorhanden
- Dachlichtflächen	Schleppgaube
	Dachflächenfenster
- Kellerfenster	Holz, lackiert, Einfachverglasung
- Türen Hauseingang	Kunststoff, Sprossen, Glasausschnitt
Nebentür	Kunststoff, Glasausschnitt
innen	Holz, glatt, furniert (Limba), Buchedekor, Holzrahmen
- Beleuchtung	Decken- und Wandauslässe für übliche Raumleuchten
- Treppen Geschosse	Holz, einläufig gerade
Keller	Holzstiege
Dachboden	Deckenluke, Holzeinschubtreppe
Hauseingang	massiv, Klinkerflachschicht
- Einbauten	Einbauschrank

Modernisierungen <u>2002/2003</u>
Fenster
Elektroinstallation
Versorgungsleitungen Frischwasser
Heizung
Bäder, WC
Innenausbau: Decken, Bodenbelag
Dämmung der obersten Geschossdecke sowie Umfassungswände innen- und außenseitig[6]

Bauliche Defizite
<u>Schäden</u>

Keller	Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Boden und Wand mit Farb- und Putzablösungen
	leichte Korrosion an Deckenträger
	tierischer Befall an Treppe
	Fenster abgängig

[6] lt. Angabe

Erdgeschoss	im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
Dachgeschoss	im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
Fassade	Risse
	angewitterter Holzanstrich
	ablösender Anstrich Fensterlaibung
allgemein	fehlende Fugenvermörtelung Eingangstreppenbelag

Mängel

Keller	tropfnasse Bruchsteinwand
Erdgeschoss	tlw. Stolperkante in den Türdurchgängen
	geringe lichte Raumhöhe Anbau
Dachgeschoss	geringe lichte Raumhöhe
allgemein	ausfallender Pfannenverstrich
	vermooste Dachdeckung Anbau
	fehlende Rauchwarnmelder

3.3 Energetik

Beschreibung
Bei Errichtung des ursprünglichen Gebäudes lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine zeitnahe energetische Ertüchtigung wurde nicht festgestellt. Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben liegt eine sehr mäßige Gebäudeenergetik vor. Zu den einzelnen energetischen Merkmalen sind folgende Angaben zu machen:
- mäßige Dämmqualität der opaken Gebäudehülle
- mittlere Dämmqualität der Fenster
- Wandtherme mit Brennwerttechnik
- Heizkörper nicht in Wandnischen
- zentrale Warmwasserbereitung
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung

Zum 01.01.2024 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Danach gelten für alle Mehrfamilienhäuser bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind davon ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst das Gebäude bewohnt. Bei Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses müssen nachstehende Pflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllt werden:
- Heizungen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind
- Dämmung von wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung der obersten Geschossdecke zu unbeheizten Dachräumen, wenn sie keinen Mindestwärmeschutz aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht – also zum Beispiel auch für Spitzböden und für nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach mindestens entsprechend gedämmt sein. Diese Pflicht zum Dämmen gilt jedoch nicht, wenn der Eigentümer/in eines Ein- oder Zweifamilienhauses bereits seit Februar 2002, als der Vorgänger des GEG, die Energieeinsparverordnung (EnEV) gültig wurde, selbst im Gebäude wohnen.

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

Energieausweis
Mit Datum vom 16.10.2023 liegt ein Energieausweis vor. Er wurde erstellt gem. § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs. Anlass der Ausstellung ist Vermietung/Verkauf. Die Datenerhebung fand durch den Aussteller statt. Danach ergibt sich der Endenergiebedarfswert mit 257,8 kWh/(m²a), der Primärenergiebedarf mit 255,4 kWh/(m²a).

3.4 Garage

massiver Putzbau, linksseitig angesetzt, Betonflachdach, Dachterrasse mit Holzdielenbelag, Estrich, Stahlschwingtor, Elektroinstallation, Baujahr 1966, Stellplatz ca. 2,30 m - 2,40 m x 5,55 m
- Innenschäden: deutliche Feuchtespuren mit Farb- und Putzablösungen, Wand- und Deckenrisse

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse

- Entwässerung	Anschluss an das öffentliche Kanalsystem
- Versorgung	
Wasser	Anschluss an die öffentliche Versorgung
Strom	Erdkabelanschluss
Gas	Anschluss an die öffentliche Gasversorgung
Kommunikation	Telefon, Internet

sonstige Außenanlagen

- Außenbauwerke	Terrassenüberdachung ca. 3,70 m x 4,40 m schmale Massivtreppe[7] Freitreppe[8] Stützwände
- befestigte Flächen	Betonkleinpflaster, Natursteinplatten
- Parkplätze	auf dem Grundstück nicht möglich
- Einfriedungen	Grenzwand straßenseitig offen
- Grünanlagen	Rasenfläche, Buschwerk
- 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.

[7] rückseitig als Zugang zum Dachboden Anbau und Dachterrasse Garage
[8] Zugang zur rückwärtigen Grundstücksfreifläche

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage	mittlere Lagequalität, Regionalstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, gute Verkehrsanbindung, keine immissionsverursachende Nachbarbebauung, Fernsicht
Grundstück	handtuchartige Grundstücksfläche, eingeschränkte Nutzbarkeit wegen starker Hanglage, Freifläche mit Baum- und Buschbewuchs
Gebäude	solider Altbau, gut nutzbarer Grundriss, modernisiert, energetisch ertüchtigt - Zustand: nutzungsbereit, allgemeiner und leerstandsbedingter Pflegestau - Optik: normal ansprechend
Garage	Putzbau, seitlich angesetzt, Grenzbebauung, Dachterrasse - Zustand: deutlicher Instandhaltungsstau
weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Einfamilienhäuser" im Bereich der Stadt Schieder-Schwalenberg ist von einer mittleren Marktgängigkeit auszugehen.

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

Methodik der Wertermittlung

Ableitung des Marktwertes nach § 6 ImmoWertV 2021

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)
Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

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

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

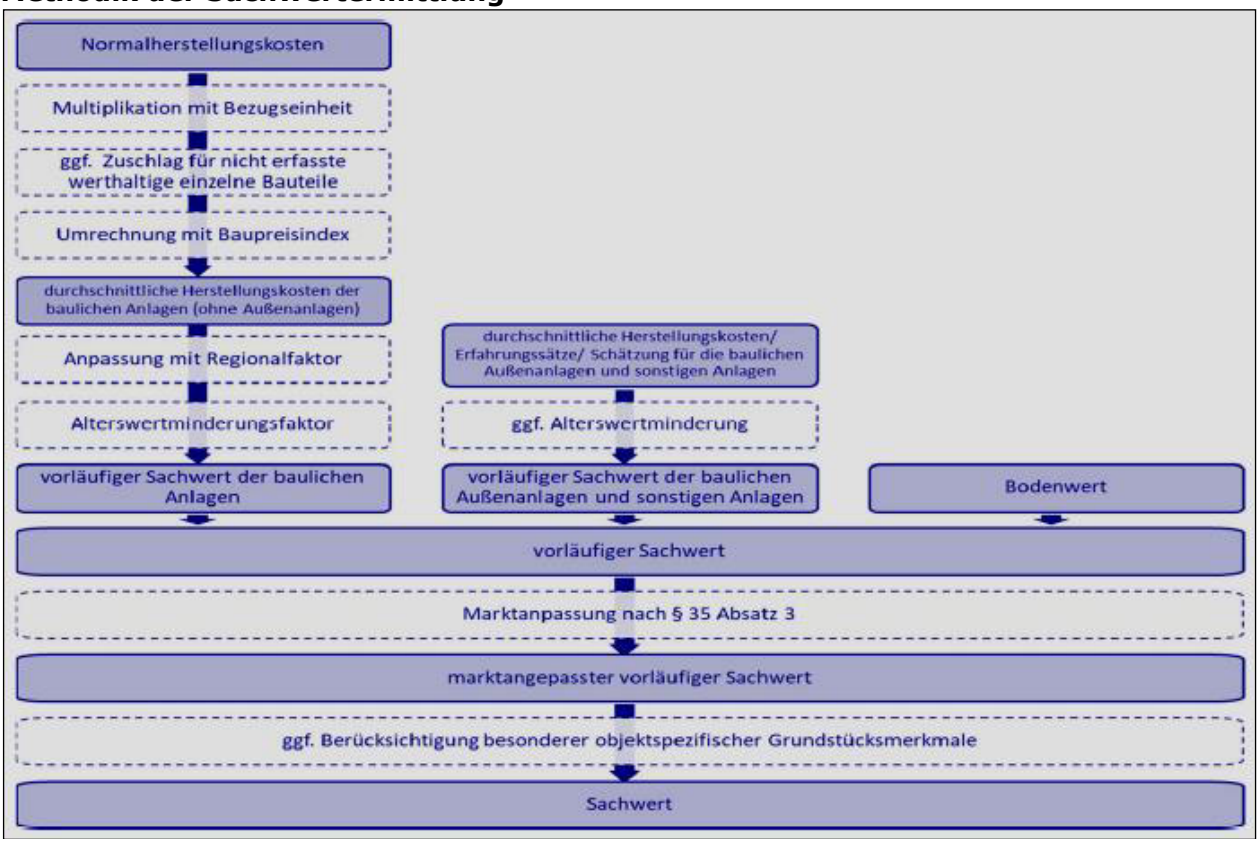
mers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

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

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

5. SACHWERT

Methodik der Sachwertermittlung



- Sachwertverfahren nach ImmoWertV -

5.1 Bodenwert

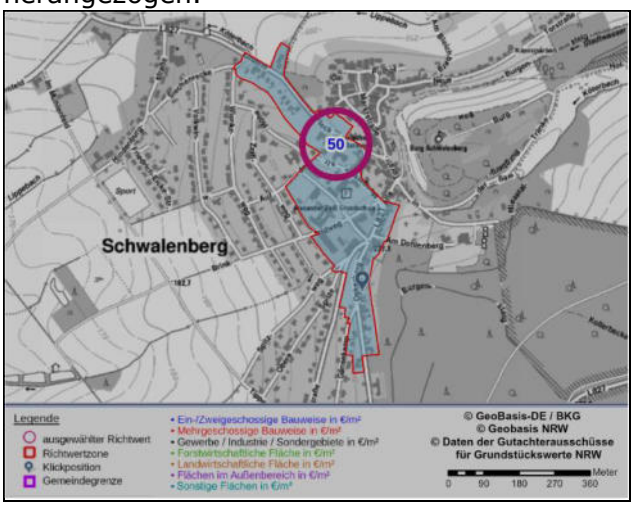
Methodik der Bodenwertermittlung

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. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.
Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann hier also nicht seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.
Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -gestalt) bewirken in aller Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt
Bodenqualitäten
Die Bewertungsfläche liegt in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer Satzung. Im Flächennutzungsplan ist der straßenanliegende Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die rückwärtige Fläche stellt Waldgebiet dar. Nach planungsrechtlicher Einordnung sowie tatsächlicher Nutzung wird für die durch das Wohnhaus baulich genutzte Fläche mit einer Größe von 450 m² als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt. Für die restliche Grundstücksfläche ist sowohl eine Bauerwartung als auch eine fortwirtschaftlich sinnvolle Nutzung nicht anzunehmen. Insofern wird die Fläche wertmäßig als Gartenland betrachtet.

Bodenwert Wohnbaufläche
Bodenrichtwert
Zur Ableitung des Bodenwertes der Wohnbaufläche wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Schieder-Schwalenberg
Postleitzahl	32816
Gemarkungsname	Schwalenberg
Ortsteil	Schwalenberg
Bodenrichtwertnummer	4140034
Bodenrichtwert	50 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	I
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	49 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	40

Für die Lage der Bewertungsfläche liegt ein Wert von 50 €/m² vor. Er 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 Baulandteilfläche mit 450 m² entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes mit 600 m². Nach Untersuchung des Einflusses der Grundstücksgröße auf den Bodenwert anhand von tatsächlichen Kaufpreisen liegen entsprechende Umrechnungsfaktoren vor.

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

objektangepasster Bodenrichtwert
Der objektangepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt

Bodenrichtwert [€/m²]	50,00			
Merkmale	**Boden-richtwert**	**Umrechnungs-koeffizient**	**Objekt**	**Umrechnungs-koeffizient**
Lagewert [€/m²]	40	38,3	40	38,3
Baugrundstücksfläche [m]	600	100,0	450	103,9
Art der baulichen Nutzung	Wohnbauland	100,0	Wohnbauland	100,0
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	regelmäßig	100,0
Baulücke	nein	100,0	Nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,039
individueller Wohnungsbau [€/m²]				**51,94**

Der Wert des Wohnbaulandes wird angesetzt mit 52 €/m².

Bodenwert Gartenland
Der Ableitung des Bodenwertes für Gartenland wird eine planungsrechtliche Lage im Außenbereich zugrunde gelegt. Im Untersuchungszeitraum 2020 und 2022 liegen hierfür 49 Kauffälle vor.

Merkmale	
BRW Acklerand 01.01.2020 [€/m²]	2,40
Grundstücksfläche [m²]	283
BW Gartenland Außenbereich [€/m²]	**5,07**

Der Wert des Gartenlandes wird angesetzt mit 5,10 €/m².

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m²	Bodenwert
Wohnbauland	450 m²	52,00 €	23.400 €
Gartenland	283 m²	5,10 €	1.443 €
Bodenwert	733 m²		24.843 €

5.2 Wert der baulichen Anlagen

Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die Beschreibungen sind dabei als beispielhaft zu sehen und dienen der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufgeführt werden. Gebäudemerkmale, die in der Tabelle nicht beschrieben sind, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen werden muss. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), einfach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6). Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Bauneben-

kosten, 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. Wertermittlungsstichtages 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:

<u>Gebäudearten</u>

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

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

Aufgrund unterschiedlicher Geschossigkeiten sowie Geschossnutzungen sind mehrere Gebäudearten in Ansatz zu bringen.
- 1.01 Wohnhaus unterkellert
- 1.21 Wohnhaus nicht unterkellert
- 1.22 Anbau

Bruttogrundfläche[9]
Der Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach überschlägigem örtlichem Aufmaß. Danach ergibt sich die Bruttogrundfläche mit 288 m².

Normalherstellungskosten 2010[10]
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 2,44. Nach dem Maßstab der Normalherstellungskosten entspricht das einer einfachen bis mittleren Ausstattungsqualität. Unter Berücksichtigung der Gebäudearten in anteiliger Größe ermittelt sich der Kostenkennwert mit 807 €/m².

Sonderbauteile
Als Sonderbauteile werden mit den Herstellungskosten pauschal berücksichtigt
- offener Eingangserker 5.500 €
- Terrassenüberdachung 1.500 €

Baupreisindex
Als Baupreisindex ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer mit dem Basisjahr 2010 = 100 anzuwenden. Nach Angabe des statistischen Bundesamtes liegt stichtagsbezogenen der Index zum I. Quartal 2024 für Wohngebäude bei 181,2.

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

Gebäudealter
Wohnhaus und Anbau sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet worden. Bis zum Bewertungsstichtag wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Berücksichtigung erfolgt nach dem Punkterastersystem der AGVGA.

Objekt Schieder-Schwalenberg, Am Oekerberg 23	Satz-Nr.	
Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	20	7

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	7
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

[9] Anlage 9
[10] Anlage 9

Mit 7 von 20 möglichen Punkten liegt ein mittlerer Modernisierungsgrad vor.

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der Modellbeschreibung des hiesigen Gutachterausschusses linear. Nach Baujahr und Modernisierung ergibt sich ein Gebäudealter von 50 Jahren, mithin eine Alterswertminderung von 63 %.

Garage
Der Wertansatz der Garage erfolgt unter fiktiver Berücksichtigung der Dachterrasse mit einem Zeitwert von pauschal 3.500 €.

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

Ermittlung

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Wohnhaus	288 m²	807 €	232.416 €
Sonderbauteile			
offener Eingangserker			5.500 €
Terrassenüberdachung			1.500 €
Herstellungskosten 2010			239.416 €
Herstellungskosten zum Stichtag			
Index Baupreis 2010	100,0		
Index Stichtag	181,2		
Umrechnungsfaktor	1,81		
Herstellungskosten			433.343 €
Wertminderung wegen Alters			
wertrelevantes Alter	50 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Wertminderung	63 %		-273.006 €
			160.337 €
- Zeitwert Garage			3.500 €
- Zeitwert Außenanlagen			8.000 €
Wert der baulichen Anlagen			171.837 €
Bodenwert			24.843 €
vorläufiger Sachwert			196.680 €

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

Korrekturfaktoren zur individuellen Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert herangezogen werden können.
Für das vorliegende Bewertungsobjekt ermittelt sich unter Berücksichtigung der festgestellten Merkmale sowie Anwendung der aus Kauffällen abgeleiteten Korrekturwerte der objektspezifische Sachwertfaktor wie folgt:

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwert
Gemeinde	Schieder-Schwalenberg 01.01.2024				77
Gebäudeart [Bauweise]	freistehend	freistehend			0,0000
Optik	normal ansprechend	normal ansprechend			0,0000
Lagewert [€/m²]	55	40	-15	-0,0208	0,3120
Baugrundstücksfläche [m²]	650	733	83	-0,0106	-0,8798
Baujahr [1Jahr]	1975	1926	-49	-0,2545	12,4705
Wohnfläche [m²]	150	154	4	-0,0775	-0,3100
Anzahl der Einheiten	1	1	0	-3,8162	0,0000
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	2,44	-0,26	-3,9369	1,0236
KG-Anteil [%]	100	43	-57	-0,0365	2,0805
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	83	-17	0,0391	-0,6647
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0	3,3116	0,0000
Sachwertfaktor					**0,91**

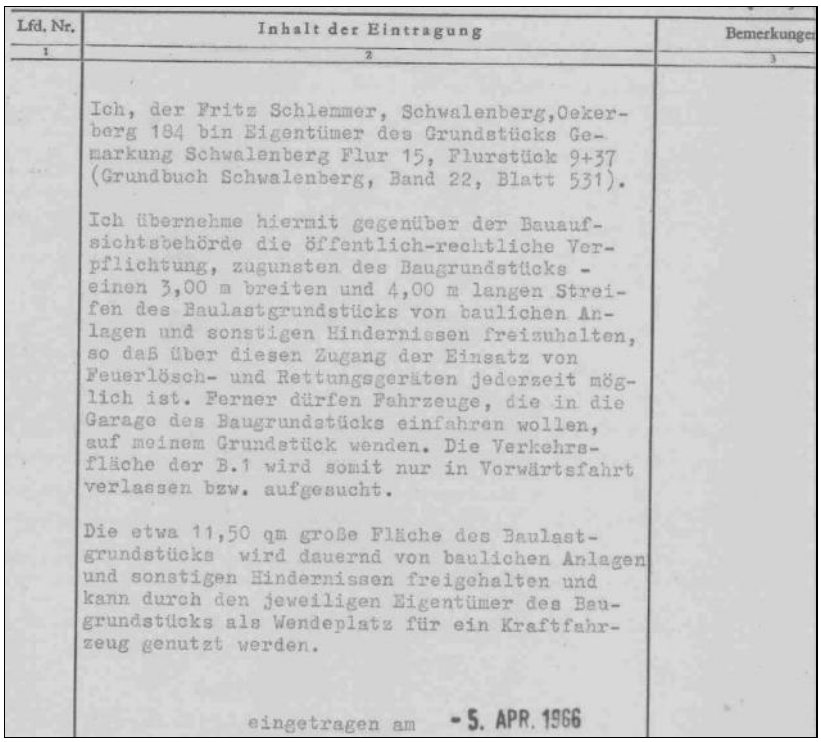
Der Sachwertfaktor ergibt sich mit 0,91, mithin mit einem Abschlag von rd. 9 %. Der Ansatz der wertrelevanten Ausgangswerte bezieht sich auf die Marktlage zum 01.01.2024. Zwischenzeitlich sind weitere Entwicklungen am Immobilienmarkt eingetreten. Danach hat sich die bislang verringernde Tendenz umgekehrt und ist einer wieder leicht steigenden Entwicklung gewichen. Unter Berücksichtigung einer veränderten Marktlage wird die Marktanpassung mit einem Abschlag von 6 % angesetzt.

- Marktanpassung	196.680 € * 0,06	-11.801 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		184.879 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
bauliche Defizite
Bauliche Defizite beinhalten zunächst grundsätzlich substanzielle Schädigungen sowie funktionale Einschränkungen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nach Art und Umfang in Hinblick auf deren wertrelevanten Einfluss. Dabei ist nicht jedem Schaden eine Wertrelevanz zuzuordnen. Bei 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 substanzielle oder funktionale Verbesserung. Die Auswirkungen vorhandener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern können versteckte Schäden vorliegen.
Bei dem Bewertungsobjekt wurden substanzielle Schäden festgestellt, die allein durch die angesetzte Alterswertminderung nicht abgedeckt sind. Sie begründen insofern eine zusätzliche Anpassung. In Hinblick auf Art und Umfang der baulichen Defizite wird der Abschlag zur Berücksichtigung mit pauschal 12.500 € angesetzt.

- Werteinfluss der baulichen Defizite	-12.500 €

Baulast
Im Baulastenverzeichnis des Kreises Lippe liegt auf Blatt 5 unter lfd.-Nr. 1 folgende Eintragung vor:



Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3

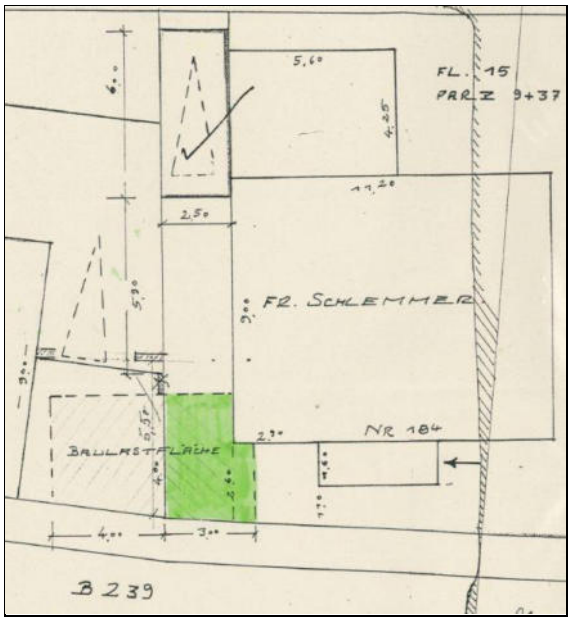
Ich, der Fritz Schlemmer, Schwalenberg,Oekerberg 184 bin Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Schwalenberg Flur 15, Flurstück 9+37 (Grundbuch Schwalenberg, Band 22, Blatt 531).

Ich übernehme hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstücks - einen 3,00 m breiten und 4,00 m langen Streifen des Baulastgrundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so daß über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist. Ferner dürfen Fahrzeuge, die in die Garage des Baugrundstücks einfahren wollen, auf meinem Grundstück wenden. Die Verkehrsfläche der B.1 wird somit nur in Vorwärtsfahrt verlassen bzw. aufgesucht.

Die etwa 11,50 qm große Fläche des Baulastgrundstücks wird dauernd von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freigehalten und kann durch den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks als Wendeplatz für ein Kraftfahrzeug genutzt werden.

eingetragen am - 5. APR. 1966

Im zugehörigen Lageplan ist die Baulastfläche wie folgt dargestellt zu entnehmen:

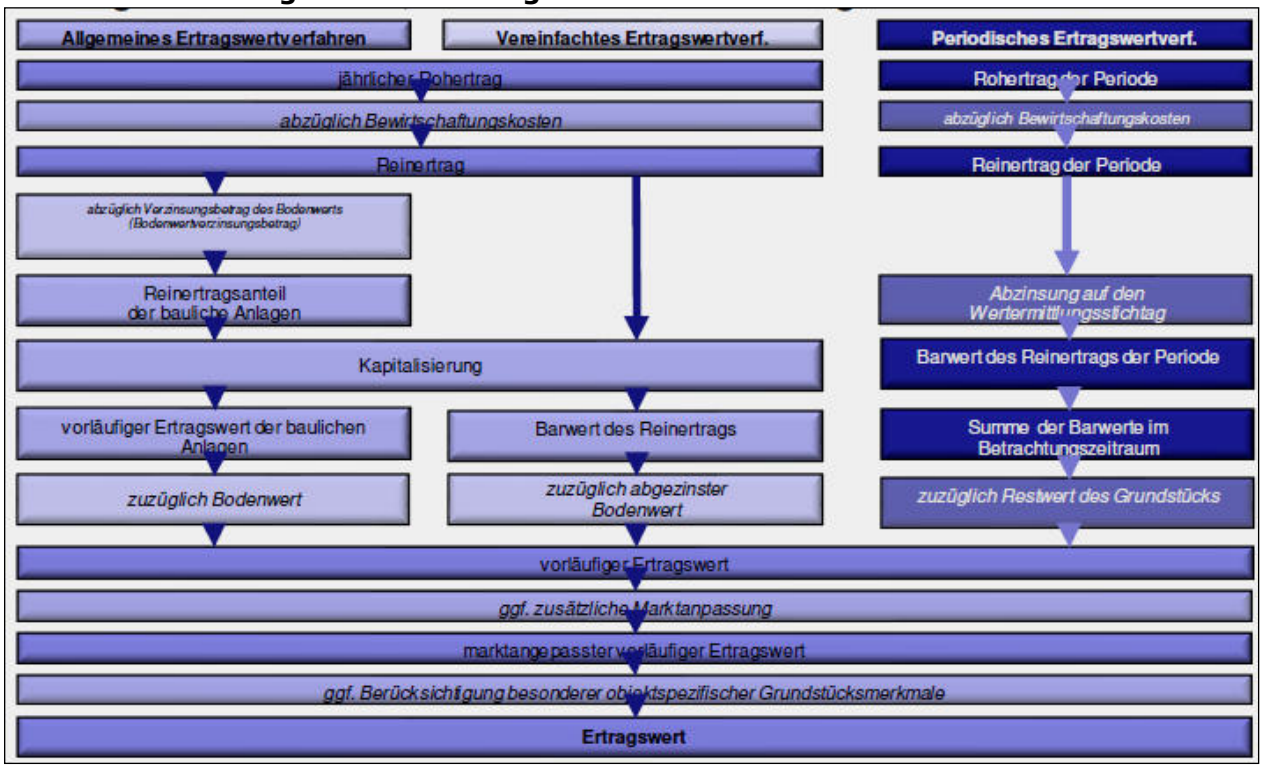


Die Baulast stellt im gegenseitigen Tausch dem Nachbargrundstück eine straßenanliegende Fläche als Wendeplatz zur Verfügung. Die wirtschaftliche Nutzung der Bewertungsfläche wird durch die Eintragung nicht wesentlich beeinträchtigt. Ein wertmäßiger Einfluss ist insofern nicht anzunehmen.

- Werteinfluss der Baulast	0 €
	172.379 €
Sachwert gerundet	**172.400 €**

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. 154 m². Die auf dem Garagendach befindliche Dachterrasse wird dabei als nicht anrechenbare Wohnfläche betrachtet.

Ein-/Zweifamilienhäuser dienen in aller Regel der Eigennutzung und werden daher über den 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. Aufgrund tendenziell steigender Immobilienpreise sind sie tlw. auch als Wertanlage zurzeit gesuchte Kaufobjekte. Diese Betrachtung steht jedoch außerhalb renditebezogener Erwägungen und stellt vielmehr auf Zugewinn aufgrund weiter steigender Werte am Immobilienmarkt ab. Darüber hinaus hat der hiesige Gutachterausschuss für die Grundstücksart "Ein- und Zweifamilienhaus" einen Liegenschaftszinssatz nicht veröffentlicht. Eine Ableitung des Ertragswertes kann insofern nur im Rahmen einer Schätzung und daher sehr ungenau vorgenommen werden. Die Darstellung des Grundstücksertragswertes wird insofern aufgrund fehlender Datenlage sowie einer nachrangigen Wertaussage nicht durchgeführt.

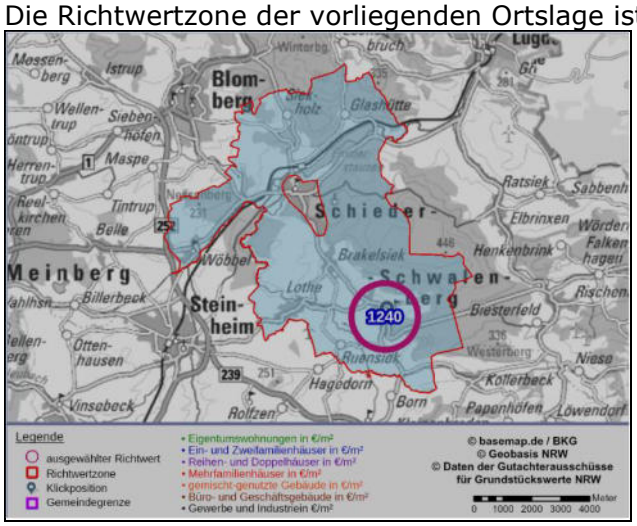
7. VERGLEICHSWERT

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2024. Immobilienrichtwerte geben für Ein- und Zweifamilienhäuser zum Weiterverkauf eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwertzone

Die Richtwertzone der vorliegenden Ortslage ist wie folgt festgelegt:



Lage und Wert	
Gemeinde	Schieder-Schwalenberg
Ortsteil	Schwalenberg
Immobilienrichtwertnummer	1314141
Immobilienrichtwert	1240 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1978
Wohnfläche	150 m²
Ausstattungsklasse	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1
Anzahl der Geschosse	1
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1
Optik	normal ansprechend
Alter	45 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragfrei
Grundstücksgröße	650 m²
Boden-/Lagewert	50 €/m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Optik: normal ansprechend

Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.240 €/m² aus.

Objektangepasster Immobilienrichtwert

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 50 €/m². Der Lagewert des Bewertungsobjektes beträgt 40 €/m².

- Baugrundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Baugrundstücksfläche von 650 m². Dem Bewertungsobjekt wird eine anteilige Fläche von 450 m² zugeordnet.

- Wohnfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Wohnfläche von 150 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 154 m² auf.

- Alter

Dem Immobilienrichtwert liegt ein Gebäudealter von 45 Jahren zugrunde. Nach ursprünglichem Baujahr von Wohnhaus und Anbau wird dem Bewertungsobjekt ein mittleres tatsächliches Alter von 90 Jahren zugeordnet.

- 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 ebenfalls normal ansprechende Qualität zugeordnet.

- Anzahl der Einheiten

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

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

normierter Immobilienrichtwert [€/m²]		**Schieder-Schwalenberg**		**1.240**
Merkmale	**Immobilien-richtwert**	**Umrechnungs-koeffizient**	**Objekt**	**Umrechnungs-koefizient**
Lagewert [€/m²]	50	80,2	40	78,0
Baugrundstücksfläche [m²]	650	100,0	733	101,9
Wohnfläche [m²]	150	100,0	154	98,7
Alter	45	100,0	90	90,3
Bauweise	1	100,0	freistehend	100,0
Optik	5	100,0	normal ansprechend	100,0
Anzahl Einheiten	1	100,0	1	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,8833
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]				**1.095**

Vergleichswert

Der Vergleichswert ermittelt sich mit

- Wohnhaus	154 m² * 1.095 €/m²	=	168.630 €
- Zeitwert Garage			3.500 €
vorläufiger Vergleichswert			172.130 €

- Marktanpassung

Bezugnehmend auf die Ausführungen im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung mit einem Zuschlag von 2 %.

- Marktanpassung	172.130 € * 0,02	3.443 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		175.573 €

Bauliche Defizite

Bezugnehmend auf die Ausführungen im Sachwertverfahren erfolgt der Abschlag wegen baulicher Defizite mit 12.500 €.

- Werteinfluss bauliche Defizite	-12.500 €

Baulast[11]

- Werteinfluss Baulast	0 €
	163.073 €
Vergleichswert rund	**163.100 €**
	==========

Verfahrenswerte[12]

Bodenwert Wohnbauland	23.400 €
Bodenwert Gartenland	1.400 €
Sachwert	**172.400 €**
Vergleichswert	**163.100 €**

[11] wie Sachwertverfahren
[12] gerundet

8. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Wertableitung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach ImmoWertV zunächst das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Unterstützend kann auch ein anderes Verfahren herangezogen werden.

- Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert zunächst aus dem Immobilienrichtwert abgeleitet. Der Immobilienrichtwert stellt auf eine bestimmte Norm ab. Abweichungen in den normierten Merkmalen werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Weiterhin kann der Vergleichswert aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte abgeleitet werden. Dabei sollten die Vergleichsobjekte hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt so weit wie möglich übereinstimmen. Auch hier werden Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.
- Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Bewertungsobjekt nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z. B. Mietwohngrundstücke).
- Das Sachwertverfahren wird herangezogen, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und eine ertragsorientierte Nutzung in aller Regel nicht vorgenommen wird (z. B. Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke).

Die aufgezeigten Wertermittlungsverfahren stehen gleichrangig nebeneinander. Bei der Auswahl des Verfahrens kommt es darauf an, für welches Verfahren wertermittlungsrelevante Daten herangezogen werden können. Liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor, ist das Vergleichswertverfahren gegenüber den anderen beiden Verfahren zu bevorzugen, da durch Auswertung von Kaufpreisen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gezahlt worden sind, das Marktgeschehen und das Verhalten der Marktteilnehmer berücksichtigt werden und der Verkehrswert seiner Definition entsprechend am besten ermittelt werden kann.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Ein- und Zweifamilienhäuser werden am Immobilienmarkt über die substanzielle und funktionale Qualität sowie insbesondere über die Ortslage gehandelt. Die Qualität der Ortslage stellt sich im Wesentlichen durch die Werthöhe des Grund und Bodens dar. Der Wertanteil der aufstehenden Baulichkeiten ermittelt sich substanziell. Der Immobilienmarkt legt bei Kauf eines Ein- und Zweifamilienhauses vorrangig Eigennutzung zugrunde. Vergleichend mit der Erstellung eines Neubaus werden die Herstellungskosten betrachtet. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt insofern auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend herangezogen. Mit einer Abweichung von 5 % liegt eine gute Übereinstimmung vor.

Der Verkehrswert nach ZVG der Immobilie

32816 Schieder-Schwalenberg, Am Oekerberg 23

wird ermittelt mit 170.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG	
zum Stichtag 03.05.2024	**170.000 €**

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.

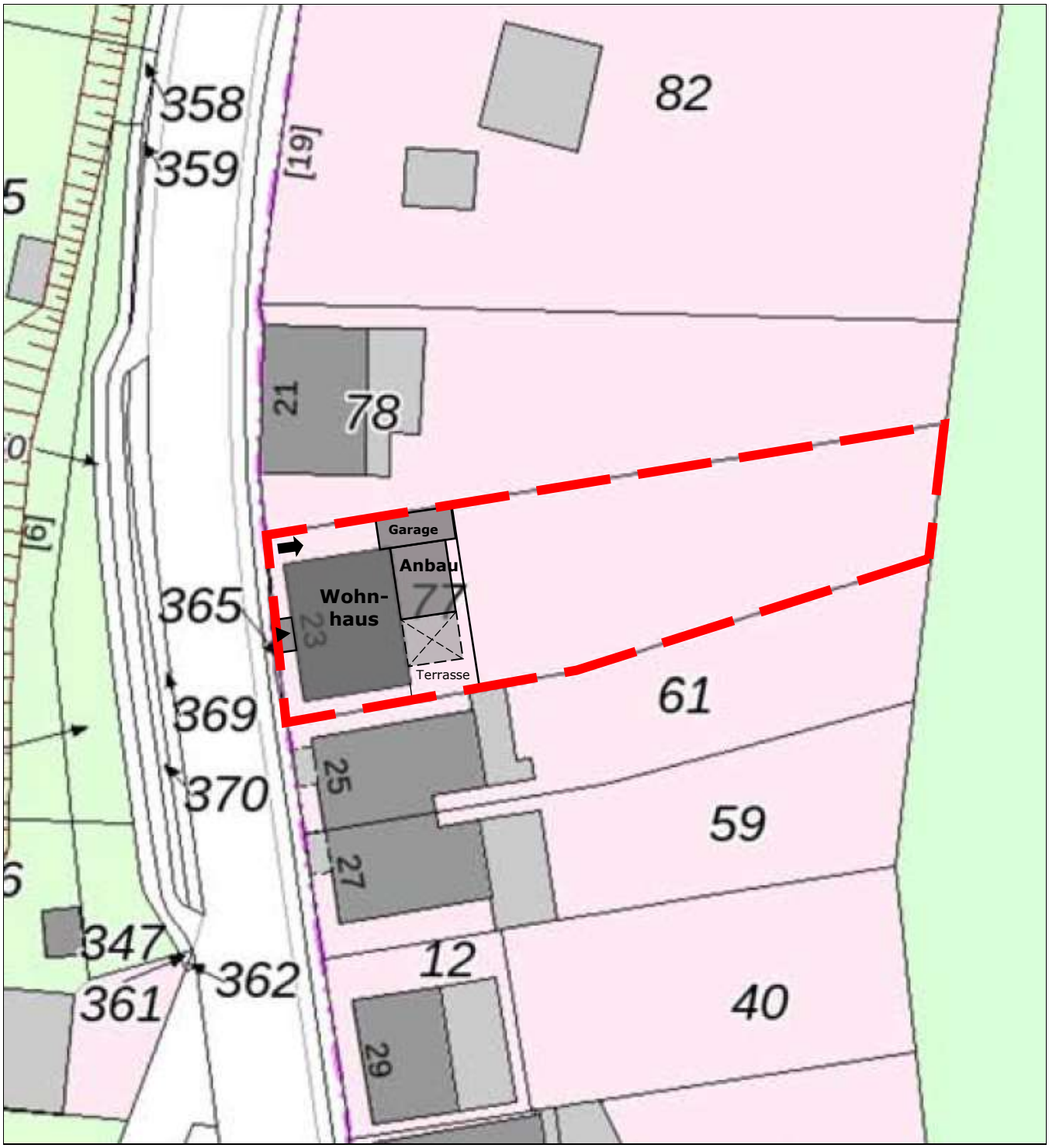
Detmold, den 27.05.2024

9. ANLAGEN

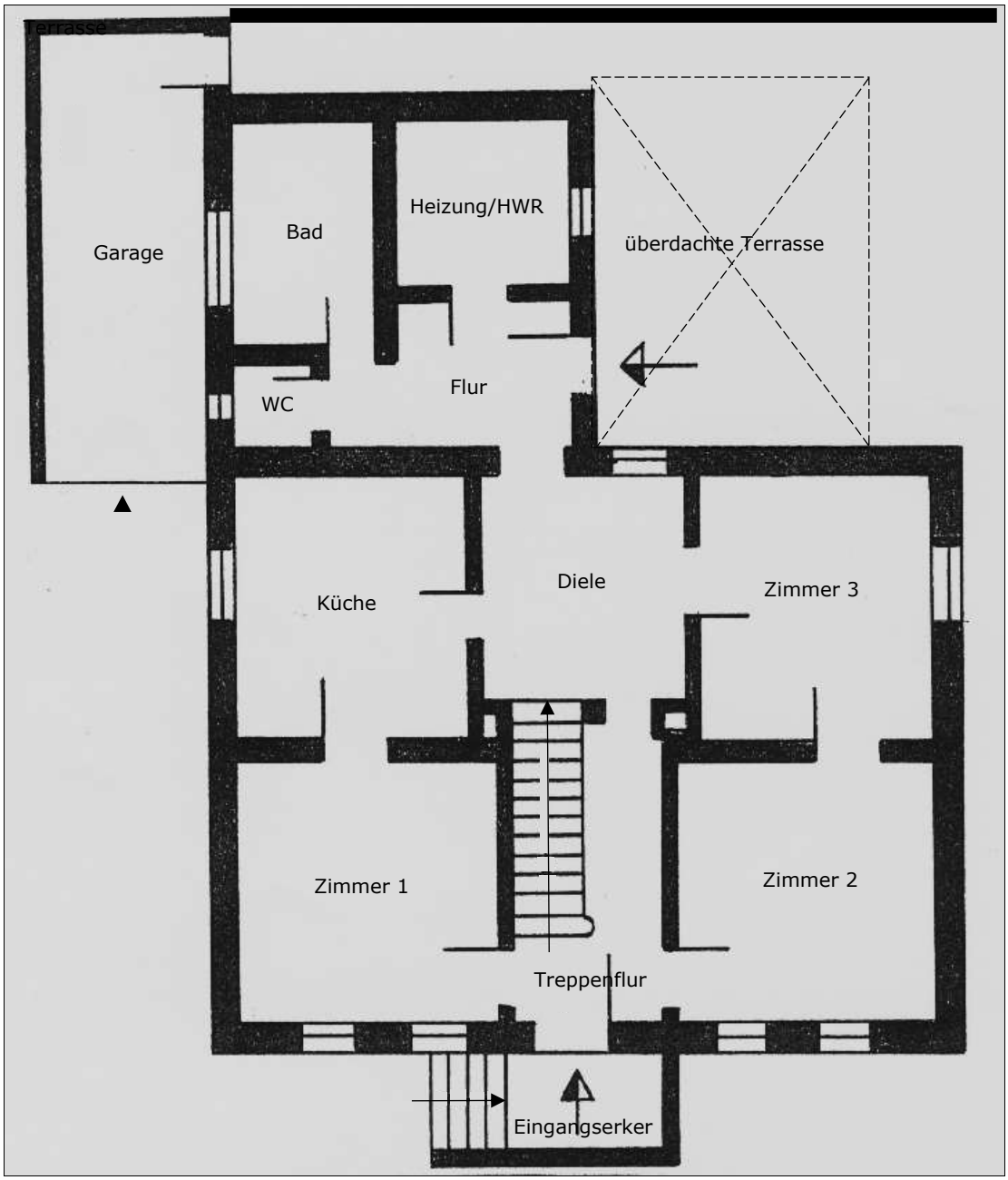
Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Flächennutzungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Technische Berechnungen
Anlage 10	Fotodokumentation[13]

[13] Von der Veröffentlichung der Innenraumaufnahmen wurde zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.

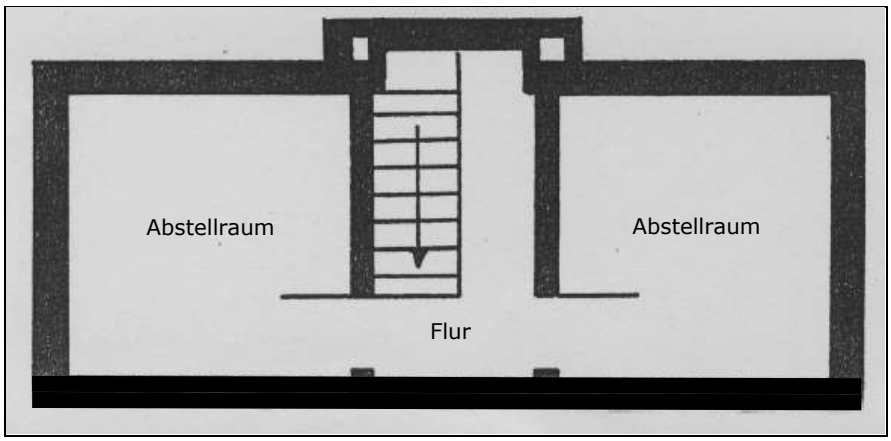
skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



skizzenhaft angepasste Plandarstellung

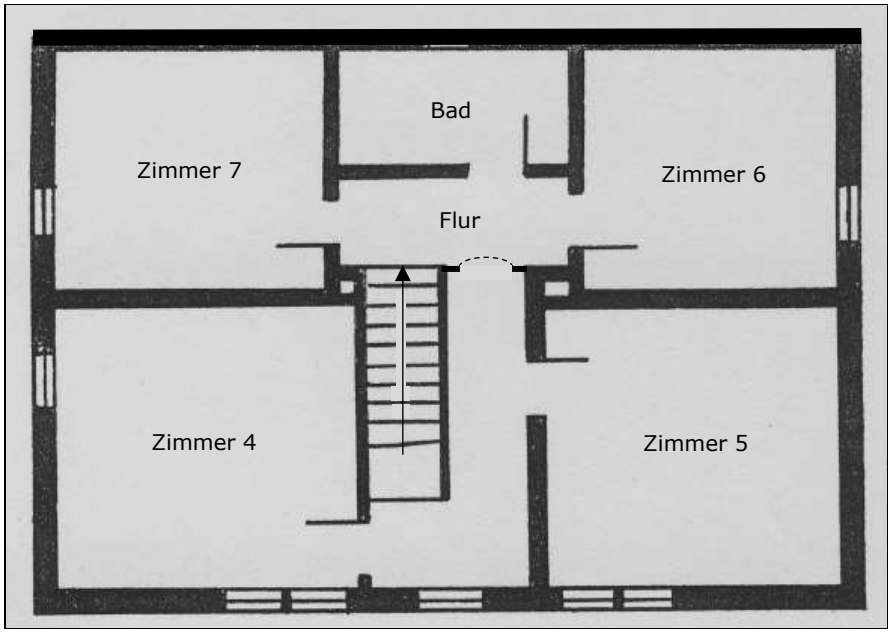


- Erdgeschoss -

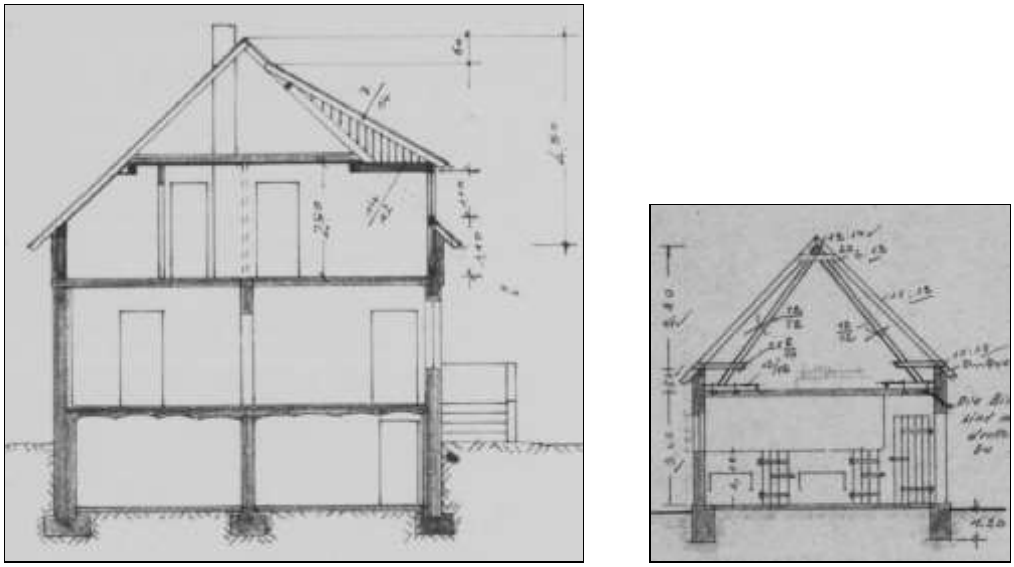


- Teilkeller -

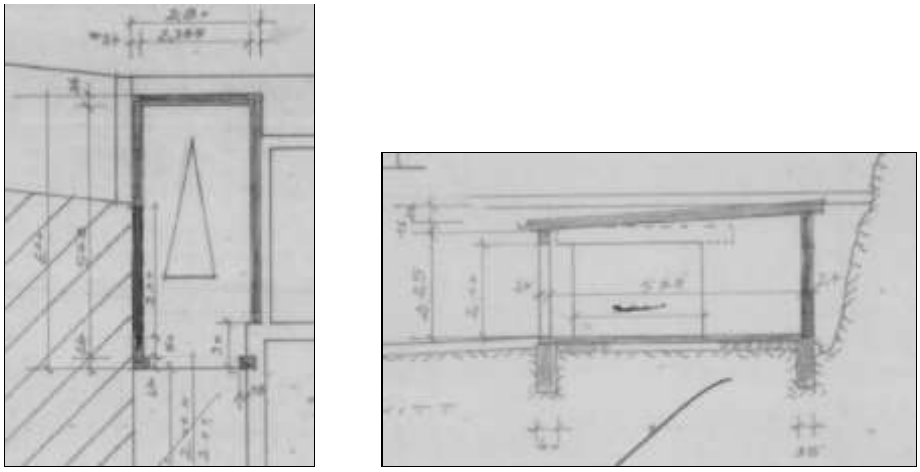
tlw. skizzenhaft angepasste Plandarstellung



- Dachgeschoss -



- Gebäudeschnitte -



- 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.

Bruttogrundfläche

- 1.01 Wohnhaus, unterkellert [53 %]			
KG, EG, ag DG	10,95 * 4,64 * 3	=	152,42 m²
- 1.21 Wohnhaus, nicht unterkellert [30 %]			
EG, ag DG	10,95 * 3,91 * 2	=	85,63 m²
- 1.22 Anbau [17 %]			
EG, nag DG	5,85 * 4,27 * 2	=	49,96 m²
			288,01 m²

Anteil KG

((10,95 * 4,64) / (10,95 * 4,64 + 10,95 * 3,91 + 5,85 * 4,27)) * 100 rd. **43 %**

Anteil DG ausgebaut

((5,85 * 4,27) / (10,95 * 4,64 + 10,95 * 3,91 + 10,95 * 4,64)) * 100 - 100 rd. **83 %**

Normalherstellungskosten 2010

Aktenzeichen: k15/24
Objekt : Schieder-Schwalenberg, Am Oekerberg 23 — Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Baujahr: 1926 — Restnutzungsdauer: 30 Jahre
Modernisierungsgrad: 7 Punkte — lineare Alterswertminderung: 63,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil %
Außenwände	0,8	0,2				23
Dächer		0,8	0,3			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,7	0,3			5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			0,9	0,2		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01 / 1.21 / 1.22	684	757	871	1050	1314	
Gebäudestandardkennzahl						2,44

Außenwände	0,8 x 23% x 684 + 0,2 x 23% x 757	161 €/m² BGF
Dächer	0,75 x 15% x 757 + 0,25 x 15% x 871	118 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 871	96 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 757 + 0,5 x 11% x 871	90 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 757	83 €/m² BGF
Fußböden	0,7 x 5% x 757 + 0,3 x 5% x 871	40 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 871 + 0,5 x 9% x 1050	86 €/m² BGF
Heizung	0,85 x 9% x 871 + 0,15 x 9% x 1050	81 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 871	52 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**807 €/m² BGF**

Wohnfläche

Erdgeschoss [92,47 m²]			
Zimmer 1	3,95 * 3,92	=	15,48 m²
Zimmer 2	3,94 * 3,91	=	15,41 m²
Zimmer 3	3,59 * 3,78	=	13,57 m²
Küche	3,59 * 3,77	=	13,53 m²
Diele	2,86 * 3,38	=	9,67 m²
Treppenflur	2,17 * 4,32 - 0,94 * 3,08	=	6,48 m²
Bad	2,24 * 2,70	=	6,05 m²
WC	1,25 * 0,93	=	1,16 m²
Flur	1,10 * 0,98 + 2,60 * 1,77	=	5,68 m²
Terrasse	5,10 * 4,27 * 0,25	=	5,44 m²
Dachgeschoss [62,02 m²]			
Zimmer 4	1,97 * 3,10 + 1,98 * 3,78	=	13,59 m²
Zimmer 5	1,86 * 3,06 + 2,03 * 3,68	=	13,16 m²
Zimmer 6	3,53 * 2,44 + 3,53 * 1,22 * 0,5	=	10,77 m²
Zimmer 7	3,49 * 2,47 + 3,49 * 1,16 * 0,5	=	10,64 m²
Bad	2,71 * 0,86 + 2,71 * 0,86 * 0,5	=	3,50 m²
Flur	2,98 * 1,36 + 2,18 * 4,18 - 0,95 * 2,95	=	10,36 m²
			154,49 m²

-1- Straßenansicht von Nordwesten

-2- Straßenansicht von Südwesten

-3- linksseitige Grenzsituation

-4- rechtsseitige Grenzsituation

-5- offener Eingangserker

-6- rückw. Außentreppe

-7- Dachterrasse Garage

-8- Gartentreppe

-9- Terrasse / Anbau

-10- „Am Oekerberg"

-11- Heizung

-12- Stromzählerkasten

---------- S c h a d e n s b i l d e r ----------

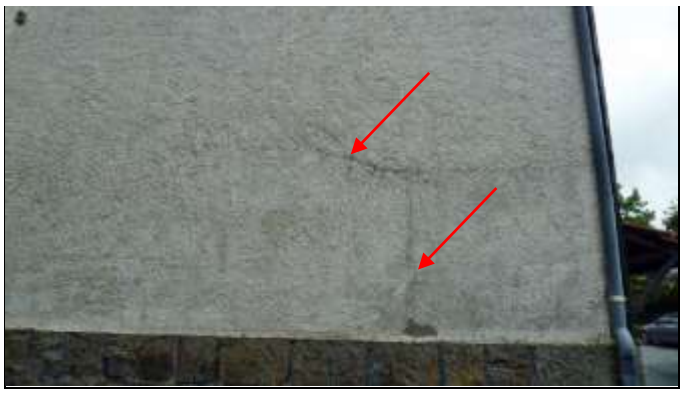
-13-

-14-

-15-

-16-

-17-


-18-

-19-

-20-

-21-

-22-

-23-

Schadenslegende

13-15	Feuchtespuren an den Kellerwänden
16	tierischer Befall an Kellertreppe
17	abgängige Kellerfenster (Beispielfoto)
18+19	Fassadenrisse
20	Feuchtespuren und fehlende Fugenvermörtelung an Eingangsstufen
21-23	Garage: Putzfehlstellen, Feuchtespuren, Decken- und Wandrisse