

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 25.07.2024

Objekt-Nr. k19/24

13.08.2024



Grundstück mit Brandruine

32791 Lage
Lemgoer Straße 59

Eigentümer

Auftraggeber:
Amtsgericht Detmold
21 K 011/24

unsignierte PDF-Version

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05231/768-221) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold eingesehen werden. **Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amtsgericht zu wenden. Seitens des Sachverständigen ist es nicht gestattet, weitere Informationen zu geben oder Unterlagen auszuhändigen.**

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. GRUNDSTÜCK	5
2.1 Grundstücksdaten	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	5
3. BEBAUUNG	7
3.1 Grundstücksbebauung	7
3.2 Baubeschreibung	7
3.3 Nebengebäude	8
3.4 Außenanlagen	8
4. OBJEKTBEURTEILUNG	8
<u>W E R T E R M I T T L U N G</u>	10
5. BODENWERT	11
5.1 Deduktiver Bodenwert	13
6. ERTRAGSWERT	14
7. VERGLEICHSWERT	15
8. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	15
9. VERKEHRSWERTAUFTEILUNG	16
10. ANLAGEN	18

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Stichtag¹	25.07.2024
Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
Aktenzeichen	21 K 011/24
Grundlagen	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
Unterlagen	Grundbuchblatt vom 06.03.2024 Katasterlageplan M 1:1000 vom 19.04.2024 Grundstückssachdaten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.04.2024 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 19.04.2024 Auskunft Anschlussbeitrag Straße / Kanal vom 31.07.2024 Auskunft Wohnungsbindung vom 29.07.2024 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Grundstücksmarktbericht 2024 Marktentwicklung
Besichtigung	25.07.2024
Beteiligte	Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige
Umfang	Besichtigt wurden das Grundstück mit dem Wohnhaus von außen sowie der Doppelcarport.
Gutachtenumfang	18 Seiten, 9 Anlagen, 17 Fotos
Ausfertigungen	2-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version ²
Bewertungsumfang	- 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
Baulasten³	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
Rechte/Lasten Grundbuch	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt

¹ Bewertung / Qualität

² unsigned

³ öffentlich rechtliche

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 Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Objekttyp **Wohngebäude, Brandruine**
- Grundstück im allgemeinen Wohngebiet (WA)
- Lageadresse 32791 Lage, Lemgoer Str. 59
- Eigentümer
- Nutzung Wohnen
- Amtsgericht Detmold
- Grundbuch von Lage, Blatt 287

- Kataster

Gemarkung Lage					
lfd.-Nr. ⁴	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung	
4	15	761	610 m ²	Wohnbaufläche	
5	15	79	331 m ²	Wohnbaufläche	
gesamt			941 m ²		

Rechte / Lasten

- Grundbuch
 - Rechte keine Eintragungen
 - Lasten sämtliche Eintragungen gelöscht
- Baulasten keine Eintragungen
Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- Altlasten Das Bewertungsflurstück ist 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.
- Wohnungsbindung Eine Bindung des Wohnraums nach Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) liegt nicht vor.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort Die Stadt Lage im Kreis Lippe ist als lippischer Verkehrsknotenpunkt sowie als „Zieglerstadt / Zuckerstadt / Stadt des Sports“ bekannt. Die örtliche Lage ist nordwestlich von Detmold unweit des Teutoburger Waldes im Werretal in Ostwestfalen-Lippe. Der Stadtbereich setzt sich aus den Ortsteilen Hedderhagen, Heßloh, Wisentrup, Ohrsen, Pottenhausen, Hagen, Kachtenhausen, Billing-

hausen, Hardissen, Heiden, Waddenhausen, Hörste, Müssen, Ehrentrup sowie der Kernstadt Lage zusammen. Mit ca. 37.600 Einwohnern bei einer Fläche von rd. 76 km² wird sie als kleine Mittelstadt klassifiziert. Das geologische Höhenniveau ist mit 103 m über NHN angegeben. 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 %.

- Mikrolage Innenstadtlage
- Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage
 - Flurstück 761 Reihengrundstück an der Nordseite der Straße
 - Flurstück 79 Binnengrundstück
- Straße Bundesstraße 66
- Straßenzustand Asphalt, beidseitig Geh- und Radwege, Parkstreifen
- Umgebung allgemeine Wohnbebauung
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete keine

Merkmale Flurstück 761

- Beschaffenheit Topografie: nach hinten abfallend, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Nordwest-Südost, Erschließungsseite: Südosten
Höhenlage: unter Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Breite: ca. 12 m, Tiefe: ca. 50 m
- Störeinflüsse Verkehrsrgeräusche von der angrenzenden Bundesstraße
- Umgebungslärm 70 - 74 dB/(A)
- Überflutung nach Starkregenkarte NRW keine Gefahrenaussweisung
- Erschließung
- Versorgung Wasser, Gas, Strom über Erdkabel, Telefon/Internet
- Entsorgung öffentlicher Kanal
- Öffentliche Abgaben
- Beiträge Straße / Kanal abgegolten
- Baurecht
- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. G 8, 11. Änderung
- Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA), dreigeschossige offene Bauweise rückwärtig von Bebauung freizuhaltende Fläche

Merkmale Flurstück 79

- Beschaffenheit Topografie: uneben, Böschung, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Ost-West, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen ca. 31 m x (9 m-12 m)
- Umgebungslärm 55 - 59 dB/(A)
- Überflutung nach Starkregenkarte NRW keine Gefahrenaussweisung
- Störeinflüsse Verkehrsrgeräusche von der Bundesstraße
- Besonderheiten kein Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche
- Erschließung
- Ver-/Entsorgung keine Anschlüsse
- Öffentliche Abgaben
- Beiträge Straße / Kanal keine Anschlussbeitragspflicht
- Baurecht
- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. G 8, 11. Änderung
- Festsetzung Grünfläche
Das Flurstück ist im vollen Umfang als Bodendenkmal ausgewiesen sowie mit einem Begehungspfad im Rahmen von Stadtführungen belegt.

Entfernungen

- Städte Detmold/Lemgo 10 km, Bielefeld 23 km, Paderborn 43 km
- Innenstadt ca. 1 km
- Bundesstraße B 66 / B 239: ortsdurchquerend
- Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 21 km

- | | |
|--------------|--------------------------------|
| - ÖPNV | Haltestelle in Grundstücksnähe |
| - Bundesbahn | Bahnhof Lage: ca. 2 km |
| - Flughafen | Paderborn-Lippstadt ca. 57 km |

Versorgung / Dienstleistung

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| - Nahversorger | wenige Gehminuten |
| - Arzt | alle Fachrichtungen am Ort |
| - Krankenhaus | Detmold/Lemgo: Klinikum Lippe |
| - Apotheke | wenige Gehminuten |
| - Schule | alle Schularten am Ort |
| - Kindergarten | wenige Gehminuten |

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche war mit einem nutzbaren, in mehreren Bauabschnitten errichteten Mehrfamilienhaus überbaut. Am 11.07.2024 ist der Gebäudebestand durch ein Brandereignis in allen Bereichen derart beschädigt worden, dass dem Grundstück lediglich eine Brandruine aufsteht. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein ebenfalls abgängiges Doppelcarport.

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.

Wohnhaus

Allgemeines

- | | |
|----------------|-------------------------------------------------------------------|
| - Beschreibung | eingeschossige Brandruine, Ursprungsbau (Hausteil I) unterkellert |
| - Geschosse | Keller, Erd- und Dachgeschoss |

Raumnutzung

- | | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u> |
|----------------|---------------------------------------------------------|
| - Geschosse | |
| - Erdgeschoss | Wohnen |
| - Dachgeschoss | Wohnen |

Rohbau

- | | |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| - Konstruktion | konventionelle Mauerwerksbauweise |
| - Wände | massiv |
| - Decke | Holzbalken |
| - Dach | Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ⁵ ca. 45° |
| - Dachdichtung | Betondachsteine, rot |

Fassade

Ziegelsichtmauerwerk mit historischen Stilelementen
Verblendklinker

⁵ Hausteil I

3.3 Nebengebäude

Doppelcarport Holzkonstruktion, Sichtschutz Holz und Mauerwerk, Flachdach, Bitumendichtung, Betonkleinpflaster, Arbeitsgrube, Kellerraum, rückwärtiger Treppenabgang

3.4 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse

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

sonstige Außenanlagen

- befestigte Flächen Betonkleinpflaster, Rasengittersteine
- Einfriedungen Holzschutz
- Grünanlagen Flurstück 761: nahezu vollständig überbaut bzw. befestigt
Flurstück 79: Naturgrün
- Bäume Flurstück 79: 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 abgänglich
Grünfläche verwildert

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage

mäßige Wohnlagequalität, Bundesstraße mit hohem Verkehrsaufkommen, keine immissionsverursachende Nachbarbebauung

Flurstück 761	baulich nutzbar
Flurstück 79	jedwede bauliche Nutzung nicht zulässig
Wohnhaus	Hausteil I - III: abbruchreife Brandruine
Doppelcarport	abbruchreife Brandruine
Außenanlagen	abgängig
weitere Nutzung	Das Wohnhaus lässt nach dem Brandereignis eine jedwede Nutzung nicht mehr zu. Die umfangreiche Schädigung durch Feuer und brandbegleitende Umstände machen den Abriss des gesamten Gebäudebestandes erforderlich. Nach planungsrechtlichen Vorgaben steht nach Freimachung die Bewertungsfläche einer Neubebauung zur Verfügung.
Marktgängigkeit	Für Grundstücke mit Brandruinen liegen in Ermangelung geeigneter Vergleichsobjekte keine Erfahrungen vor. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass es sich um eine marktgängige Immobilie, wenn auch mit eingeschränktem Käuferkreis handelt.

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 Eigentü-

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

Wertermittlungsstichtag

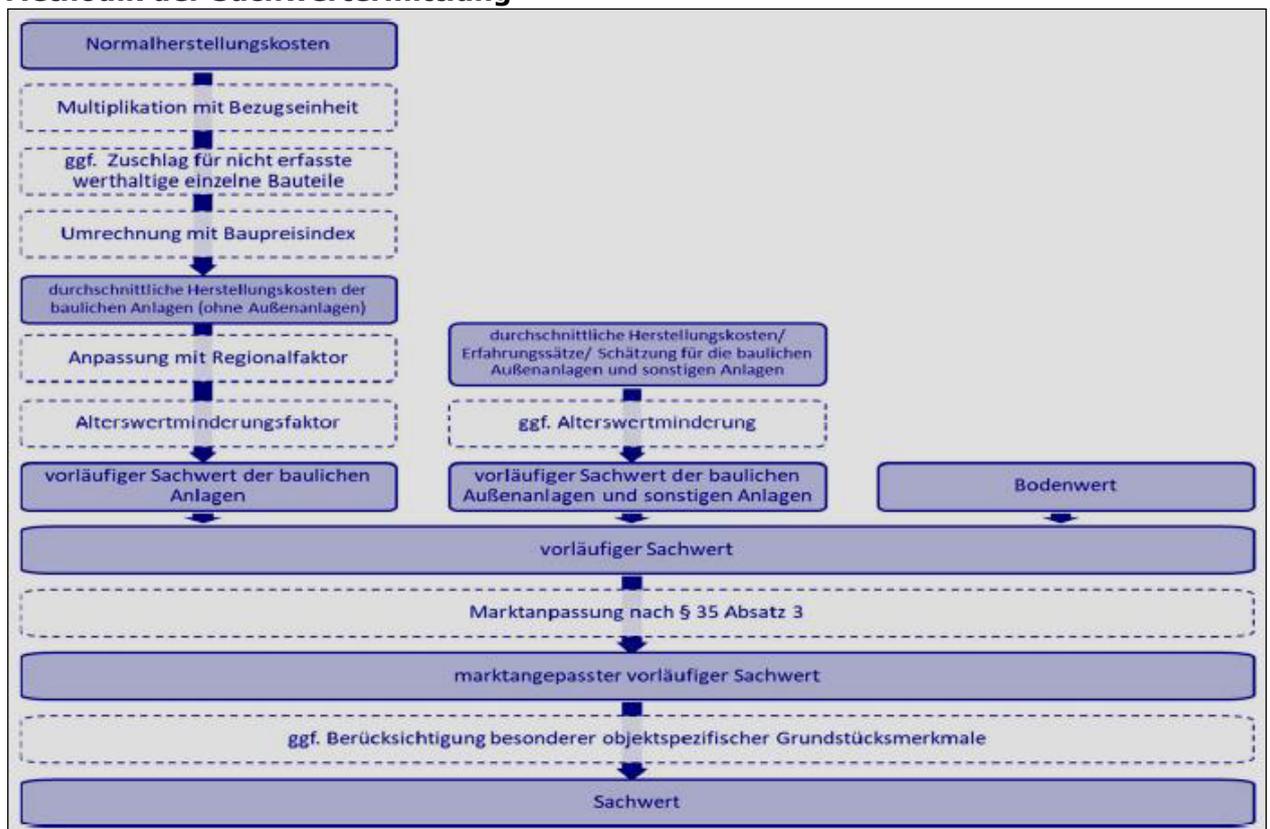
Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr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

Qualitätsstichtag

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

5. BODENWERT

Methodik der Sachwertermittlung



- Sachwertverfahren nach ImmoWertV -

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von

wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

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

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

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualitäten

Die Bewertungsfläche weist unterschiedliche Bodenqualitäten auf. Während das Flurstück 761 sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet, ist die Nutzung des Flurstücks 79 als Grünfläche ausgewiesen.

Flurstück 761

Zur Ableitung des Bodenwertes zum Flurstück 761 wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Postleitzahl	32791
Gemarkungsname	Lage
Ortsteil	Lage
Bodenrichtwertnummer	4090083
Bodenrichtwert	175 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
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 sowie Korrekturwerte berücksichtigt.

Anpassungen aufgrund von Lagewert und baulicher Ausnutzung sind nicht vorzunehmen. Die rückwärtig liegende freizuhaltende Fläche liegt außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche. Ein signifikanter Werteeinfluss wird der Festlegung nicht zugeordnet. Insofern erfolgt der unveränderte Ansatz des Bodenrichtwertes mit 175 €/m².

Flurstück 79

Eine bauliche Nutzung des Flurstücks ist aufgrund planungsrechtlicher Festsetzungen nicht gegeben. Wertmäßig wird es insofern als Gartenland im Innenbereich betrachtet.

Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m²]	175
Merkmale	
BRW Wohnbauland 01.01.2020 [€/m ²]	135
Fläche [m ²]	331
BW Gartenland Innenbereich [€/m²]	13,77

Nach wertbestimmenden Merkmalen ergibt sich der Gartenlandwert mit 13,77 €/m². In Hinblick auf Lage, Zuschnitt und Topografie erfolgt der Ansatz mit 10 €/m².

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbaufläche	610 m ²	175,00 €	106.750 €
Gartenland	331 m ²	10,00 €	3.310 €
Bodenwert	941 m²		110.060 € =====

5.1 Deduktiver Bodenwert

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Die Ermittlung des deduktiven Bodenwertes erfolgt in dem vorliegenden Fall anhand der Abbruchkosten des Gebäudebestandes als mindernde Auswirkungen des Grundstückszustandes auf den Wert des Grundstücks. Sie werden nachstehend wie folgt abgeleitet:

Umbauter Raum

Die Abbruchkosten des Gebäudebestandes beziehen sich auf den m³ umbauten Raum. Nach örtlichem Aufmaß ergibt sich das Gebäudevolumen überschlägig wie nachstehend. Die Geschosshöhen konnten nicht vermessen werden und sind geschätzt in Ansatz gebracht.

Hausteil I

- KG, EG, DG $8,20 * 11,20 * (2,70 + 4,80 + 4,25/2) = 883,96 \text{ m}^3$

Hausteil II

- EG, DG $8,20 * 10,15 * (4,80 + 4,25/2) = 576,37 \text{ m}^3$

Hausteil III

- EG, DG $8,80 * 8,10 * (4,80 + 4,25/2) = 493,61 \text{ m}^3$
 1.953,94 m³

Danach wird als wertrelevantes Gebäudevolumen rd. 2.000 m³ angesetzt.

Abbruchkosten

Der Ansatz der Abbruchkosten für den Gebäudebestand wird nach einschlägigen Erfahrungen und Auskünften von Fachfirmen sowie unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Umstände angesetzt. Sie beinhalten die vollständige Beseitigung der Gebäudesubstanz einschließlich Verladen, Abtransport und ggf. Deponieren sowie evtl. notwendiger Verkehrsicherungsmaßnahmen. Für die in Massivbauweise errichteten Gebäude wird ein Kostenansatz von 30 €/m³ vorgenommen. In den Abbruchkosten sind keine Aufwendungen für Sondermaßnahmen, insbesondere für die Beseitigung eventuell vorliegender Altlasten enthalten. Der Kostenansatz zur Beseitigung des Doppelcarports erfolgt mit pauschal 2.500 €. Weiterhin wird zur Berücksichtigung etwaiger Unwägbarkeiten ein Risikozuschlag von 10 % angesetzt.

Marktanpassung

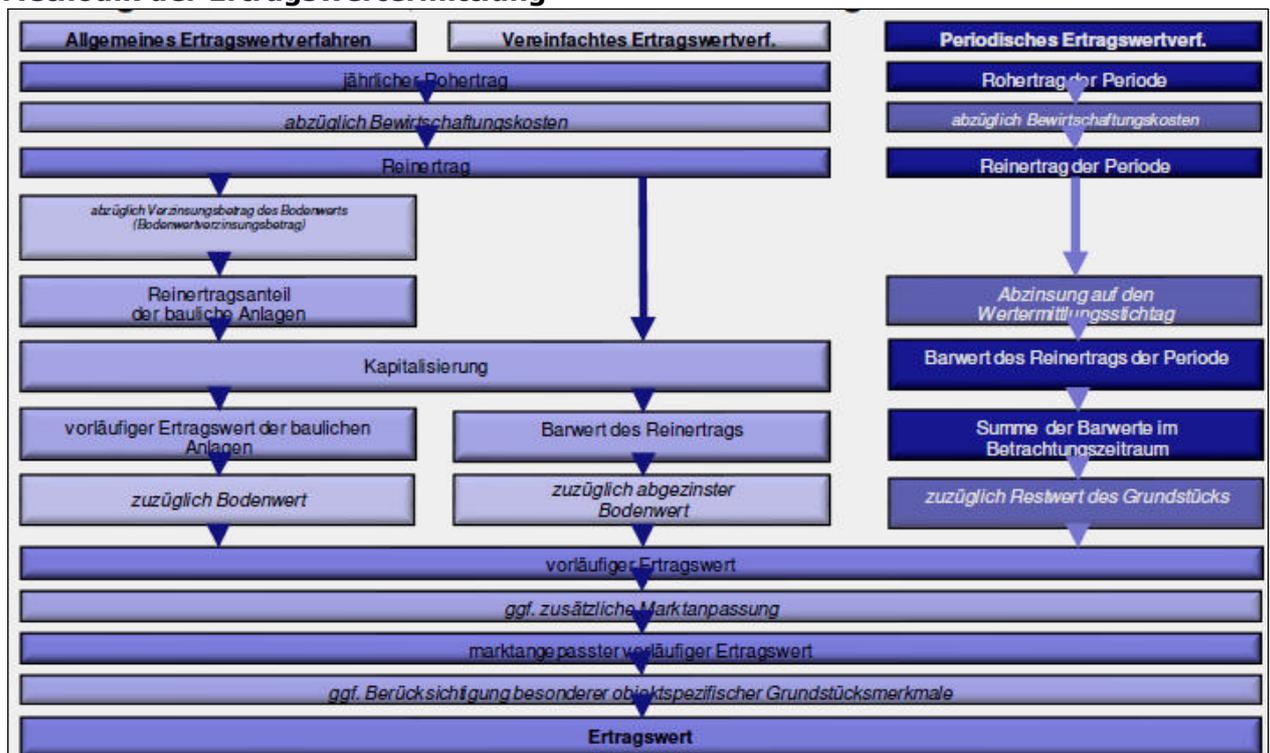
Der Grundstückssachwert stellt einen aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Wert dar. Eine weitere Anpassung ist daher nicht vorzunehmen.

Ermittlung

G e b ä u d e / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Abbruchkosten	2.000 m ³	* 30,00 €/m ³	60.000 €
Doppelcarport	pauschal		2.500 €
			62.500 €
Risikozuschlag 10%	62.500 €	* 0,1	6.250 €
			-68.750 €
Abbruchkosten Gebäudebestand			110.060 €
Bodenwert			41.310 €
deduktiver Bodenwert		gerundet	41.300 €
			=====

6. ERTRAGSWERT

Methodik der Ertragswertermittlung



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

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

- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige

Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren
Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- § 30 das periodische Ertragswertverfahren
auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Der Bewertungsfläche stehen ertragsrelevante Baulichkeiten nicht auf.

7. VERGLEICHSWERT

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

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

In dem vorliegenden Bewertungsfall orientiert sich der Verkehrswert ausschließlich am deduktiv abgeleiteten Bodenwert.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

32791 Lage, Lemgoer Str. 59

wird ermittelt mit 40.000 €

VERKEHRSWERT nach Zwangsversteigerungsgesetz
zum Stichtag 25.07.2024

40.000 €

9. VERKEHRSWERTAUFTEILUNG

Die Bewertungsfläche setzt sich aus zwei Grundstücken zusammen, die zusammenhängend genutzt werden. Eine mögliche Zuordnung als eine wirtschaftliche Einheit begründet sich im Wesentlichen in dem Umstand der Lage des Flurstücks 79 im Hinterland. Eine Erschließung ist insofern nur über das Flurstück 761 gegeben. Gleichwohl beinhaltet der gerichtliche Auftrag die Ausweisung selbständiger Verkehrswerte der beteiligten Grundstücke.

Grundstück aus Flurstück 79

Dem Flurstück 79 steht der Doppelcarport auf.

Bodenwert

3.310 €

Abbruchkosten Doppelcarport

2.500 € * 1,1

-2.750 €

560 €

VERKEHRSWERT nach Zwangsversteigerungsgesetz, Flurstück 79
zum Stichtag 25.07.2024

560 €

Grundstück aus Flurstück 761

Nach Abzug des anteiligen Wertanteils des Flurstücks 79 ergibt sich der Teilwert des durch das Flurstück 761 gebildeten Grundstücks mit
40.000 € - 560 € = 39.440 €

VERKEHRSWERT nach Zwangsversteigerungsgesetz, Flurstück 761
zum Stichtag 25.07.2024

39.440 €

Unter Berufung auf den geleisteten Eid versichere ich, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

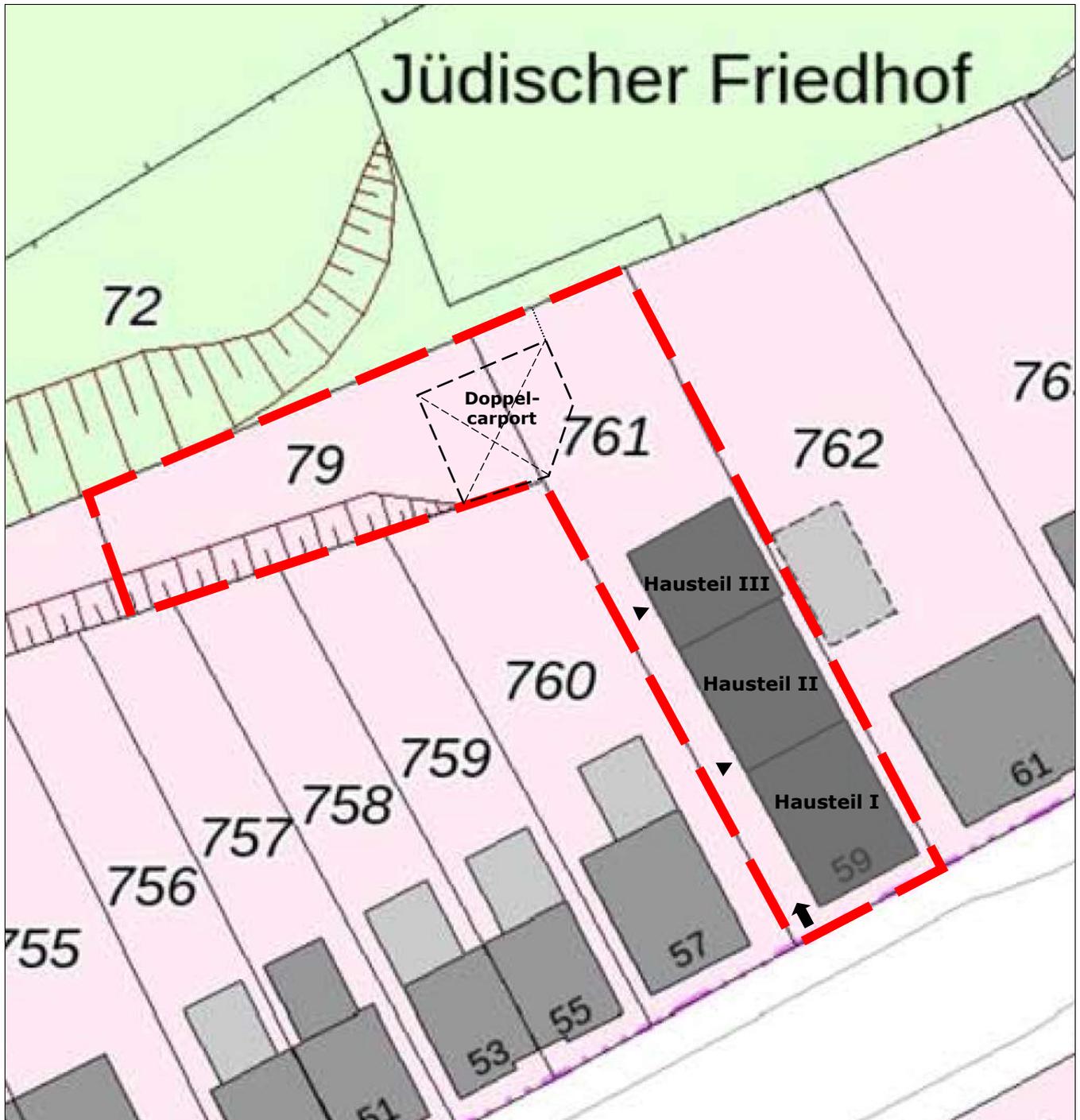
Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung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

Detmold, den 13.08.2024

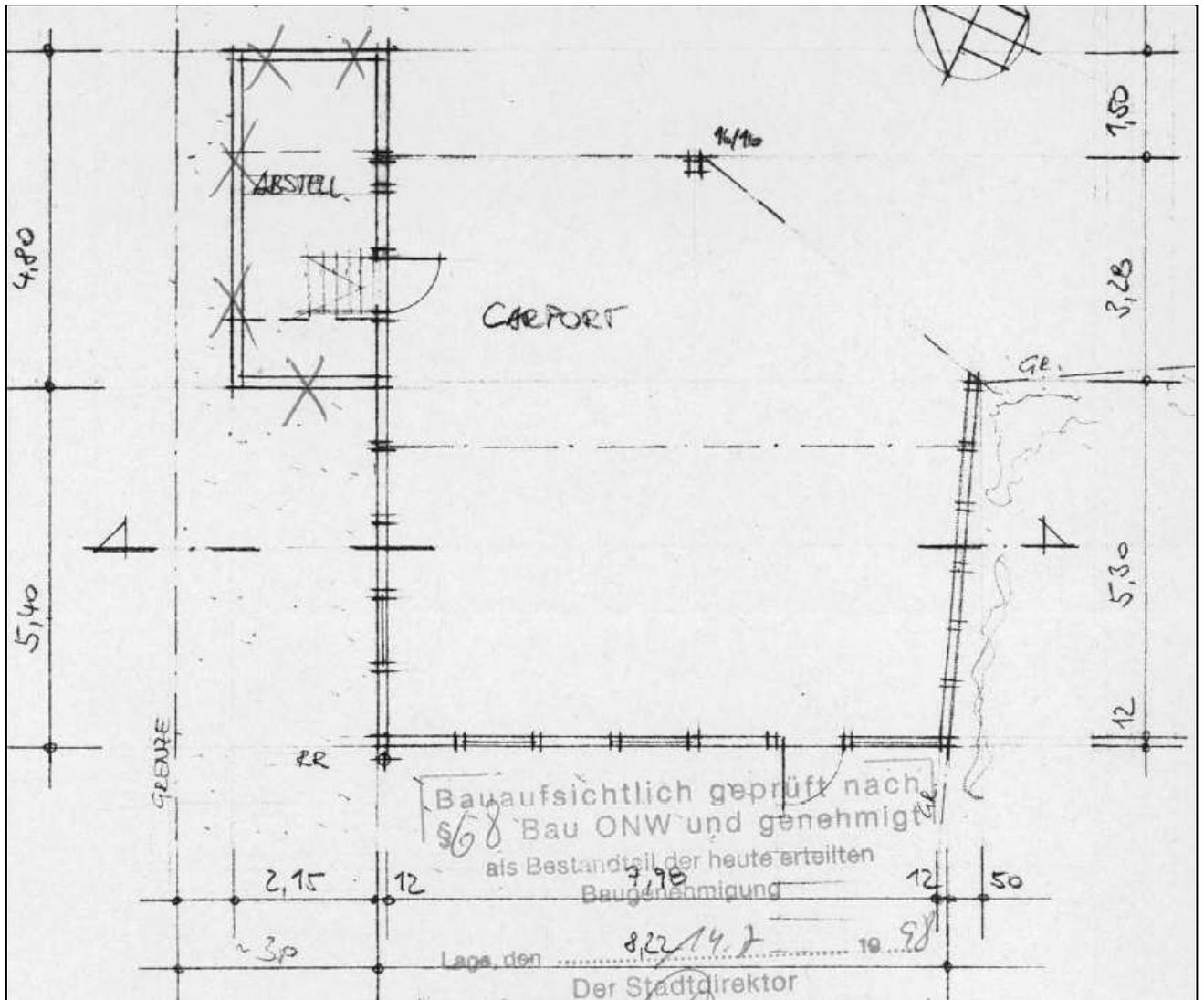
10. ANLAGEN

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

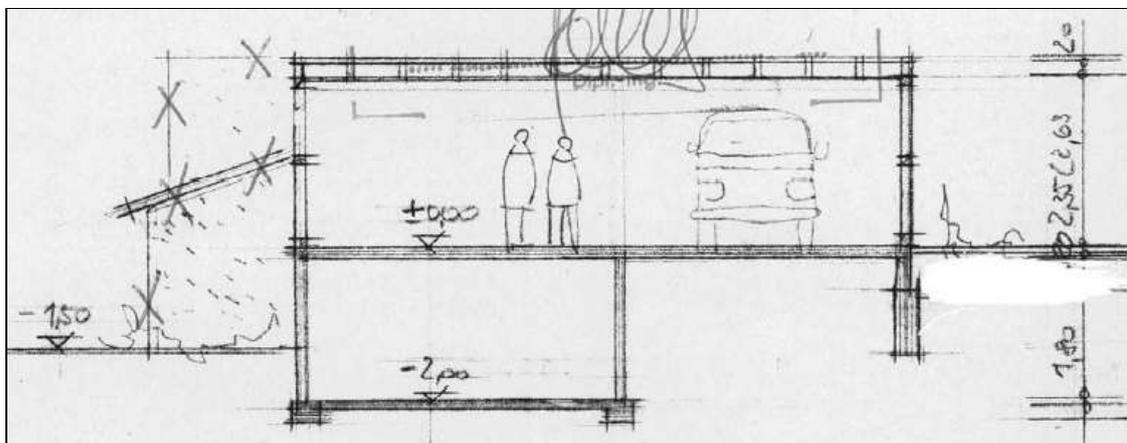
skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



unveränderte Auszüge aus der Bauakte



- Erdgeschoss -



- Gebäudeschnitt -



-1- Straßenansicht von Süden (Hausteil I)



-2- Straßenansicht von Südost (Hausteil I)



-3- westliche Gebäudefront (Hausteil I-III)



-4- östliche Gebäudefront (Hausteil II-III)



-5- Rückansicht (Hausteil III)



-6- Detailansicht westliche Dachfläche ((Hausteil I)



-7- Detailansicht östliche Dachfläche (Hausteil I)



-8- Detailansicht Ostseite (Hausteil III)



-9- Detailansicht östliche Dachfläche (Hausteil I, II)



-10- Fensterblick in Wohnraum EG Hausteil I



-11- Türeinsicht Hausteil II



-12- Türeinsicht Hausteil III



-13- Doppelcarport



-14- Brandschaden Doppelcarport



-15- rückwärtige Hoffläche



-16- Flurstück 79



-17- „Lemgoer Straße“ (B 66)