

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

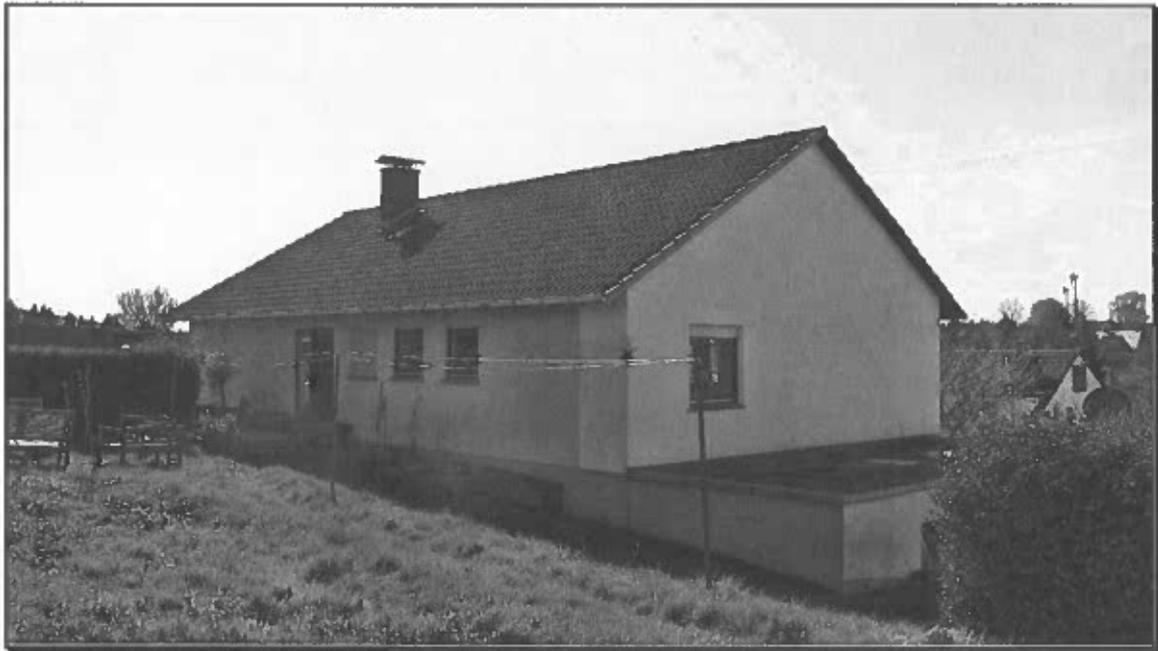
www.bewertungen-baumann.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

zum Stichtag 03.12.2021

Objekt-Nr. p14/23

25.04.2023

**Zweifamilienhaus, freistehend**32816 Schieder-Schwalenberg
Niesetalstraße 36

Eigentümer Klaus Kespohl

Auftraggeber:
Markus Kespohl
Schieder-Schwalenberg**unsignierte PFG-Version**

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 Außenanlagen	11
4. GESAMTEINSCHÄTZUNG	12
<u>WERTERMITTLUNG</u>	13
5. SACHWERT	15
5.1 Bodenwert	15
5.2 Wert der baulichen Anlagen	17
6. ERTRAGSWERT	22
7. VERGLEICHSWERT	24
8. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	27
9. ANLAGEN	29

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Kespohl, Markus 32816 Schieder-Schwalenberg Niesetalstr. 36
Zweck	Regelung von Erbschaftsangelegenheiten
Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
Literatur	Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 7. Aufl. Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Aufl. Simon, Gilich Wertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. Tillmann, Seitz Wertermittlung von Erbbaugrundstücken und Erbbaurechten Bobka u.a. Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Aufl. Bienert, Wagner Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Aufl. Fachserie Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) Fachserie Der Immobilienbewerter
Unterlagen	Grundbuchblatt vom 20.04.2023 Katasterlageplan M 1:1000 vom 14.04.2023 Baupläne M 1:100 Grundstückssachdaten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.04.2023 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 17.04.2023 Auskunft Anschlussbeitrag Straße / Kanal vom 18.04.2023 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft, geo.kreislippe.de digitaler Auszug aus der Bauakte des Kreises Lippe Grundstücksmarktbericht 2022, Kreis Lippe/Stadt Detmold unterjährige Veröffentlichung der Preisindizes
Besichtigung Beteiligte / Umfang	19.04.2023 Herr Markus Kespohl Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige Besichtigt wurde das Grundstück mit dem Wohnhaus auf allen Etagen sowie die Garagen.
Stichtag Bewertung / Qualität	03.12.2021
Umfang	29 Seiten 10 Anlagen 30 Fotos

Printausfertigung
sonstige Ausfertigung

3-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger
unsignierte PDF-Version

Bewertungsumfang
bei der Wertermittlung sind
berücksichtigt:

- 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

öffentl. rechtliche Baulasten werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt

Rechte/Lasten im Grundbuch werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt

nicht berücksichtigt:

- evtl. in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden
- die Qualität des Brand- und Schallschutzes
- Schadstoffbelastungen
- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren.

Vorbehalte

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung, dass das Objekt am Grundstücksmarkt gehandelt werden kann. Folglich bleiben Rechte wie Rückauffassungsvormerkungen, Vor- und Nacherbschaftsregelungen und dergleichen unberücksichtigt.
- In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich einer eventuellen Belastung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein unbelastetes Objekt unterstellt.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung werden geräumte und besenreine Baulichkeiten unterstellt.

Hinweise

- Der Besichtigungszeitpunkt ist nicht mit dem Bewertungsstichtag identisch. In dem Zeitraum zwischen Bewertungsstichtag und Ortsbesichtigung sind nach Angabe hinsichtlich der Bausubstanz, des allgemeinen Gebäudezustandes sowie der Nutzungsqualität signifikant wertrelevante Veränderungen nicht eingetreten. Der besichtigte Zustand der Immobilie wird insofern dem stichtagsbezogenen Bewertungszustand gleichgesetzt.
- 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.
- Bildarstellungen der Fotodokumentation können technisch bedingt farblich abweichen.

BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- **G r u n d s t ü c k** im Außenbereich gem. § 35 BauGB
- Lageadresse 32816 Schieder-Schwalenberg
Niesetalstr. 36
- **E i g e n t ü m e r**¹ Klaus Kespohl
- **O b j e k t t y p** Zweifamilienhaus, freistehend
- **N u t z u n g** Eigentümer und vermietet
- **G r u n d b u c h** von Schieder-Schwalenberg
Amtsgericht Blomberg
Blatt 683
- **K a t a s t e r** Gemarkung Lothe

Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
2	16	1.312 m ²	Wohnbaufläche

Rechte und Lasten

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

2.2 Grundstücksbeschreibung

Lage

- **Ort** Der Luftkurort Stadt Schieder-Schwalenberg liegt ist südöstlicher Randlage im Kreis Lippe und grenzt an den Kreis Höxter. In der als große Landgemeinde klassifizierten Stadt mit einer Flächenausdehnung von rd. 60 km² leben rd. 8.300 Einwohner, verteilt auf neun Stadtteile. Die Stadtteile Schieder und Glashütte sind Kneippkurorte. Das Stadtgebiet liegt zwischen dem Teutoburger Wald und dem Weserbergland.

¹ zum Bewertungsstichtag

- Es wird durchkreuzt von dem Fluss Emmer, die zur Hochwasserregulierung aufgestaut ist. Die entstandene Wasserfläche dient auch vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.
- Lage im Ort Lothe: abgeschlossene Ortschaft im Gemeindeverbund
 - Straße Niesetalstraße: reine Anliegerstraße
 - Grundstückslage Endgrundstück an der Nordostseite der Stichstraße
 - Verkehrslage gute Kfz-, mäßige Nahverkehrsanbindung
 - Bundesstraße B 239: ca. 6 km
 - Autobahn A 33: ca. 43 km
 - Bus Haltestelle in fußläufiger Nähe
 - Bundesbahn Bahnhof Schieder: ca. 7 km
 - Flugplatz Paderborn-Lippstadt ca. 60 km
 - Umgebung ländlich geprägte Wohnbebauung, Landwirtschaftsflächen
 - Besonderheiten Die zum Bewertungsobjekt führende Straße läuft als unbefestigter Feldweg weiter.

Merkmale

- Beschaffenheit Topografie: ansteigende Hanglage, Zuschnitt: dreieckig
Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Südwesten
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
Schenkellänge ca. 55 m x 50 m
- Abmessungen im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Störeinflüsse Der Grenzverlauf der Bewertungsfläche ist in der Örtlichkeit tlw. nicht erkennbar.
- Besonderheiten

Entfernungen

- nächste Stadt Blomberg 12 km, Detmold 26 km, Paderborn 44 km, Bielefeld 60 km
- Innenstadt Schieder ca. 7 km
- Lebensmittel Dorfladen im Ortsteil
- Arzt / Apotheke Schieder
- Schule Grundschule am Ort, weiterführende Schulen in Blomberg im Ortsteil
- Kindergarten
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"

Erschließung

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

Baurecht

BauGB, § 35 (Außenbereich)
Als Außenbereich gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Für bestehende, nicht privilegierte Baulichkeiten besteht meist Bestandsschutz.

Der Flächennutzungsplan gibt für den Bereich der Bewertungsfläche „Fläche für die Landwirtschaft“ an.

Beurteilung

- Lage
- bauliche Nutzung

ländlich geprägte Außenbereichslage im Ortsteil
Bestandsschutz

3. BEBAUUNG

3.1 Gesamtbebauung

Allgemeines

- Gesamtnutzung Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus (Baujahr 1975), einem Garagenanbau (Baujahr 1977) sowie einer Reihengarage (Baujahr 1983/91) überbaut. Die Reihengarage stellt eine Grenzüberbauung auf das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 87 dar.
Als untergeordnetes Bauteil steht dem Grundstück ein Gartenhaus auf.

Gebäudedaten

- Ursprungsbaujahr 1975
- Bewertungsbaujahr² 1975
- Alter 46 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer 34 Jahre
- bebaute Fläche 246 m²
- Bruttogrundfläche 452 m²
- Wohnfläche 175 m²

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.

Zweifamilienhaus

Allgemeines

- Beschreibung voll unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus, Zweifamilienhaus, baulich abgeschlossene Wohnungen im Erdgeschoss und Souterrain, Souterrainwohnung mit eigenem Eingang
- Ursprungsbaujahr 1975
- Geschosse Souterrain / Keller, Erd- und Dachgeschoss

² "Bewertungsbaujahr" ist

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

Raumnutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Kellergeschoss ³	Waschküche, Abstellraum, Duschbad, Heizung/Öllager gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,45 m
Souterrain	Wohnen, Schlafen, Küche, Bad gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,45 m
Erdgeschoss	Wohnen/Essen, Schlafen, Kind I + II, Küche, Bad, WC, Balkon gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,60 m
Dachgeschoss	Dachboden

Rohbau

- Konstruktion		konventionelle Mauerwerksbauweise
- Keller	Wände	Mauerwerk aus Kalksandstein
	Decke	Stahlbeton, gegossen
- Geschosse	Wände	Mauerwerk
	Decke	Holzbalken
- Dach		Satteldach, Holznagelbinder, Neigung ca. 35°
- Dachdichtung		Betondachsteine
- Regenentwässerung		vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff
- Besonderheiten		Balkonkragplatte Souterrain: Schornsteinanschluss für Einzelofen

Fassade

Putz, Anstrich

Haustechnik

- Heizung	System	Warmwasser-Zentralheizung, Baujahr 1997
	Energie	leichtes Heizöl, Lagertanks aus Kunststoff, 3 x 1.500 l
	Wärmeübertragung	Stahlplattenheizkörper ⁴ , Thermostatventil
- Lüftung		über Fenster
- Sanitäranlage		baujahresentsprechende Ausstattung
	Räume/Ausstattung	Bad EG: Einbauwanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC WC EG: Handwaschbecken, WC Duschbad KG: Dusche, WC Waschküche: Handwaschbecken Bad Souterrain: Einbauwanne, Handwaschbecken, WC
- Warmwasserversorgung		zentral, an Heizanlage angeschlossen, Kombikessel
- Elektroanlage		Altinstallation, TV-Satellitenanlage offenes Stromzählerbrett, Sicherungsautomaten

Ausbau

- Wandoberflächen		baujahresentsprechende Ausstattung
- Wandfliesen		Tapete, Anstrich
		in den Nassräumen türhoch
		Wandspiegel in Küchen und Waschküche
- Fenster/Verglasung		Holz, lasiert, Zweifachverglasung
		Fensterbänke innen/außen: Naturstein
- Sonnenschutz		Kunststoffrollläden
- Türen		Haustür: Holzkassette, geschlossen, verglastes Seitenteil Haustür Souterrain: Holz, Glasfüllung innen: Holz, glatt, furniert (Mahagoni), Stahlumfassungszarge
- Deckenoberfläche		Putz, Tapete, Anstrich
- Beleuchtung		Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten
- Fußböden		Laminat, Teppich, PVC, Keramik
- Treppen		massiv, Natursteinbelag, Metallgeländer
		Zugang Dachboden: Deckenluke, Holzeinschubtreppe
- Einbauten		Balkon: Keramikbelag, Metall-/Kunststoffgeländer

³ bergseitiger Bereich

⁴ alte Bauart

Energetik

Bei Errichtung des ursprünglichen Wohnhauses lagen baurechtliche Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine wertrelevante energetische Ertüchtigung des Gebäudes wurde nicht festgestellt. Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben liegt eine unzureichende Gebäudeenergetik vor. Zu den einzelnen energetischen Merkmalen sind folgende Angaben zu machen:

- nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken Gebäudehülle
 - nicht zeitgemäße Dämmqualität der Fenster
 - Heizung mit Niedertemperaturtechnik
 - zentrale Warmwasserbereitung
 - Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung
- Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Danach bestehen unverändert zur vorhergehenden Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV 2014) bei Eigentümerwechsel folgende Forderungen
- für bestehende Gebäude und Anlagen Nachrüstungen und ggf. Erneuerungen von Heizkesseln
 - Dämmung von insbesondere wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen
 - Dämmung der obersten Geschossdecke.

In Hinblick auf die energiesparenden Forderungen liegen bei dem Bewertungsobjekt Nachforderungen vor.

Energieausweis

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

Modernisierungen

im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Schäden

Keller

Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand mit Farb- und Putzablösungen

Wandrisse

ablösende Wandfliesen mit Fehlstellen

Bodenkeramik mit Fehlstellen

korrodierte Heizkörperanschlussleitungen

Souterrain

Deckenriss

blinde Fensterverglasung

Erdgeschoss

Fenster substanziell angegriffen

Balkonbelagsrisse

allgemein

feine Fassaden- und Sockelrisse

unterseitige Farbablösungen an Balkonkragplatte

Bau-/Funktionsmängel

unüblich eingelassener Bodenablauf in Waschküche
eingeschränkte Begehbarkeit Dachboden
fehlende Rauchwarnmelder

Zustand

solider Altbau, nicht modernisiert, Instandhaltungsstau, vernachlässigter Pflegezustand

Garagenanbau

massiver Flachdachanbau, Putzfassade, Bitumendichtung, Holzfenster, Metalltür, Estrich, Stahlschwinger, Elektroinstallation, Wasserzapfstelle, Pkw-Stellplatz ca. 2,95 m x 5,55 m, Werkstatt-raum

Schäden / Mängel: Estrichrisse, Einfahrtskante

Reihengarage

Allgemeines

Beschreibung

freistehendes Gebäude im westlichen Grundstücksbereich, ein Doppelstellplatz, baulich getrennter Einzelstellplatz, Baujahr 1983, Erweiterung 1991

Raumnutzung

Geschosse

Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion

Erdgeschoss

3 Pkw-Stellplätze ca. 6,45 m * 6,00 m / 2,90 m * 5,95 m

Rohbau

- Konstruktion
- Wände
- Dach
- Dachdichtung
- Regenentwässerung

konventionelle Mauerwerksbauweise
Mauerwerk aus Kalksandsteinen
flachgeneigtes Pultdach
Trapezblech auf Faserzement-Wellplatten
vorgehängte Rinne und Fallrohr aus Kunststoff

Fassade

Putz, Anstrich

Haustechnik

- Wasserversorgung
- Elektroanlage

Zapfstelle
einfache Altinstallation, auf Wand

Ausbau

- Wandoberflächen
- Verglasung
- Tore
- Beleuchtung
- Fußböden

verputzt und unverputzt
Glasbausteine
Stahl-Schwingtore, tlw. elektrischer Antrieb
Leuchtstoffröhre
Estrich

Schäden

Bodenrisse
korrodierte Torbodenschiene

Bau-/Funktionsmängel wertrelevante Mängel nicht festgestellt

Zustand

substanziell und funktional insgesamt zufriedenstellend
Faserzement-Wellplatten mit Verdacht auf Asbest

3.3 Außenanlagen

Beschreibung

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

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

sonstige Außenanlagen:

- Außenbauwerke Holzgartenhaus mit überdachter Terrasse ca. 4,40 m x 5,00 m
Holzgerätehaus
massive Stützwand
- befestigte Flächen Sechseck- /Betonklein- und Verbundsteinpflaster
Waschbetonplatten
Hauseingangspodest in Naturstein
- Einfriedungen straßenseitig Bonanzazaun, sonst offen
- Grünanlagen Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze
- Bäume Altbestand

Zustand

zufriedenstellend

Beurteilung

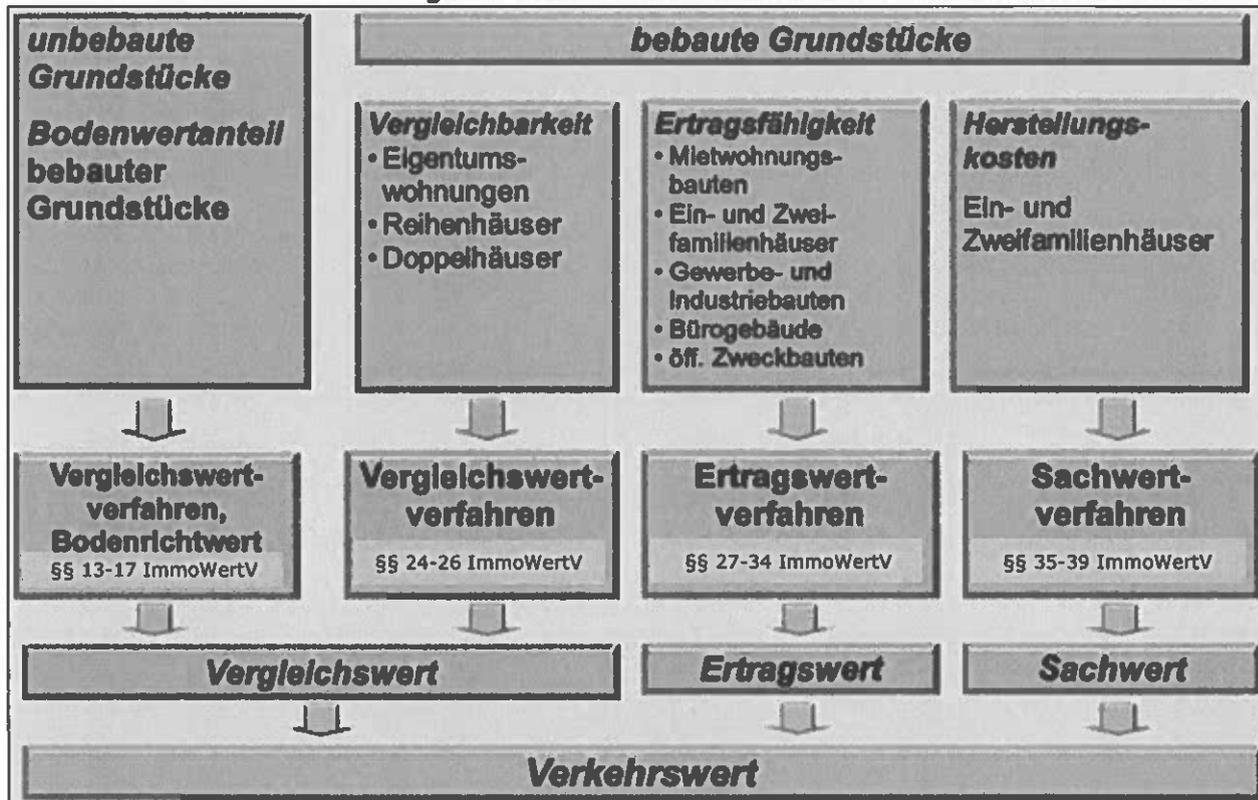
große Grundstücksfreifläche

4. GESAMTEINSCHÄTZUNG

Lage	ländlich geprägte Ortslage im abgeschlossenen Ortsteil, ca. 7 km zum Stadtzentrum Schieder
Grundstück	Gemarkung Lothe, Flur 2, Flurstück 16, dreieckig zugeschnittene Bewertungsfläche, ansteigende Topografie, Volleigentum, Grundstücksgröße 1.312 m ²
Gebäude	massiv errichtetes, voll unterkellertes eingeschossiges Wohnhaus, Zweifamilienhaus, Wohneinheiten im Erdgeschoss und Souterrain, Baujahr 1975 - Optik: normal ansprechend - Zustand: Instandhaltungsstau
Wohnung EG	4-Zimmer-Wohnung, Balkon, Wohnfläche 109 m ² - Zustand: Instandhaltungsstau
Wohnung Souterrain	2-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche 66 m ² - Zustand: Instandhaltungsstau
Energetik	mäßig, nicht ertüchtigt
Garagenanbau	seitlich angesetzt, rückwärtig kleiner Werkstatttraum, Baujahr 1977
Reihengarage	3 Garagenstellplätze, Grenzüberbauung, Baujahr 1983, Erweiterung 1991
weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken genutzt. Diese Nutzungsart wird im Rahmen der Wertermittlung auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Zweifamilienhäuser" im Bereich der Stadt Schieder-Schwalenberg ist von einer mittleren Marktgängigkeit auszugehen.
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	bauliche Defizite Baulast
allgem. Beurteilung	Altbau in solider Bauweise, Modernisierungsbedarf

WERTERMITTLUNG

Methodik der Wertermittlung



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

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

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

Wertermittlungsstichtag

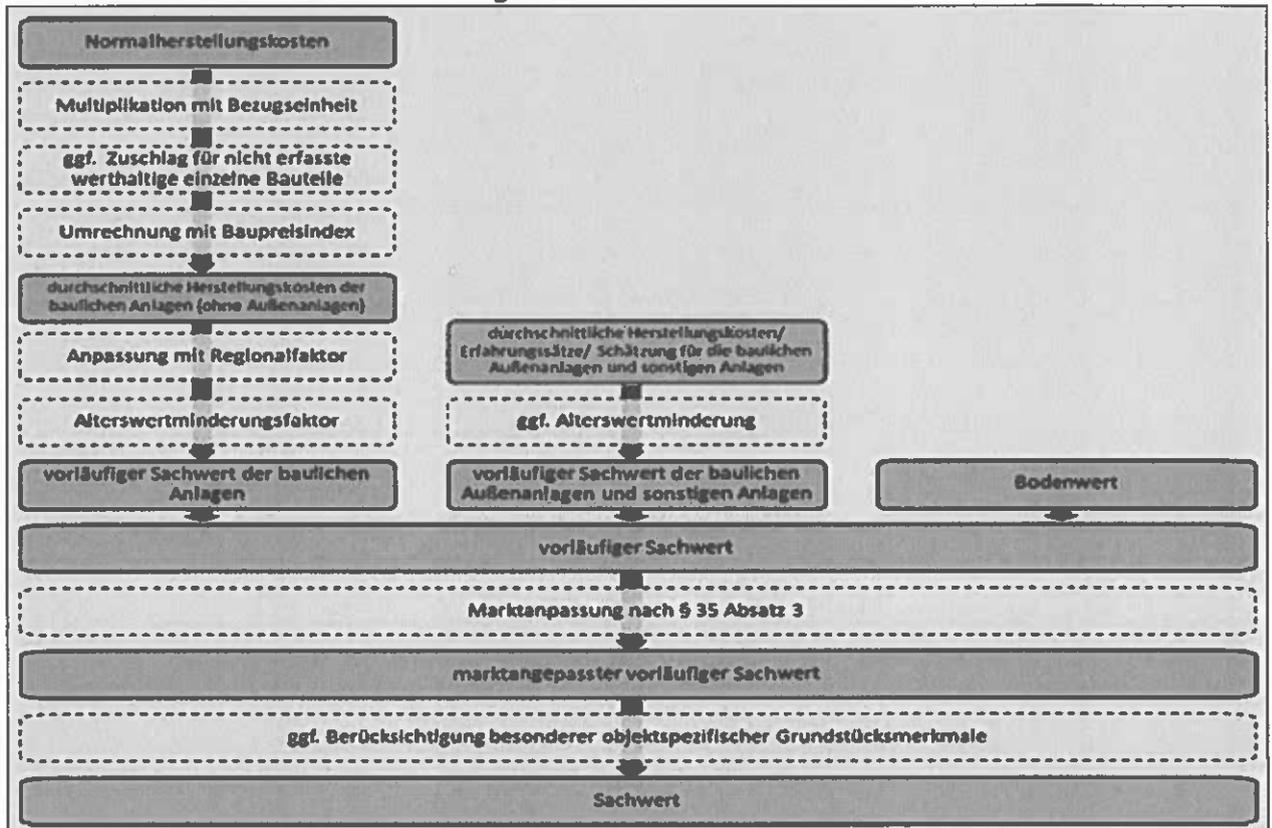
Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr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

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

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

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

Der Bodenrichtwert 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.

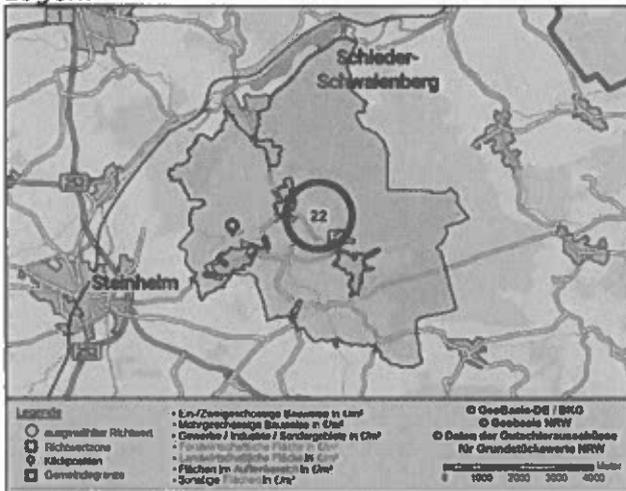
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

Die Bewertungsfläche liegt in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Gleichwohl wird nach tatsächlicher Nutzung als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird zunächst der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Schieder-Schwalenberg
Postleitzahl	52078
Bodenrichtwertnummer	6204
Bodenrichtwert	22 €/m²
Datum des Bodenrichtwertes	2021-01-01
Bestimmender Maßstab	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	bezuglos
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	1-3
Fläche	600 m²

Die Bodenrichtwertkarte 2021 weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 22 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten sowie Korrekturwerte berücksichtigt. Für die vorliegende Bewertungsfläche ist folgende Anpassung vorzunehmen:

- Lagewert

Der Bodenrichtwert ist auf eine bestimmte Lage innerhalb der Zone bezogen. In BORIS.NRW⁵ ist die Bezugslage durch die Position des Wertes gekennzeichnet. Ausgehend von dieser Bezugslage ist die Lage des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeine Außenbereichslage im Bereich der Gemeinde Schieder-Schwalenberg. Die Bewertungsfläche befindet sich in einem Abstand von 490 m zur nächstgelegenen Richtwertzone und stellt somit keine typische Außenbereichslage dar. Insofern wird aufgrund der örtlichen Nähe ein Lagevorteil unterstellt. Zur wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt eine Lagezuschlag von 10 %.

⁵ Kartendarstellung oben

objektangepasster Bodenrichtwert

Der objektangepasste Bodenrichtwert ergibt sich mit
 $22 \text{ €} * 1,1 = \text{rd. } 24 \text{ €/m}^2$

Ermittlung

Bewertungsfläche, gesamt	1.312 m ²		
Bodenqualität [rentierlich]	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbauland im Außenbereich	1.312 m ²	24,00 €	31.488 €
	gesamt	1.312 m ²	
Bodenwert, rentierlich			31.488 €

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.

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 Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer angepasst. Ggf. ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu

schätzen und steht nicht zwingend im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Je nach Ermittlungsweise des Gutachterausschusses kommt hauptsächlich eine lineare Wertminderung oder ggf. auch Modelle der Alterswertminderung nach *Ross* oder *Vogels* zur Anwendung.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Art, Zustand und Umfang nach Erfahrungssätzen pauschaliert angesetzt. Schutz- und Gestaltungsgrün, übliche Zier- und Nutzgärten, der Kanalanschlussbeitrag sowie Anlagen, die die Grundstücksqualität sichern oder eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen (Stützmauern etc.), sind im Bodenwert enthalten. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden gesondert berücksichtigt.

Bei dem sich ergebenden Grundstückssachwert (vorläufiger Sachwert) wird zunächst Schadensfreiheit unterstellt. Die Berücksichtigung evtl. vorliegender substanzieller oder funktionaler Defizite erfolgt im Rahmen der Schadens- und Mängelbeurteilung bei der Darlegung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Die Ermittlung des Gebäudesachwertes erfolgt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale. Bei dem hier vorliegenden Gebäude begründen sich die sachwertorientierten Ausgangsdaten wie folgt:

Gebäudearten

Zur Ermittlung des Kostenkennwertes erfolgt die Einordnung des Gebäudes systematisch in die Gebäudearteneinteilung der Normalherstellungskosten 2010. Aufgrund der Wohnung im Souterrain des Wohnhauses sind unterschiedliche Gebäudearten in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart	freistehend	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.01	KG, EG, ag DG	655	725	835	1005	1260
1.02	KG, EG, nag DG	645	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	685	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

Der unterkellerte Gebäudebereich entspricht der Gebäudeart 1.02, der nicht unterkellerte Bereich der Gebäudeart 1.32.

Bruttogrundfläche⁶

Zur Ermittlung der Bruttogrundfläche werden die vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung sämtlicher Geschossebenen ergibt sich die Bruttogrundfläche mit insgesamt rd. 452 m².

Normalherstellungskosten 2010⁷

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 jeweiligen Flächenanteile der Gebäudearten ermittelt sich der Kostenkennwert mit 741 €/m².

⁶ Anlage 9 Nr. 2

⁷ Anlage 9 Nr. 3

Baupreisindex

Als Baupreisindex ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer mit dem Basisjahr 2010 = 100 anzuwenden.

2021	III *)	09.07.2021	133,8
2021	II *)	09.07.2021	139,0
2021	I *)	09.04.2021	134,1

Nach Angabe des statistischen Bundesamtes liegt stichtagsbezogen der Index für Wohngebäude zum III. Quartal 2021 bei 143,8.

Sonderbauteile

Als Sonderbauteil liegt der Balkon vor. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt mit einem Herstellungswert von pauschal 6.000 €.

Gesamtnutzungsdauer

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

Gebäudealter

Der Ermittlung des Gebäudealters wird das Baujahr 1975 angesetzt. Signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen hinsichtlich substanzieller oder funktionaler Verbesserungen wurden nicht festgestellt. Das Alter des Wohnhauses zum Bewertungsstichtag ergibt sich danach mit 46 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der Modellbeschreibung des hiesigen Gutachterausschusses linear. Unter Berücksichtigung von Rest- und Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich der Abschlag mit 58 %.

Garagen

Der Wertansatz des Garagenanbaus erfolgt unter Berücksichtigung von Größe und Bauart mit einem Zeitwert von pauschal 6.000 €, der der Reihengarage mit einem Zeitwert von pauschal 18.000 €.

Außenanlagen

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

Ermittlung

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Wohnhaus	452 m ²	741 €	334.932 €
<u>Sonderbauteile</u>			
Balkon			6.000 €
Herstellungskosten 2010			<u>340.932 €</u>
<u>Herstellungskosten zum Stichtag</u>			
Index Baupreis 2010	100,0		
Index Bewertung	143,8		
Indexfaktor	1,44		
Herstellungskosten			490.942 €
<u>Wertminderung wegen Alters</u>			
Wertminderung	58	%	-284.746 €
			<u>206.196 €</u>

- Zeitwert Außenanlagen	8.000 €
- Zeitwert Garagenanbau	6.000 €
- Zeitwert Reihengarage	18.000 €
Wert der baulichen Anlagen	238.196 €
Bodenwert	31.488 €
vorläufiger Sachwert	269.684 €

Marktanpassung

Die Auswertung der Kaufpreissammlung durch den hiesigen Gutachterausschuss zeigt, dass auf dem Immobilienmarkt der Sachwert und der daraus abzuleitende Verkehrswert sich zumeist in unterschiedlichen Höhen ergeben. Der ermittelte vorläufige Sachwert stellt einen zunächst nicht marktkonformen Modellwert dar und muss an den Immobilienmarkt angepasst werden. Hierzu hat der Gutachterausschuss durch Vergleich von Sachwert und tatsächlichem Kaufpreis Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, die aufgrund objektspezifischer Korrekturfaktoren zur individuellen Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert herangezogen werden können.

Für das vorliegende Bewertungsobjekt ermittelt sich unter Berücksichtigung der festgestellten Merkmale sowie Anwendung der aus Kauffällen abgeleiteten Korrekturwerte der Sachwertfaktor wie folgt:

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwert
Gemeinde	Schieder-Schwalenberg				93,3
Gebäudeart [Bauweise]	1	1			0,0000
Optik	5	5			0,0000
Lagewert [€/m²]	55	24	-31	-0,0208	0,6448
Grundstücksfläche [1 m²]	650	1.312	662	-0,0106	-7,0172
Baujahr [1Jahr]	1975	1975	0	-0,2545	0,0000
Wohnfläche [m²]	150	175	25	-0,0775	-1,9375
Anzahl der Einheiten	1	2	1	-3,8162	-3,8162
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	2,44	-0,26	-3,9369	1,0236
KG-Anteil [%]	100,00	32	-68	-0,0365	2,4820
ausgebaute DG-Anteil [%]	100,00	0	-100	0,0391	-3,9100
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0	3,3116	0,0000
Sachwertfaktor					0,808

Der Sachwertfaktor ergibt sich mit 0,808, mithin mit einem Abschlag von rd. 19 %. Der Ansatz der wertrelevanten Ausgangswerte ist aus dem Marktgeschehen 2020 abgeleitet. Zwischenzeitlich ist auf dem Immobilienmarkt eine Preissteigerung für Wohngebäude eingetreten. Insofern wird der Marktanpassungsfaktor durch die Preisdynamik auf dem Immobilienmarkt tlw. kompensiert. Zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes wird ein Abschlag von 10 % angesetzt.

- Marktanpassung	269.684 € * 0,1	-26.968 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		242.716 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

bauliche Defizite

Bauliche Defizite beinhalten zunächst grundsätzlich substantielle Schädigungen sowie funktionale Einschränkungen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nach Art und Umfang in Hinblick auf den wertrelevanten Einfluss. Dabei ist nicht jedem Schaden eine Wertrelevanz zuzuordnen. Bei Gebrauchtimmobiliën, insbesondere bei Gebäuden mit älterem Baujahr, werden im gewissen Umfang bauliche Defizite hingenommen.

Bei wertrelevanten baulichen Defiziten bezieht sich die angesetzte Abschlagshöhe auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine Verbesserung der Funktionalität oder Verlängerung der Restnutzungsdauer. 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 hier versteckte Schäden vorliegen. Bei umfangreichen Schäden ist eine genaue Kostenschätzung auf Grundlage einer Ausschreibung mit Sanierungsplanung und einer detaillierten Leistungsbeschreibung zu empfehlen. Dieses ist jedoch nicht Aufgabe dieses Gutachtens.

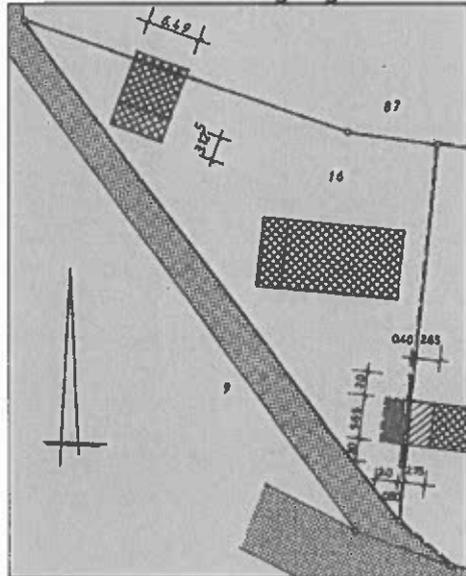
Unter Berücksichtigung der in der Gebäudebeschreibung aufgeführten baulichen Defizite wird der Abschlag mit pauschal 12.500 € angesetzt.

- Werteinfluss bauliche Defizite

-12.500 €

Baulast

Im Baulastverzeichnis des Kreises Lippe liegt auf Blatt-Nr. SJLT00030 unter lfd.-Nr. 1 mit Eintragung vom 05.02.1991 folgende Belastung vor:



Die für die Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Gemarkung Lothe, Flur 2, Flurstück 17 an der neuen Grenze fehlende Abstandsfläche sowie der Überbauung der Grundstücksgrenze, wird die Fläche - wie im vorliegenden Lageplan grün dargestellt - auf das Flurstück 16 übernommen, auf dort vorgeschriebene Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet und nicht überbaut.

Danach sind aufgrund von Überbauung und Abstandsfläche rd. 22 m² Grundstücksfläche belastet. Die wirtschaftliche Auswirkung auf die Nutzung der Bewertungsfläche wird als gering eingeschätzt. Gleichwohl stellen Baulasteinträge ein negatives Bestandsmerkmal dar. Zur wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt ein Abschlag von pauschal 1.000 €.

- Werteinfluss Baulast

-1.000 €

Grenzüberbauung

Die Reihengarage stellt an der Nordseite eine Grenzüberbauung dar. Aufgrund der relativ geringen Grenzüberschreitung sowie in Hinblick auf die wirtschaftliche Auswirkung auf das dienende Grundstück wird eine wertrelevante Auswirkung nicht unterstellt. Der durch die Überbauung entstehende Nutzungsvorteil ist im Wertansatz der Reihengarage erfasst. Darüber hinaus ist ein Zuschlag nicht zu machen.

- Werteinfluss der Grenzüberbauung

0 €

229.216 €

Sachwert

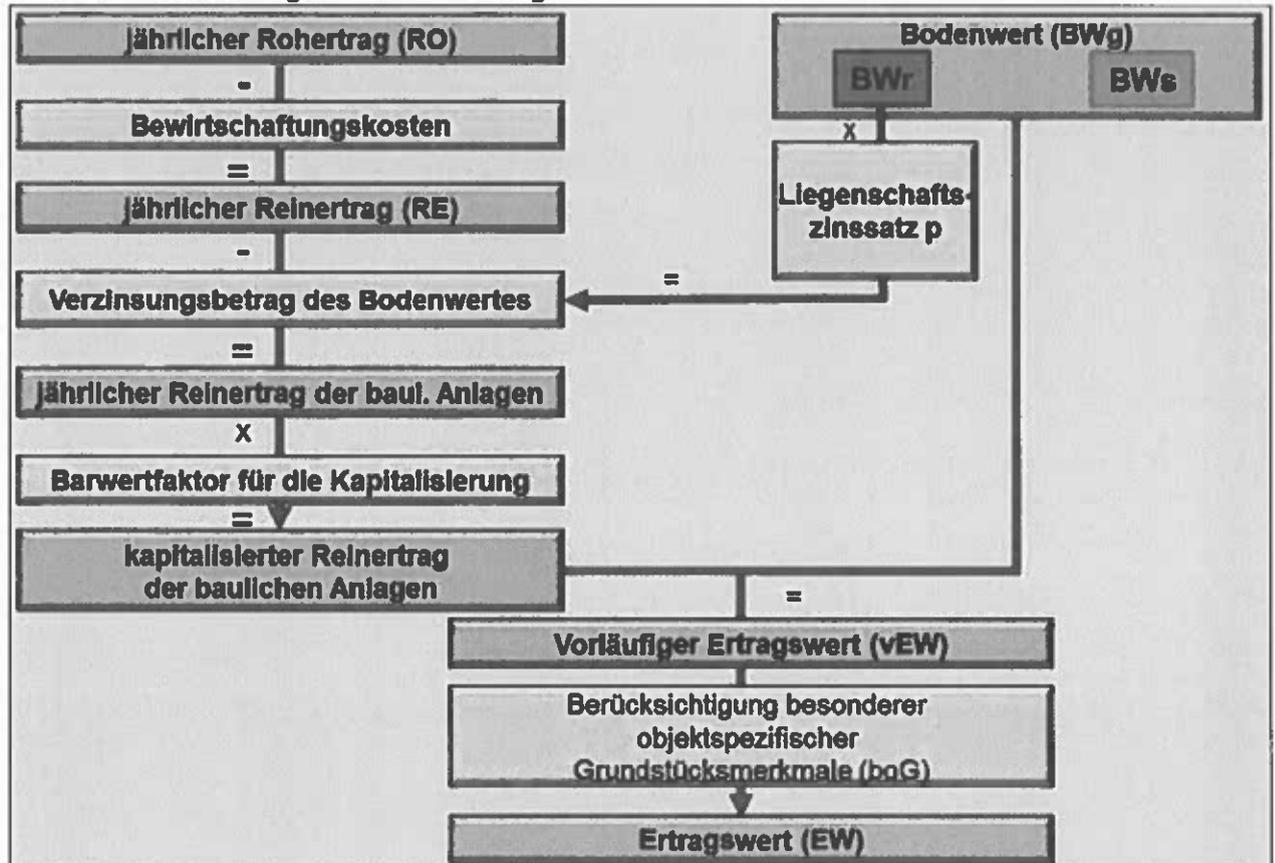
gerundet

229.200 €

=====

6. ERTRAGSWERT

Methodik der Ertragswertermittlung



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

- Nach § 27 Abs. 5 Ziffer 1 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).
- Nach § 27 Abs. 5 Ziffer 2 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit 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.
- Nach § 27 Abs. 5 Ziffer 3 das 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

Nach vorliegenden Unterlagen liegt für das Zweifamilienhaus eine Wohnfläche von 175 m² vor. Derartige Gebäude sind in aller Regel eigengenutzt und daher über den Ertrag nicht verwertbar. Aufgrund einer niedrigen Kapitalverzinsung stellen sie auch bei Vermietung keine Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Der allgemeine Immobilienmarkt betrachtet sie vielmehr zur individuellen Gestaltung der Wohnsituation und des -umfeldes. Aufgrund bisher stetig steigender Immobilienpreise sind sie gleichwohl als Wertanlage zurzeit gesuchte Kaufobjekte. Diese Betrachtung steht jedoch außerhalb renditebezogener Erwägungen und stellt vielmehr auf weiter steigende Werte am Immobilienmarkt ab. Darüber hinaus hat der hiesige Gutachterausschuss für den Teilmarkt "Ein- und Zweifamilienhaus" einen Liegenschaftszinssatz nicht abgeleitet. Eine Ermittlung des Ertragswertes kann insofern nur sehr ungenau vorgenommen werden. Die Darstellung des Grundstücksertragswertes wird aufgrund unzureichender Datenlage sowie einer nachrangigen Wertaussage nicht durchgeführt.

7. VERGLEICHSWERT

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2021. 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:



Stadt/Gemeinde	Schieder-Schwalenberg
Ortsteil	Schwalenberg
Immobilienrichtwertnummer	1314141
Immobilienrichtwert (€/m ²)	1120
Immobilienrichtwertkennung	zonal
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Stichtag	01.01.2021

Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.120 €/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 50 €/m² zugrunde. Der Bewertungsfläche wird ein Lagewert von 24 €/m² zugeordnet.

Lagewert	UK	90	88,7
20	73,4	100	90,7
30	75,7	110	92,7
40	78,0	120	94,6
50	80,2	130	96,4
60	82,4	140	98,2
70	84,6	150	100,0
80	86,7	160	101,7

Nach linearer Interpolation ergibt sich der objektbezogene Umrechnungskoeffizient mit $74,32 / 80,2 = 0,927$

Baugrundstücksfläche

Dem Richtwertgrundstück liegt eine Baugrundstücksfläche von 650 m² zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist eine Grundstücksfläche von 1.312 m² auf.

Baugrund- stücksfläche [m ²]	UK	Baugrund- stücksfläche [m ²]	UK
100	81,1	850	104,1
150	83,3	900	104,9
200	85,4	950	105,7
250	87,4	1000	106,3
300	89,3	1050	106,8
350	91,1	1100	107,3
400	92,8	1150	107,6
450	94,4	1200	107,9
500	95,9	1250	108,1
550	97,4	1300	108,1
600	98,7	1350	108,1
650	100,0	1400	108,0
700	101,2	1450	107,8
750	102,3	1500	107,5
800	103,2		

Nach linearer Interpolation ergibt sich der objektbezogene Umrechnungskoeffizient mit $108,1 / 100,0 = 1,081$

Wohnfläche

Dem Richtwertgrundstück liegt eine Wohnfläche von 150 m² zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist eine Gesamtwohnfläche von 175 m² auf.

Wohnfläche [m ²]	UK	Wohnfläche [m ²]	UK
70	127,9	190	88,1
80	124,1	200	85,3
90	120,4	210	82,7
100	116,8	220	80,1
110	113,3	230	77,5
120	109,8	240	75,1
130	106,5	250	72,8
140	103,2	260	70,5
150	100,0	270	68,4
160	96,9	280	66,3
170	93,9	290	64,3
180	90,9	300	62,4

Nach linearer Interpolation ergibt sich der objektbezogene Umrechnungskoeffizient mit $92,4 / 100,0 = 0,924$

Alter

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Gebäudealter von 45 Jahren zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist ein Alter von 46 Jahren auf.

Alter [Jahre]	UK
2	121,4
5	119,5
10	116,5
15	113,7
20	111,0
25	108,5
30	106,1
35	103,9
40	101,9
45	100,0
50	98,3

Nach linearer Interpolation ergibt sich der objektbezogene Umrechnungskoeffizient mit $99,66 / 100 = 0,9966$

Bauweise

Dem Bewertungsobjekt liegt eine freistehende Bauweise zugrunde. Das Bewertungsobjekt entspricht diesem Merkmal.

Optik

Dem Richtwertgrundstück liegt eine normal ansprechende Optik (5) zugrunde. Dem Bewertungsobjekt wird eine gleichartige Qualität der Gebäudeoptik zugeordnet.

Anzahl der Einheiten

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Einfamilienhaus zugrunde. Das Bewertungsobjekt beinhaltet zwei Wohneinheiten.

Anzahl	UK
1	100,0
2	96,1

Der objektbezogene Umrechnungskoeffizient ergibt sich mit
 $96,1 / 100 = 0,961$

objektangepasster Immobilienrichtwert

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der objektangepasste Immobilienrichtwert mit

$$1.120 \text{ €} * 0,927 * 1,081 * 0,924 * 0,9966 * 0,961 = 993 \text{ €/m}^2$$

vorläufiger Vergleichswert

Unter Anwendung des objektangepassten Immobilienrichtwertes ergibt sich der vorläufige Vergleichswert mit

Wohnhaus	$175 \text{ m}^2 * 993 \text{ €/m}^2$	=	173.775 €
Garagenanbau			6.000 €
Reihengarage			18.000 €
			197.775 €
vorläufiger Vergleichswert			197.775 €

Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Preisdynamik wird eine Marktanpassung von 10 % angesetzt.

- Marktanpassung	$197.775 \text{ €} * 0,1$	=	19.778 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			217.553 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- bauliche Defizite ⁸	$217.553 \text{ €} * 0,05$		-10.878 €
- Baulast			-1.000 €
			205.675 €

Vergleichswert	gerundet	205.700 €
		=====

Wertzusammenstellung⁹

Bodenwert	31.500 €
Wert bauliche Anlagen	238.200 €
Sachwert	229.200 €
Vergleichswert	205.700 €

⁸ Sachwertrelation 5 %
⁹ gerundete Werte

8. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

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 Bodenwertes dar. Der Wertanteil der aufstehenden Baulichkeiten ermittelt sich substanziell. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt auf Grundlage des Sachwertes. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend betrachtet. Mit einer Abweichung von rd. 10 % liegt eine mäßige Übereinstimmung vor. Der Grundstücksverkehrswert wird ermittelt mit 225.000 €.

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

zum Stichtag 03.12.2021

225.000 €

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 25.04.2023

9. ANLAGEN

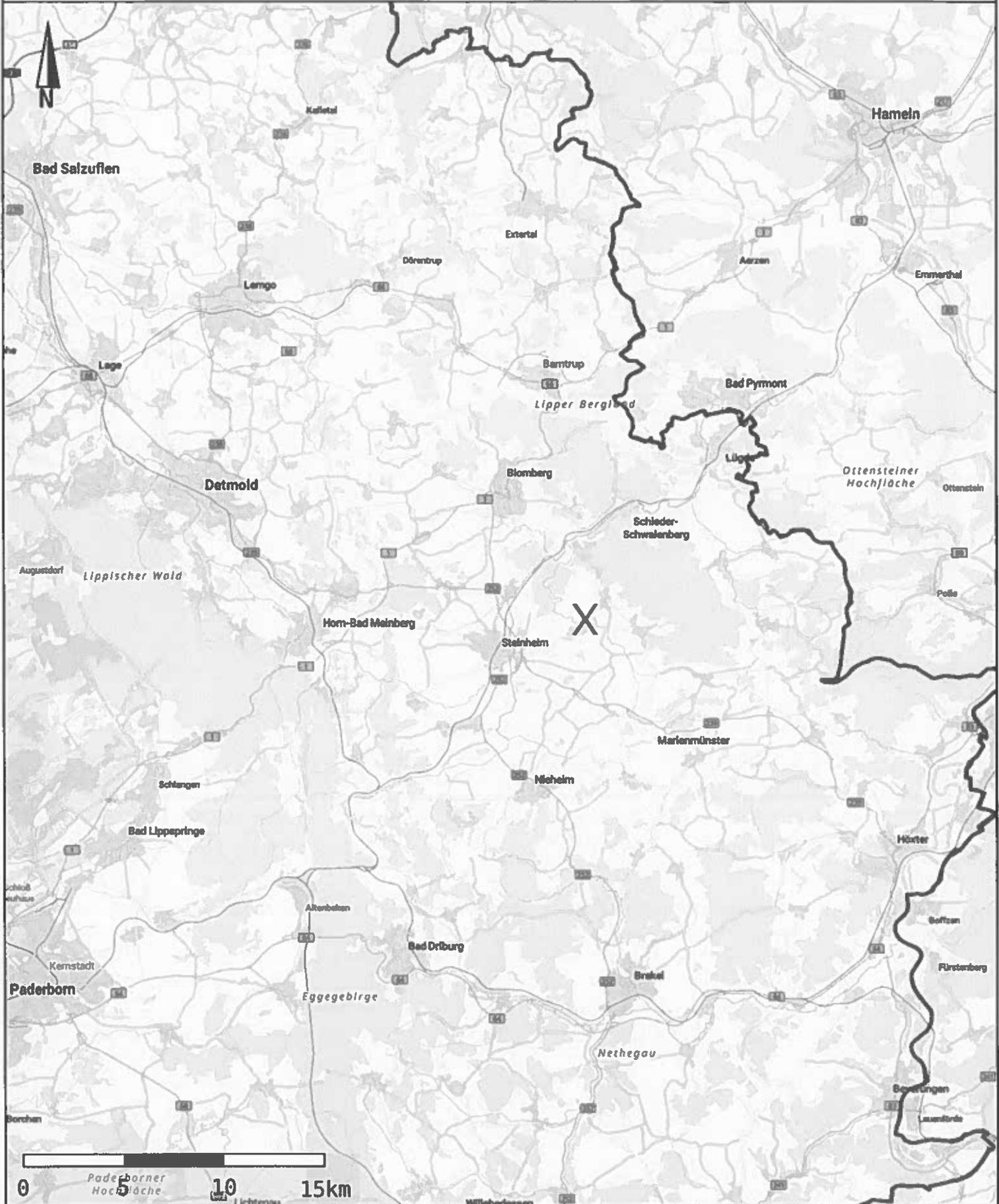
Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Flächennutzungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Technische Berechnungen
Anlage 10	Fotodokumentation ¹⁰

¹⁰ Von der Veröffentlichung der Innenraumaufnahmen wurde zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.

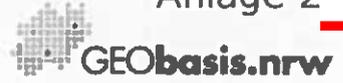
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 14.04.2023 um 09:33 Uhr erstellt.



Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 14.04.2023 um 09:37 Uhr erstellt.



Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.







WMS NW ALKIS - Flurstück

Das 'Flurstück' ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer im Liegenschaftskataster festgelegten Grenzlinie umschlossen und mit einer Nummer bezeichnet ist. Es ist die Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters.

Information zum Flurstück

Flurstückskennzeichen:	05213300200016_____
Gemarkung:	Lothe
Gemarkungskennzeichen:	052133
Flur:	002
Gemeinde:	Schieder-Schwalenberg
Gemeindekennzeichen:	05766060
Amtliche Fläche in m²:	1312
Lagebezeichnung (verschlüsselt):	Niesetalstraße 36 (0576606009469)
Tatsächliche Nutzung/m²:	Wohnbaufläche / 1312
Aktualität des Flurstückes:	2022-12-07

Auskunft aus dem Grundbuch

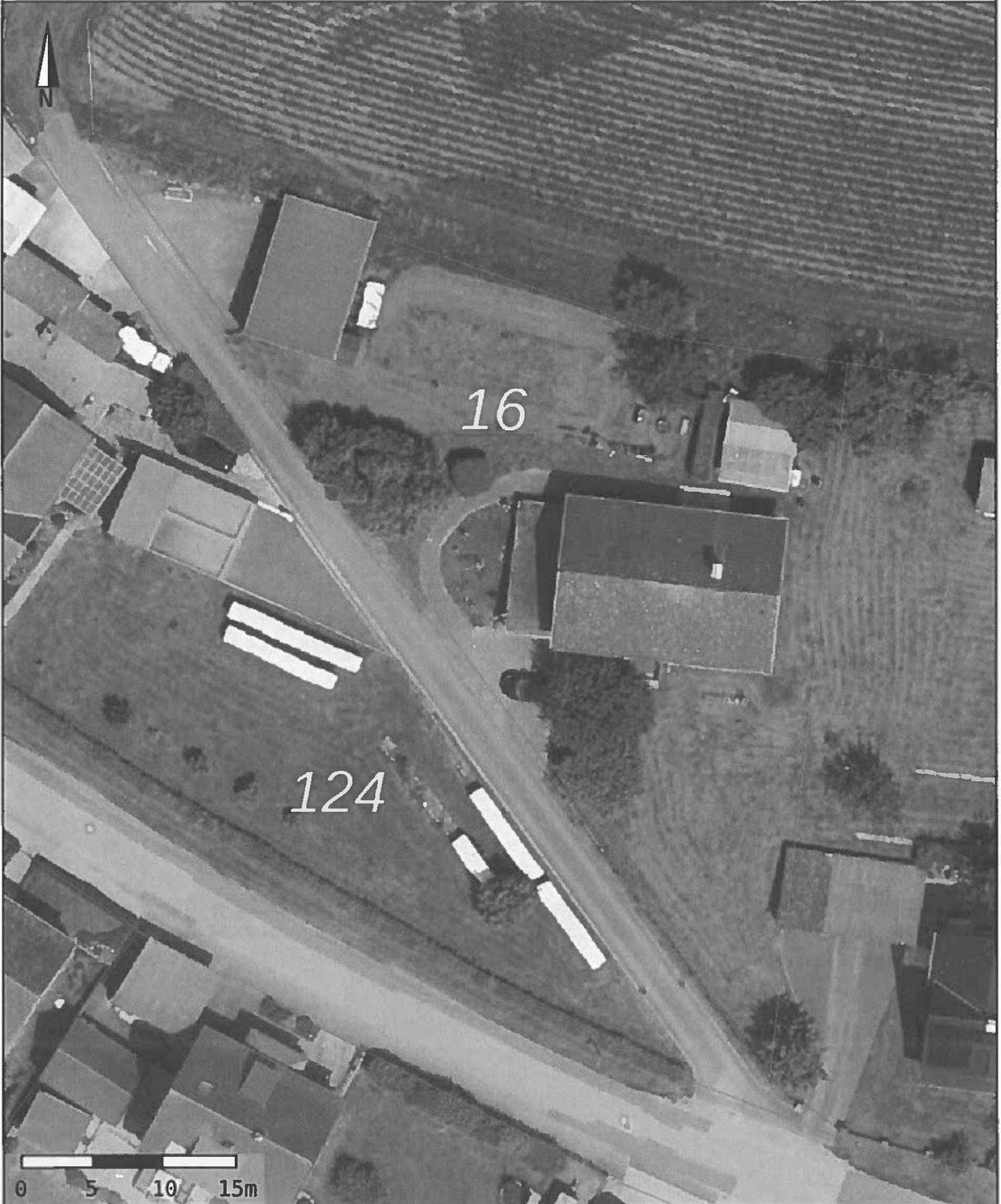
Aktenzeichen:
(Externer Link zur Flurstücksauskunft Grundbuch-Online NRW! Erfordert gültigen Account!)

Letzte Überarbeitung des zugrundeliegenden Datenbestandes

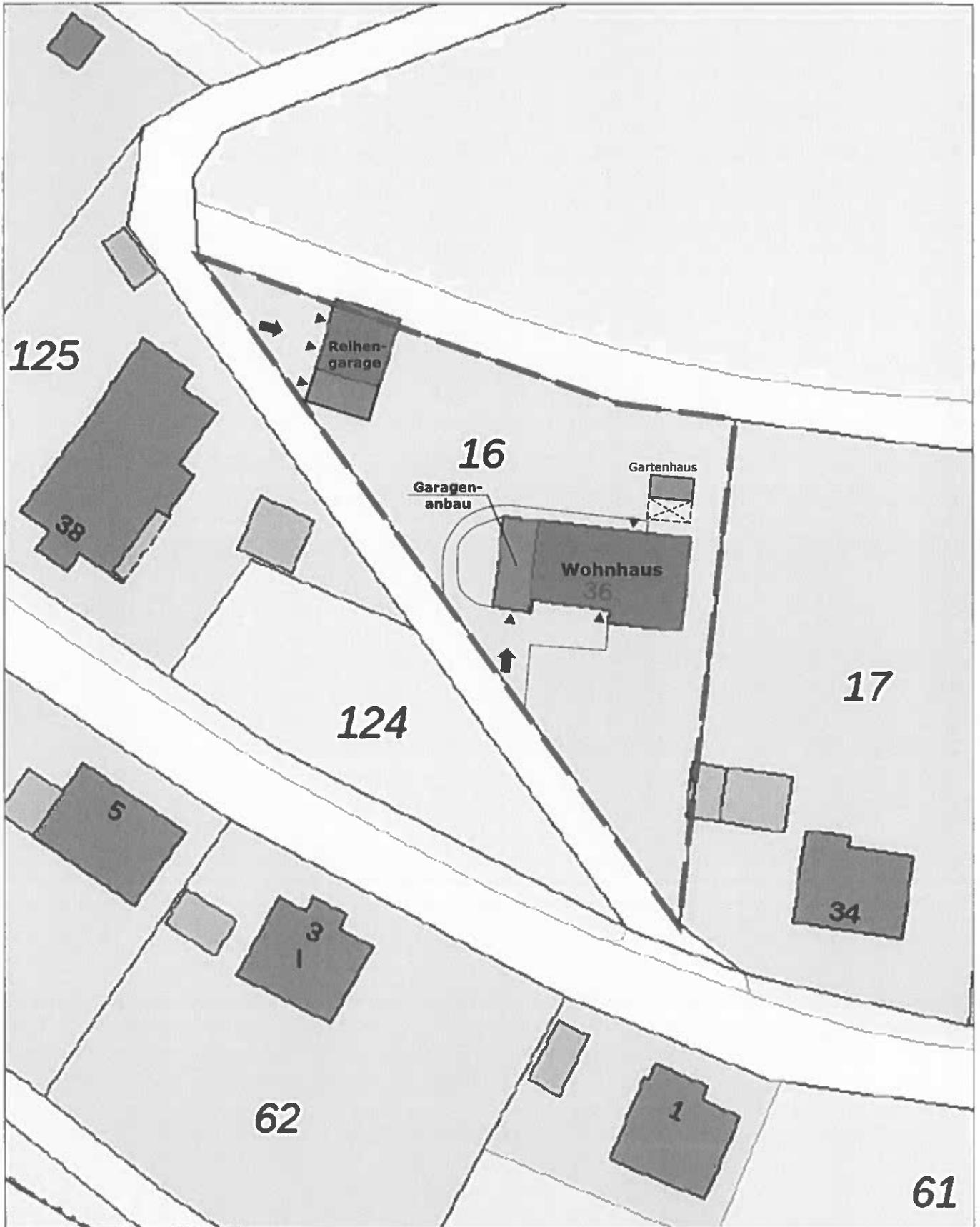
Datum: 01.01.2023

Zuständige Katasterbehörde:

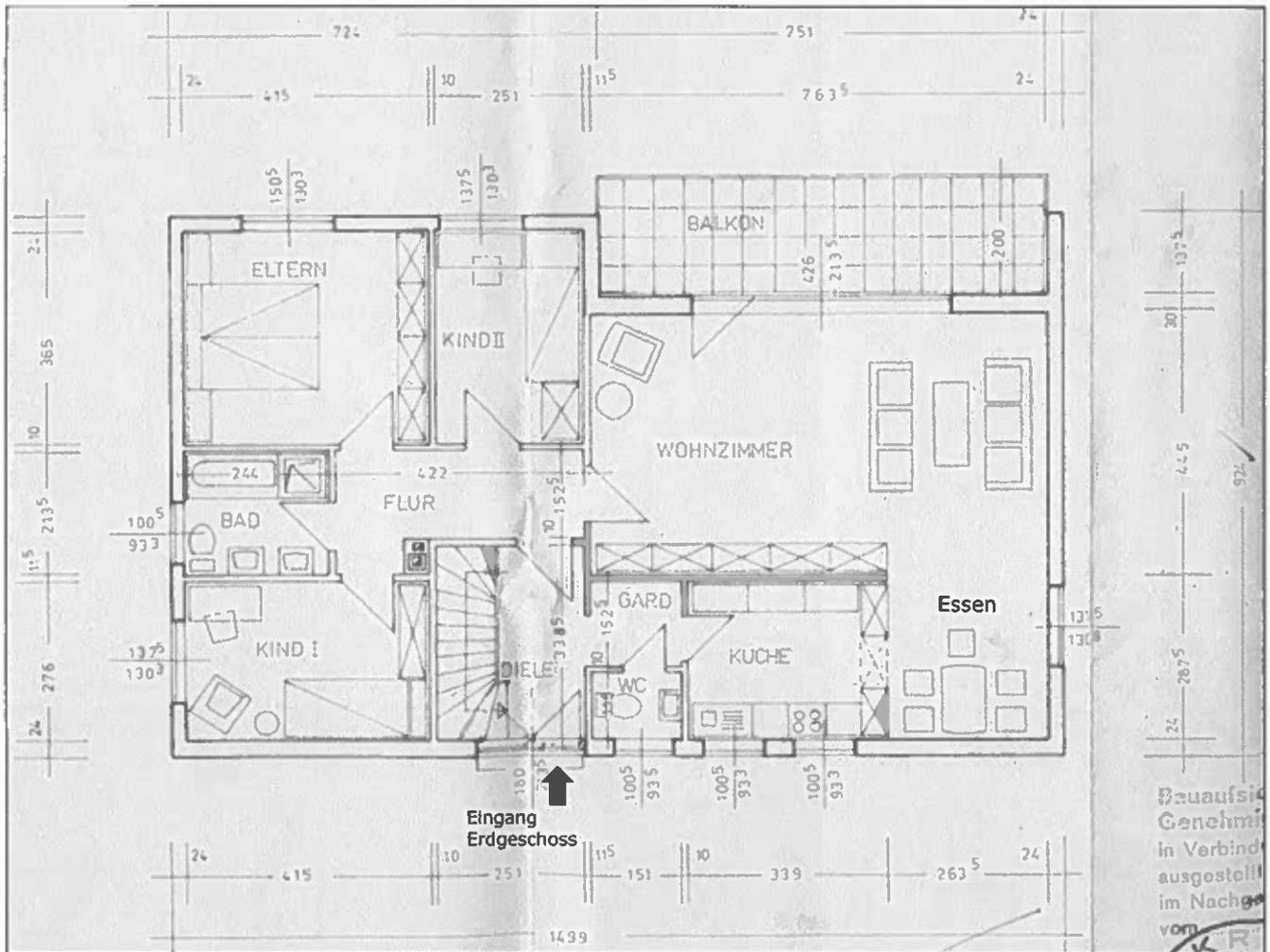
Landrat des Kreises Lippe
Fachbereich 6 Vermessung und Kataster
Postfachadresse: Kreis Lippe - Der Landrat, 32754 Detmold
Besucheradresse: Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
Mail: s.ostrau@lippe.de
Internet: <http://www.kreis-lippe.de>



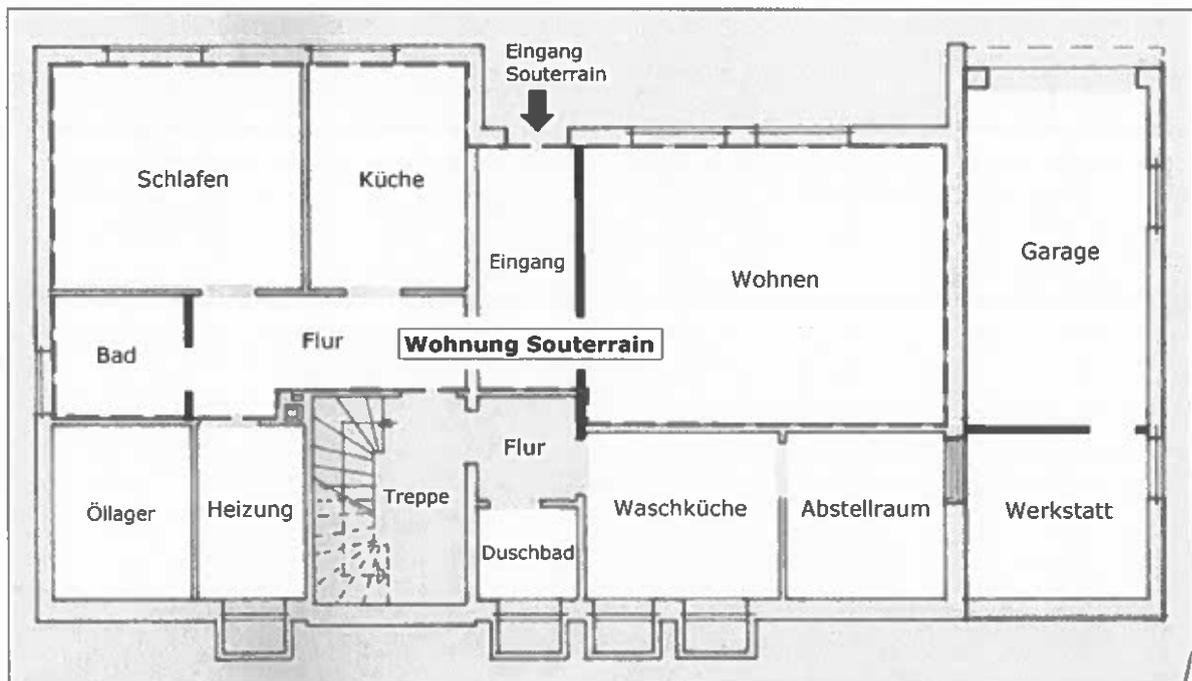
skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte

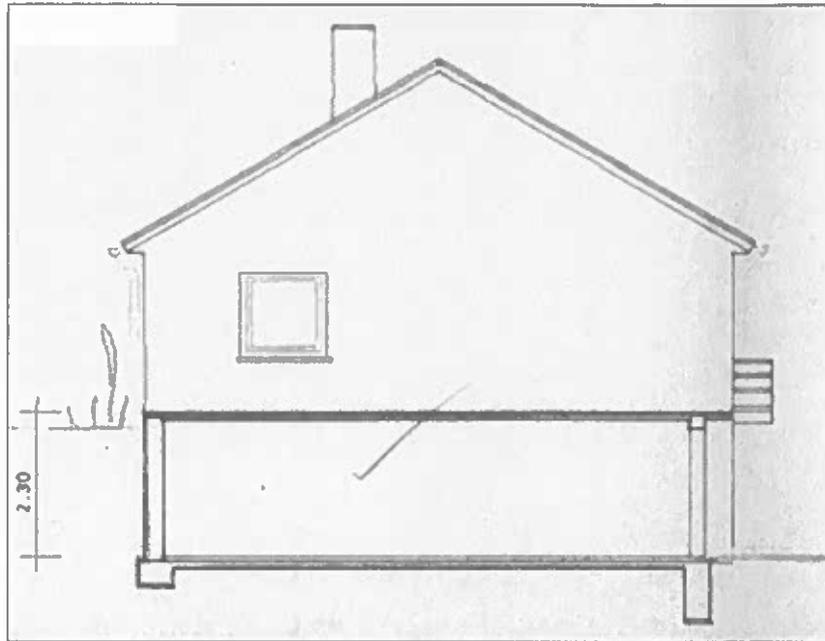


- Erdgeschoss -

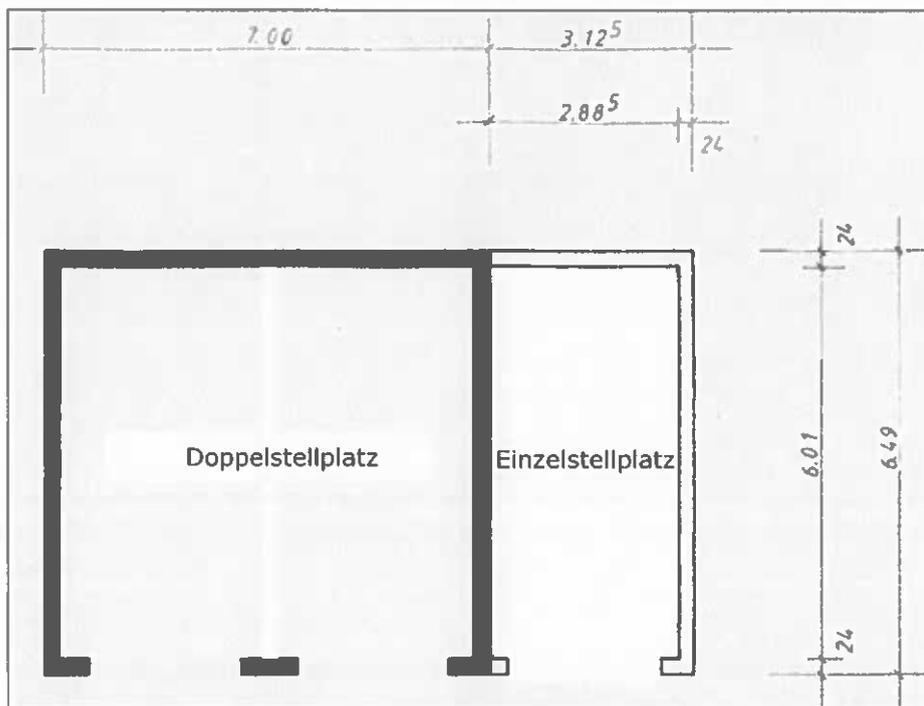


- Untergeschoss / Souterrain -

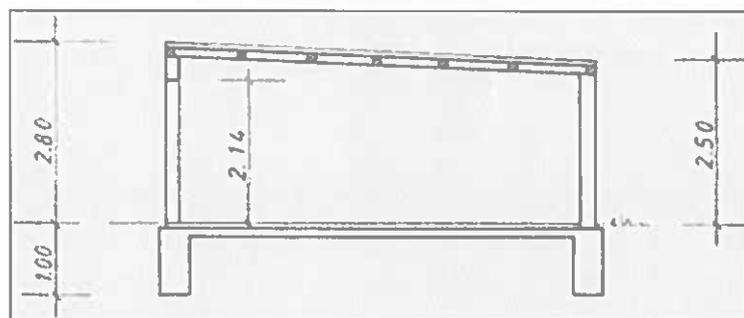
tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte



- Schnitt Garagenanbau -



- Reihengarage -
Grundriss - Schnitt



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

1. Bebaute Fläche

Wohnhaus	14,95 * 9,38 - 7,51 * 1,38	=	150,59 m ²
Garagenanbau	3,31 * 9,00	=	29,79 m ²
Reihengarage	10,13 * 6,49	=	65,74 m ²
			246,12 m²

2. Bruttogrundfläche

<u>Wohnhaus, Gebäudety 1.02 (32 %)</u>			
KG, EG, na DG	14,95 * 3,19 * 3	=	143,07 m ²
<u>Wohnhaus, Gebäudety 1.32 (68 %)</u>			
UG, EG, na DG	150,59 m ² * 3 - 143,07 m ²	=	308,70 m ²
			451,77 m²

3. Normalherstellungskosten 2010

Aktenzeichen: p14/23						
Objekt : Niesetalstr. 36			Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre			
Baujahr: 1974			Restnutzungsdauer: 33 Jahre			
Modernisierungsgrad: 0 Punkte			lineare Alterswertminderung: 59,0 %			
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,8	0,3			23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11
Innenwände und Türen		0,7	0,3			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,8	0,3			5
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,8			9
Heizung			0,9	0,1		9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.02 / 1.32	626	696	798	964	1202	
Gebäudestandardkennzahl						2,44
Außenwände	0,75 x 23% x 696 + 0,25 x 23% x 798					166 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 696					104 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,8 x 11% x 696 + 0,2 x 11% x 798					79 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,7 x 11% x 696 + 0,3 x 11% x 798					80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 798					88 €/m ² BGF
Fußböden	0,75 x 5% x 696 + 0,25 x 5% x 798					36 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,25 x 9% x 696 + 0,75 x 9% x 798					70 €/m ² BGF
Heizung	0,9 x 9% x 798 + 0,1 x 9% x 964					73 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 696 + 0,5 x 6% x 798					45 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					741 €/m² BGF

4. Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	$(7,63 * 4,45 + 2,63 * 2,87) * 0,97$	=	40,26 m ²
Küche	$3,39 * 2,77 * 0,97$	=	9,11 m ²
WC	$1,51 * 1,15 * 0,97$	=	1,68 m ²
Garderobe	$1,51 * 1,52 * 0,97$	=	2,23 m ²
Diele	$1,51 * 3,38 * 0,97$	=	4,95 m ²
Kind I	$4,15 * 2,76 * 0,97$	=	11,11 m ²
Bad	$2,44 * 2,13 * 0,97$	=	5,04 m ²
Eltern	$4,15 * 3,65 * 0,97$	=	14,69 m ²
Kind II	$2,51 * 3,65 * 0,97$	=	8,89 m ²
Flur	$(4,22 * 1,52 + 1,21 * 0,61) * 0,97$	=	6,94 m ²
Balkon	$7,63 * 2,00 * 0,25$	=	3,82 m ²

108,72 m²

Souterrain

Wohnen	$5,72 * 4,47$	=	25,57 m ²
Eingang	$1,60 * 3,80$	=	6,08 m ²
Küche	$2,51 * 3,65 * 0,97$	=	8,89 m ²
Schlafen	$4,09 * 3,65 * 0,97$	=	14,48 m ²
Bad	$2,16 * 1,89$	=	4,08 m ²
Flur	$(4,40 * 1,52 + 1,45 * 0,61) * 0,97$	=	7,35 m ²

66,45 m²



-1- Nordwestansicht



-2- Nordostansicht



-3- Südostansicht



-4- Südwestansicht



-5- Hauseingang



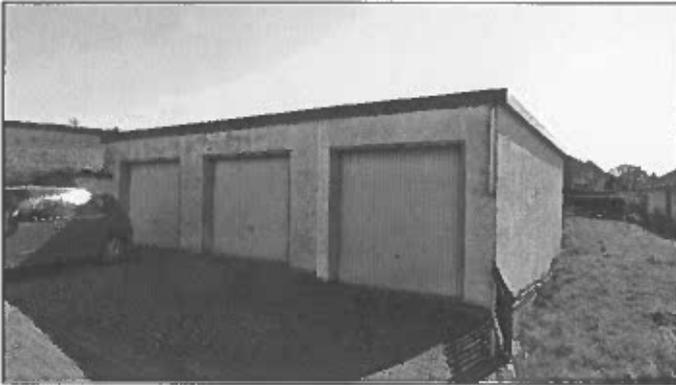
-6- Eingang Wohnung Souterrain



-7- Gartenhaus



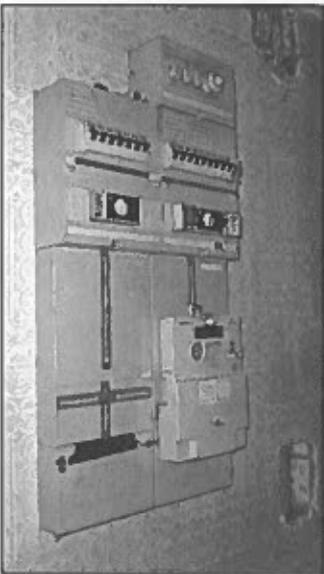
-8- Hauszugang



-9- Reihengarage



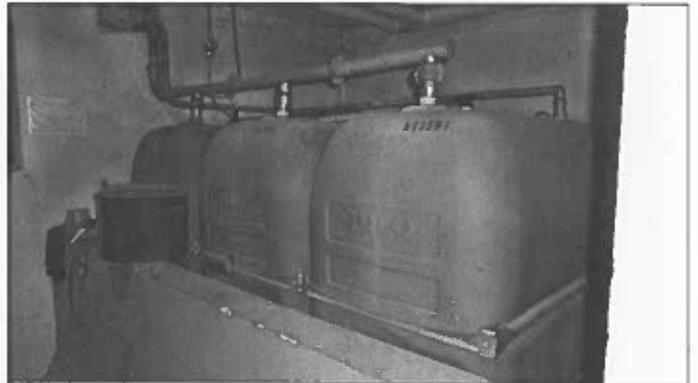
-10- Grenzüberbauung auf Flurstück 87



-11- Stromzählerbrett



-12- Heizung



-13- Öllagertanks

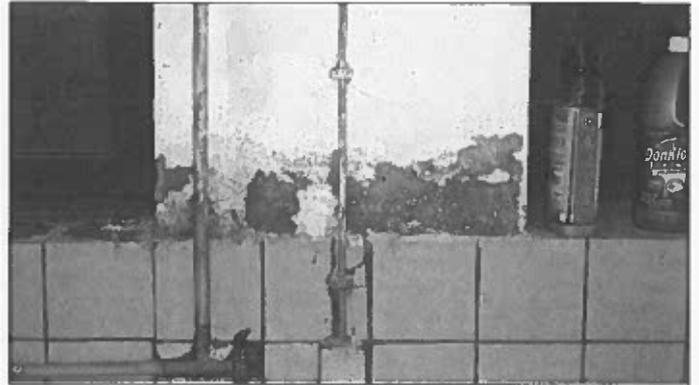


-14- Dachkonstruktion

----- Schadensbilder -----



-15-



-16-



-17-



-18-



-19-



-20-



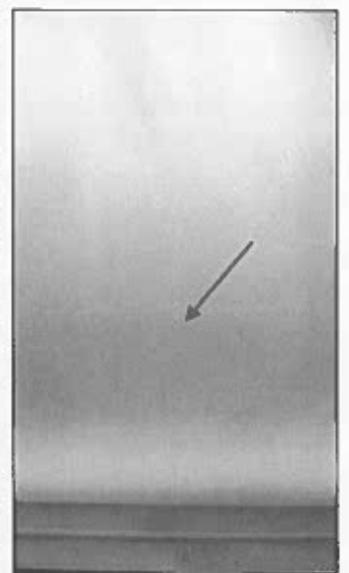
-21-



-22-



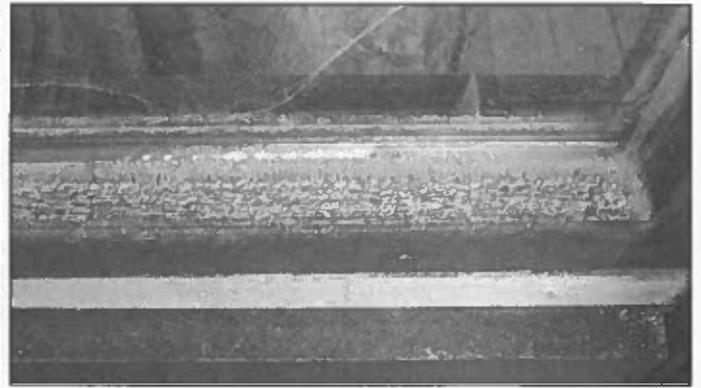
-23-



-24-



-25-



-26-



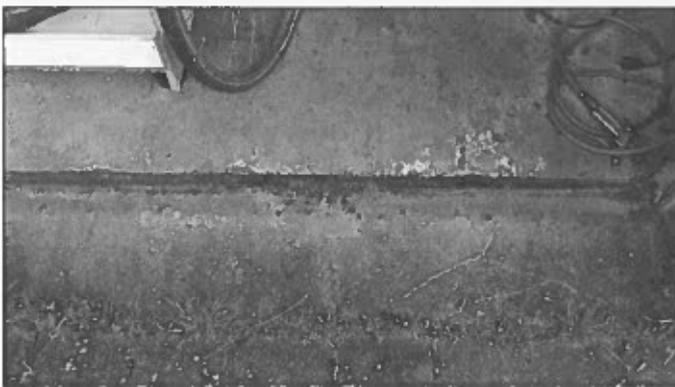
-27-



-28-



-29-



-30-

Legende

- 15-17 Wandfeuchte in Waschküche
- 18 ungedämmte Heizungsrohre
- 19 Fehlstelle am Bodenbelag KG
- 20 verkehrsunsicherer Bodeneinlauf in Waschküche
- 21+22 Fehlstelle und Fliesenablösung Duschbad KG
- 23 korrodierte Heizanschlussleitungen Duschbad KG
- 24 Deckenriss im Wohnraum Souterrain
- 25 Farbablösungen an Unterseite Balkonkragplatte
- 26 angegriffener Fensterrahmen Wohnen EG
- 27 gerissener Bodenbelag Balkon
- 28 Versottungsspuren am Ofenschornstein im Bereich Dachboden
- 29 Einfahrtskante Garagenanbau
- 30 korrodierte Bodenschiene an Reihengarage