

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 20.06.2024****Objekt-Nr. k18/24**

26.07.2024

**Wohnungseigentum Nr. 12 im Mehrparteienhaus**

32791 Lage
 Buchenstraße 1

Eigentümer

Auftraggeber:
 Amtsgericht Detmold
 21 K 007/24

Ausfertigung 1/3

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. GRUNDSTÜCK	5
2.1 Grundstücksdaten	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	5
3. BEBAUUNG	7
3.1 Baubeschreibung	7
3.3 Außenanlagen	10
4. OBJEKTBEURTEILUNG	11
<u>W E R T E R M I T T L U N G</u>	12
5. SACHWERT	14
5.1 Bodenwert	14
5.2 Wert der baulichen Anlagen	16
6. ERTRAGSWERT	18
6.1 Ertragswert der baulichen Anlagen	18
6.2 Sensitivitätsanalyse	21
7. VERGLEICHSWERTE	22
7.1 Vergleichswert I	22
7.2 Vergleichswert II	23
8. VERKEHRSWERT NACH ZVG	25
9. ANLAGEN	27

1. ALLGEMEINE ANGABEN

S t i c h t a g¹	20.06.2024
Z w e c k	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
A u f t r a g g e b e r	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
A k t e n z e i c h e n	21 K 007/24
G r u n d l a g e n	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
U n t e r l a g e n	Grundbuchblatt vom 27.02.2024 Katasterlageplan M 1:1000 vom 17.04.2024 Bestandsnachweis vom 18.04.2024 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.04.2024 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 18.04.2024 Auskunft Anschlussbeitrag Straße / Kanal vom 24.04.2024 Auskunft Wohnungsbindung vom 01.07.2024 Auskunft Hausverwaltung vom 30.06.2024 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft digitale Bauakte der Stadt Lage Mietrichtwertauskunft Grundstücksmarktbericht 2024 Marktentwicklung Auszug aus der Kaufpreissammlung
B e s i c h t i g u n g	20.06.2024
B e t e i l i g t e	Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige
U m f a n g	Besichtigt wurde das Grundstück mit dem Mehrparteienhaus Nr. 1 von außen sowie die Innenbereiche Hausflur, Keller und Dachboden. Eine Inaugenscheinnahme der Räume des Woh- nungseigentums hat nicht stattgefunden.
G u t a c h t e n u m f a n g	27 Seiten, 9 Anlagen, 20 Fotos
A u s f e r t i g u n g e n	3-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 Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen.

² öffentlich rechtliche

³ Grundbuchblatt

- Mikrolage
 - Verkehrslage
 - Grundstückslage
 - Straße
 - Straßenzustand
 - Umgebung
 - Naherholungsgebiet
 - Schutzgebiete
 - Besonderheiten
- kannt. Die örtliche Lage ist nordwestlich von Detmold unweit des Teutoburger Waldes im Werretal in Ostwestfalen-Lippe. Mit ca. 37.000 Einwohnern und einer Fläche von rd. 76 km² wird sie als kleine Mittelstadt klassifiziert. Ein Flächenanteil von 56,9 % wird zu landwirtschaftlichen Zwecken verwendet. Die anteilige Waldfläche beträgt 17,2 %. Der Nutzungsanteil für Gebäude-, Frei- und Betriebsflächen liegt bei 14,5 %.
- am östlichen Stadtrand
gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
Eckgrundstück
Anliegerstraße
Asphalt, beidseitiger Gehweg
Wohnbebauung, mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser
Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
keine
Die Bewertungsfläche liegt im Einmündungsbereich von Buchen- und Birkenstraße.

Merkmale

- Beschaffenheit
 - Abmessungen
 - Störeinflüsse
- Es wird eine normale Bodentragfähigkeit unterstellt.
Topografie: eben, Zuschnitt: etwa regelmäßig
Ausrichtung: Nord-Süd, Erschließungsseite: Osten
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
Breite: ca. 44 m - 56 m, Tiefe: ca. 27 m
Verkehrsgerausche, Betriebsimmissionen Tankstelle

Erschließung

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

Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße
 - Beiträge Kanal
- abgegolten
abgegolten

Baurecht

- Planungsrecht
 - Festsetzung
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1.3 aus 1968
allgemeines Wohngebiet (WA), dreigeschossige Bauweise

Entfernungen

- Städte
 - Innenstadt
 - Bundesstraße
 - Autobahn
 - ÖPNV
 - Bundesbahn
 - Flughafen
- Detmold / Lemgo 8 km, Bielefeld 22 km, Paderborn 45 km
ca. 2 km
B 66 / B 239: ortsdurchquerend
A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 15 km
Haltestelle wenige Gehminuten
Bahnhof Lage: ca. 2 km
Paderborn-Lippstadt ca. 53 km

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger
 - Arzt
 - Krankenhaus
 - Apotheke
 - Schule
 - Kindergarten
- Discounter in fußläufiger Nähe
alle Fachrichtungen am Ort
Klinikum Lippe Detmold / Lemgo
in fußläufiger Nähe
alle Schularten am Ort
in fußläufiger Nähe

3. BEBAUUNG

3.1 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude, bauliche Defizite sowie Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Es 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 wird in aller Regel nicht geprüft. Im Gutachten wird, soweit nicht anders ausgeführt, Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden werden 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.

Allgemeines

- | | |
|-----------------|---|
| - Gesamtnutzung | Die Bewertungsfläche ist mit einem voll unterkellerten, dreigeschossigen Mehrparteienhaus überbaut. Das in 2-Spanner-Bauweise errichtete Gebäude wird über zwei Hauseingänge mit je 6 Wohnungen erschlossen. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Das Gebäude weist eine Nordsüdausrichtung mit nach Westen liegenden Balkonen auf. Die Randwohnungen verfügen über keine giebelseitigen Fenster. Dem Wohnhaus sind postalisch die Haus-Nr. 1 und 3 zugeordnet. |
| - Baujahr | 1959 |

Haus-Nr. 1

Nutzung

<u>Geschosse</u>		<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
- Kellergeschoss		Wohnungskeller, Waschküche, Fahrradkeller Dem Bewertungsobjekt ist der Kellerraum Nr. 12 zugeordnet.
- Erdgeschoss		WE 1 bis 4
- 1. Obergeschoss		WE 5 bis 8
- 2. Obergeschoss		WE 9 bis 12
- Dachgeschoss		Dachboden
- Konstruktion		konventionelle Mauerwerksbauweise
- Keller	Wände	Mauerwerk
	Decke	Stahlbeton, gegossen
- Geschosse	Wände	Mauerwerk
	Decke	Stahlbeton, gegossen
- Dach		Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 35°
- Dachdichtung		Hohlziegel, vermörtelt
- Regenentwässerung		vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten		Kelleraußentreppe Balkonkragplatte kleines Eingangsvordach

Fassade

Putz, Anstrich
Wärmedämm-Verbundsystem am Südgiebel

Ausbau

- | | | |
|----------|--------------|--|
| - Treppe | Geschoss | massiv, Halbpodest, Naturstein-/Werksteinbelag, Metallgeländer |
| | Keller innen | massiv, Estrich, gestrichen, Wandhandlauf |
| | Keller außen | Betonfertigteilstufen, Radspur, Metallumwehrung |
| - Türen | Eingang | Aluminium-Rahmentür, Glasfüllung, Seitenteil |
| | Keller | Metall, Glasausschnitt |

Haustechnik

- | | |
|------------------------|--|
| - Heizung | wohnungsinterne Warmwasserheizung, Baujahr 2012, Brennwert-
technik, Aufstellort: Bad |
| - Energie | Erdgas |
| - Wärmeübertragung | statische Heizflächen |
| - Warmwasserversorgung | über Heizanlage |
| - Verbrauchsmessung | |
| Kaltwasser | Mengenzähler |
| - Lüftung | über Fenster |
| - Elektroanlage | Haustür mit Fernöffner |
| | Holzzählerkasten unverschlossen im Treppenflur |

Modernisierungen

2016 Haustür, Treppenhausverglasung

Energetik

Bei Errichtung des Mehrparteienhauses lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine zeitnahe energetische Ertüchtigung im wertrelevanten Umfang wurde in Teilgewerken festgestellt. Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben liegt gleichwohl eine mäßige Gebäudeenergetik vor. Zu den einzelnen energetischen Merkmalen sind folgende Angaben zu machen:

- überwiegend nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken Gebäudehülle
- mittlere Dämmqualität der Fenster
- 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 wohnt.

Energieausweis

Mit Datum vom 24.08.2015 liegt ein Energieausweis vor. Er wurde erstellt gem. § 16 ff. Energieeinsparverordnung auf Grundlage von Berechnungen des Energieverbrauchs. Anlass der Ausstellung ist Vermietung/Verkauf. Die Datenerhebung fand durch den Eigentümer statt. Danach beträgt der Endenergieverbrauchswert 126,8 kWh/(m²a), der Primärenergieverbrauch 139,5 kWh/(m²a).

Hausverwaltung

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - Rückstände WE 12 | keine |
| - Höhe des Hausgeldes | 165 €/Monat |
| - Gesamtrücklage | 71.789 € ⁵ |
| - wertrelev. Beschlüsse | keine |

Bauliche Defizite Gemeinschaftseigentum

- | | |
|-----------------|---|
| - Schäden innen | im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt |
| Fassade | haushoher Vertikalriss an Verbindungsstelle Haus 1 zu 3 |
| | Verfleckungen am Südgiebel |
| - Mängel | ausfallende Vermörtelung der Dachdeckung |
| | Treppengeländer EG instabil |
| | fehlende Dämmung des obersten Gebäudeabschlusses sowie unterseitig Decke KG |

Zustand

mäßiger Pflegezustand, energetischer Ertüchtigungsbedarf

3.2 Ausstattung WE 12

Allgemeines

- | | |
|----------------|---|
| - Beschreibung | 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Südgiebelwohnung im 2. Obergeschoss links, natürliche Belichtung von Osten und Westen, Tageslichtbad |
|----------------|---|

Ausbau

- | | |
|------------------------|--|
| - Wandoberflächen | keine Angabe |
| - Wandfliesen | keine Angabe |
| - Fenster/Verglasung | Kunststoff, Zweifachverglasung |
| - Sonnenschutz | baulicher Sonnenschutz nicht vorhanden |
| - Wohnungsabschlusstür | Aluminium/Kunststoff, geschlossen, Spion |
| - Deckenoberfläche | keine Angabe |
| - Beleuchtung | Deckenauslässe |
| - Fußböden | keine Angabe |
| - Sanitäranlage | keine Angabe |
| - Balkon | Metallgeländer, Sichtschutz |

Haustechnik

- | | |
|------------------------------|--|
| - Warmwasser | an Heizanlage angeschlossen |
| - Elektroanlage ⁶ | übliche, zweckmäßige Wohnungsausstattung |

Bauliche Defizite

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Schäden / Mängel | keine Angabe |
|--------------------|--------------|

Zustand

keine Angabe

⁵ Stand 31.12.2023

⁶ Annahme

3.3 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 |
| | Internet | Breitbandkabelanschluss |

sonstige Außenanlagen

- | | |
|----------------------|--|
| - befestigte Flächen | Betonplatten, Splitt |
| - Parkplätze | 12 Stück auf dem Grundstück angelegt
Dem Wohnungseigentum ist im Rahmen eines Sondernutzungs-
rechtes der Stellplatz Nr. 1 zugeordnet. |
| - Einfriedungen | Metallgitterzaun |
| - Grünanlagen | Rasenfläche, Ziergehölze |
| - Bäume | Altbestand |

Kanaldichtheit

In der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage -Entwässerungssatzung der Stadt Lage- vom 28.03.1996 in der Fassung der 3. Änderung vom 02.07.2010 ist unter § 15 "Dichtheitsprüfung bei privaten Abwasserleitungen" folgendes festgelegt:

- (1) Für die Dichtheitsprüfung privater Abwasserleitungen gelten die Bestimmungen des § 61a Abs. 3 bis 7 LWG NRW. Für welche Grundstücke und zu welchem Zeitpunkt eine Dichtheitsprüfung bei privaten Abwasserleitungen durchzuführen ist, ergibt sich aus § 61a Abs. 3 bis 6 LWG NRW.
- (2) Die Dichtheitsprüfungen dürfen nur von Sachkundigen nach § 61a Abs. 6 LWG NRW durchgeführt werden.
- (3) Die Stadt stellt für einzelne Gebiete Satzungen über die vorgezogene Dichtheitsprüfung auf. Hier gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung.
- (4) Die Dichtheitsprüfung mittels TV-Untersuchung ist nur in dem Zeitraum von Oktober bis März eines jeden Jahres zulässig.
- (5) In Wasserschutzgebieten und in Fremdwasserschwerpunktgebieten ist die Dichtheitsprüfung mittels TV-Inspektion nicht zulässig.
- (6) Die Fremdwasserschwerpunkt-, Wasserschutz- und Satzungsgebiete sind bei der Stadt zu erfragen.
Die Bewertungsfläche liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
Nach Angabe seitens der Stadt Lage ist eine Dichtheitsprüfung, soweit keine signifikanten baulichen Veränderungen vorgenommen werden, insofern nicht erforderlich.

Zustand

insgesamt zufriedenstellend

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage	mäßige Lagequalität in Randlage einer Wohnsiedlung, immissionsverursachende Nachbarbebauung, kein amtlich ausgewiesener Gefahrenbereich für Hochwasser
Grundstück	angemessene Grundstücksfreifläche, Pkw-Stellplätze in Hausnähe
Gebäude	solider Altbau, Zweckarchitektur, baujahresentsprechende Altausstattung im Gemeinschaftsbereich, Haus- und Wohnungszugänge nicht barrierefrei
Energetik	In Hinblick auf energetische Vorgaben liegen Nachforderungen vor.
WE 12	bauarttypischer Grundriss, Familienwohnung
weitere Nutzung	Die wohnliche Nutzung wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für Wohnungseigentume im Bereich der Stadt Lage ist allgemein von einer guten Marktgängigkeit auszugehen. Die örtliche Lage sowie der allgemeine Gebäudezustand mindern die Objektattraktivität.

WERTERMITTLUNG

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

Wertermittlungsstichtag

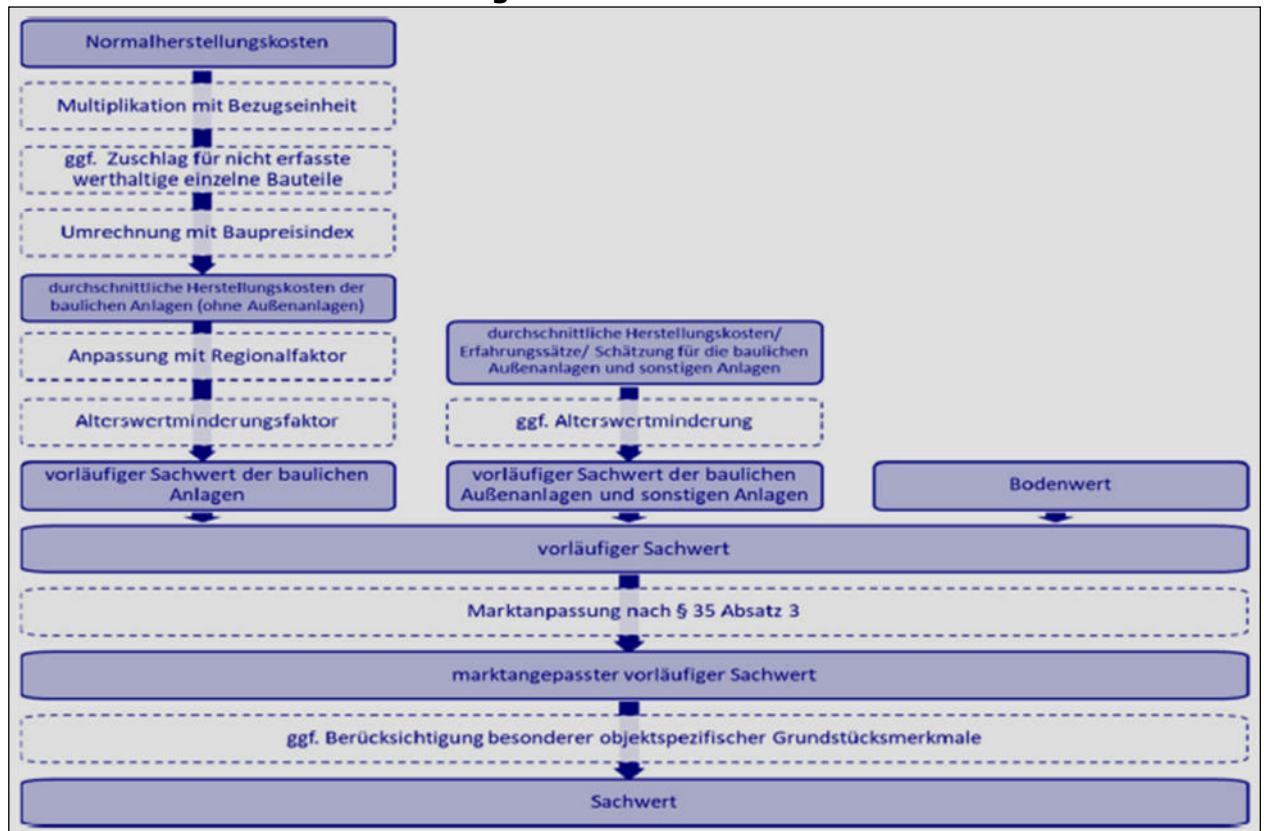
Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr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

Qualitätsstichtag

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

5. SACHWERT

Methodik der Sachwertermittlung



- Sachwertverfahren nach ImmoWertV -

5.1 Bodenwert

Methodik der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

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

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Postleitzahl	32791
Gemarkungsname	Lage
Ortsteil	Lage
Bodenrichtwertnummer	4090085
Bodenrichtwert	175 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	195 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	134

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 175 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Lagewert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine durchschnittliche Lage in der Richtwertzone. Davon ausgehend ist die Lagequalität des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95.

Gegenüber der durchschnittlichen Lage liegt die Bewertungsfläche dicht an der Triftenstraße, die eine innerörtliche Verbindungsstraße darstellt. Weiterhin befindet sich ca. 100 m nordwestlich ein aktiver Tankstellenbetrieb. Aufgrund einer höheren anzunehmenden Belastung durch Verkehrs- sowie Betriebsimmissionen wird eine um 10 % schlechtere Lagequalität angenommen.

Lagewert	UK	120	69,5
60	46,7	130	73,3
70	50,5	140	77,1
80	54,3	150	81,0
90	58,1	160	84,8
100	61,9	170	88,6
110	65,7	180	92,4

Nach linearer Interpolation ermittelt sich der objektbezogene Umrechnungskoeffizient mit $69,9 / 90,5 = 0,77$

Grundstücksausnutzung

Der Bodenrichtwert stellt auf mehrgeschossige Wohnbauten ab und bezieht sich auf eine bauliche Ausnutzung der Grundstückfläche in Form der WGFZ⁷ von 0,8. Der Ansatz der Geschossfläche im Dachgeschoss erfolgt nur, sofern hier planungs- und baurechtlich Wohnfläche geschaffen werden kann. Das Dachgeschoss wird als nicht ausbaufähig beurteilt. Die WGFZ berechnet sich mit

$$34,37 * 9,86 * 3 / 1.331 \text{ m}^2 = 0,76$$

WGFZ	UK		
0,4	88,4	1,0	100,0
0,5	91,2	1,1	101,2
0,6	93,5	1,2	102,3
0,7	95,5	1,3	103,3
0,8	97,2	1,4	104,3
0,9	98,7	1,5	105,1
		1,6	105,9

Nach linearer Interpolation ermittelt sich der objektbezogene Umrechnungskoeffizient mit $96,5 / 97,2 = 0,99$

objektangepasster Bodenrichtwert

Der objektangepasste Bodenrichtwert ermittelt sich mit $0,77 * 0,99 * 175 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 133 \text{ €/m}^2$

Ermittlung

Bodenqualität [rentierlich]	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbaufläche	1.331 m ²	133,00 €	177.023 €
Bodenwert des Miteigentums	85 / 1.000		15.047 €
			=====

5.2 Wert der baulichen Anlagen

Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die Beschreibungen sind dabei als beispielhaft zu sehen und dienen der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufgeführt werden. Gebäudemerkmale, die in der Tabelle nicht beschrieben sind, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen werden muss. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), einfach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6). Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages vorzunehmen. Eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

⁷ wertrelevante Geschossflächenzahl

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 Ausbaustandes (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.

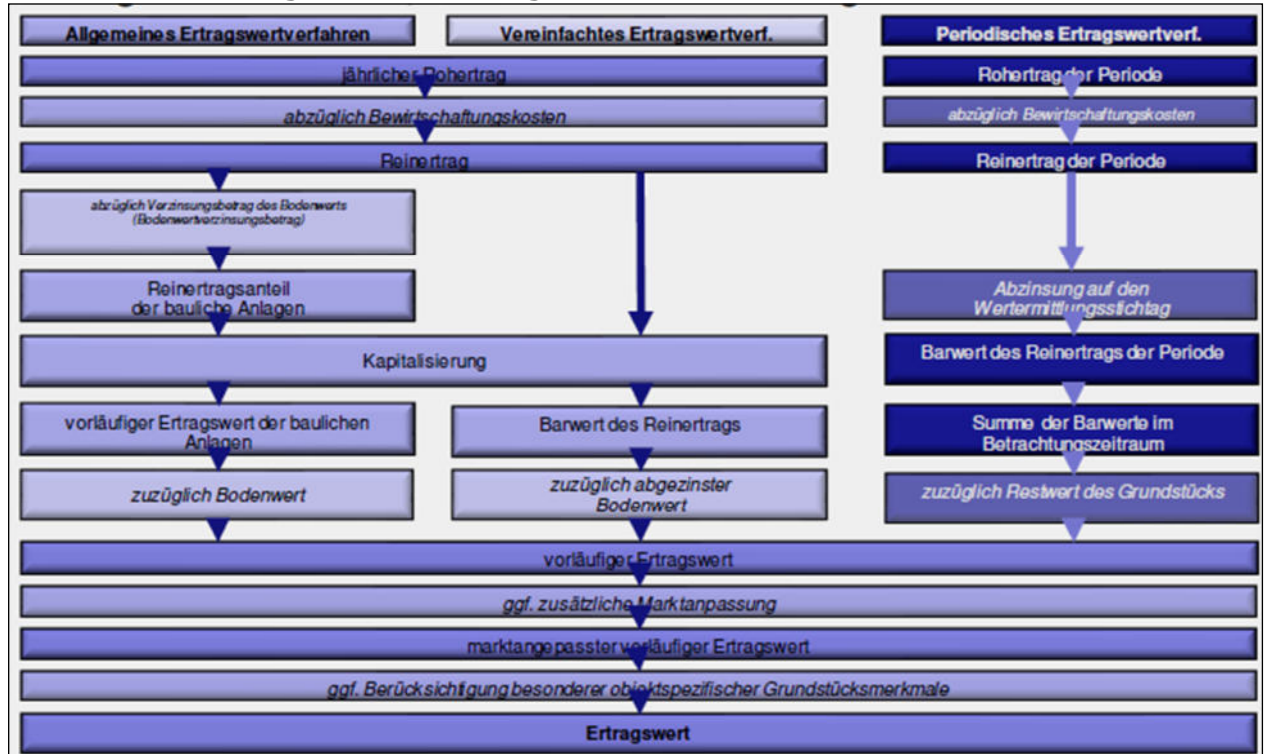
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Das Sachwertverfahren ist im Rahmen einer Wertermittlung von Wohnungseigentum ungeeignet. Es ist in aller Regel nicht möglich die Substanz von Räumen im Sondereigentum mit hinreichender Nachvollziehbarkeit von der übrigen Substanz des Gebäudes zu trennen. Eine substanzielle Zuordnung nach Miteigentumsanteil ist theoretisch zwar möglich, wird aber als nicht sachgerecht betrachtet. Weiterhin sind die anzusetzenden Normalherstellungskosten 2010 zur wertmäßigen Erfassung des Gebäudes nur eingeschränkt geeignet, da der hiesige Gutachterausschuss einen Anpassungsfaktor für im Sachwertverfahren ermittelte Wohnungseigentume nicht abgeleitet hat. Insofern liefert das Sachwertverfahren kein verwertbares Ergebnis. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher die Darstellung des Grundstückssachwertes nicht vorgenommen.

6. ERTRAGSWERT

6.1 Ertragswert der baulichen Anlagen

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 Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Im Rahmen der Wertermittlung wird das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 herangezogen, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können. Die für das Ertragswertverfahren anzusetzenden Ausgangswerte begründen sich wie folgt:

Wohnfläche

Ein Aufmaß der Wohnfläche konnte nicht vorgenommen werden. Eine dezidierte Wohnflächenberechnung liegt in der Bauakte nicht vor. Der Ansatz der Wohnungsgröße erfolgt nach Angabe der Gesamtfläche im Aufteilungsplan mit 64 m².

Miete

Inwieweit das Wohnungseigentum einer Fremdvermietung unterliegt, konnte nicht festgestellt werden. Eine vertraglich vereinbarte Miete als Orientierungswert liegt insofern nicht vor. Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird ungeachtet einer evtl. Vermietung gleichwohl eine marktüblich erzielbare Miete der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt. Die marktüblich erzielbare Miete ist eine nachhaltig wirksame Miete und mit der ortsüblichen Miete, die im Mietrecht anzuhalten ist, vergleichbar. Die Stadt Lage hat für ihren Bereich einen Mietspiegel nicht veröffentlicht. Insofern wird auf die Angaben im Grundstücksmarktbericht zurückgegriffen. Danach leitet sich die marktüblich erzielbare Miete wie folgt ab:

Mietwert Gemeinde [C]	5,30	Lage		
Merkmale	Mietwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m ²]	160	99,3	121	96,8
Baujahr	1970	100,0	1959	97,9
Etage	EG + 1	100,0	EG + 2 (2.OG/DG)	102,0
Wohnfläche [m ²]	70	100,0	64	101,8
Aufzug	nein	100,0	nein	100,0
Balkon, Loggia, Terrasse	ja	100,0	ja	100,0
separates WC	nein	100,0	nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,9910
Mietwert				5,25

In Hinblick auf die stichtagsbezogene Lage auf dem Immobilienmarkt erfolgt der Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete mit 5,25 €/m².

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) von Wohnungseigentumen wird modellkonform mit der Ertragswertableitung des hiesigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen, die hinsichtlich der baulichen Substanz sowie der Ausstattungsqualität eine Veränderung bewirkt hätten, wurden nicht festgestellt. Insofern wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer das tatsächliche Baujahr mit 1959 zugrunde gelegt. Danach ergibt sich unter Ansatz der Gesamtnutzungsdauer die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag mit 15 Jahren.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden modellbedingt auf Grundlage der Angaben des hiesigen Gutachterausschusses wie folgt angesetzt:

- Verwaltungskosten

Beschreibung	2024
Wohnung / Einfamilienhaus (Normal)	351 €
Eigentumswohnung	420 €
Garage / Einstellplatz	46 €

- Instandhaltungskosten

Beschreibung	2024
Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden [€/m ²]	13,75

Es ist anzunehmen, dass für Gebäude mit kurzer Restnutzungsdauer nur die notwendigsten Instandhaltungen durchgeführt werden. Insofern erfolgt der Ansatz der Instandhaltungskosten mit 9,15 €/m².

- Mietausfallwagnis

Nutzung	Wert
Wohnen	2 %
Gewerbe (reine und gemischte Nutzung)	4 %

Liegenschaftszinssatz

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden die Angaben im Grundstücksmarktbericht herangezogen. Danach liegt der Liegenschaftszinssatz für die Grundstücksart *Wohnungseigentum* im Bereich der Stadt Lage bei 1,9 %. Er ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Normmerkmalen werden über Korrekturwerte berücksichtigt.

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Lage				1,9
Lagewert	150	121	-29,00	-0,004847	0,1406
Wohnfläche [m²]	75	64	-11,00	-0,010704	0,1177
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	15	-30,00	-0,019940	0,5982
Miete / m² Wfl	5,50	5,25	-0,25	0,627	-0,1568
Anzahl der Vollgeschosse	1 und 2	3			0,1806
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz					2,78

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zum 01.01.2024 ergibt sich mit 2,78 %.

Pkw-Stellplatz

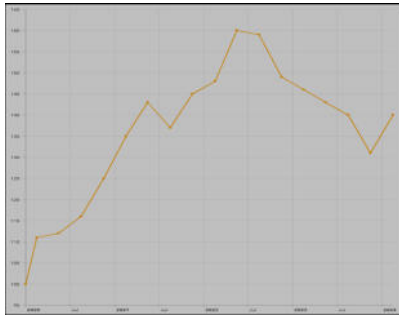
Der Ansatz des Pkw-Stellplatzes erfolgt pauschal mit einem Zeitwert von 2.000 €.

Ermittlung

Ertragsfläche Wohnen	Wohnfläche	Miete/m²	Miete/ Monat
Wohnungseigentum Nr. 12	64 m²	5,25 €	336 €
Jahresrohertrag			4.032 €
<u>Bewirtschaftungskosten</u>			
<u>Verwaltungskosten</u>			
Wohneinheiten	1 Stck.	420 €	420 €
<u>Instandhaltungskosten</u>			
Wohnfläche	64 m²	9,15 €	586 €
<u>Mietausfallwagnis</u>			
Wohnnutzung	2 %	81 €	
Anteil Bewirtschaftungskosten	27 %		-1.087 €
Reinertrag			2.945 €
Bodenwertverzinsung	15.047 €	2,78 %	-418 €
Gebäudereinertrag			2.527 €
<u>vorläufiger Ertragswert</u>			
Restnutzungsdauer	15 Jahre		
Liegenschaftszins	2,78 %		
Barwertfaktor (gerundet)	12,13		
Ertragswert der baulichen Anlage			30.653 €
Zeitwert Pkw-Stellplatz			2.000 €
Bodenwert			15.047 €
vorläufiger Ertragswert			47.700 €

Marktanpassung

Von November 2023 bis Februar 2024 hat sich eine Steigerung des Preisindex von rd. 7 % ergeben.



Aufgrund der steigenden Entwicklung des Preisniveaus auf dem Immobilienmarkt erfolgt stichtagsbezogen eine Marktanpassung von 4 %.

- Marktanpassung $47.700 \text{ €} * 0,04$ 1.908 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert 49.608 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sicherheitsabschlag

Da die Räumlichkeiten des Wohnungseigentums zum Zeitpunkt der Ortsbe-sichtigung nicht in Augenschein genommen werden konnten und somit über Ausbaugrad, Ausstattung und Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag angebracht. Die Höhe bemisst sich an einem unterstellten Umfang möglicher Beeinträchtigungen des Aus- und Rohbaus aufgrund baulicher Defizite. In Unkenntnis der tatsächlichen vorhande-nen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei Mietansatz
- Baumängel, Bauschäden sowie Restfertigstellungsbedarf
- ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird einschl. der örtlich festgestellten wertrelevanten Schäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums eine frei ge-schätzte Minderung am Ertragswert der baulichen Anlage von 20 % angenom-men.

- Werteeinfluss Sicherheitsabschlag $30.653 \text{ €} * 0,2$ -6.131 €

Ertragswert 43.477 €

Verfahrenswert Ertrag gerundet **43.500 €**
=====

Orientierungswert Ertrag **680 €/m²**
=====

6.2 Sensitivitätsanalyse

In der Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertveränderungen reagiert. Dabei wird vom eingangs ermittelten Bodenwert von 133 €/m² ausgegan-gen und dieser variiert um 25 % in beide Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert	Abweichung
99,75 €/m²	40.900 €	94,0 %
133,00 €/m²	43.500 €	100,0 %
166,25 €/m²	46.100 €	106,0 %

Mit einer Ergebnisabweichung von 6 % bei einer Bodenwertvariation von 25 % zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes eine moderate Auswirkung ausübt.

7. VERGLEICHSWERTE

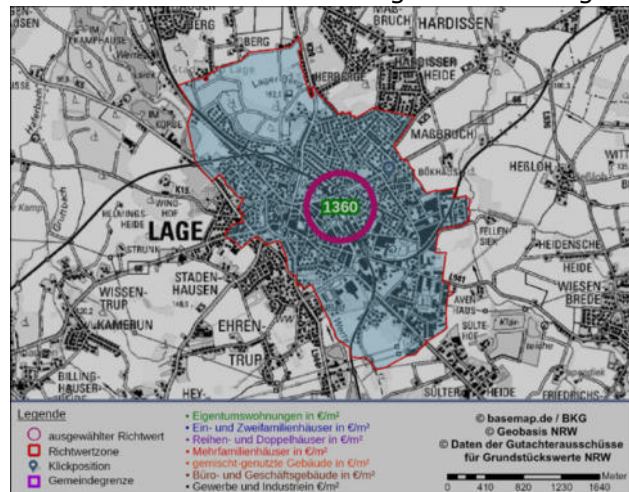
7.1 Vergleichswert I

Die Ableitung des Vergleichswertes I erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2024. Immobilienrichtwerte geben 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	Lage
Ortsteil	Lage
Immobilienrichtwertnummer	2314091
Immobilienrichtwert	1360 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1983
Wohnfläche	75 m²
Ausstattungsstufe	mittel
Anzahl der Geschosse	1-2
Alter	40 Jahre(je)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Betragszustand	beitragsfrei
Boden-/Lagewert	160 €/m²

Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.360 €/m² aus. Der Richtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Er gilt für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Für das hier zu betrachtende Grundstück liegen verschiedene Abweichungen vor, die mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten wertmäßig berücksichtigt und angepasst werden.

Lagewert

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Lagewert von 160 €/m² zugrunde. Der Bewertungsfläche wird ein angepasster Lagewert von 121 €/m² zugeordnet.

Wohnfläche

Dem Richtwertgrundstück liegt eine Wohnfläche von 75 m² zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist eine Gesamtwohnfläche von 64 m² auf.

Alter

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Gebäudealter von 40 Jahren zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist ein Alter von 65 Jahren auf.

Anzahl der Vollgeschosse

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist 3 Vollgeschosse auf.

objektangepasster Immobilienrichtwert

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der objektangepasste Immobilienrichtwert mit 908 €/m².

normierter Immobilienrichtwert [€/m²]		Lage		1.340
Merkmale	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m²]	160	94,0	121	84,9
Wohnfläche [m²]	75	100,0	64	98,0
Alter [Jahre]	40	100,0	65	79,7
Anzahl der Vollgeschosse	1 und 2	100,0	3	96,1
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,67793
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]				908

vorläufiger Vergleichswert

Unter Anwendung des objektangepassten Immobilienrichtwertes ergibt sich der vorläufige Vergleichswert mit

WE 12	64 m² * 908 €/m²	=	58.112 €
Pkw-Stellplatz ⁸			2.000 €
vorläufiger Vergleichswert			60.112 €

Marktanpassung

Bezugnehmend auf die Ausführungen im Ertragswertverfahren wird eine Marktanpassung von 4 % angesetzt.

- Marktanpassung	60.112 € * 0,04	=	2.404 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			62.516 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sicherheitsabschlag

Der Ansatz des Sicherheitsabschlages wird abgeleitet aus dem Verhältnis im Ertragswertverfahren.

- Werteinfluss des Sicherheitsabschlages ⁹			-7.726 €
Vergleichswert I			54.790 €

Verfahrenswert Vergleich I

gerundet **54.800 €**
=====

Orientierungswert Vergleich I

856 €/m²
=====

7.2 Vergleichswert II

Ein weiterer Vergleichswert kann mittels direkt anwendbarer, zeitnaher Kauffälle mit vergleichbaren Wertmerkmalen hinsichtlich Lage, Alter, Umfang, Bauart, Ausstattung und Nutzung abgeleitet werden. Aus der Kaufpreissammlung wurden 8 Kauffälle aus dem näheren Wohnumfeld mitgeteilt. Kaufpreise zurückliegender Jahre werden auf den Bewertungsstichtag indiziert.

Jahr	Wohnfläche	Preis/m²
2019	64	1.345 €
2021	64	791 €
2021	64	1.119 €

⁸ dem Ertragswertverfahren entnommen

⁹ 6.131 € / 49.608 € * 62.516 €

2022	64	1.386 €
2023	64	1.284 €
2023	65	946 €
2024	64	617 €
2024	64	1.071 €

Danach liegt das gewogene Kaufpreisniveau der Jahre 2019 - 2024 bei 1.093 €/m².

Vergleichswert II
 WE 12 $64 \text{ m}^2 * 1.093 \text{ €/m}^2$ = 69.952 €
 Kfz-Stellplatz 500 €

vorläufiger Vergleichswert II 70.452 €

Marktanpassung

Aufgrund Indexierung bzw. zeitnaher Kaufpreise wird eine Marktanpassung nicht vorgenommen.

- Marktanpassung 0 €

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert II 70.452 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

bauliche Defizite

Der Ansatz des Sicherheitsabschlages wird abgeleitet aus dem Verhältnis im Ertragswertverfahren.

- Werteinfluss des Sicherheitsabschlages¹⁰ -8.707 €

61.745 €

Verfahrenswert Vergleich II gerundet **61.700 €**

=====

Orientierungswert Vergleich II **964 €/m²**

=====

Verfahrenswerte¹¹

Bodenwert des Miteigentums	15.000 €
Verfahrenswert Ertrag	43.500 €
Verfahrenswert Vergleich I	54.800 €
Verfahrenswert Vergleich II	61.700 €

¹⁰ 6.131 € / 49.608 € * 70.452 €

¹¹ 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

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt Wohnungseigentume in aller Regel nach dem erzielbaren Ertrag ein. Sie werden als Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen betrachtet. Bei der Verkehrswertermittlung wird somit der erzielbare Ertrag vorrangig betrachtet. Weiterhin liegen Ergebnisse vor, die auf heranziehbaren Marktanalysen beruhen. Der Verkehrswert des zu bewertenden Wohnungseigentums wird insofern auf Grundlage aller Verfahrensergebnisse abgeleitet.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

32791 Lage, Buchenstraße 1, WE 12

wird ermittelt mit 55.000 €.

VERKEHRSWERT nach Zwangsversteigerungsgesetz
zum Stichtag 20.06.2024

55.000 €

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.

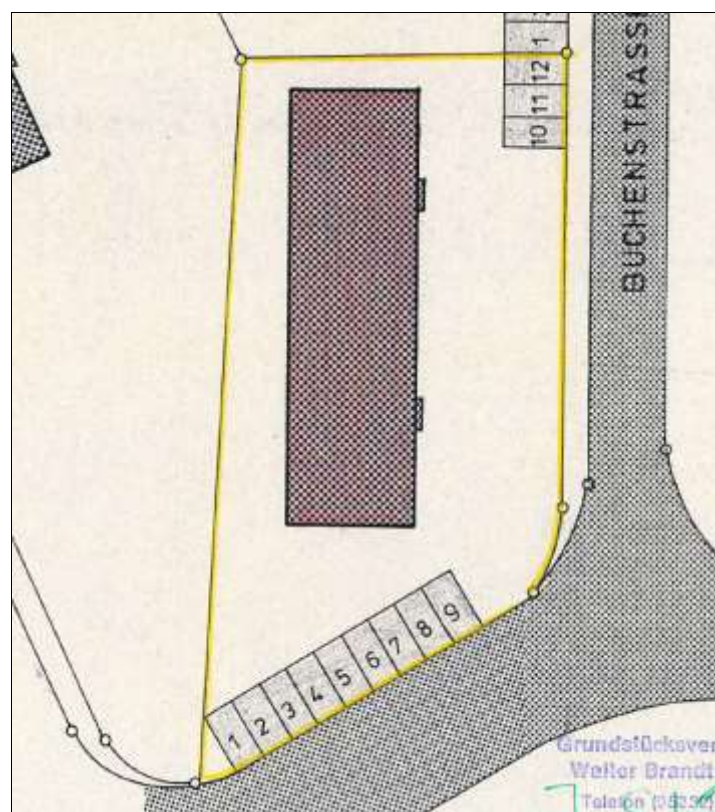
Detmold, den 26.07.2024

9. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Bestandsnachweis
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Fotodokumentation

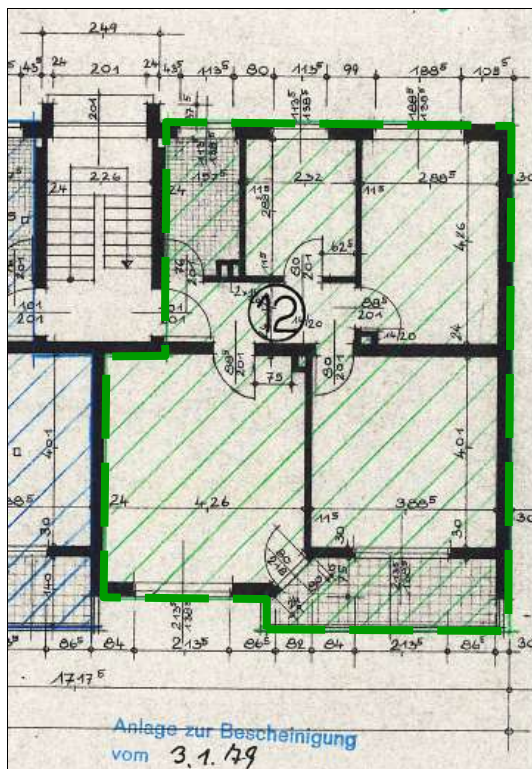


skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters

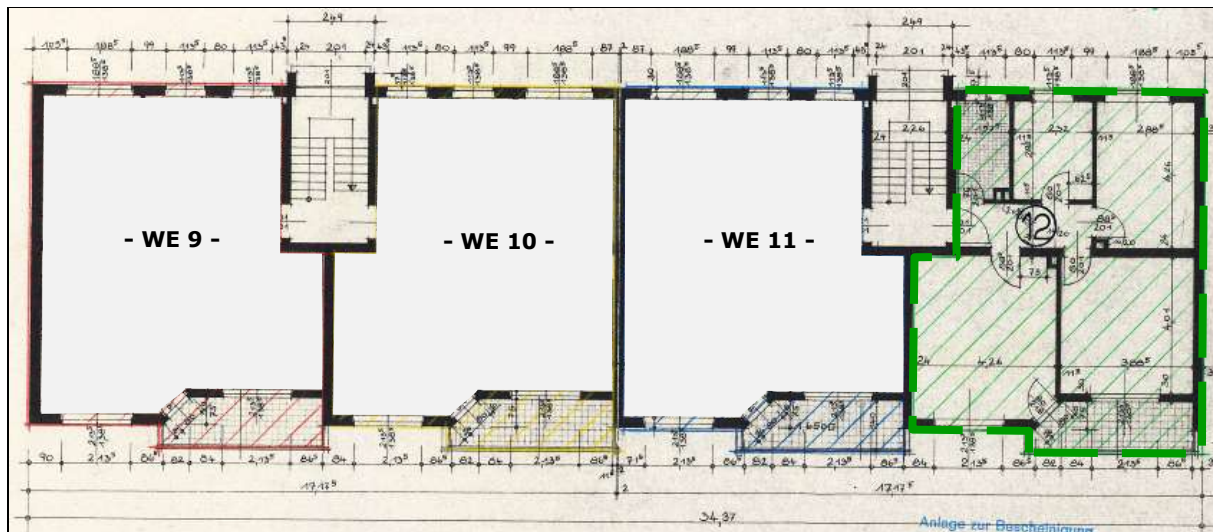


Auszug aus der Bewilligung

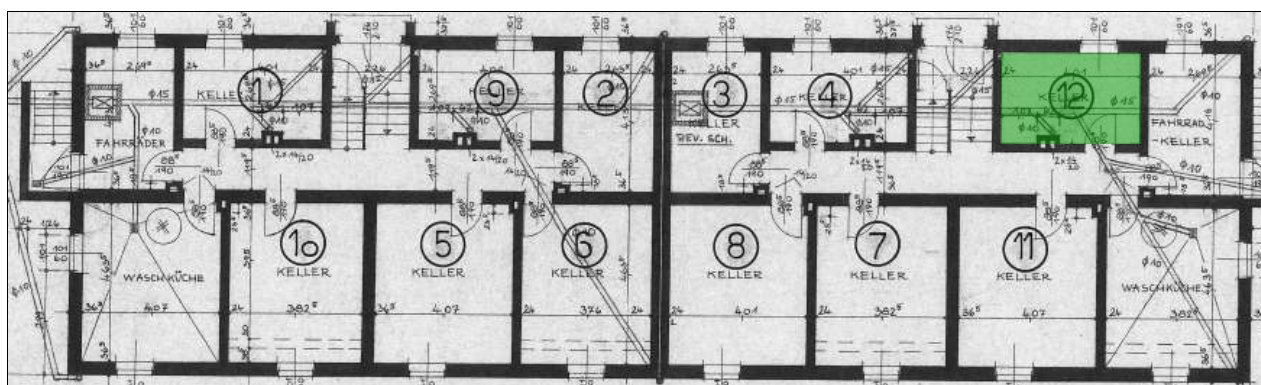
unveränderte Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung
 WE 12 zugeordneter Abstellraum



- WE 12 -



- Übersichtsplan 2. Obergeschoss -



- Übersichtsplan Kellergeschoss -



-1- Südostansicht



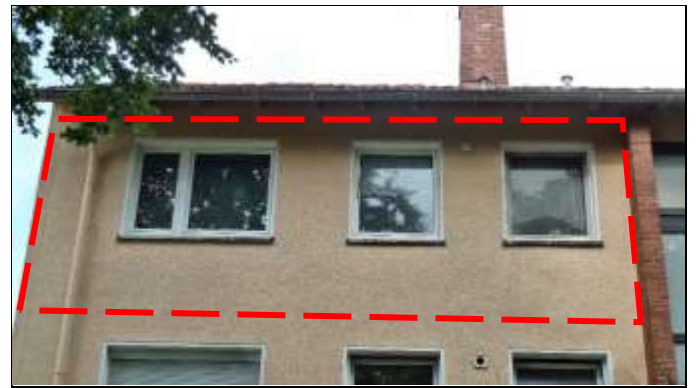
-2- Südwestansicht



-3- Hauseingang



-4- Kelleraußentreppe



-5- Detailansicht WE 12 Ostseite



-6- Detailansicht WE 12 Westseite



-7- Stellplätze



-8- „Buchenstraße“



-9- Waschküche



-10- Fahrradkeller



-11- Stromzählerkasten



-12- Treppe EG



-13- Gaszähler



-14- Kellerflur



-15- Wohnungseingang



-16- Dachboden



-17- Wandrisse KG



-18- Bodenriss KG



-19- Wandfeuchte KG



-20- Fassadenriss Westseite