

Auftraggeber: Amtsgericht Blomberg

Aktenzeichen: 006 K 15/23

Gutachten- Nr.: GAB 2024.06

Datum: 16.07.2024

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

Sachverständige für Immobilienbewertung  
(EIPOS)

**Ingenieurkammer-Bau**  
Nordrhein-Westfalen  
**Mitglied der Kammer**

Lärchenweg 5  
32805 Horn – Bad Meinberg  
Tel. 05234 204 256  
Mobil 0160 8423 616  
Info@gs-immobilienbewertung.de

## Gutachten

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB  
des bebauten Grundstücks in 32683 Barntrup, Hintere Straße 26



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum 07.06.2024 ermittelt mit rund

**175.000 €**

**Ausfertigung Nr.: 1 - 2 - 3 - 4**

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen,  
sowie eine als PDF-Datei

Das Gutachten besteht aus 79 Seiten, davon 6 Anlagen auf 25 Seiten

Internetversion des Gutachtens. Es handelt sich dabei um eine anonymisierte und ggf. in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg eingesehen werden

**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Objekt	Vierfamilienhaus mit Garagen
--------	------------------------------

Wertermittlungsstichtag	07.06.2024
Qualitätsstichtag	08.06.2024
Ortstermin	07.06.2024

Baujahr des Wohnhauses	fiktiv 1966
Anzahl der Wohnungen	4
Wohnflächen insgesamt	Ca.241 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	22 Jahre

Grundstücksgröße insgesamt	1.293 m <sup>2</sup>
Bebaubares Land / Größe	650 m <sup>2</sup>
Gartenland	643 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Bodenwert Bauland relativ	51,29 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Bodenwert Bauland absolut	<u>33.500 €</u>
Bodenwert Gartenland relativ	8,43 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert Gartenland absolut	<u>5.500 €</u>

Rohertrag	14.820 €
Bewirtschaftungskosten	5.464 €
Reinertrag	9.356 €
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
Bodenwertanteil	838 €
Reinertrag des Gebäudes	8.516 €
Barwertfaktor	16,77
Zwischenwert	142.813 €
Bodenwert	33.500 €
Vorläufiger Ertragswert	176.313 €
Marktanpassung	0,95
Vorläufig marktangepasster Ertragswert	167.497 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 12.975 €
Selbständig verwertbare Grundstücksteile /Gartenland	5.500 €
Ertragswert	<u>Rd. 160.000 €</u>

Vergleichswert mittelbar	201.000 €
--------------------------	-----------

Verkehrswert	<b>175.000 €</b>
--------------	------------------

Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Garagen	Ca. 711 €/m <sup>2</sup>
--	--------------------------

### Abkürzungsverzeichnis

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung
<b>BauO</b>	Bauordnung
<b>BetrKV</b>	Betriebskostenverordnung
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>BoG</b>	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
<b>B-Plan</b>	Bebauungsplan
<b>BRW</b>	Bodenrichtwert
<b>DG</b>	Dachgeschoss
<b>EG</b>	Erdgeschoss
<b>ebpfl</b>	erschließungsbeitragspflichtig
<b>ebfrei</b>	erschließungsflächenbeitragsfrei
<b>ErbbauRG</b>	Erbbaurechtsgesetz
<b>FNP</b>	Flächennutzungsplan
<b>GBO</b>	Grundbuchordnung
<b>GEG</b>	Gebäudeenergieeinspargesetz
<b>GFZ</b>	Geschossflächenzahl
<b>gif</b>	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
<b>GND</b>	Gesamtnutzungsdauer
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl
<b>ImmoWertV</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung
<b>KG</b>	Kellergeschoss
<b>LBauO</b>	Landesbauordnung
<b>MBO</b>	Musterbauordnung
<b>MFG</b>	Mietfläche für gewerblichen Raum
<b>OG</b>	Obergeschoss
<b>RND</b>	Restnutzungsdauer
<b>VPI</b>	Verbraucherpreisindex
<b>WE</b>	Wohnungseigentum
<b>WEG</b>	Wohnungseigentumsgesetz
<b>WGFZ</b>	Wertrelevante Geschossflächenzahl
<b>WoBindG</b>	Wohnbindungsgesetz
<b>WoFIV</b>	Wohnflächenverordnung
<b>II. BV</b>	Zweite Berechnungsverordnung

## Inhalt

1.	Allgemeine Angaben.....	6
1.1.	Auftraggeber .....	6
1.2.	Zweck des Gutachtens .....	6
1.3.	Aktenzeichen .....	6
1.4.	Nähere Bezeichnung des Objekts .....	6
1.5.	Grundlagen des Gutachtens.....	6
1.6.	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	7
1.7.	Allgemeine Bedingungen.....	7
1.8.	Wertermittlungsstichtag (WST).....	8
1.9.	Qualitätsstichtag .....	8
1.10.	Ortsbesichtigung.....	8
1.11.	Ende der Recherchen.....	8
1.12.	Besonderheiten.....	8
2.	Beschreibung der Grundstücksmerkmale .....	9
2.1.	Lage .....	9
3.	Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3.1.	Liegenschaftskataster .....	12
3.2.	Grundbuch .....	13
3.3.	Baulastenverzeichnis.....	13
3.4.	Altlastenkataster .....	14
3.5.	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	14
3.6.	Entwicklungszustand .....	15
3.7.	Abgabenrechtliche Situation .....	16
3.8.	Obligatorische Rechte .....	16
3.9.	Schutzgebiete .....	16
3.10.	Starkregen- u. Hochwassergefahren.....	16
3.11.	Tatsächliche Eigenschaften.....	17
3.11.1.	Erschließung .....	17
3.11.2.	Beschaffenheitsmerkmale .....	17
4.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	18
4.1.	Vorbemerkungen .....	18
4.2.	Baujahr.....	18
4.3.	Bauweise des Gebäudes.....	19
4.4.	Wesentliche Ausstattungsmerkmale .....	20
4.5.	Besondere Bauteile und Einrichtungen .....	24
4.6.	Außenanlagen .....	24

4.7.	Nebengebäude .....	24
4.8.	Zustand des Bewertungsobjektes .....	25
4.9.	Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung .....	26
5.	Kennzahlen .....	27
5.1.	Bebaute Fläche /Grundfläche .....	27
5.2.	Grundflächenzahl (GRZ).....	27
5.3.	Bruttogrundfläche .....	27
5.4.	Wohnfläche .....	28
5.5.	Wohnflächenfaktor 1 .....	30
5.6.	Wohnflächenfaktor 2 .....	30
6.	Wertermittlung .....	31
6.1.	Beschreibung der drei Verfahren .....	31
6.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahren .....	32
6.3.	Ermittlung des Bodenwertes .....	32
6.4.	Ertragswertverfahren §§ 27 – 34 ImmoWertV .....	35
6.4.1.	Begriffe und Wertansätze .....	36
6.4.2.	Marktanpassung .....	47
6.4.3.	Berechnung des Ertragswertes .....	47
6.4.4.	Ertragswert .....	48
6.5.	Vergleichswertermittlung gemäß § 24-26 ImmoWertV .....	48
6.5.1.	Ermittlung des Vergleichswertes .....	49
6.5.2.	Vergleichswert .....	50
7.	Verkehrswert.....	50
8.	Anlagen.....	53
8.1.	Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage .....	53
8.2.	Liegenschaftskarte.....	53
8.3.	Liegenschaftsnachweis.....	53
8.4.	Bodenrichtwertkarte .....	53
8.5.	Bauzeichnungen .....	53
8.6.	Fotos .....	53

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg

### 1.2. Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

### 1.3. Aktenzeichen

K 006 15/23

### 1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts

Es handelt sich um ein, mit einem Mehrfamilienhaus, einer Doppelgarage und einer einzelnen Garage bebautes Grundstück

### 1.5. Grundlagen des Gutachtens

- Der mir erteilte Auftrag vom 22.03.2024
- Auszug aus dem Grundbuch /Kopie vom 09.02.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Lippe vom 06.06.2024
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster – des Kreises Lippe vom 31.05.2024
- Auskunft aus dem Baulastenkataster – des Kreises Lippe vom 28.05.2024
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks von der Stadt Barntrop vom 28.05.2024
- Einsicht in die Bauakte bei der Stadt Barntrop und beim Kreis Lippe
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Lippe und der Stadt Detmold
- Unterlagen von der Sparkasse Paderborn – Detmold – Höxter mit einem Exposé der Immobilie veröffentlicht bei Immobilien Scout 24 aus dem Jahr 2014
- Als einschlägige Literatur:

Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023

Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ 9. Auflage 2022

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2020/221 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

Unglaube „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung / 2021, Reguvis Fachmedien

Kröll, Hausmann „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015

Weitere Unterlagen und Auskünfte von diversen Stellen sind im Gutachten näher erläutert.

## 1.6. Wesentlich rechtliche Grundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)**

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) – ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten.

### **Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)**

Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 (BAnz Nr.108a vom 10.06.2006; ber. BAnz Nr. 121 S. 4798)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Neugefasst durch Bek. V. 21.11.2017 I 3787

### **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert worden ist.

### **Grundbuchordnung (GBO)**

Ausfertigungsdatum: 24.03.1897. In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert worden ist.

## 1.7. Allgemeine Bedingungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine zerstörenden Untersuchungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen, sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

- ◆ Alle Feststellungen erfolgten nur durch eine visuelle Erfassung. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezgl. des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte, wenn nicht anders beschrieben, nicht.

Es wird, insoweit nachfolgend nicht anders beschrieben, ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Für die Verkehrswertermittlung wird von besenreinen baulichen Anlagen und einem aufgeräumten Normalzustand des Grundstücks ausgegangen.

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

#### 1.8. Wertermittlungsstichtag (WST)

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 07.06.2024

#### 1.9. Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Er entspricht dem Zustand am Wertermittlungsstichtag, den 07.06.2024

#### 1.10. Ortsbesichtigung

07.06.2024

Teilnehmer:

##### **Eigentümer**

Herr Xxxx XXXX als Nachlasspfleger des verstorbenen Eigentümers

Herr Xxxx XXXX als Mieter einer Wohnung

##### **Sachverständige(r)**

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

##### **Anmerkung:**

*Herr XXXX war nur in den ersten ca. 20 Minuten der Ortsbesichtigung von 14:00 Uhr bis 14:20 Uhr anwesend.*

#### 1.11. Ende der Recherchen

29.06.2024

#### 1.12. Besonderheiten

Von den 4 vorhandenen Mieteinheiten war nur eine bewohnt. Die drei anderen waren stark vermüllt und verdreckt. Sie konnten deshalb nicht vollumfänglich betreten und besichtigt werden.

Der Spitzboden war ebenfalls nicht zugänglich.



## 2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale

### 2.1. Lage

#### Bundesland

Nordrhein-Westfalen

#### Regierungsbezirk

Detmold

#### Kreis

Lippe

*„Der Landkreis Lippe ist 1.246 km<sup>2</sup> groß und liegt im Dreieck der Großstadtregion Ruhrgebiet, der Documenta-Stadt Kassel und der Landeshauptstadt von Niedersachsen Hannover, sowie im Zentrum zwischen Teutoburger Wald und Weser. Hier leben in 16 Städten und Gemeinden ca. 350.000<sup>1</sup> Einwohner. Der Kreis ist mit zwei Heilbädern und vielen Heilquellen eine Gesundheits- und Wellnessregion. Gleichzeitig ist er Teil der leistungsfähigen Industrie- und Dienstleistungsregion Ostwestfalen-Lippe.“<sup>2</sup>*

#### Kreisstadt

Detmold

#### Stadt

Barntrop

Die (Klein-)Stadt liegt im Osten des Kreises Lippe ca. 20 km nordöstlich von Detmold und grenzt an den niedersächsischen Landkreis Hameln-Bad Pyrmont.

Die Kernstadt wurde in der Kommunalreform von 1970 mit weiteren 4 bis dahin selbständigen Gemeinden zusammengeschlossen.

#### Ortsteil

Alverdissen

#### Einwohner

8.522<sup>3</sup> in der Gesamtgemeinde/ Stadt Barntrop

1.244<sup>4</sup> im Ortsteil/ Stadtteil Alverdissen

#### Demographische Entwicklung

Das Statistische Landesamt geht nach einer Modellrechnung bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungsrückgang (ca. 2,6 %) aus.<sup>5</sup>

#### Kaufkraftindex

91.1 ( im Vergleich Kreis Lippe 95,5)<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Zahlen, Daten und Fakten - Kreis Lippe (kreis-lippe.de)31.12.2022

<sup>2</sup> www.land-des-hermann.de/wirtschaft-arbeit/wirtschaftsstandort/geografische-lage.html

<sup>3</sup> Bevölkerung nach Gemeinden NRW | Landesbetrieb IT.NRW Stand 31.12.2023

<sup>4</sup> Geodatenportal Kreis - Lippe Stand 2018

<sup>5</sup> www.it.nrw/

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg  
GAB 2024.06

### Arbeitslosenzahl

Kreis Lippe	5,4 %
im Vergleich:	
NRW	7,4 %
Bundesrepublik	5,8 % <sup>7</sup>

### Entfernungen

zum Stadtzentrumrum Barntrop:	ca. 5,5 km
zur nächsten Kleinstadt:	ca. 17 km Lemgo
zur Kreisstadt:	ca. 26 km (Detmold)
zur nächsten Großstadt:	ca. 53 km (Paderborn)
zur Landeshauptstadt.	ca. 220 km (Düsseldorf)
nach Hannover:	ca. 72 km (Bundesstraße) ca.a. 82 km (Autobahn)

### Nähere Umgebung

Das zu bewertende Grundstück liegt an der nördlichen Parallelstraße zur Hauptgeschäftsstraße im Altstadtkern von Alverdissen.

Historische kleinere zweigeschossige Wohnhäuser meist in Fachwerkbauweise, die ehemals bäuerlich genutzt wurden, prägen den Straßenzug.

### Verkehrsanbindungen

#### Öffentliches Verkehrsnetz:

Die Bushaltestelle ‚Alverdissen Teich‘ ist ca. 500 m entfernt und fußläufig gut erreichbar. Hier verkehren u. a. die Linie 800 (Barntrop-Lemgo), die Linie 804 (Detmold – Barntrop – Alverdissen – Bösingfeld), die Linie 918 (Barntrop – Lemgo – Detmold) und die Linie 920

Der nächste Bahnhof der DB befindet sich in Bad Pyrmont (erreichbar mit den Bussen (Umsteigen in Barntrop – Linie 700 - oder per PKW – Entfernung ca. 18 km), von dort fährt u.a. eine S-Bahn im 1-Stundentakt nach Hannover (Flughafen) oder Paderborn.

#### Öffentliches Straßennetz:

Alverdissen liegt ca. 400 m östlich der Landstraße 758, die die B 66 und die B 238 verbindet. Bis zur Bundesstraße 1 sind es ca. 9 km.

#### Flughafen

Der Regionalflughafen Paderborn ist ca. 72 km entfernt und in ca. 1 Std mit dem PKW über die Landstraße 758 und die B1 erreichbar.

---

<sup>6</sup> Kennzahlen Lippe 2022/2023 IHK Lippe

<sup>7</sup> Bund, Länder und Kreise - Lippe - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) Mai 2024

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg  
GAB 2024.06

Zum internationalen Flughafen Hannover sind es ca.83 km, die Fahrtzeit per PKW beträgt ca. 60 Min und per Bus und Bahn vom Bahnhof Barntrop ca. 2 Stunden.

### **Immissionen**

Das Bewertungsobjekt liegt an einer ruhigen Seitenstraße im Stadt-/Ortskern von Alverdissen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wahrgenommen.

### **Infrastruktur**

#### Schulen:

Die offene Ganztagsgrundschule, Standort Alverdissen, der Haxhausengrundschule vom Grundschulverband Barntrop/ Alverdissen befindet im Ortszentrum von Alverdissen und ist in ca.550 m fußläufig gut erreichbar.

Zum Gymnasium in Barntrop besteht eine Busverbindung (Linie 804).

Die Sekundarschule Nordlippe in Bösingfeld ist ebenfalls mit dem Bus (Linie 804) zu erreichen.

#### Hochschulen - Universitäten

##### Lemgo

Technische Hochschule OWL (ca. 17 km/ Bus oder PKW)

##### Detmold

Hochschule für Musik und Technische Hochschule OWL (ca. 30 km/ Bus oder PKW)

##### Paderborn

Universität Paderborn (ca. 55 km/PKW)

##### Bielefeld

Universität Bielefeld (ca. 50 km/PKW)

#### Kindergarten:

Die ev. Kindertagesstätte ist ca. 250 m entfernt und fußläufig schnell und gut erreichbar.

#### Einkaufsmöglichkeiten:

In Alverdissen sind einzelne Geschäfte (Nahkauf, Bäckerei, Fleischerei) zur alltäglichen Versorgung mit Lebensmitteln vorhanden.

Die nächsten Discounter und Supermärkte befinden sich in Barntrop und sind ca. 5 km entfernt.

#### Geldinstitute

Im Stadtteil Barntrop

#### Kulturangebote:

Allgemein kulturträchtige Landschaft mit Schlössern, Burgen, Museen, Denkmälern, Galerien etc.

### Medizinische Versorgung:

Allgemeinmediziner, Fachärzte und Apotheke im Stadtteil Barntrop

Kliniken in Lemgo, Detmold, Bad Pyrmont

### Zusätzliche Freizeitangebote:

Café und Gaststätte im Ortszentrum

Freibad im Ort

Verschiedene Vereine wie z.B. Turnverein, Karnevalsverein, Schützenverein, freiwillige Feuerwehr

Wandern, Walken, Radfahren in landschaftlich schöner und reizvoller Umgebung,

### Parkplätze:

Auf dem Grundstück können in den Garagen drei PKW geparkt werden. Auf der Hoffläche ist evtl. noch Platz für 1 oder 2 PKW.

In unmittelbarer Nähe befinden sich im öffentlichen Straßenraum kaum oder keine Parkmöglichkeiten.

### **Lagebeurteilung- insgesamt**

- Einfache Wohnlage
- relativ weite Entfernungen zu den Mittel- und Oberzentren

### **Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?**

Beim Bodenwert, bei der Marktanpassung/beim Liegenschaftszinssatz

## **3. Rechtliche Gegebenheiten**

### **3.1. Liegenschaftskataster**

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster (Stand 05.06.2024) nachgewiesen unter:<sup>8</sup>

Regierungsbezirk	Detmold
Kreis:	Lippe
Gemeinde:	05766012 Barntrop
Gemarkung:	2013 Alverdissen
Flur:	5
Flurstück:	129
Grundstücksfläche;	1.293 m <sup>2</sup>
Lagebezeichnung:	02115 Hintere Straße 26

---

<sup>8</sup> Siehe Anlage 6.3

Tatsächliche Nutzung 1.293 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

### 3.2. Grundbuch

Grundbuchstand Kopie vom: 22.03.2024  
Letzte Änderung: 22.03.2024  
Grundbuchbezirk: 052001 Barntrup  
Amtsgericht: 2302 Blomberg  
Grundbuchblatt: 359  
Laufende Nr. 4  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freiflächen  
Hintere Straße 26

In Abteilung I ist zur lfd. Nr. 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgender Eigentümer eingetragen:

Lfd. Nr. 3

Xxxx XXXX

In Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ sind zur lfd. Nr. 4 der Grundstücke folgende Eintragungen vorhanden.

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen:

*„Grunddienstbarkeit (Recht zum Parken von Personenkraftwagen und Stapeln von Material für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Barntrup Blatt 0459 laufende Nr. 2 und 3 eingetragenen Grundstücke. Unter Bewilligung vom 30. Januar 1969 / 3. September 1979 eingetragen am 16. September 1979.“*

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 006 K 015/23).  
Eingetragen am 09.02.2024.“*

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt.

### 3.3. Baulastenverzeichnis

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX vom 28.05.2024 ist das Bewertungsobjekt im Baulastenverzeichnis des Kreises eingetragen.

Baulastenverzeichnis von Alverdissen

Baulastenblatt 7

Grundstück Alverdisser Straße 47

Gemarkung Alverdissen, Flur 5, Flurstück 130

Inhalt der Eintragung:

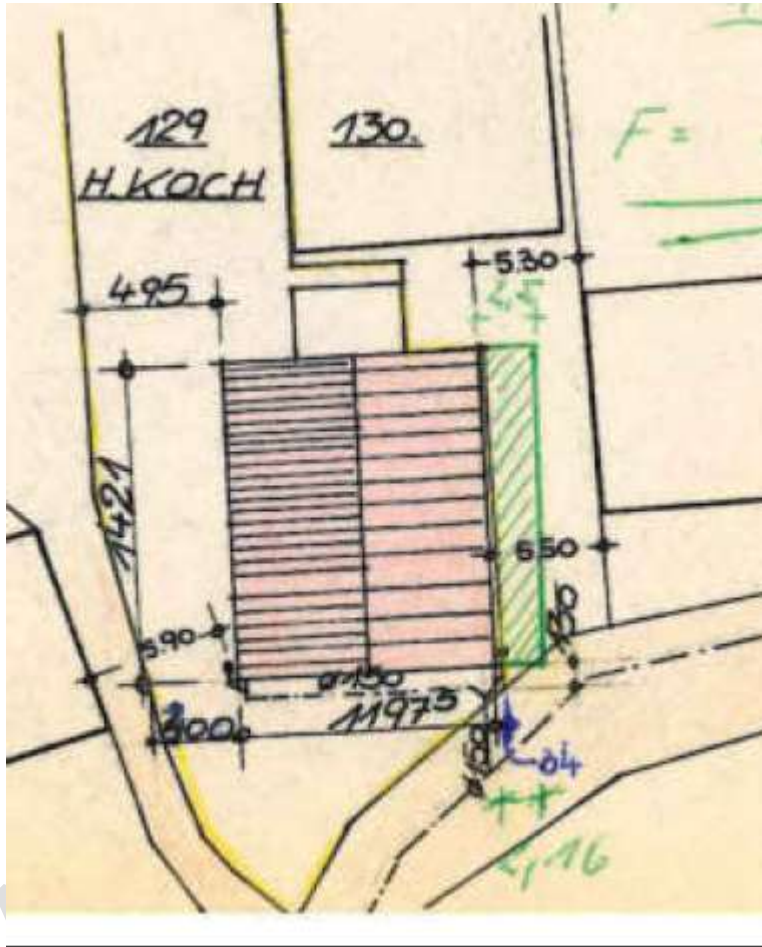
*„Die durch notariellen Vertrag vom 30.01.1969 vereinbarte Baulast wird hiermit auf das Flurstück 130 übernommen.“*

Die Baulastgröße wurde vom Kreisbauamt Lemgo mit 33,11 qm bestimmt, und zwar an der gemeinsamen Grenze zwischen den Flurstücken 129 und 130.

Eingetragen am 19.12.1969“

Im Vertrag vom 30.01.1969 heißt es unter § 4:

„Der Erschienene zu 2 (Eigentümer des Flurstücks 129), genehmigt der Erschienenen zu 1 (Eigentümerin des Flurstücks 130) und Ihren Rechtsnachfolgern bzw. ihrem Pächter auf dem Durchgang von der Hintere Straße zum Wohngebäude der Eigentümerin (des Flurstücks 130) Personenkraftwagen und Material vorübergehend zu parken bzw. zu stapeln, jedoch so, dass die zum Durchgang führenden Fenster nicht für längere Zeit verdeckt werden.“



### 3.4. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX, vom 31.05.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Die Sachverständige geht daher von Altlastenfreiheit aus.

### 3.5. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

Es befindet sich im Bereich eines nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Barntrop vom Juli 2012 weist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als gemischt genutzte Fläche (M) aus.

Die Satzung zum Erhalt baulicher Anlagen im historischen Stadtkern Alverdissen vom 07. Mai 1998,<sup>9</sup> in dessen Bereich sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde am 23.02.2022 aufgehoben.

Zum Bewertungsgebäude selbst befanden sich in den Bauakten Unterlagen zu erfolgten Bau-/ Umbaumaßnahmen aus den Jahren Jahr 1963 bis 1972.

Es wird von einer Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

### **3.6. Entwicklungszustand**

In § 3 ImmoWertV 2021 werden Entwicklungsstufen für unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile definiert. Danach gibt es folgende 5 Entwicklungsstufen:

#### **1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft**

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

#### **2. Bauerwartungsland**

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

#### **3. Rohbauland**

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

#### **4. Baureifes Land**

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

---

<sup>9</sup> [geoportal.kreislippe.de/fileadmin/Texte/Bplaene/text/BT\\_0002\\_0000\\_0000\\_P39.pdf](https://geoportal.kreislippe.de/fileadmin/Texte/Bplaene/text/BT_0002_0000_0000_P39.pdf)

## 5. Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um baureifes Land.

### 3.7. Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Barntrup/ Frau XXXX vom 28.05.2024 sind die Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch endgültig hergestellt und das Bewertungsobjekt bezüglich der Beiträge und Abgaben nach BauGB beitrags- und abgabenfrei.

Die Beiträge nach KAG<sup>10</sup> sind ebenfalls abgegolten.

### 3.8. Obligatorische Rechte

Im Bewertungsobjekt stehen derzeit 3 Wohnungen und 2 Garagen leer.

Eine Wohnung und eine Garage sind vermietet.

Lt. Angabe des Mieters (E-Mail vom 29.06.2024) ist der Mietvertrag am 01.07.2014 geschlossen. Die Größe der Wohnung wird mit 44 m<sup>2</sup> angegeben und die Nettokaltmiete beträgt 175 € plus 25 € für die Garage.

### 3.9. Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 01.07.2024) weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Wasserschutzgebiet.<sup>11</sup>

### 3.10. Starkregen- u. Hochwassergefahren

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.<sup>12</sup>

Bei Starkregen (90 mm/Std.) ist auf dem Grundstück lt. Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 05.07.2024) auf einer Fläche von ca. 3 m<sup>2</sup> zwischen dem Wohnhaus und der Doppelgarage mit einer Überflutungshöhe von 0,1 – 0,5 m zu rechnen.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> KAG - Kommunalabgabengesetz

<sup>11</sup> <http://geo.kreislippe.de/wasserthemen-umwelt.html?visiblelayers=63/2507>

<sup>12</sup> [www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/46\\_werre\\_a02\\_rk\\_nw\\_b011.pdf](http://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/46_werre_a02_rk_nw_b011.pdf)

<sup>13</sup> Starkregen Kreis Lippe für Öffentl. noch in Bearbeitung (arcgis.com)





Kopie aus dem Internet /Starkregen Kreis Lippe für Öffentl. noch in Bearbeitung (arcgis.com)

### **3.11. Tatsächliche Eigenschaften**

#### **3.11.1. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hintere Straße.

Das Bewertungsgrundstück ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen.

#### **3.11.2. Beschaffenheitsmerkmale**

Das bebaute Grundstück grenzt im Norden an die Exter, die in Alverdissen entspringt, 26 km lang ist und bei Rinteln in die Weser mündet .

Der im Bereich der bebaubaren Fläche stark unregelmäßige Zuschnitt des im Gartenbereich von Süden (Straßenseite) nach Norden stark abfallenden Grundstücks, die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück sowie die Lage zu der anliegenden Straße kann dem beiliegenden Ausschnitt aus der Flurkarte

entnommen werden.

#### Grundstücksmaße

- Straßenlänge ca. 21 m
- Ø Breite ca. 22,5 m
- Ø Tiefe ca. 38 m

Die Maße konnten im Ortstermin nur z. T. abgeschritten werden. Die dem Onlineportal Tim online entnommenen Maße plausibilisieren die, im Liegenschaftsnachweis angegebene Grundstücksgröße von 1.293 m<sup>2</sup>.

Die vorgefundene Nutzung stimmt z. T. mit der im Liegenschaftsnachweis als „Wohnbaufläche“ ausgewiesenen überein. Ein Teil der Grundstücksfläche entspricht als Freifläche einem Gartenland im Innenbereich.

Die Hofflächen sind asphaltiert.

Die Straße und der Gehweg auf der Seite des Bewertungsobjektes sind ebenfalls asphaltiert.

Die Bodenbeschaffenheit wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Gutachten können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Während der Ortsbesichtigung wurde auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren keine Auffälligkeiten ersichtlich. Daher wird hier eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

## **4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen**

### **4.1. Vorbemerkungen**

Vergl. 1.5.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, Bauunterlagen oder Annahmen.

### **4.2. Baujahr**

- Das Baujahr ist nicht bekannt.

In der Bauakte wurden zu folgenden Baumaßnahmen Unterlagen gefunden:

- 1963 Bauantrag zur Doppelgarage
- 1967 Bauantrag zum „Durchbau“ des vorhandenen Wohnhauses
- 1969 Nachtrag zum Bauantrag „Durchbau“
- 1972 Bauantrag zum Ausbau von 3 Kinderzimmern im Dachgeschoss für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss

### Modernisierungen / Instandhaltungen

Lt. Exposé ImmobilienScout 24 aus 2014 wurden in 2010 Renovierungsarbeiten durchgeführt.

#### **Außenwände**

- 2011 (lt. Exposé ImmobilienScout 24 aus 2014)

Wärmedämmverbundsystem – insgesamt ca. 10 cm

#### **Dach**

#### **Fenster und Außentüren**

- 1985

Kunststofffenster mit Doppelverglasung

- 2009

Kunststoffhaustür mit Glaseinsatz

#### **Innenwände und Türen**

#### **Decken und Treppen**

#### **Fußböden**

- ca. 2010 (lt. Exposé ImmobilienScout 24 aus 2014)

Teilweise Erneuerung der Fußbodenbeläge

#### **Sanitär**

#### **Heizung**

- 2004 (lt. Energieausweis von 2008)

Austausch des Ölkessels mit Warmwasserbereitung

#### **Sonstige Technische Ausstattung**

#### **Außenanlagen**

- ca. 2013 (lt. Exposé ImmobilienScout 24 aus 2014)

Asphaltierung des Hofes

### **4.3. Bauweise des Gebäudes**

- Massiv
- Zweigeschossig
- Satteldach
- z. T. unterkellert
- z. T. unvollständig ausgebautes Dachgeschoss

#### Außenwände

Kellergeschoss:

Mauerwerk

Erd-, Ober-, und Dachgeschoss: Mauerwerk

#### Fassade

Drei Seiten mit Wärmedämmverbundsystem

Traufenseite im Osten Klinkermauerwerk (ohne Dämmung)

#### Innenwände

Kellergeschoss Mauerwerk

Erdgeschoss Mauerwerk

Obergeschoss Mauerwerk

Dachgeschoss Mauerwerk

#### Fundamente

Nicht bekannt

#### Dachkonstruktion

Satteldach / Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung

Dachrinnen und Fallrohre aus Zink

Kaminkopf verkleidet und mit Haube

#### Decken

Kellergeschoss: Beton

Erd- u. Obergeschoss Beton

Dachgeschoss: Kehlbalckenlage

#### Geschosstreppe

Keller- bis Dachgeschoss

Stahlbeton mit Kunststeinbelag

### 4.4. Wesentliche Ausstattungsmerkmale

#### Grundriss-Gestaltung

Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten. Das Wohnhaus verfügt über zwei Hauseingänge.

Eine Wohnung im Erdgeschoss (Osten) hat einen separaten Hauseingang und ist nicht mit dem gemeinsamen Treppenhaus verbunden.

Die kleineren Wohneinheiten (Osten) verfügen über gefangene Räume.

Die genaue Aufteilung kann den Bauzeichnungen im Anhang entnommen werden.

#### Kellergeschoss

3 Kellerräume, Heizkeller, Öllagerraum, Waschkeller, Flur

#### Erdgeschoss

(2 ZKB) Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur

(3 ZKB) Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, 2 Abstellräume,  
Flur /Windfang

#### Obergeschoss

(2 ZKB) Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum

(2 ZKB) Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, 2 Abstellräume, Flur

#### Ausrichtung

Die Wohnzimmer sind nach Süden/ zur Hinteren Straße ausgerichtet.

Der Eingang für die größere EG- Wohnung befindet sich im Süden.

Der Eingang für die drei übrigen Wohnungen befindet sich im Norden.

#### Belichtung/Besonnung

Besonnung und Belichtung sind in Ordnung.

#### Barrierefreiheit

Die Erdgeschosswohnungen sind relativ barrierefrei zu erreichen. Innerhalb der Wohnungen sind die Türöffnungen weniger als 90 cm breit und die Bewegungsflächen nicht vollumfänglich gegeben.

Das Bewertungsobjekt ist demnach nicht barrierefrei.

#### Lüftung

Natürlich über Fenster

#### Fußboden

##### Keller

Estrich gestrichen

##### Wohngeschosse

PVC, Laminat

##### Badezimmer

Fliesen

#### Fenster

##### Kellergeschoss

Metallfenster mit Einfachverglasung / ein Kunststofffenster mit Doppelverglasung

##### Wohngeschosse

- ♦ Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus 1985 / Jalousien

#### Fensterbänke

Außen: vorwiegend Anröchter und Granit

Innen: vorwiegend Marmor

#### Außentüren

Kunststofftür mit Glaseinsatz aus 2009 (Süden)

Metalltür aus ca. 1969 (Norden)

### **Innentüren**

#### Kellergeschoss

Brettertüren ohne Zargen, Metalltüren

#### Wohngeschosse

Holzzargen – Holztürblätter tlw. mit Glaseinsatz (einfacher Art)

### **Wände und Decken**

#### Keller

Die Wände und Decken sind vorwiegend geputzt und gestrichen

#### Wohngeschosse

Die Wände sind geputzt und tapeziert

Die Decken sind vorwiegend mit Polystyrolplatten beklebt und gestrichen

Küchen: Fliesenspiegel

Bäder: halbhoch gefliest

### **Sanitäre Einrichtungen**

#### Kellergeschoss

Waschküche mit Waschbecken

#### Erdgeschoss

Bad: mit Wanne, Waschbecken und Stand-WC / Objektfarbe: weiß

Bad: mit bodengleicher Dusche, Stand-WC und Waschbecken/ Objektfarbe: weiß

#### Obergeschoss

Bad: mit Waschbecken, Stand-WC und Badewanne /Objektfarbe weiß

Bad: mit Waschbecken, Wand -WC und bodengleiche Dusche / Objektfarbe weiß  
(nicht endgültig fertiggestellt)

Separate Wasseruhren (kalt und warm)

### **Küchen**

Wasser- und Abwasseranschlüsse, Stromanschlüsse

### **Heizungsanlage**

Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung (Kessel aus 2004)

Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchsmesser

Heizöltanks Kunststoff

### **Installation / Strom**

Nicht ganz zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen

Einfache Abdeckungen

Hauptsicherungs- bzw. Zählerkasten mit Schraubsicherungen

Separater Eingang: Einfache Klingelanlage ohne Sprech- und Öffnungsfunktion

Haupteingang: Klingelanlage mit Sprech- und Öffnungsfunktion

### **Energetische Situation**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vom 20.06.2008 vor, der in 2018 abgelaufen ist.

Er wurde anhand des Energieverbrauchs aus den Jahren 2005, 2006 und 2007 erstellt. Der Energieverbrauchskennwert betrug einschließlich Warmwasser 193,1 kWh (m<sup>2</sup> a).

Im Vergleich würde das heute der Energieklasse F entsprechen.

Aktuell müssen für Mehrfamilienhäuser mit weniger als 5 Einheiten Energieausweise als Bedarfsausweis erstellt werden.

Innerhalb der letzten 20 Jahre sind folgende Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Situation vorgenommen:

2004 Austausch des Heizkessels im Keller

2011 Wärmedämmverbundsystem an drei Außenseiten

Lt. Solardachkataster des Kreises Lippe ist die Sonneneinstrahlung auf den Dachflächen weniger hoch.<sup>14</sup>

#### **Anmerkung:**

*Wenn ein, mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden soll, hat der Verkäufer gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz(GEG) vom 01.11.2020 dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen.*

### **Dichtheitsprüfung**

Nach § 61 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert am 04.01.2023, sind Hausbesitzer, die eine Abwasseranlage betreiben, verpflichtet, den Zustand und die Funktionsfähigkeit ihrer Abwasserleitungen zu überwachen.

#### **Anmerkung**

*Nach § 8 der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW (SüwVOAbw) mit Stand vom 10.06.2023 sind Hausbesitzer deren Wohnhaus in einem Wasserschutzgebiet und dessen Baujahr vor 1965 liegt, zur Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung verpflichtet. Eine Verpflichtung zur Dichtigkeitsprüfung besteht in Wasserschutzgebieten auch dann, wenn dem Eigentümer bekannt ist, dass ein Verdacht auf Undichtigkeit vorliegt.*

*Für weitere Angaben wird auf die Internetseiten der Stadt Barntrup und des Kreises Lippe verwiesen.<sup>15</sup>*

### **Rauchmelder**

Teilw. vorhanden

<sup>14</sup> Solarkataster (solardachkataster-lippe.de)

<sup>15</sup> Präsentation Zustands- und Funktionsprüfung privater Abwasserleitungen (barntrup.de)

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg  
GAB 2024.06

Anmerkung

Seit dem 31.12.2016 sind für bestehende Wohnungen in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die als Rettungswege dienen gemäß § 49 Abs. 7 Landesbauordnung NRW Rauchmelder einzubauen.

**4.5. Besondere Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile:

Keine

Besondere Einrichtungen:

Einbauküchen In den 3 leerstehenden Wohnungen

Satellitenschüssel

Überdach am Hauseingang im Süden

**4.6. Außenanlagen**

Hofflächen asphaltiert

Hinter der Doppelgarage im nördlichen Teil des Grundstücks – Wildwuchs (hohes Gras / Gebüsch)

Einfriedigung: tlw. Jägerzaun, tlw. Maschendrahtzaun

**4.7. Nebengebäude**

**Garage 1**

Baujahr: 1963

Größe: ca. 6.65 m x 6,40 m

Bauart: Massivbauweise

Dach: flach geneigtes Dach

Boden: Beton

Tor: Garagenschwingtore / manuell

Elektroanschluss: nicht vorhanden

Wasseranschluss: nicht vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: rechnerisch 0 Jahre

Zustand: Unterhaltungsrückstände / gebrauchsfähig

**Garage /Anbau**

Baujahr: 1969

Größe: ca. 3,45 m x 5,15 m



Bauart:	Massivbauweise
Dach:	Flachdach / Bitumen
Boden:	Beton
Fenster:	Kunststofffenster
Tor:	Garagenschwinger / manuell
Elektroanschluss:	nicht vorhanden
Wasseranschluss:	nicht vorhanden
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	5 Jahre
Zustand:	Unterhaltungsrückstände / gebrauchsfähig

#### 4.8. Zustand des Bewertungsobjektes

##### Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt erscheint von außen relativ ordentlich. Im Inneren sind die unbewohnten Wohnungen äußerst stark verschmutzt. In den Zimmern häuft sich der Müll (Lebensmittelreste, halbleere Dosen, leere Flaschen verschmutzte Kleidungsstücke etc.). In einem Schlafzimmer sind der ganze Fußboden und das Bett mit Hinterlassenschaften (Fäkalien) eines Hundes oder einer Katze verreckt.

Es besteht die Gefahr von Schädlingsbefall.

**Die leerstehenden Wohnungen konnten von der Sachverständigen wegen der starken Verschmutzung nur beschränkt besichtigt werden.**

Es waren folgende Unterhaltungsrückstände bzw. Mängel und Schäden vorhanden:

- Außenwände

Schmutzablagerungen durch Witterungseinflüsse insbesondere an der Nordfassade  
Vereinzelt Putzschäden am Wärmedämmverbundsystem  
Klinkermauerwerk der Ostfassade uneinheitlich

- Dach

- Fenster und Außentüren

Schadhaftes Dachflächenfenster mit Feuchtespuren

- Innenwände- und Türen

Gebrauchsspuren an den Türen

Im Bad der OG - Wohnung (West) fehlt die Tür

- Fußböden

Die Fußbodenbeläge in den leerstehenden Wohnungen waren wegen der starken Vermüllung kaum oder nicht sichtbar, sodass ihr Zustand nicht bekannt ist.

- Decken und Treppen

- Sanitäreinrichtungen

Im Badezimmer der OG-Wohnung (West) sind noch Restarbeiten notwendig

- Heizung
- Sonstige Ausstattung

Relativ wenige Schalter und Steckdosen

z. T fehlende Rauchmelder

- Besondere Bauteile

Das Vordach über dem Hauseingang in Süden ist schadhaft

- Außenanlagen

Die Gartenanlage hinter der Garage ist verwildert

- Nebengebäude

Garagen

Putz- und Anstrichschäden am Außen – und Innenputz

Algen- und Moosansatz am Außenputz der angebauten Garage

Garagentore mit Rostansatz und Anstrichschäden

Anmerkung

*Aufgrund der starken Vermüllung etc. konnten viele Räume in den leerstehenden Wohnungen nicht oder kaum betreten werden. Inwieweit die baulichen Anlagen, insbesondere die Fußbodenbeläge, beeinträchtigt sind und ausgetauscht werden müssen, konnte nicht festgestellt werden. Der volle Umfang möglicher Instandsetzungs- bzw. Renovierungsarbeiten ist erst nach einer Entrümpelung, Säuberung, Desinfektion und evtl. Schädlingsbekämpfung bezifferbar.*

#### **4.9. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung**

Das Bewertungsobjekt wurde in 1967/69 als Wohnhaus konzipiert und seitdem so genutzt. Gegenwärtig stehen drei der vier Wohnungen leer.

Es wird auch zukünftig von einer wohnlichen Nutzung ausgegangen.

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt lt. Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023 einen Rückgang der Anzahl der Verträge und gleichzeitig auch einen Rückgang des Geldumsatzes.

Lag der Preisindex für Drei- und Mehrfamilienhäuser im 4. Quartal 2022 bei 147 sank er bis zum 3. Quartal 2023 auf 125, erholte sich dann und stieg im 4. Quartal auf 143. Bei der Preisentwicklung waren aber örtliche Unterschiede zu beobachten.

In 2024 ist wieder ein Preisrückgang zu beobachten, der Preisindex für das 1. Quartal betrug lt. Geoportal des Kreises Lippe 123.

In 2023 wurden im Stadtgebiet von Barntrop keine Drei- und Mehrfamilienhäuser gekauft.

Nach meinen Recherchen vor Ort, im Internet und in der regionalen Tageszeitung, sowie nach Rücksprache mit ortskundigen Maklern ist das Angebot an vergleichbaren Wohnhäusern in Alverdissen und einem Umkreis von ca. 10 km

gering. Es ist davon auszugehen, dass sich die strukturschwache ländliche Lage sowie auch die Vermüllung in den Wohnungen ungünstig auf den Verkäufermarkt auswirken.

Zudem ist zu beobachten, dass Bestandsimmobilien mit einer geringen Energieeffizienz es zunehmend schwerer am Markt haben, u. a. weil die Kosten für Sanierungen wegen gestiegener Handwerkerpreise und Lieferkettenproblematiken schwer zu kalkulieren sind.

## 5. Kennzahlen

### 5.1. Bebaute Fläche /Grundfläche

Grundfläche des Gebäudes gemäß § 19 BauNVO NRW von 1968:

12,24 m x 14,59 m = 178,58 m<sup>2</sup>

Grundfläche der Garage (Anbau):

3,17 m x 5,18 = 16,42 m<sup>2</sup>

Grundfläche der Doppelgarage

6,65 m x 6,40 m = 42,56 m<sup>2</sup>

Insgesamt: 178,58 m<sup>2</sup> + 16,42 m<sup>2</sup> + 42,56 m<sup>2</sup> = 237,56 m<sup>2</sup> rd. 238 m<sup>2</sup>

### 5.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bebaute Fläche: 443 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 1.293 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche ca. 650 m<sup>2</sup>

GRZ = 238 m<sup>2</sup> / 650 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche ca. m<sup>2</sup> = 0,366 rd. 0,4

### 5.3. Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Bezugseinheit für die NHK 2010 und wird in Anlehnung an die DIN 277 Ausgabe 2005 berechnet. Sie ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Die Grundrissebenen gliedern sich in drei Bereiche.

Bereich a: überdeckte allseitig umschlossener Bereich

Bereich b: überdeckter, jedoch nicht in voller Höhe umschlossener Bereich

Bereich c: nicht überdeckter Bereich

In dieser Wertermittlung werden die Bereiche a) und b) zusammengefasst. Die Gebäudeteile, die dem Bereich c) zuzuordnen sind, werden als besondere Bauteile bewertet

### Wertansatz

Freistehendes Mehrfamilienhaus

Kellergeschoss:

$$12,14 \text{ m} \times 14,39 \text{ m} = 174,69 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$12,24 \text{ m} \times 14,59 \text{ m} = 178,58 \text{ m}^2$$

Obergeschoss:

$$12,24 \text{ m} \times 14,59 \text{ m} = 178,58 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$12,24 \text{ m} \times 14,59 \text{ m} = 178,58 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$174,69 \text{ m}^2 \times 3 + 178,58 \text{ m}^2 = 710,43 \text{ m}^2$$

### 5.4. Wohnfläche

Grundlage für die Wohnflächenberechnung waren die Bauzeichnungen sowie die Berechnungen aus der Bauakte. Die in den Bauzeichnungen vorhandenen Maße wurden auf Plausibilität überprüft und teilweise korrigiert. Die korrigierten Maße wurden mit einer - für eine Wertermittlung ausreichender Genauigkeit aufgenommen und für die Wertermittlung als ausreichend genau übernommen.

Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

Da es sich bei den vorliegenden Bauzeichnungen um Rohbaumaße handelt, wird ein Putzabschlag von 3 % vorgenommen. Für die neu aufgenommen – korrigierten Maße erfolgt kein Putzabzug.

### Erdgeschoss

Wohnung im Westen

Schlafzimmer	3,42 m x 3,37m	11,53 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	3,42 m x 3,73 m	12,76 m <sup>2</sup>
Bad	1,93 m x 2,385 m x 0,97	4,46 m <sup>2</sup>
Flur	1,415 m x 2,385 m x 0,97	3,69 m <sup>2</sup>
Küche	3,44 m + 1,29 m / 2 x 3,565 m x 0,97	8,17 m <sup>2</sup>
Abstellraum		1,00 m <sup>2</sup>
		41,61 m <sup>2</sup>

## Erdgeschoss

### Wohnung im Osten

Kinderzimmer	2,185 m x 4,28 m x 0,97	9,07 m <sup>2</sup>
Windfang und Flur	1,235 m x 9,76 m x 0,97	11,69 m <sup>2</sup>
Abstellraum		1,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,92 m x 3,68 m	18,11 m <sup>2</sup>
Bad	[(2,385 m x 3,72 m) - (1,125 m x 2,75 m)] x 0,97	5,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,01 m x 2,635 m x 0,97	2,58 m <sup>2</sup>
Küche	2,90 m x 3,72 m x 0,97	10,46 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	[(4,00 m x 3,72 m) - (0,74 m x 0,375 m)] x 0,97	14,16 m <sup>2</sup>
		72,68 m <sup>2</sup>

## Obergeschoss

### Wohnung Westen

#### Wohnung im Westen

Schlafzimmer	3,44 m x 3,375m x 0,97	11,26 m <sup>2</sup>
Bad	1,93 m x 2,385 m x 0,97	4,46 m <sup>2</sup>
Flur	1,415 m x 2,385 m x 0,97	3,69 m <sup>2</sup>
Küche	3,44 m x 2,865 m x 0,97	9,56 m <sup>2</sup>
Abstellraum		1,00 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	5,76 m x 4,28 m x 0,97	23,91 m <sup>2</sup>
		53,88 m <sup>2</sup>

#### Wohnung im Osten

Abstellraum	1,76 m x 3,70 m x 0,97	6,32 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,92 m x 3,68 m	18,11 m <sup>2</sup>
Bad	1,76 m x 3,72 m x 0,97	6,35 m <sup>2</sup>
Küche	3,86 m x 3,72 m x 0,97	13,93 m <sup>2</sup>
Wohnen	[(5,195 m x 4,00 m) - (0,74 m x 0,375 m)] x 0,97	19,89 m <sup>2</sup>
Abstellraum		1,00 m <sup>2</sup>
Flur	5,72 m x 1,235 m x 0,97	6,85 m <sup>2</sup>
		72,45 m <sup>2</sup>

### \*Anmerkung

Die im Dachgeschoss in 1972 genehmigten Kinderzimmer zu den einzelnen Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sowie das geplante WC sind nicht endgültig fertiggestellt. Eine Bauabnahme lag in den Bauakten nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass die Baugenehmigung verfallen ist.

*Die Kinderzimmer liegen zudem nicht im Bereich einer geschlossenen Wohnung.  
Diese Flächen werden daher nicht zur Wohnfläche gerechnet.*

Wohnfläche insgesamt:

Erdgeschoss West	41,61 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss Ost	72,68 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss insgesamt		114,29 m <sup>2</sup>
Obergeschoss West	53,88 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss Ost	72,45	
Obergeschoss insgesamt		126,53 m <sup>2</sup>
Wohnfläche insgesamt		240,62 m <sup>2</sup> rd. <u>241 m<sup>2</sup></u>

### 5.5. Wohnflächenfaktor 1

Der Wohnflächenfaktor ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von der Wohnfläche zur Grundstücksfläche bezeichnet. Er ist ein Indikator für den Umfang der baulichen Nutzung des Baugrundstücks.

$$241 \text{ m}^2 / 650 \text{ m}^2 = 0,37$$

Der reziproke Wert: Wohnfläche zu Grundstücksfläche ergibt sich wie folgt:

$$650 \text{ m}^2 / 241 \text{ m}^2 = 1,73$$

### 5.6. Wohnflächenfaktor 2

Der Wohnflächenfaktor ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche bezeichnet. Er ist ein Indikator für die Wirtschaftlichkeit der baulichen Nutzung.

Obergeschoss:

BGF: 178,58

$$126 \text{ m}^2 / 178,58 \text{ m}^2 = 0,705 \text{ rd. } 0,71$$

Der reziproke Wert: Bruttogrundfläche zu Wohnfläche ergibt sich wie folgt:

$$178,58 \text{ m}^2 / 126 \text{ m}^2 = 1,1,417 \text{ rd. } 1,42$$

Anmerkung:

*Übliche Wohnflächenfaktoren für Vollgeschosse:*

*Wfl / BGF zwischen 0,73 und 0,78*

*BGF/Wfl zwischen 1,37 und 1,28*

*Die Wohnflächenfaktoren des Bewertungsobjektes liegen damit noch knapp im Toleranzbereich.*

## 6. Wertermittlung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) gem. § 6 grundsätzlich drei Verfahren vor:

Das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

### 6.1. Beschreibung der drei Verfahren

- Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 2021)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien festzustellen.

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann ein unmittelbares Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Hat der Gutachterausschuss geeignete Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke abgeleitet, können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung eines mittelbaren Vergleichswerts herangezogen werden.

Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität insbesondere bei bebauten Grundstücken eher ausgeschlossen.

- Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021)

Mit dem Ertragswertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die, in dieses Bewertungsmodell eingeführten, Einflussgrößen (z.B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

- Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert der baulichen Anlagen. Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normal-Herstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen.

## 6.2. Wahl des Wertermittlungsverfahren

Können gem. § 6 der ImmoWertV mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und zu begründen (§ 6 Absatz 1, ImmoWertV).

Außerdem kommt es bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die, am Grundstücksmarkt übliche, nachhaltige und wahrscheinliche Nutzung für den nächsten Kauffall an.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus. Eine Ertragserwirtschaftung steht bei diesen Objekten im Vordergrund. Die Bausubstanz des Wertermittlungsobjektes hat gegenüber dem erzielbaren Ertrag bei der Beurteilung des Wertes eine untergeordnete Bedeutung. Der Ertrag ist bei dieser Objektart das Merkmal, an dem sich die Gepflogenheiten des Marktes orientieren.

Zur marktgerechten Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die notwendigen wertermittlungsrelevanten Daten aus dem örtlichen Marktgeschehen vor. Sodass die Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt werden kann.

Für den Teilmarkt der Drei- und Mehrfamilienhäuser wurden vom Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte ermittelt, sodass auch ein Vergleichswert über den IRW ermittelt werden kann.

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Jahr, Lage, Baugrundstücksfläche, Baujahr, Wohn- und Nutzflächen sowie ihr Verhältnis zu einander können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bereinigt werden.

Innerhalb der Wertermittlungsverfahren werden verschiedene Merkmale berücksichtigt. Diese Merkmale sind zu erläutern und abzuleiten. Einige Merkmale kommen in verschiedenen Verfahren vor. Im Ertragswertverfahren werden die meisten dieser Merkmale benötigt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird deshalb mit dem Ertragswertverfahren begonnen. Bei den Merkmalen, die gleich zu behandeln sind, wird in den folgenden Wertermittlungsverfahren auf die vorherige Abhandlung hingewiesen.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt.

## 6.3. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der ImmoWertV § 40 Abs. 1 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.



Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

### **Richtwertgrundstück / baureifes Land**

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für eine eingeschossige Bauweise ein Bodenrichtwert von 60 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2024
Richtwertnummer	4030025
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Mischnutzung
Geschosszahl:	1
Fläche:	400 m <sup>2</sup>
Lagebeurteilung:	40

### **Ableitung vorläufiger Bodenwert**

Unterschiede in den aufgeführten wertbeeinflussenden Merkmalen „Lage bis Baulücke“ können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarkt veröffentlicht sind, bereinigt werden.

Vergleich des Bewertungsgrundstückes mit dem Richtwertgrundstück:

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	o	
Baugrundstücksfläche	-	größer
Zuschnitt	-	Stark unregelmäßig
Nutzungsart	-	Wohnnutzung
Baulücke	o	
Sonstige Beschaffenheit	-	Nordausrichtung

Zeichen	Bedeutung	Folge
+	Besser als das Richtwertgrundstück	Zuschlag zum Richtwert
-	Schlechter als das Richtwertgrundstück	Abschlag vom Richtwert
o	Weder besser noch schlechter	Keine

Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 ist nicht mehr ganz aktuell. Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, erfolgt die Marktanpassung später beim Ertragswert- und Vergleichswertverfahren. Sodass im Folgenden ein vorläufiger Bodenwert ermittelt wird.

Die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone wird als neutral angesehen. Keine Geschäftslage, aber nah an Schule, Kindergarten und den Geschäften.

Das Grundstück ist größer als das Grundstück des Bodenrichtwertes, sodass eine Anpassung notwendig ist.

Von den 1.293 m<sup>2</sup> werden 650 m<sup>2</sup> der Wohnbaufläche zugeordnet und die restlichen 643 m<sup>2</sup> als Gartenland bewertet.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Flächen lauten gem. Grundstücksmarktbericht:

400 m<sup>2</sup> 105,5

650 m<sup>2</sup> 98,9

Der stark unregelmäßige Zuschnitt führt gem. Grundstücksmarktbericht zu einer Wertanpassung mit einem UK von 0,94.

Die aktuelle wohnliche Nutzung weicht zwar von der des Bodenrichtwertes ab, eine Mischnutzung wäre aber bei einem unbebauten Grundstück möglich. Daher wird keine Wertanpassung vorgenommen.

Die Nordlage führt bei Wohngebäuden in Anlehnung an die Fachliteratur<sup>16</sup> zu einer Wertminderung von ca. 5 %. Unter Berücksichtigung einer möglichen Mischnutzung und der vorhandenen großen Gartenfläche wird die Wertminderung auf 3 % (UK 0,97) geschätzt und angesetzt.

#### Vorläufiger relativer Bodenwert

$$60 \text{ €/m}^2 \times 98,9 / 105,5 \times 0,94 \times 0,97 = 51,29 \text{ €/m}^2$$

#### Vorläufiger Bodenwert

$$51,29 \text{ €/m}^2 \times 650 \text{ m}^2 = 333.385 \text{ €/rd. } \underline{\underline{33.500 \text{ €}}}$$

#### **Gartenland**

Berechnung Gartenland gem. Grundstücksmarktbericht:

Der Gutachterausschuss hat 31 Kauffälle im Zeitraum von 2020 bis einschließlich 2023 untersucht. Als Zielgröße wurde die Relation Gartenlandwert zum Wohnbaulandrichtwert (BRW) analysiert.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2020. Er wird als Lagewert eingesetzt.

Bodenrichtwert zum 01.01.2020 betrug 40 €/m<sup>2</sup> und entspricht damit dem Lagewert 40. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt 60 €/m<sup>2</sup>.

Die Gartenlandfläche beträgt 643 m<sup>2</sup>.

Es wurde folgende Regressionsfunktion erstellt.

<sup>16</sup> Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, 2023, Seite 1.517

Merkmale	Koeffizienten					
Konstante	0,200609584			0,20060958		
Lagewert	-0,001688759	40	x	-0,06755036		
Lagewert <sup>2</sup>	5,89352E-06	1600	x	0,00942963		
Fläche <sup>2</sup>	-1,23632E-08	160000	x	-0,00197811		
				Σ0,14051074	x	60 8,43064464

Relativer Bodenwert

8,43 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert

8,43 €/m<sup>2</sup> x 643 m<sup>2</sup> = 5.420,49 € /rd. 5.500 €

**6.4. Ertragswertverfahren §§ 27 – 34 ImmoWertV**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt und hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Unterhaltungsrückstände
- objektspezifische Merkmale
- Bodenwert

Die Rechenformel stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

	Rohertrag	
–	Bewirtschaftungskosten	
<hr/>		
=	Reinertrag	
–	Bodenwertverzinsung	
<hr/>		
=	Gebäudereinertrag	
x	Vervielfältiger	
<hr/>		
=	Gebäudeertragswert	
+	Bodenwert	
<hr/>		
=	Vorläufiger Ertragswert	
x	Ggf. zusätzliche Marktanpassung	
<hr/>		
=	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	
+/-	Objektspezifische Merkmale	
<hr/>		
=	Ertragswert	

### 6.4.1. Begriffe und Wertansätze

#### Mieten

Marktüblich erzielbare Mieten, das sind Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden. Sie sind nachhaltig wirksam und mit der ortsüblichen Miete, die im Mietrecht anzuhalten ist, vergleichbar.

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe sind Mietrichtwerte veröffentlicht. Mithilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Mietrichtwerte an das Bewertungsobjekt anpassen.

Der Mietrichtwert für Barntrup wird wie folgt definiert:

Mietrichtwert	4,75 €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2024
Lagewert	70 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1970
Wohnungsgröße	70
Standardfehler	15 %

#### Daten des Bewertungsobjektes

Mietrichtwert	4,75 €/m <sup>2</sup>
Stichtag	01.01.2024
Lagewert	40 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1966
Wohnungsgröße	42 m - 73 m <sup>2</sup>
Standardfehler	15 %

Im Folgenden wird das Bewertungsgrundstück mithilfe der Umrechnungskoeffizienten und Korrekturwerte an das Richtwertgrundstück angepasst wird.

#### Bodenwert / Lagewert

RW	UK	BWO	UK
70	100	40	91,5

#### Baujahr

RW	UK	BWO	UK
1970	100	1965	99,24

Wohnfläche

RW	UK	BWO	UK
70	100	42	109,6

RW	UK	BWO	UK
70	100	54	105,1

RW	UK	BWO	UK
70	100	72/73	99,7

Zusätzlich müssen folgenden Faktoren berücksichtigt werden:

Alle Wohnungen verfügen weder über einen Balkon noch einer Terrasse. Das führt gemäß Grundstücksmarktbericht zu einem 5 % niedrigeren Mietansatz.

Die Lage innerhalb des Gebäudes

Erdgeschoss : UK 99,6

Obergeschoss: UK100

Das Nicht-Vorhandensein eines Balkons: UK 95

Daraus ergeben sich folgende Gesamtkoeffizient:

Wohnung mit 42 m<sup>2</sup>

$$(91,5/100) \times (99,24/100) \times (109,6/100) \times (99,6/100) \times (95/100) = 0,9416$$

Die marktübliche Miete ergibt sich wie folgt:

$$4,75 \text{ €/m}^2 \times 0,9416 = 4,47 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 4,50 \text{ €/m}^2$$

Wohnung mit 54 m<sup>2</sup>

$$(91,5/100) \times (99,24/100) \times (105,1/100) \times (100/100) \times (95/100) = 0,907$$

Die marktübliche Miete ergibt sich wie folgt:

$$4,75 \text{ €/m}^2 \times 0,907 = 4,30 \text{ €/m}^2$$

Wohnungen mit 72 und 73 m<sup>2</sup>

$$(91,5/100) \times (99,24/100) \times (99,7/100) \times (100/100) \times (95/100) = 0,86$$

Die marktübliche Miete ergibt sich wie folgt:

$$4,75 \text{ €/m}^2 \times 0,86 = 4,9 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 4,10 \text{ €/m}^2$$

Ermittelte Mieten:

Lage	Miete €/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Miete €/Monat
EG - West	4,50	42	189
EG Ost	4,30	54	232
OG – West	4,10	72	295
OG - Ost	4,10	73	299
		241	1.015
Ø	4,20	60	

Anmerkung

*Im Internet werden nur wenige Wohnungen in Barntrup einschließlich seiner Ortsteile angeboten.*

*Die angebotenen Mieten liegen im Durchschnitt oberhalb der ermittelten Durchschnittsmiete.*

**Wertansatz:**

Die ermittelte Gesamt-Miete wird und unter Berücksichtigung des Standardfehlers mit  $\emptyset$  4,75 € / m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

$$4,75 \text{ €/m}^2 \times 241 \text{ m}^2 = 1.145 \text{ €/Monat}$$

Für die vermietete Garage wird gegenwärtig je 25 € gezahlt.

Laut Grundstücksmarktbericht werden in Barntrup für Garagen zwischen 20 € und 50 € gezahlt. Aufgrund der einfachen Ausführung werden 30 € als marktüblich gesehen.

Es wird folgende Nettokaltmiete angesetzt:

Wohnhaus	1.145 €
Garagen	90 €
insgesamt	1.235 €

Anmerkung:

*Beim Mietansatz wurde wegen der Modellkonformität innerhalb der Bewertungsverfahren von einem normal gepflegten Zustand der Wohnungen und des Gebäudes ausgegangen. Abweichungen des Zustandes werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.*

**Rohertrag**

Der Rohertrag ergibt sich nach § 31 Absatz 2 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten).

**Wertansatz:**

Rohertrag / Jahr

$$1.235 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} \qquad \underline{14.820 \text{ €}}$$

**Bewirtschaftungskosten**

Aus dem Rohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Durch Umlage gedeckte Bewirtschaftungskosten bleiben unberücksichtigt.

Gemäß § 32 ImmoWertV sind nachstehende Bewirtschaftungskosten anzusetzen

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten

**Wertansatz:**

**Verwaltungskosten**

Lt. Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe:

351 € / Wohneinheit

351 € x 4 = 1.404 €

46 € / Garage

46 x 3 = 138 €

Insgesamt: 1.542 €

**Instandhaltungskosten**

Abgeleitet nach Maßgaben des Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe:

Wohnhaus

13,75 € /m<sup>2</sup>

13,75 x 241 m<sup>2</sup> = 3.114 €

Garage

104 €/ Garage

104 € x 3 = 312 €

Insgesamt: 3.626 €

**Mietausfallwagnis**

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe vom 01.01.2024 wird das Mietausfallrisiko wie folgt angesetzt:

2 % des Rohertrages.

14.820 € x 0,02 = 296 €

**Betriebskosten**

Die Sachverständige geht davon aus, dass die Betriebskosten von den Mietern getragen werden. Sie werden deshalb hier nicht angesetzt.

Die Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt.

1.542 € + 3.626 € + 296 € = 5.464 €

Das entspricht einem Anteil von rd. 37 % des Rohertrages

**Reinertrag**

Der jährliche Reinertrag ergibt sich Nach § 31 Abs. 1 ImmoWertV aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

**Wertansatz:**

<u>Rohertrag</u>	<u>14.820 €</u>
<u>Verwaltungskosten</u>	<u>- 1.542 €</u>
<u>Instandhaltungskosten</u>	<u>- 3.626 €</u>
<u>Mietausfallwagnis</u>	<u>- 296 €</u>
<u>Reinertrag</u>	<u>= 9.356 €</u>

### **Alter § 4 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV-2021**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Das Baujahr des Bewertungsobjektes ist nicht bekannt. Daher kann das Alter nicht bestimmt werden.

### **Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV-2021**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung - vom Baujahr angerechnet - üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Wirtschaftlich ist eine bauliche Anlage nur so lange nutzbar, wie es den sich wandelnden Anforderungen an bauliche Anlagen, insbesondere im Hinblick auf Art, Konstruktion, Ausstattung und Vielem mehr entspricht.

#### **Wertansatz:**

Das Bewertungsobjekt hat gemäß Anlage 1 der ImmoWertV-2021 (Modellansatz) und meiner Einschätzung eine GND von ca. 80 Jahren.

### **Restnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 3 ImmoWertV-2021**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird nach ImmoWertV-2021 die prognostizierte Anzahl der Jahre definiert, die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie errechnet sich im Normalfall aus der Gesamtnutzungsdauer minus Alter der baulichen Anlagen.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen können die RND verlängern oder verkürzen.

Das Bewertungsobjekt wurde zwischen 1967 und 1969 laut Bauakte „durchgebaut“.

Anhand der Bauunterlagen aus der Bauakte und dem vorgefundenen Zustand wird davon ausgegangen, dass damals eine Kernsanierung durchgeführt wurde. Das bis zu einer Restnutzungsdauer von 90 % der Gesamtnutzungsdauer führen kann.

Eine RND von 72 Jahren im Umbaujahr 1969 führt zu einem Baujahr von  $1960 + 72 \text{ Jahre} - 80 \text{ Jahre} = 1961$

Modernisierungen, die innerhalb der letzten 10 - 25 Jahre durchgeführt worden sind, verlängern die Restnutzungsdauer.

Zur Ermittlung der RND wird das Modell aus Anlage 2 der ImmoWertV-2021 angewandt.

- ◆ Danach gibt es fünf Modernisierungsgrade.

Der Modernisierungsgrad wird in einer von 1 bis 5 reichenden Scala mit Hilfe eines Punktesystems bestimmt.

Modernisierungsgrad Punkte	Bezeichnung
≤ 1	Nicht modernisiert
4	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8	Mittlerer Modernisierungsgrad



13	Überwiegend modernisiert
≥ 18	Umfassend modernisiert

Maximal können 20 Punkte vergeben werden.

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken Fußböden Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Summe	20

Liegen die Maßnahmen weiter zurück oder sind die aufgeführten Modernisierungselemente nicht vollumfänglich modernisiert, sind die Tabellenwerte grundsätzlich nur anteilig anzusetzen.

Bei dem Bewertungsobjekt wurden die unter Pkt. 4.2 „Baujahr“ aufgeführten Modernisierungen durchgeführt.

Die Verteilung der Punkte erfolgt in Anlehnung an die Vorlage der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Modernisierungselemente	Maximal mögliche Punkte.	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	<b>0</b>
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	<b>0</b>
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	<b>0</b>
Modernisierung der Heizungsanlage	2	<b>0</b>
Wärmedämmung der Außenwände	4	<b>1,5</b>
Modernisierung von Bädern	2	<b>0,5</b>
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußboden, Treppen	2	<b>0,25</b>
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundriss-Gestaltung	2	<b>0</b>
	Summe	<b>2,25</b>

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer unter Nutzung der folgenden Formel aus Anlage 2 der ImmoWertV 21:

$$a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}^*$$

2 Modernisierungspunkte

$$1,0767 \times 63^2 / 80 - 2,2757 \times 63 + 1,3878 \times 80 = 21,07$$

3 Modernisierungspunkte

$$0,9033 \times 63^2 / 80 - 1,9263 \times 63 + 1,2505 \times 80 = 23,50$$

2,25 Modernisierungspunkte

$$21,07 + 23,50 \times 0,25 = 21,66$$

\* Anmerkung

Die Variablen a, b und c finden sich in einer Tabelle der Anlage 2 der ImmoWertV 21

**Wertansatz:**

Rd. 22 Jahre

**Liegenschaftszinssatz**

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV 21) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden regelmäßig aus Marktdaten abgeleitet.

**Objektspezifische Liegenschaftszinssätze**

Gem. § 33 ImmoWertV 21 ist der gem. § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. D.h. er richtet sich nach der Art des Objektes und den, zum Wertermittlungsstichtag, auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

**Wertansatz:**

In dem derzeit vorliegenden Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe vom 01.01.2024 wird für Drei- und Mehrfamilienhäuser in Barntrup ein Liegenschaftszinssatz von 3 % mit einer relativen Standardabweichung von 26 % angegeben.

Zur Anpassung an das Wertermittlungsobjekt sind vom GAA Umrechnungskoeffizienten/ Korrekturwerte ermittelt worden, mit denen der Liegenschaftszinssatz für Bewertungsobjekt wie folgt angepasst wird.

Merkmale	Norm	Objekt	Different	Korrektur	Rechenwert
Gemeinde	Barntrup				3,0
Miethöhe	5,00 €/m <sup>2</sup>	4,75	- 0,25	+ 0,1491	- 0,037275
Wohnfläche	340	241	- 99	+ 0,001	- 0,099
LZ					2,86

### Wertansatz:

Unter zusätzlicher Berücksichtigung, insbesondere der kurzen RND wird in Anlehnung an die Fachliteratur<sup>17</sup> ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % angesetzt.

### **Barwertfaktor (V)**

Der Barwertfaktor entspricht gem. § 34 ImmoWertV 21 dem Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) einer nachschüssigen Rente. Er bemisst sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer und berechnet sich nach folgender Formel:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

Restnutzungsdauer	=	$n$
Liegenschaftszinssatz	=	$p$
Liegenschaftsfaktor	=	$q$
Barwertfaktor	=	$V$

### Wertansatz:

$$V = 1,025^{22} - 1 / 1,025^{22} \times (1,025 - 1) = 16,77$$

### **Bodenwertanteil**

Der Bodenwertanteil ist ein unendlicher Ertrag, um den der Reinertrag gemindert werden muss.

### Wertansatz

2,5 % vom Bodenwert

$$33.500 \text{ €} \times 0,025 = 837,50 \text{ € rd. } 838 \text{ €}$$

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Grundstücksmerkmale, die den Marktwert eines Grundstücks beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts gemäß ImmoWertV noch keine Berücksichtigung in dem Wertermittlungsverfahren gefunden haben.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen, insoweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages, durch eine entsprechend modifizierte Restnutzungsdauer, oder beim Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt sind, nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV insbesondere in Frage:

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen

<sup>17</sup> Kleiber, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, Seite 1.291 ff, Seite 1823

- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt.

### **Besondere Ertragsverhältnisse**

Für die vermietete EG-Wohnung werden gegenwärtig 175 € gezahlt.

Als marktüblich wurden 4,75 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Das ergäben bei 42 m<sup>2</sup> ca. 199,50 € und entspräche einer Mieterhöhung von 14 %.

Der Mietvertrag besteht seit 2014. Der Mietzins wurde seitdem nicht geändert. Es wird davon ausgegangen, dass die Miete gem. § 558 BGB angehoben wird.

Sodass keine Wertanpassung notwendig ist.

### **Wertansatz**

0 €

### **Baumängel und Bauschäden**

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen und auf nachträgliche äußere Einwirkungen zurückzuführen. Oder sie entstehen als Folgeschaden aus einem Baumangel.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards einstellen.

Nach § 8 Abs. 2 sind Baumängel und Bauschäden nur zu berücksichtigen, soweit der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteinfluss beimisst.

Bei der Bewertung von Bauschäden und Baumängeln wird nach disponiblen und nicht disponiblen (unabweislichen) Instandsetzungskosten unterschieden.

Zur Bemessung der Wertminderungen wegen Baumängeln und Bauschäden dienen die Kosten als Anhaltspunkt, die zu ihrer Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) Bei Baumängeln und Bauschäden, deren Behebung aus rechtlichen oder sonstigen aufzubringen sind, dabei kann die Wertminderung nicht höher sein als der Wertanteil des beschädigten Bauteils am Gebäudesachwert insgesamt.

Nicht disponible Instandsetzungskosten sind Kosten solcher Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen, insbesondere wenn der Restwert des Gebäudes zu verfallen droht, zwingend erforderlich sind. Sie werden in voller Höhe wertmindernd angesetzt.<sup>18</sup>

Disponible Instandsetzungskosten sind Kosten solcher Maßnahmen, die nicht zwingend erforderlich sind. Sie werden nicht in voller Höhe angesetzt.

---

<sup>18</sup> Vergleiche Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 7. Auflage Seite 979  
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg  
GAB 2024.06

Die Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen hinsichtlich Baumängel und Bauschäden, nur überschlägig schätzen. Es erfolgte keine Baumängel-/Bauschadenbegutachtung, dazu ist die Beauftragung eines Fachingenieurs bzw. Fachgutachters notwendig.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Vorplanung im Sinne der Phasen der Architektenplanung nach HOAI anzusehen sind.

### **Wertansatz**

Der Wertansatz erfolgt in Anlehnung an Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2020/21 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ und den Wertanteilen an den Normalherstellungskosten (NHK 2010).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine gebrauchte Immobilie. Einige der Schäden und Mängel sind disponibel. Sodass ich davon ausgehe, dass die Beseitigung dieser Unterhaltungsrückstände nicht unmittelbar, sondern sukzessive im Laufe der nächsten Jahre erfolgen wird. Ein Teil der aufzuwendenden Kosten ist damit in den Instandhaltungskosten, die bei der Ertragswertermittlung angesetzt werden, enthalten.

Der Werteinfluss der o. a. Baumängel und Bauschäden einschließlich des Risikos evtl. notwendiger Instandsetzungs-/Renovierungsarbeiten aufgrund der Vermüllung wird auf rd. 10.000 € geschätzt und wertmindernd angesetzt.

### **Sonstige Wertbeeinflussungen**

- Aufräum-, Reinigungs- und Entsorgungskosten einschließlich evtl. notwendige Bekämpfung von Schädlingen, Desinfektionen u. ä..

Bei Verkehrswertgutachten wird grundsätzlich von einem besenreinen Gebäude ausgegangen.

Die starke Verschmutzung insbesondere der beiden im Obergeschoss freistehenden Wohnungen, aber auch der im Erdgeschoss gehen allerdings über da übliche Maß hinaus, sodass eine Wertminderung notwendig ist.

Betroffene Fläche:

$$54 \text{ m}^2 + 73 \text{ m}^2 + 72 \text{ m}^2 = 199 \text{ m}^2$$

Entrümpelung von Messie - Wohnungen werden im Internet zu unterschiedlichen Preisen angeboten und richten sich nach dem Grad der Verschmutzung/ Vermüllung.

Für das Bewertungsobjekt werden die Kosten auf 25 €/m<sup>2</sup> geschätzt und angesetzt.

$$199 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €/m}^2 = \underline{4.975 \text{ €}}$$

- Begonnener Dachausbau

Der in 1972 baurechtlich genehmigte Ausbau wurde begonnen und nicht fertiggestellt.

Eine Bauabnahme erfolgte daher nicht.

Damals wurden 54 m<sup>2</sup> Dachausbau genehmigt.

Von den geplanten 3 Räumen und dem WC wurden nur 2 Räume – ca. 30 m<sup>2</sup> fast fertiggestellt. In ihnen wurden die Dachflächen von innen mit Holz verkleidet. Hier sind Licht und Strom vorhanden. Die Heizkörper fehlen. In einem der beiden Räume ist ein PVC-Belag vorhanden. Der zweite Raum hat keinen Fußbodenbelag.

Da eine Baugenehmigung nach einer Unterbrechung der Bauausführung von mehr als einem Jahr erlischt (§ 75 Abs. 1 Landesbauordnung NRW), müsste für einen Dachausbau ein neuer Bauantrag gestellt werden.

Inwieweit und ob bei einer neuen Konzeption der vorhandene Ausbau genutzt werden kann, ist fraglich.

Der Werteinfluss wird geschätzt auf 5.000 € und werterhöhend angesetzt.

- **Gefangene Räume**

In den beiden kleineren Wohnungen befinden sich gefangene Räume. d. h. dass Räume keinen direkten Zugang zu einem Flur haben, sondern nur durch einen anderen Raum zugänglich sind.

In ländlichen Gebieten und bei älteren Gebäuden werden gefangene Räume üblicherweise toleriert und sind somit im Mietansatz enthalten.

- **Abgelaufene RND der Garagen**

Der Modellansatz der GND für Garagen beträgt gem. Anlage 1 der ImmoWertV 60 Jahre. Die GND der vorhandenen Garagen wäre damit relativ abgelaufen.

Die angebaute Garage teilt das Schicksal des Wohnhauses. Es wird davon ausgegangen, dass sie und auch die Doppelgarage soweit instandgehalten werden, dass sie an die RND des Wohnhauses angepasst werden.

Die erhöhten Instandhaltungskosten werden auf ca. 3.000 € geschätzt und wertmindernd angesetzt

### **Wertansatz**

Die sonstigen Wertbeeinflussungen ergeben sich wie folgt:

$$- 4.975 \text{ €} + 5.000 \text{ €} - 3.000 \text{ €} = \underline{\underline{- 2.975 \text{ €}}}$$

### **Rechte und Belastungen**

#### **Baulast**

Die unter Pkt. 3.3. „Baulasten“ beschriebene Baulast ist zugunsten des Bewertungsobjektes.

Die Baulast dient dazu, eine Bebauung zu ermöglichen, die ohne Übernahme der Baulast ansonsten aufgrund von Verstößen gegen die Bauordnung nicht möglich wäre.

Eine zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragene Baulast weist dann im Allgemeinen keinen eigenen Wert auf, wenn das Grundstück bebaut ist und diese Bebauung im vorgefundenen Umfang erst aufgrund der Baulast ermöglicht wurde.

Der positive Werteinfluss ist damit beim Bewertungsobjekt bereits „im Gebäude aufgegangen“. Es erfolgt kein Wertansatz.

### Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs

In § 4 der Urkunde Nr. 59 der Urkundenrolle 1969 heißt es:

*„Der Erschienenen zu 2, .....(Eigentümer des Flurstücks 129) genehmigt der Erschienenen zu 1,....(Eigentümerin des Flurstücks 130) und ihren Rechtsnachfolgern bzw. ihrem Pächter auf dem Durchgang zur Hintere Straße zum Wohngebäude der Frau ... Personenkraftwagen und Material vorübergehend zu parken bzw. zu stapeln, jedoch so, dass die zum Durchgang führenden Fenster nicht für längere Zeit verdeckt werden.“*

Die zu erwartenden Belastungen sind durch die vereinbarten Beschränkungen relativ gering, sodass ein Wertansatz nicht vorgenommen wird.

Wertansatz insgesamt:

Baumängel / Bauschäden	- 10.000 €
Entrümpelung	- 4.975 €
Vorhandener Dachausbau	+ 5.000 €
Höhere Instandhaltungskosten Garage	- 3.000 €
Rechte und Belastungen	± 0.000 €
insgesamt	<u>= - 12.975 €</u>

### 6.4.2. Marktanpassung

Die Marktanpassung erfolgt grundsätzlich durch den Liegenschaftszinssatz, der sich auf den 01.01.2024 bezieht. Zu dem Zeitpunkt betrug der Preisindex für Drei- und Mehrfamilienhäuser 147.

Laut neuer Marktdaten fiel der Preisindex im 1. Quartal auf 123. Das entspricht einem Rückgang von rd. 14 %.

Diese starken Schwankungen waren auch schon in 2023 zu beobachten, sodass die Preisentwicklung im 2. Quartal nicht genau vorhersehbar ist.

Es wird daher eine moderate Marktanpassung von zusätzlich - 5 % (UK 0,95) vorgenommen.

### 6.4.3. Berechnung des Ertragswertes

Reinertrag		9.356 €
Ertragsanteil des Boden 2;5 % von 33.500 e	-	838 €
Reinertrag des Gebäudes	=	8.519 €
Vervielfältiger bei einer RND von 22 Jahren und einem LZ von 2,5 %	x	16,77
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	142.830 €
Bodenwert	+	33.500 €
Vorläufiger Ertragswert	=	176.330 €
Marktanpassung	x	0,95
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	=	167.514 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.975 €
Selbständig verwertbare Grundstücksteile / Gartenland	+	5.500 €
<b>Ertragswert</b>		<b>160.039 €</b>

#### 6.4.4. Ertragswert

Der Ertragswert wurde ermittelt mit:

Rd. 160.000 €

#### 6.5. Vergleichswernermittlung gemäß § 24-26 ImmoWertV

Gemäß § 24 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV 21 kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold Immobilienrichtwerte ermittelt. Die Immobilienrichtwerte sind eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse in die jeweiligen Teilmärkten.

Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Immobilienrichtwerte eine großräumige Zuordnung haben und dass außer den Einflüssen, die durch Umrechnungskoeffizienten belegt sind, weitere Merkmale den Verkehrswert beeinflussen können, die statistisch nicht nachweisbar sind.

Beschreibung der untersuchten Daten

<b>Merkmal</b>	von	bis
Jahr	2015	2019
Gemeinde	1 Augustdor 2 Bad salzuflen 3 Barntrop 4 Blomberg, Horn Bad Meinberg 5 Detmold 6 Extertal. Lügde, Schieder-Schwalenberg 7 Kalletal 8 Lage 9 Lemgo 10 Leopoldshöhe, Oerlinghausen	
Lagewert	30	410
Baugrundstücksfläche	150	4.226
Baujahr	1880	2004
Gebäudealter	13	137
Anzahl der Einheiten	3	15
Gesamtwohnfläche	150	1.043
Durchschnittliche	40	128
Kaufpreis	107	2.639
Anzahl der Kauffälle	543	



Die Umrechnungskoeffizienten wurden mithilfe einer Regressionsanalyse ermittelt.  
Der relative Standardfehler der Regressionsstatistik beträgt 25 %.

### 6.5.1. Ermittlung des Vergleichswertes

Der Immobilienrichtwert für das Bewertungsobjekt beträgt zum 01.01.2024 – 820 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist wie folgt normiert:

Richtwertnr.: 3314030  
Lagewert: 70 €/m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1953  
Alter: 70 Jahre  
Wohnfläche 75 m<sup>2</sup>  
Einheiten 4

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen werden mit ihren Faktoren durch Multiplikation zusammengesetzt.

Merkmale	Vergleichs Objekt	UK	Bewertungs- Objekt	UK
Lagewert €/m <sup>2</sup>	70	89,8	40	86
Einheiten	4	100	4	100
Gebäudealter/Jahre	70	100	58	106,1
Wohnfläche /m <sup>2</sup>	75	100	60	104

Der Gesamtumrechnungskoeffizient ergibt sich folgt:

$$86/89,8 \times 100/100 \times 106,1/100 \times 104/100 = 1,057$$

Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Mittlerer Kaufpreis	=	820 €/m <sup>2</sup>
Anpassung zur Berücksichtigung von Abweichungen	x	1,057
Objektspezifischer Vergleichswert /m <sup>2</sup>	=	867 €
Wohn- Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	x	241 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	=	208.834 €
Nebenanlagen	+	10.200 €
Vorläufiger Vergleichswert		219.034 €
Marktanpassung	x	0,95
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	208.082 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.975 €
Selbständige Grundstücksteile	+	5.500 €
Vergleichswert	=	200.607€

## Vergleichswert

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit:

**Rd. 201.000 €**

## 7. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird im § 194 BauGB definiert. Er wird demnach als Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose eines wahrscheinlichen Preises.

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit (ihrem Gewicht) zu bemessen.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	167.500 €
Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert mittelbar	208.000 €

Die vorläufigen marktangepassten Verfahrensergebnisse liegen um ca. 20 % auseinander, stimmen damit mäßig überein und befinden sich innerhalb der Toleranzzone.

Der Kaufpreis von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes bildet sich, wie bereits unter Punkt 5.1. erläutert, nach der zu erwartenden Rendite, das heißt er orientiert sich vorrangig am Ertragswert. Der Ertragswert spiegelt aufgrund der angesetzten marktüblichen Miete gemäß Mietspiegel sowie des aus Marktdaten ermittelten Liegenschaftszinssatzes, der Bewirtschaftungskosten und der Indizes die Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Das mittelbare Vergleichswertverfahren ist auch nah am Marktgeschehen. Berücksichtigt werden muss dabei, dass zur Ermittlung des Richtwertes eine großräumiger Bezug genommen wurde und eine vollkommene Vergleichbarkeit aufgrund der Individualität der Objekte kaum möglich ist.

Dem Ertragswertverfahren wird demnach das Gewicht 1,0 und dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,5 beigemessen.

Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten vorläufigen Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[(167.500 \text{ €} \times 1,0) + (208.000 \text{ €} \times 0,5)] / 1,5 = 181.000 \text{ €}$$

rd. 181.000 €

Das entspricht einem Preis/m<sup>2</sup> Wohnfläche von:

$$(181.000 \text{ €} - 10.200 \text{ €} \times 0,95) / 241 \text{ m}^2 = \text{rd. } 711 \text{ € /m}^2$$

### Plausibilisierung

Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Verkehrswert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Jahresrohertrag, das ist die nachhaltige Jahreskaltmiete ohne Nebenkosten, wird mit dem Rohertragsfaktor multipliziert und ergibt den ungefähren mängelfreien Wert des Objektes.

Der Rohertragsfaktor beträgt:

$$181.000 \text{ €} / 14.820 = 12,23$$

Der Gutachterausschuss des Kreises Lippe nennt in seinem Grundstücksmarktbericht einen Rohertragsfaktor für Drei und Mehrfamilienhäuser von 16,5 mit einer Standardabweichung von 3,6 (Spanne 12,9 – 20,1).

Der von der Sachverständigen ermittelte Wert liegt leicht unterhalb der genannten Wertspanne. Allerdings bezieht sich diese Wertspanne auf den 01.01.2024 und berücksichtigt nicht die Marktentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag. Der von der Sachverständigen ermittelte Wert wird damit plausibilisiert.

### Anmerkung

*Die Lage im / am unteren Bereich der Wertspanne erklärt sich insbesondere durch die kurze Restnutzungsdauer.*

Der Verkehrswert ergibt sich wie folgt:

Vorläufiges marktangepasstes Verfahrensergebnis		181.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.975 €
Gartenland	+	5.500 €
Verkehrswert	=	173.525 €

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks – Hintere Straße 26 in 32683 Barntrup, Gemarkung Alverdissen, Flur 5, Flurstück 129 – zum Wertermittlungstichtag am 07.06.2024 auf:

**Rd. 175.000 €**

(in Worten: ein – hundert – fünf – und – siebzig – tausend Euro)

### Schlussklärung

Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden.

Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bad Meinberg, den 16.07.2024

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

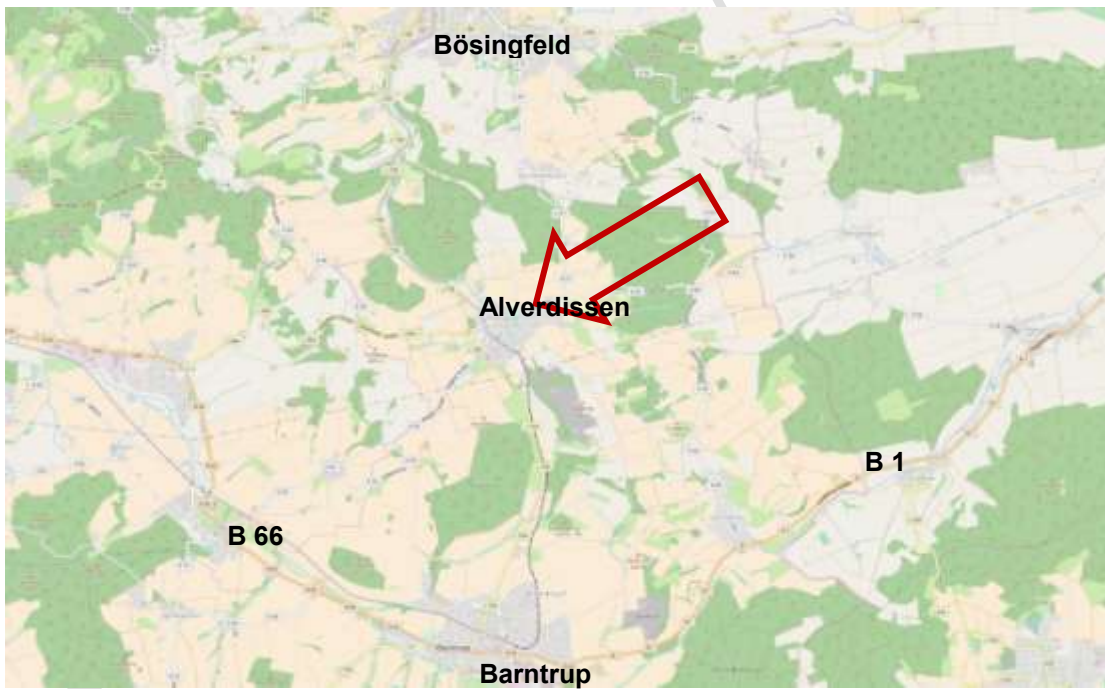
(ehrenamtliches Mitglied im Gutachterausschuss für den Kreis Lippe und der Stadt Detmold)

## **8. Anlagen**

- 8.1.** Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage
- 8.2.** Liegenschaftskarte
- 8.3.** Liegenschaftsnachweis
- 8.4.** Bodenrichtwertkarte
- 8.5.** Bauzeichnungen
- 8.6.** Fotos

3. Ausfertigung / PDF-Datei

### Mikrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 8.1

## Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

## Liegenschaftskarte (Kopie)

Anlage 8.2.

3. Ausfertigung / PDF-Datei



## Liegenschaftsnachweis (Kopie)

Anlage 8.3.

3. Ausfertigung / PDF-Datei

**Bodenrichtwertkarte** (Kopie)<sup>19</sup>

Anlage 8.4.

3. Ausfertigung / PDF-Datei

---

<sup>19</sup> <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

## **Bodenrichtwertbeschreibung** (Kopie)<sup>20</sup>

Anlage 8.4.

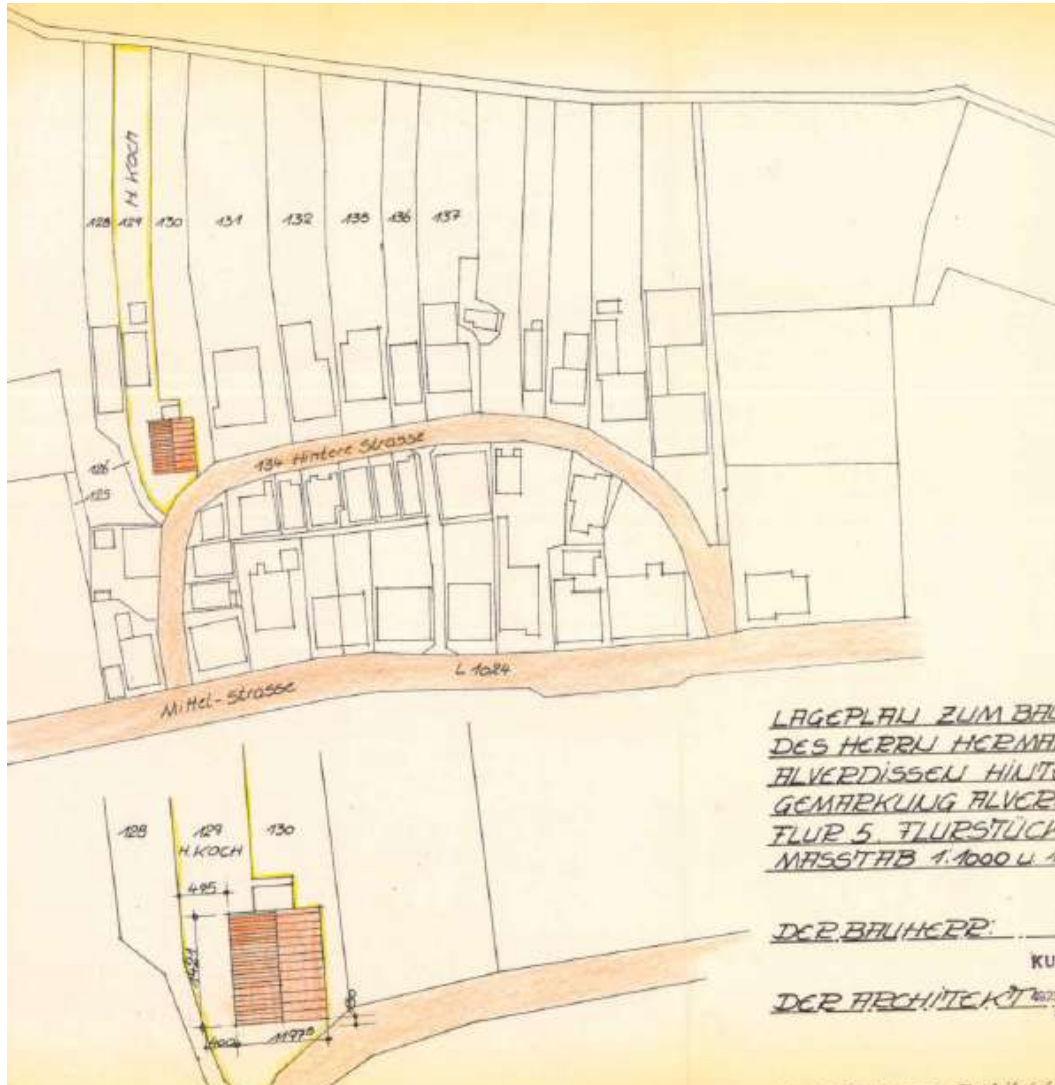
3. Ausfertigung / PDF-Datei

---

<sup>20</sup> <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

## Bauzeichnungen

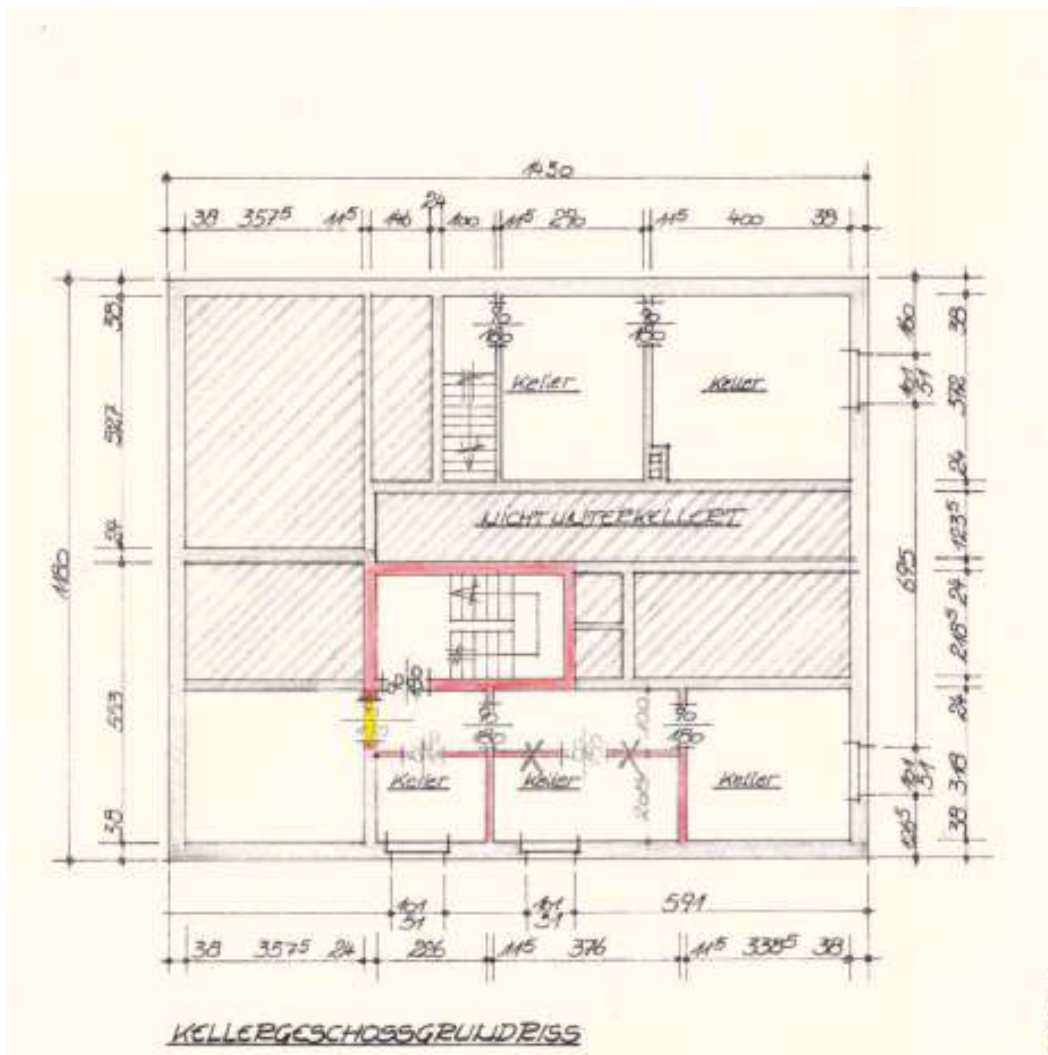
### Lageplan (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



3. Au

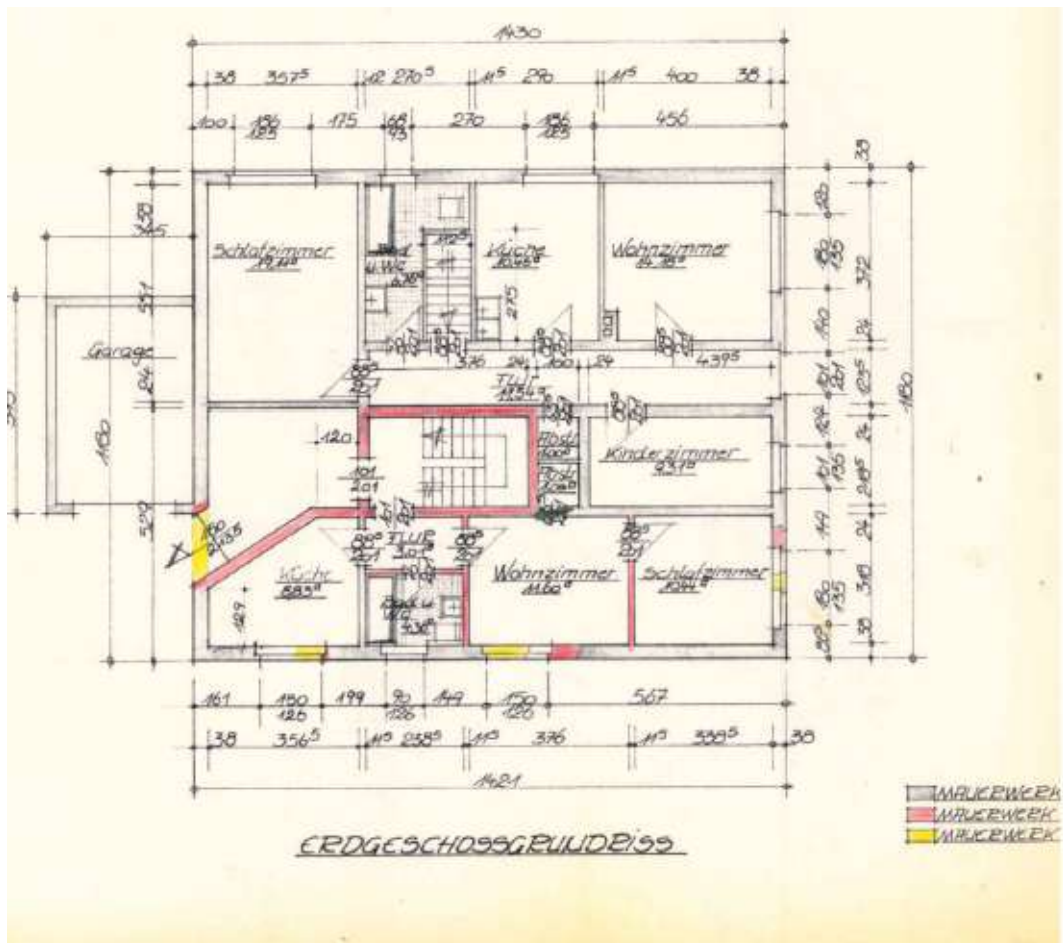
Anlage 8.5.

Kellergeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



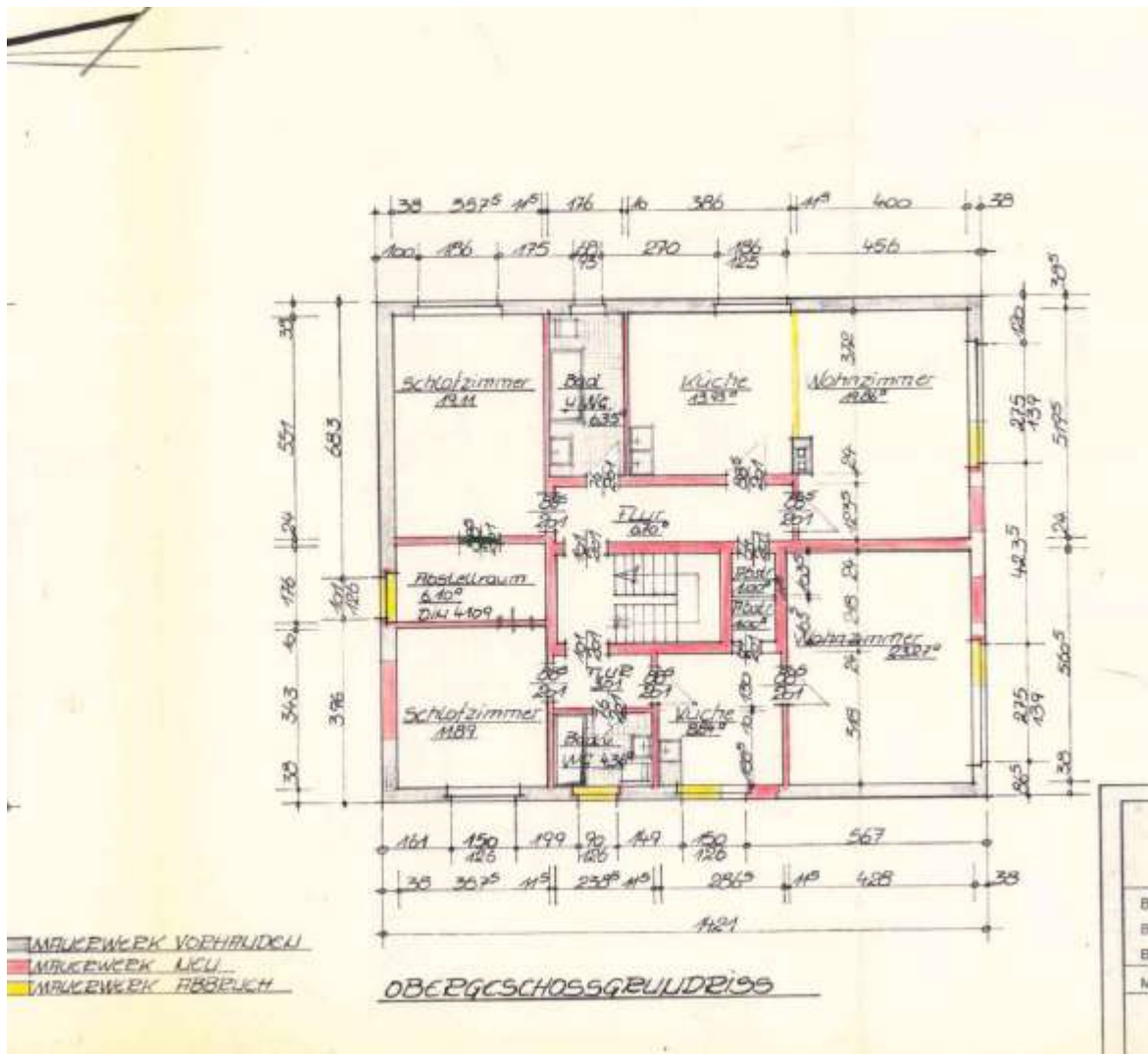
Anlage 8.5.

Erdgeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



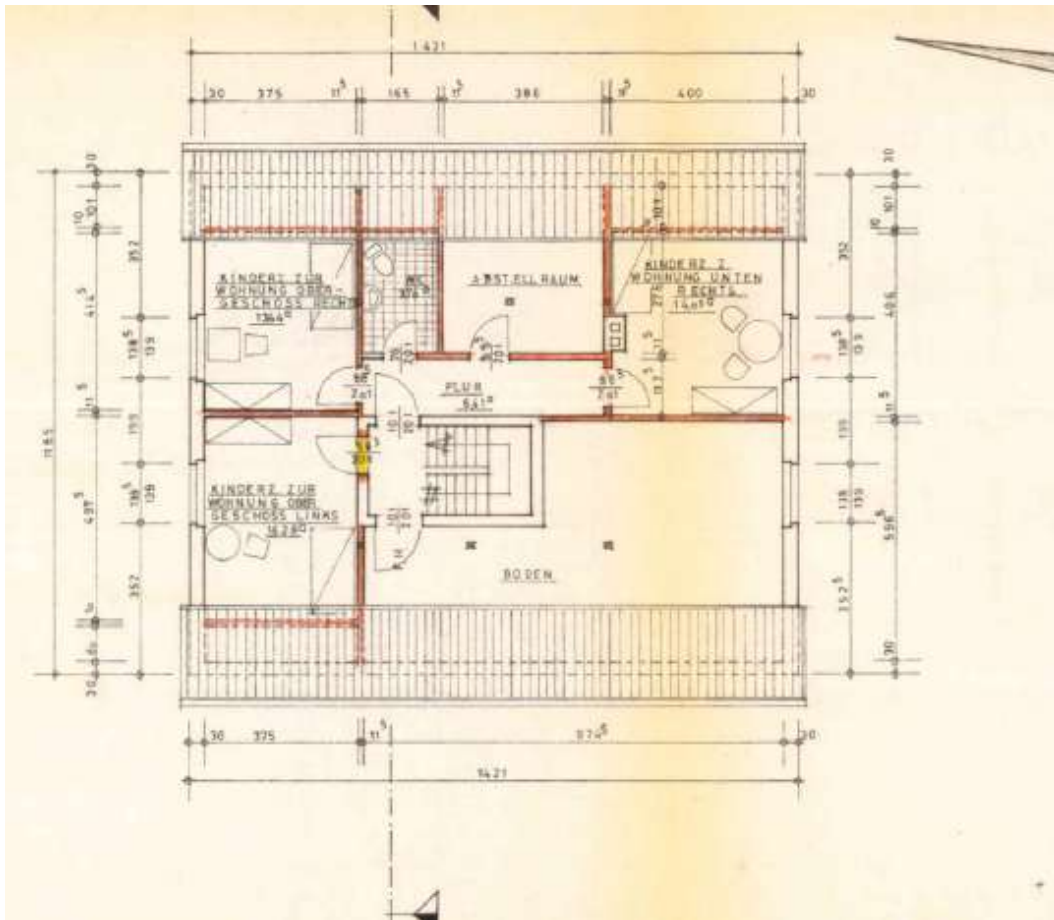
Anlage 8.5.

Obergeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



Anlage 8.5.

Dachgeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



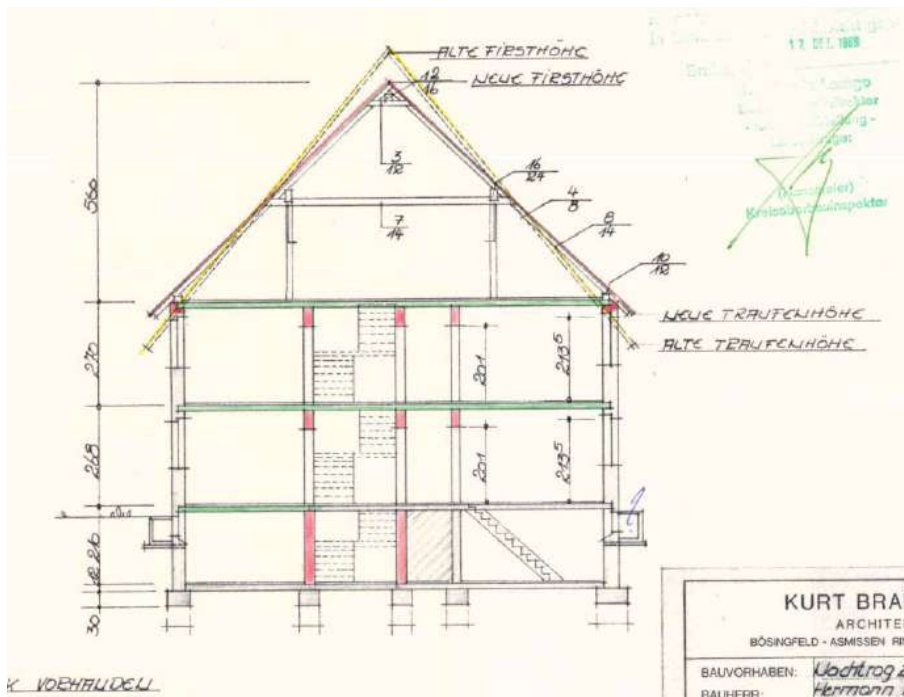
3. Ausfertig

Anlage 8.5.

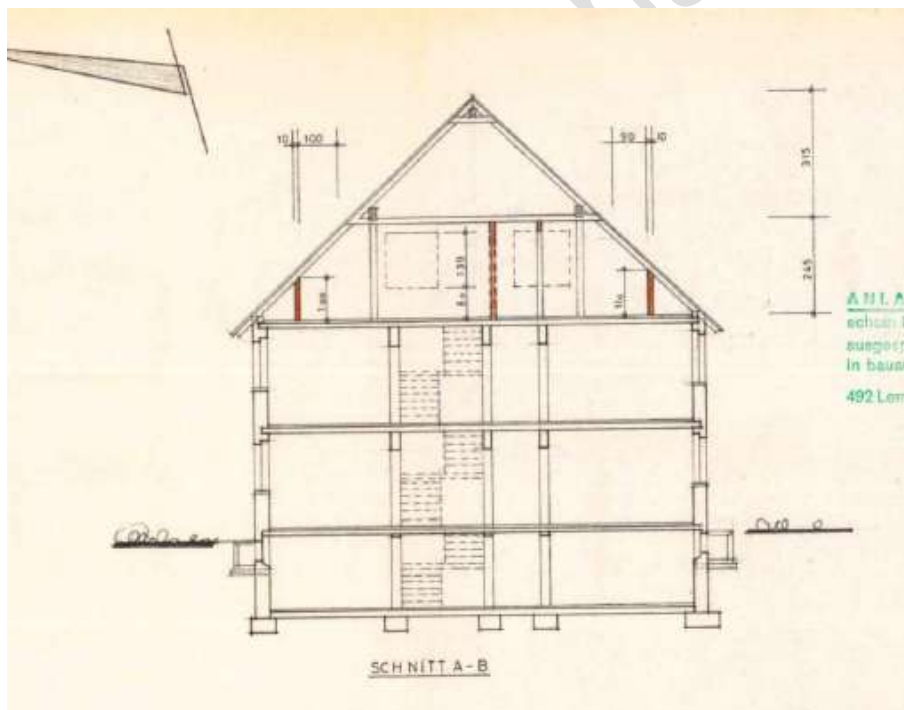


Schnitt (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

1968

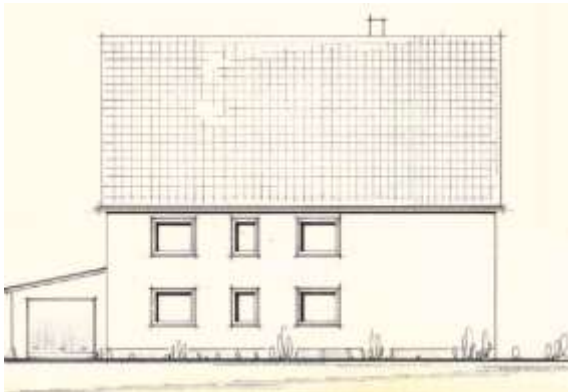


1972 – DG-Ausbau



Anlage 8.5.

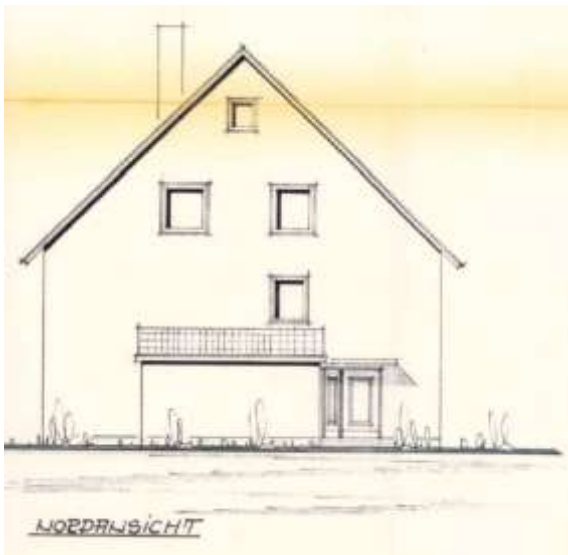
Ansichten (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



Westen



Osten

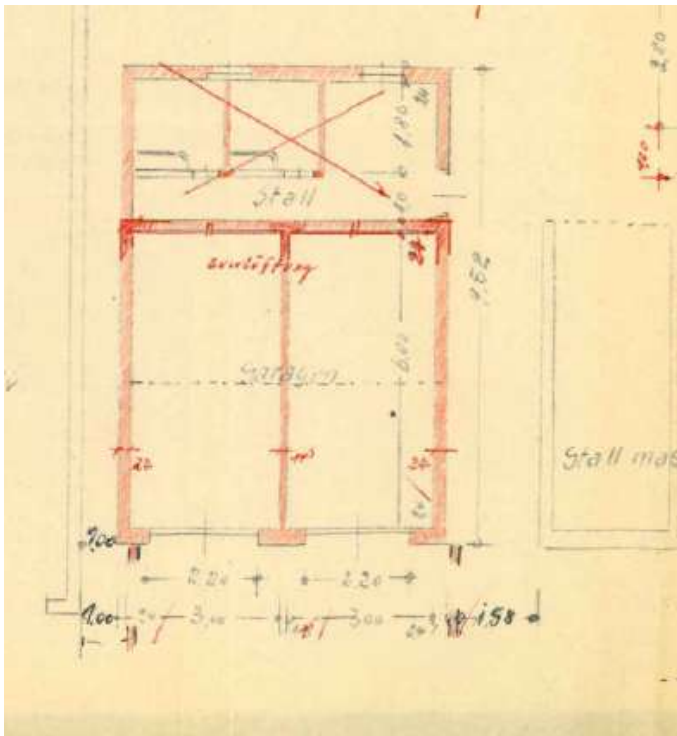


Norden

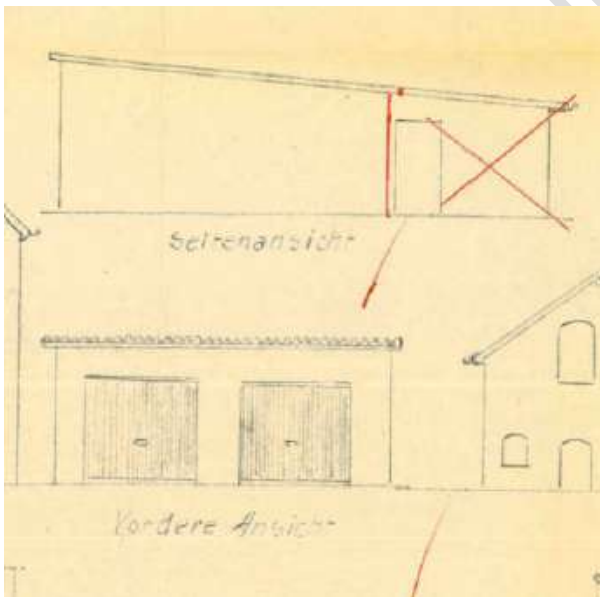


Süden / Straßenseite

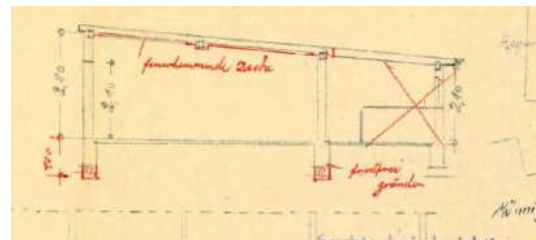
Garage (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



Grundriss



Ansichten



Anlage 8.5.

### Fotos

Der Mieter und der Nachlassverwalter wurden auf eine mögliche Veröffentlichung von Innenraumfotos hingewiesen. Sie hatten dagegen keine Einwände.

#### **Außen**



Blick in die Hintere Straße Richtung Osten



Blick Richtung Norden / Bewertungsobjekt links



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten / Haupteingang

Anlage 8.6.



Westansicht



Hauseingang im Süden



Schadhaftes Überdach

**Garagen**



Putzschaden / Südfassade



Angebaute Garage / Putz- und Anstrichschäden



Doppelgarage Ansicht von Süden

Anlage 8.6.



Nordfassade Doppelgarage / Putz- und Anstrichschäden



Ostfassade Doppelgarage



Gang zwischen Doppelgarage und Nachbarhaus



Blick in die Garage im Westen



Schadhafter Putz



Blick in die angebaute Garage

Anlage 8.6.

## Diele und Treppenhaus



Haupteingangstür



Diele



Treppe zum OG



Treppen vom KG ins EG



Zähler- / Sicherungskasten



Treppe zum DG

Anlage 8.6.

## Keller



Kellerraum



Waschkeller



Heizungsanlage



Öltanks



Warmwasserboiler



Sep. Wasseruhren / Kaltwasser

Anlage 8.6.





Wassermähler / Warmwasser



Putz- Anstrichschäden / Kellerwände

## Erdgeschoss

EG - Westen



Flur



Küche



Bad



Bad

Anlage 8.6.



Wohnzimmer



Schlafzimmer

EG – Osten



Küche



Eingang mit Rampe



Kinderzimmer



Flur

Anlage 8.6.



Schlafzimmer



Badezimmer



Wohnzimmer



Badezimmer mit bodengleicher Dusche

## Obergeschoss

OG – West



Küche



Bad / nicht fertiggestellt

Anlage 8.6.



Bodengleiche Dusche



Schlafzimmer / Fäkalien



Wohnzimmer / Müll



Wohnzimmer / Müll

Anlage 8.6.

OG – Ost



Flur



Badezimmer mit Wanne



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Küche

Anlage 8.6.

## Dachgeschoss



Flur



ausgebautes Zimmer ohne Fußbodenbelag ohne Heizkörper



Bodenraum zur Straße



Bodenraum zur Straße



Bodenraum im Westen



Raum für WC

Anlage 8.6.



Abstellraum



Flur – Blickrichtung Norden



Mauer / Wand parallel zur südlichen Treppenhauswand

Anlage 8.6.