

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 15.10.2024

Objekt-Nr. k40/24

30.10.2024



Wohnhaus, freistehend

**32760 Detmold-Hiddesen
Lohmeierweg 3**

Eigentümer

Auftraggeber Amtsgericht Detmold
21 K 26/24

Unsignierte PDF-Version

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

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. GRUNDSTÜCK	5
2.1 Grundstücksdaten	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	5
3. BEBAUUNG	7
3.1 Grundstücksbebauung	7
3.2 Baubeschreibung	7
3.3 Energetik	9
3.4 Zustand	10
3.5 Doppelgarage	10
3.6 Außenanlagen	10
4. OBJEKTBEURTEILUNG	11
<u>W E R T E R M I T T L U N G</u>	12
5. SACHWERT	14
5.1 Bodenwert	14
5.2 Wert der baulichen Anlagen	16
6. ERTRAGSWERT	21
7. VERGLEICHSWERT	22
8. VERKEHRSWERT NACH ZVG	24
9. ANLAGEN	26

1. ALLGEMEINE ANGABEN

S t i c h t a g¹	15.10.2024
Z w e c k	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
A u f t r a g g e b e r	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
A k t e n z e i c h e n	21 K 26/24
G r u n d l a g e n	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
U n t e r l a g e n	Grundbuchblatt vom 02.07.2024 Katasterlageplan M 1:1000 vom 27.08.2024 Grundstückssachdaten vom 27.08.2024 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.08.2024 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 29.08.2024 Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 02.09.2024 Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 15.10.2024 Auskunft Wohnungsbindung vom 29.08.2024 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft digitale Bauakte der Stadt Detmold Grundstücksmarktbericht 2024 Marktentwicklung
B e s i c h t i g u n g	15.10.2024
B e t e i l i g t e	Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige
U m f a n g	Besichtigt wurden das Grundstück mit dem Wohnhaus auf allen Etagen sowie die Doppelgarage.
G u t a c h t e n u m f a n g	26 Seiten, 10 Anlagen, 30 Fotos
A u s f e r t i g u n g e n	2-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version ²
B e w e r t u n g s u m f a n g	- Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks - Lagemerkmale und Entwicklungszustand - abgabenrechtlicher Zustand - Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung - Nutzung und Erträge - wertbeeinflussende Rechte und Belastungen - die allgemeine Immobilienmarktlage

¹ Bewertung / Qualität

² unsigned

B a u l a s t e n	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
R e c h t e / L a s t e n Grundbuch	Eintragungen in Abt. II werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteinfluss ausgewiesen

Vorbehalte

- In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Es wird unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden.
- Die Baudaten sind ggf. auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen sowie anhand eines örtlichen Aufmaßes, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien (Asbest etc.) wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich einer eventuellen Belastung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein unbelastetes Objekt unterstellt.
- Eine Untersuchung zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurde nicht vorgenommen.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumtes und besenreines Objekt unterstellt.
- Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren, sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Hinweise

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- O b j e k t t y p	Wohnhaus, freistehend												
- G r u n d s t ü c k	im Wohngebiet gem. § 34 BauGB												
- L a g e a d r e s s e	32760 Detmold-Hiddesen, Lohmeierweg 3												
- E i g e n t ü m e r													
- N u t z u n g	3 Wohneinheiten												
- K a t a s t e r	<table><tr><td colspan="4">Gemarkung Hiddesen</td></tr><tr><td>Flur</td><td>Flurstück</td><td>Fläche</td><td>Bezeichnung</td></tr><tr><td>9</td><td>18</td><td>498 m²</td><td>Wohnbaufläche</td></tr></table>	Gemarkung Hiddesen				Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung	9	18	498 m²	Wohnbaufläche
Gemarkung Hiddesen													
Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung										
9	18	498 m²	Wohnbaufläche										
- A m t s g e r i c h t	Detmold												
- G r u n d b u c h	Detmold, Blatt 12553, lfd.-Nr. 1												
Rechte	keine Eintragungen												
Lasten	lfd.-Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Nutzungsverbot) lfd.-Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Nutzungsverbot) lfd.-Nr. 3-5: gelöscht lfd.-Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht)												
- B a u l a s t e n	keine Eintragungen Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.												
- A l t l a s t e n	Das Bewertungsflurstück ist nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.												
- W o h n u n g s b i n d u n g	Eine Bindung des Wohnraums nach Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) liegt nicht vor.												

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort	Detmold ist eine Stadt in der Region Ostwestfalen-Lippe in Nordrhein-Westfalen. Mit einer Fläche von 129 km ² und ca. 76.000 Einwohnern ist Detmold die größte Stadt im Kreis Lippe. Verwaltungstechnisch handelt es sich um eine große Mittelstadt. Die Musikhochschule und die Technische Hochschule Ostwestfalen-Lippe machen Detmold zu einer Hochschulstadt. Außerdem hat das Deutsche Jugendherbergswerk hier seine Hauptverwaltung. Von 1468 bis 1918 war Detmold die Residenzstadt der Herren, Grafen und Fürsten zur Lippe, danach bis 1947 Hauptstadt des Freistaats Lippe beziehungsweise des Landes Lippe, welches anschließend in
-------	---

- Mikrolage
das neue Bundesland Nordrhein-Westfalen eingegliedert wurde. Seitdem ist die Stadt Sitz der neu gegründeten Bezirksregierung Detmold. Von 1932 bis 1972 war Detmold Sitz des Kreises Detmold. Seit 1973 ist Detmold Sitz des aus den zusammengelegten Kreisen Detmold und Lemgo bestehenden Kreises Lippe. Hiddesen ist einer von 27 Stadtteilen im Südwesten von Detmold. Die Eingliederung in die Kreisstadt Detmold erfolgte am 01.01.1970. Mit ca. 7.700 Einwohner auf 11,35 km² ist er einer der größten Stadtteile. Am Nordrand des Teutoburger Wald liegend beträgt die Höhenlage 182 m. Der Ortsteil war bis 2016 Kneippkurort und wurde 2020 als Luftkurort anerkannt. Neben einer guten Lebensmittel-Nahversorgung gibt es Dienstleister vieler Bereiche und Handwerker für fast alle Gewerke. Die Bewertungsfläche liegt im nördlichen Randbereich des Ortsteils.
- Verkehrslage
gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage
Reihengrundstück an der Westseite der Straße
- Straße
reine Anliegerstraße
- Straßenzustand
Asphalt, keine Gehwege
- Umgebung
allgemeine Wohnbebauung
- Naherholungsgebiet
Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete
keine

Merkmale

- Beschaffenheit
Topografie: eben, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Osten
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen
Breite: ca. 20 m, Tiefe: ca. 25 m
- Umgebungslärm
nicht vermessen
- Überflutung
nach Starkregenkarte NRW keine Gefahrenaussweisung
- Störeinflüsse
im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Erschließung

- Versorgung
Wasser, Gas, Strom über Erdkabel
- Entsorgung
öffentlicher Kanal
- Kommunikation
Telefon, Glasfaser-Breitbandkabel

Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße / Kanal
abgegolten

Baurecht

- Planungsrecht
Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt.
- Festsetzung
Wohnbaufläche³

Entfernungen

- Städte
Lage 10 km, Lemgo 16 km, Bielefeld 29 km, Paderborn 33 km
- Innenstadt
ca. 4 km
- Bundesstraße
B 238 / B 239: ortsdurchquerend
- Autobahn
A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 25 km
- ÖPNV
Haltestelle wenige Gehminuten entfernt
- Bundesbahn
Bahnhof Detmold: ca. 4 km
- Flughafen
Paderborn-Lippstadt ca. 49 km

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger
Supermarkt in fußläufiger Nähe
- Arzt
alle Fachrichtungen am Ort
- Krankenhaus
Klinikum Lippe
- Apotheke
in fußläufiger Nähe
- Schule
alle Schularten am Ort
- Kindergarten
im Ortsteil

³ gem. Flächennutzungsplan

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus sowie mit einer grenzstehenden Doppelgarage überbaut.

3.2 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.

Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen wird in aller Regel nicht geprüft. Im Gutachten wird, soweit nicht anders ausgeführt, Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bauliche Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Auswirkungen evtl. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien sind nicht Aufgabe und Inhalt dieser Verkehrswertermittlung.

Wohnhaus

Allgemeines

- | | |
|-----------------------------|---|
| - Beschreibung | zweigeschossig, voll unterkellert, baulich abgeschlossene Wohneinheiten im Erd-, Ober- und Dachgeschoss |
| - Ursprungsbaujahr | 1956 |
| - Baugeschehen ⁴ | 1982 Errichtung einer Doppelgarage |

Raumnutzung

- | | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u> |
|--------------------|---|
| - <u>Geschosse</u> | |
| - Kellergeschoss | Abstellräume, Heizung, Waschküche
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,10 m |
| - Erdgeschoss | Wohnen, Schlafen, Essen, Küche, Bad, Terrasse ⁵ , Wohnfläche 62 m ²
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,60 m |
| - Obergeschoss | Wohnen, Schlafen, Essen, Küche, Bad, Wohnfläche 59 m ²
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,60 m |
| - Dachgeschoss | Wohnen, Schlafen, Küche, Bad, WC, Wohnfläche 39 m ²
gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,40 m (Deckenspiegel) |

Rohbau

- | | | |
|---------------------|-------|---|
| - Konstruktion | | konventionelle Mauerwerksbauweise |
| - Keller | Wände | Mauerwerk aus Gitter- und Vollziegel |
| | Decke | Stahlbeton, gegossen |
| - Geschosse | Wände | Mauerwerk aus Gitter- und Vollziegel |
| | Decke | Stahlbeton, gegossen |
| - Dach | | Satteldach, Holzdachstuhl, Sparrenkonstruktion, Neigung ca. 42° |
| - Dachdichtung | | Hohlziegeldeckung, vermörtelt |
| - Regenentwässerung | | vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| - Besonderheiten | | offener Eingangserker, Kelleraußentreppe |

⁴ lt. Bauakte

⁵ zugeordnete Teilfläche

Fassade

Putz, Anstrich

Gebäudetechnik

- Heizung Warmwasser-Zentralheizung, Brennwerttherme, Baujahr ca. 2015⁶
- Energie Erdgas
- Wärmeübertragung Stahlplattenheizkörper
- Lüftung über Fenster
- Sanitäranlage EG Bad: Einbauwanne, Handwaschbecken, WC
- Sanitäranlage OG Bad: Einbauwanne, Handwaschbecken, WC
- Sanitäranlage DG Bad: Einbauwanne, Handwaschbecken
WC: Handwaschbecken, WC
- Warmwasser zentral, separater Warmwasserspeicher
- Elektroanlage übliche, zweckmäßige Altausstattung
Türöffner, TV-Satellitenempfangsanlage
Holzzählerkasten, 4 Zähleranschlüsse, Sicherungsautomaten

Ausbau

- Wandoberflächen Tapete, Anstrich
- Wandfliesen in den Nassräumen
Wandspiegel im Arbeitsbereich Küche OG und DG
- Deckenoberfläche Tapete, Anstrich, Paneele
- Fußböden Vinyl, Teppich, PVC, Keramik
- Fenster/Verglasung Kunststoff, Zwei- und Dreifachverglasungen
Fensterbänke innen/außen: Naturstein
- Sonnenschutz EG/OG Ein- und Vorbaurollläden, Kunststoff, elektrisch
- Dachlichtflächen Kunststoff, Zweifachverglasung
- Türen Hauseingang Aluminiumrahmen, Glasfüllung
- Keller außen Kunststoff/Aluminium, Glasausschnitt
- innen Holz, glatt, weiß, Holzrahmen
- Beleuchtung Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten
Einbaustrahler im EG
- Treppen Geschosse Beton, einläufig, gewandelt, Werksteinstufen, Metallgeländer
bzw. Wandhandlauf
- Keller außen massiv, 10 Stg.
- Spitzboden Deckenluke, Holzeinschubtreppe
- Hauseingang massiv, Natursteinbelag, 3 Stg.

Modernisierungen

ca. 2023/24 dreifachverglaste Fenster
ca. 2022 Haustür
ca. 2015 Heizung
ca. 2013 Vinyl-Bodenbeläge EG/OG
Bäder EG/OG⁷

Bauliche Defizite

- Schäden
- Keller Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand mit Farb- und Putz-
 ablösungen
- Erdgeschoss im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Obergeschoss Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand und Decke mit
 Stockflecken
- Dachgeschoss Schimmelfleck in oberer Raumecke
 Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Dachschräge Bad sowie
 im Bereich der Dachflächenfenster
 Versottungsspuren an Wand Flur⁸
- allgemein Deckenrisse
 Fassadenputzrisse
 Anstrich Ortgangbretter

⁶ lt. Angabe

⁷ Ausführung vor 2013

⁸ Schornstein gekappt

- Mängel	
Keller	im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
Erdgeschoss	im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
Obergeschoss	intensiver Nikotinbelag an Fenster, Wand und Türen tlw. entfernte Tapeten
Dachgeschoss	allgemeiner Nikotinbelag beengte Verhältnisse im Bad
allgemein	fehlendes Geländer an Kelleraußentreppe
Besonderheiten	Für Ausbau und Nutzung des Dachgeschosses als abgeschlossene Wohneinheit konnte anhand vorliegender Unterlagen eine baurechtliche Genehmigung nicht festgestellt werden. Der genehmigte Bauplan weist für das Dachgeschoss lediglich zwei Ergänzungsräume (Kammer) aus.

3.3 Energetik

Beschreibung

Bei Errichtung des ursprünglichen Gebäudes lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine zeitnahe energetische Ertüchtigung wurde in den Gewerken Heizung sowie tlw. Fenster festgestellt. Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben liegt gleichwohl eine nicht zeitgemäße Gebäudeenergetik vor. Zu den einzelnen energetischen Merkmalen sind folgende Angaben zu machen:

- nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken Gebäudehülle
- nicht zeitgemäße Dämmqualität der zweifach verglasten Fenster
- zeitgemäßer Wärmeerzeuger
- Heizkörper nicht in Wandnischen
- zentrale Warmwasserbereitung
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung

Zum 01.01.2024 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Danach gelten für alle Mehrfamilienhäuser bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind davon ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst das Gebäude bewohnt. Bei Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses müssen nachstehende Pflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllt werden:

- Heizungen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind
- Dämmung von wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung der obersten Geschossdecke zu unbeheizten Dachräumen, wenn sie keinen Mindestwärmeschutz aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht – also zum Beispiel auch für Spitzböden und für nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach mindestens entsprechend gedämmt sein. Diese Pflicht zum Dämmen gilt jedoch nicht, wenn der Eigentümer/in eines Ein- oder Zweifamilienhauses bereits seit Februar 2002, als der Vorgänger des GEG, die Energieeinsparverordnung (EnEV) gültig wurde, selbst im Gebäude wohnt.

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

Energieausweis

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

3.4 Zustand

- | | |
|--------------|--|
| - Wohnung EG | leicht vernachlässigter Pflegezustand |
| - Wohnung OG | Starkraucherwohnung mit insgesamt vergilbtem Innenausbau, deutlich schlechter Pflegezustand, notwendige Reparatur- und Restarbeiten |
| - Wohnung DG | Raucherwohnung, leicht vernachlässigter Pflegezustand, Instandhaltungsstau |
| - allgemein | Restarbeiten aufgrund Wandabbruch im Keller
abgeschlossene Fassadensanierung des Nordgiebels
laufende Sanierung der Westfassade
Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf
energetischer Ertüchtigungsbedarf |

3.5 Doppelgarage

massiver Putzbau, Baujahr 1983, Betonflachdach, Bitumendichtung, Innenanstrich, Estrich, massive Trennwand, Stahlschwingtore elektrisch, Metalltür, Glasbausteine, 2 Pkw-Stellplätze, ca. 3,00 m x 6,00 m
Schäden: Fassaden-, Wand- und Estrichrisse, Feuchtespuren innen mit Stockflecken, Tor rechts verbeult

3.6 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse

- | | |
|----------------|--|
| - Entwässerung | Anschluss an das öffentliche Kanalsystem |
| - Versorgung | |
| Wasser | Anschluss an die öffentliche Versorgung |
| Strom | Erdkabelanschluss |
| Gas | Anschluss an die öffentliche Gasversorgung |
| Kommunikation | Telefon-, Kabel- und Glasfaseranschluss |

sonstige Außenanlagen

- | | |
|----------------------|--|
| - befestigte Flächen | Zufahrt: Betonkleinpflaster
Wege, Terrasse, Freisitz: Beton- und Waschbetonplatten
Parkplatz: Rasengitterstein |
| - Einfriedungen | Maschendrahtzaun an Metallpfosten
straßenseitig offen |
| - Grünanlagen | Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze |
| - Besonderheiten | Sichtschutz aus hochstehender Hecke |

Kanaldichtheit

Nach Darstellung im Geoportal der Stadt Detmold liegt die Bewertungsfläche nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder einer Dichtheitssatzung. Unter Hinweis auf § 15 Abs. 6 Satz 3 der Entwässerungssatzung der Stadt Detmold in der zurzeit geltenden Fassung sind Grundstückseigentümer nicht verpflichtet einen Nachweis über die Durchführung einer Zustands- und Funktionsprüfung im Sinne der SüwVO Abw vorzulegen. Für weitere Angaben über die Neuregelung der Dichtheitsprüfung in NRW (Selbstüberwachungsverordnung Abwasser) ist auf entsprechende Mitteilungen der Stadt Detmold zu verweisen.

Zustand	insgesamt zufriedenstellend
----------------	-----------------------------

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage	bessere Lagequalität, ruhige Wohnlage, keine immissionsverursachende Nachbarbebauung
Grundstück	etwa lagetypische Grundstücksgröße, westliche Gartenausrichtung
Gebäude	solide teilmodernisierte Altbaubsubstanz, baujahrestypische Architektur, Optik normal ansprechend, Haus- und Wohnungszugänge nicht barrierefrei
Wohnung EG	üblicher Grundriss, geringere Wohnungsgröße, Küche und Bad kleinräumig
Wohnung OG	üblicher Grundriss, geringere Wohnungsgröße, Küche und Bad kleinräumig, kein Balkon
Wohnung DG	Kleinwohnung, Bad und WC beengt, kein Balkon/Loggia, keine baurechtliche Genehmigung
Doppelgarage	solide Bauweise, übliche Ausstattung, rechts- und rückseitige Grenzbebauung
Außenanlagen	normale Anlage mit Grünflächen und Befestigungen
weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Stadt Detmold ist von einer guten Marktgängigkeit auszugehen. Der allgemeine defizitäre Ausbauzustand mindert gleichwohl die Objektattraktivität.

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

Methodik der Wertermittlung



Ableitung des Marktwertes nach § 6 ImmoWertV 2021

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

Wertermittlungsstichtag

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

Qualitätsstichtag

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

Besonderheiten

Wohnfläche

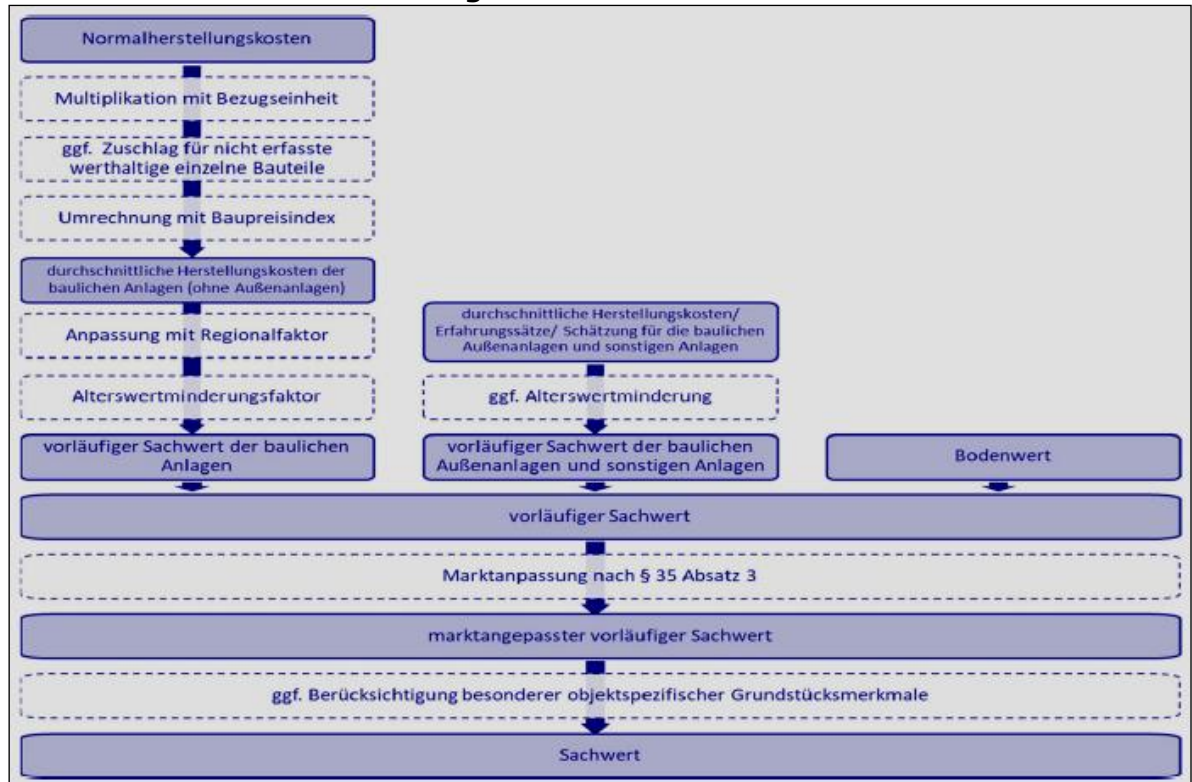
Die abgeschlossene Wohnfläche im Dachgeschoss stellt eine nicht genehmigte Nutzung dar. Gleichwohl wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass mit einem nachträglich gestellten Bauantrag die Wohneinheit legalisiert werden kann. Der dafür anzusetzende Werteinfluss wird bei den baulichen Defiziten berücksichtigt.

Objektart

Wohnhäuser mit drei Wohneinheiten werden in aller Regel den ertragsorientierten Immobilien zugeordnet. Bei der Nutzung überwiegt der wirtschaftliche Gedanke einer fiktiven Rendite. Sie werden somit als Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen betrachtet. Das Bewertungsobjekt beinhaltet drei geschossweise liegende baulich abgeschlossene Wohneinheiten. Mit anrechenbaren Wohnflächen von 62 m² (EG), 59 m² (OG) sowie 39 m² (DG) liegen für heutige Ansprüche relativ kleine Wohnungseinzelgrößen vor. Eine überschlägige Ertragswertermittlung auf Grundlage erzielbarer Mieten kommt zu keinem annehmbaren Ergebnis. Im Rahmen der Wertermittlung wird insofern davon ausgegangen, dass das Wohnhaus am Immobilienmarkt nutzungsorientiert als Einfamilienhaus betrachtet wird. Insofern ist bei dem Gebäude vorrangig Eigennutzung anzunehmen. Der wohnliche Ausbau des Dachgeschosses wird hinsichtlich geltender Vorschriften als genehmigungsfähig angenommen. In wertmäßiger Betrachtung stellt das Gebäude somit ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss dar.

5. SACHWERT

Methodik der Sachwertermittlung



- Sachwertverfahren nach ImmoWertV -

5.1 Bodenwert

Methodik der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

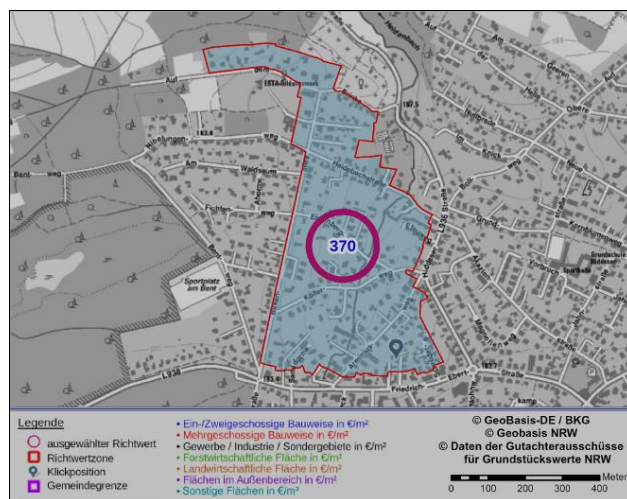
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

Die Bewertungsfläche liegt in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder Ortssatzung. Nach örtlicher Lage sowie tatsächlicher Nutzung wird gleichwohl als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Postleitzahl	32760
Gemarkungsname	Hiddeßen
Ortsteil	Hiddeßen
Bodenrichtwertnummer	2160053
Bodenrichtwert	370 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Fläche	800 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	290 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	255

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 370 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Lagewert

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

Die Lagequalität der Wertzone ist mit 255 €/m² ausgewiesen. Die Bewertungsfläche befindet sich in zentraler Ortsteillage am südlichen Rand der Wertzone. Im hinteren Bereich einer Sackgasse ist nur mit Anliegerverkehr zu rechnen. Insofern wird dem Grundstück eine um 10 % bessere Lagequalität zugeordnet.

Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Dem Bodenrichtwert liegt eine Grundstücksfläche von 800 m² zugrunde. Die Größe der Bewertungsfläche beträgt 498 m². Die zu beurteilende Fläche ist somit signifikant kleiner.

weitere Anpassungen

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

objektangepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert [€/m²]		370,00		
Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m²]	255	185,7	281	203,6
Baugrundstücksfläche [m]	800	96,1	498	102,5
Art der baulichen Nutzung	Wohnbauland	100,0	Wohnbauland	100,0
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	regelmäßig	100,0
Baulücke	nein	100,0	Nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,169
individueller Wohnungsbau [€/m²]				432,57

Der Ansatz des objektangepassten Bodenrichtwertes erfolgt mit rd. 433 €/m².

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m²	Bodenwert
Wohnbaufläche	498 m²	433,00 €	215.634 €

Bodenwert

215.634 €

=====

5.2 Wert der baulichen Anlagen

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

Die Bruttogrundfläche als Bezugsgröße der Normalherstellungskosten 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der Normalherstellungskosten werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zugrunde gelegt. Bei der Berechnung nicht erfasster Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Das Gebäudealter ergibt sich zunächst grundsätzlich aus der Differenz von Baujahr und Bewertungsstichtag. Das wertrelevante Alter eines Gebäudes wird neben dem Baujahr auch bestimmt durch zwischenzeitlich erfolgte substanzielle und funktionale Maßnahmen sowie den allgemeinen Pflegezustand hinsichtlich dem Gebäude zuteilwerdender Instandhaltung.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch

wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer angepasst. Ggf. ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen und steht nicht zwingend im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters. Sie ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hauptsächlich kommt eine lineare Wertminderung zur Anwendung.

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

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

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

Gebäudeart

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

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

Das Wohnhaus ist der Gebäudeart 1.11 zuzuordnen.

Bruttogrundfläche⁹

Der Ermittlung der Bruttogrundfläche werden die vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung sämtlicher Geschosse ergibt sich die die Bruttogrundfläche mit insgesamt rd. 338 m².

Normalherstellungskosten 2010¹⁰

Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl erfolgt auf Grundlage der örtlich festgestellten Ausstattungsmerkmale. Nach sachverständiger Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten ergibt sich die objektbezogene Ausstattungskennzahl mit 2,46. Nach dem Maßstab der Normalherstellungskosten entspricht das einer einfachen bis mittleren Ausstattungsqualität. Unter Berücksichtigung von Gebäudeart und Dachkonstruktion ermittelt sich die Kostenkennwert mit 781 €/m².

⁹ Anlage 9

¹⁰ Anlage 9

Sonderbauteile

Als Sonderbauteile liegen ein Eingangserker sowie eine Kelleraußentreppe vor. Nach Bauart und Umfang erfolgt die wertmäßige Berücksichtigung mit einem Herstellungswert wie folgt:

- Eingangserker 3.000 €
- Kelleraußentreppe 8.000 €

Baupreisindex

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

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude
2024	III **)	10.10.2024	184,0
2024	II **)	10.07.2024	182,8
2024	I *)	10.04.2024	181,2

Nach Angabe des statistischen Bundesamtes liegt stichtagsbezogenen der Index für Wohngebäude zum III. Quartal 2024 bei 184,0.

Gesamtnutzungsdauer

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

Gebäudealter

Nach vorliegenden Unterlagen ist als Baujahr 1957 anzunehmen. Signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen hinsichtlich substanzieller und funktionaler Verbesserungen liegen vor. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nach dem Punkterastersystem der AGVGA¹¹.

Objekt	Detmold Lohmeierweg 3	Satz-Nr.	
		max. Punkte	tats. Punkte
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	
Modernisierung der Heizungsanlage		2	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	3

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	3
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Mit 3 Modernisierungspunkten liegt eine kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung vor. Danach ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 21 Jahren, mithin ein Gebäudealter von 59 Jahre.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der Modellbeschreibung des hiesigen Gutachterausschusses linear. Unter Berücksichtigung von Rest- und Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich der Abschlag mit 74 %.

Doppelgarage

Der Wertansatz der Doppelgarage erfolgt mit einem Zeitwert von pauschal 12.000 €.

Außenanlagen

Der Wertansatz der Außenanlagen erfolgt in Hinblick auf Qualität und Umfang mit einem Zeitwert von pauschal 9.000 €.

Ermittlung

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Wohnhaus	338 m ²	781 €	263.978 €

¹¹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW

<u>Sonderbauteile</u>		
Eingangserker		3.000 €
Kelleraußentreppe		8.000 €
Herstellungskosten 2010		274.978 €
<u>Herstellungskosten zum Stichtag</u>		
Index Baupreis 2010	100,0	
Index Stichtag	184,0	
Umrechnungsfaktor	1,84	
Herstellungskosten		505.960 €
<u>Wertminderung wegen Alters</u>		
wertrelevantes Alter	59 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wertminderung	74 %	-374.410 €
		131.550 €
- Zeitwert Doppelgarage		12.000 €
- Zeitwert Außenanlagen		9.000 €
Wert der baulichen Anlagen		152.550 €
Bodenwert		215.634 €
vorläufiger Sachwert		368.184 €

Marktanpassung

Die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dass auf dem Immobilienmarkt der Sachwert und der daraus abzuleitende Verkehrswert sich in aller Regel in unterschiedlichen Höhen ergeben. Der ermittelte vorläufige Sachwert stellt einen zunächst nicht marktkonformen Modellwert dar, der an den lagetypischen Immobilienmarkt angepasst werden muss. Die marktgerechte Anpassung erfolgt mittels Ansatz des Sachwertfaktors. Durch Vergleich von Sachwert und tatsächlichem Kaufpreis liegen abgeleitete Korrekturwerte vor, die mit objekt-spezifischen Merkmalen zur individuellen Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert herangezogen werden können. Der Grad der Anpassung drückt sich in Prozent aus und kann negativ als auch positiv, aber auch neutral ausfallen.

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

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwert
Gemeinde	Detmold 01.07.2024				87
Gebäudeart [Bauweise]	freistehend	freistehend			0,0000
Optik	normal ansprechend	normal ansprechend			0,0000
Lagewert [€/m²]	200	281	81	-0,0208	-1,6848
Baugrundstücksfläche [m²]	650	498	-152	-0,0106	1,6112
Baujahr [Jahr]	1975	1957	-18	-0,2545	4,5810
Wohnfläche [m²]	150	160	10	-0,0775	-0,7750
Anzahl der Einheiten	1	2	1	-3,8162	-3,8162
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	2,46	-0,24	-3,9369	0,9449
KG-Anteil [%]	100	100	0	-0,0365	0,0000
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	100	0	0,0391	0,0000
Anzahl der Vollgeschosse	1	2	1	3,3116	3,3116
Sachwertfaktor					0,9117

Der Sachwertfaktor ergibt sich mit rd. 0,91, mithin mit einem Abschlag von

9 %. Die Auswertung bezieht sich auf den Stichtag 01.07.2024. Das Preisniveau zeigt eine tendenzielle Steigerung auf. Unter Berücksichtigung der Marktlage am Bewertungsstichtag erfolgt die Marktanpassung mit einem Abschlag von 5 %.

- Marktanpassung	368.184 € * 0,05	-18.409 €
------------------	------------------	-----------

marktangepasster vorläufiger Sachwert		349.775 €
---------------------------------------	--	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

bauliche Defizite

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

Bei wertrelevanten baulichen Defiziten bezieht sich die angesetzte Abschlagshöhe auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine substanzielle oder funktionale Verbesserung. Die Auswirkungen vorhandener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern können versteckte Schäden vorliegen.

Bei dem Bewertungsobjekt wurden signifikante substanzielle Schädigungen festgestellt. Insbesondere die Wohnung im Obergeschoss stellt aufgrund des hohen Grades an Nikotinbelag einen Sanierungsbereich dar. Als durchzuführende Sanierungsmaßnahme wird die Entfernung des gesamten Innenausbaus einschl. Wandverputz mit anschließendem Neuaufbau für erforderlich berücksichtigt. Ausgenommen sind lediglich das Bad sowie die im Jahr 2023/24 erneuerten Fenster. Die anzusetzenden Kosten werden unter Berücksichtigung von Wohnungsgröße und Arbeitsumfang mit pauschal 35.000 € angesetzt.

- Werteinfluss Sanierung Wohnung OG		-35.000 €
-------------------------------------	--	-----------

Der Werteinfluss der sonstigen baulichen Defizite einschl. der baurechtlichen Genehmigung der Wohnung DG erfolgt mit einem Kostenansatz von pauschal 12.000 €.

- Werteinfluss sonstige baulichen Defizite		-12.000 €
--	--	-----------

302.775 €

Sachwert

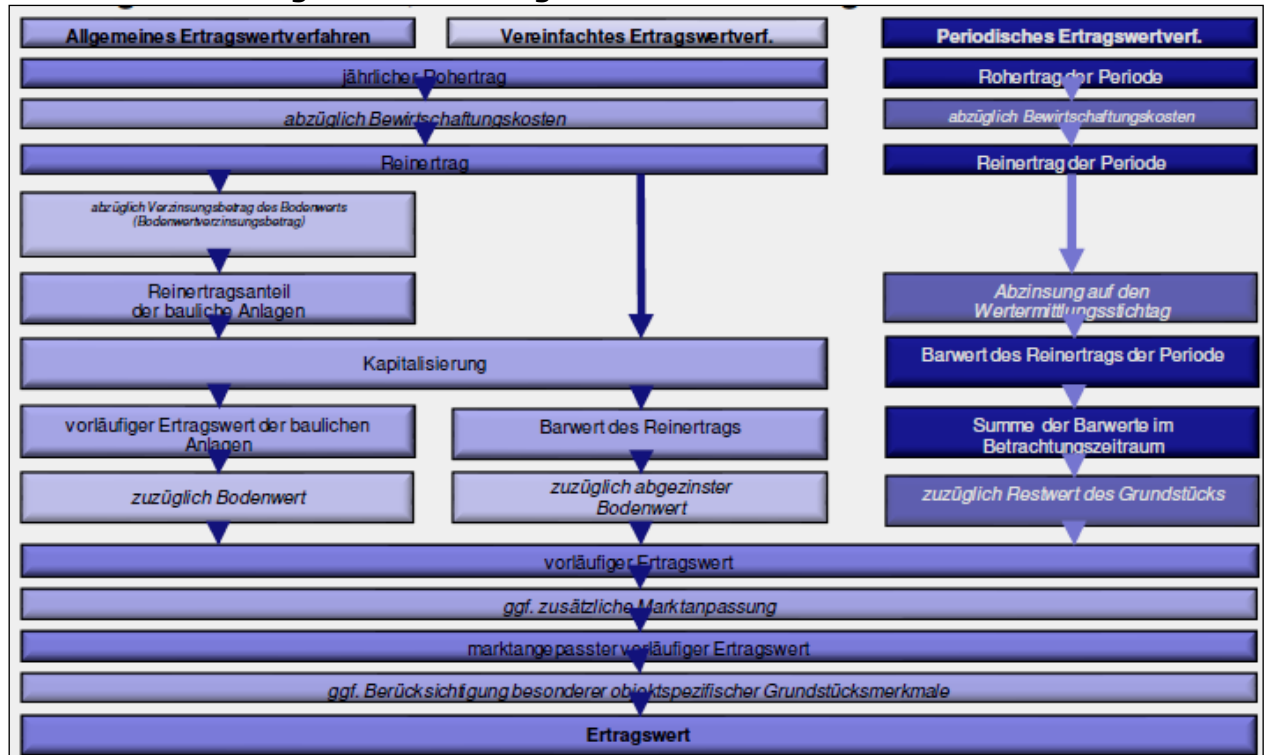
gerundet

302.800 €

=====

6. ERTRAGSWERT

Methodik der Ertragswertermittlung



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

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

- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren
 Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- § 30 das periodische Ertragswertverfahren
 auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungssichttag nach § 20 abzuzinsen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Nach vorliegenden Bauunterlagen sowie tlw. örtlichem Aufmaß beträgt die Gesamtwohnfläche 160 m². Bei ertragsorientierter Betrachtungsweise liegen bei dem Bewertungsobjekt Umstände vor, die nach überschlägiger Ermittlung einer wirtschaftlichen Verwendung als Renditeobjekt entgegen stehen. Insofern führt das Ertragswertverfahren zu keinem marktgerechten Ergebnis.

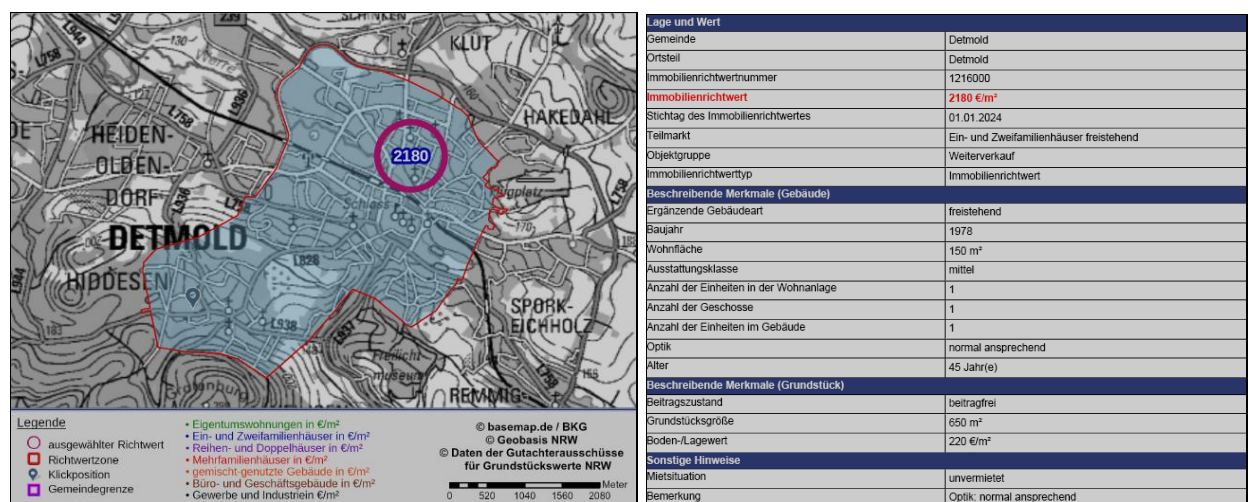
7. VERGLEICHSWERT

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwertzone

Die Richtwertzone der vorliegenden Ortslage ist wie folgt festgelegt:



Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 2.180 €/m² aus. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Objektangepasster Immobilienrichtwert

- Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 220 €/m². Der Lagewert des Bewertungsobjektes beträgt 281 €/m².

- Baugrundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Baugrundstücksfläche von 650 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 498 m² auf.

- Wohnfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Wohnfläche von 150 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 160 m² auf.

- Alter

Dem Immobilienrichtwert liegt ein Gebäudealter von 45 Jahren zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist ein tatsächliches Alter von 67 Jahren auf.

- Bauweise

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

- Optik

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine normal ansprechende Gebäudeoptik (5). Dem Bewertungsobjekt wird eine gleichartige Qualität der Gebäudeoptik zugeordnet.

- Anzahl der Einheiten

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf ein Einfamilienhaus. Das Bewertungsobjekt wird wertmäßig als Zweifamilienhaus betrachtet.

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

normierter Immobilienrichtwert [€/m²]		Detmold		2.180
Merkmale	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m²]	220	111,0	281	118,6
Baugrundstücksfläche [m²]	650	100,0	498	95,9
Wohnfläche [m²]	150	100,0	160	96,9
Alter	45	100,0	67	93,6
Bauweise	freistehend	100,0	freistehend	100,0
Optik	normal ansprechend	100,0	normal ansprechend	100,0
Anzahl Einheiten	1	100,0	2	96,1
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,8931
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]				1.947

Vergleichswert

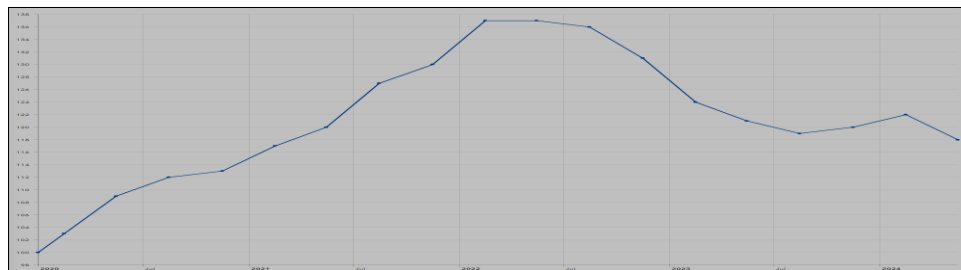
Der Vergleichswert ermittelt sich mit

- Wohnhaus	160 m² * 1.947 €/m²	=	311.520 €
- Zeitwert Doppelgarage			12.000 €
- Zeitwert Sonderbauteile			5.300 €

vorläufiger Vergleichswert 328.820 €

Marktanpassung

Der Vergleichswert bezieht sich auf den 01.01.2024. Die zwischenzeitlich eingetretene Entwicklung des Preisindices weist eine fallende Tendenz auf.



Bis zum 15.05.2024 ist im Kreisdurchschnitt eine Verringerung von ca. 4 % eingetreten. In Hinblick auf die Ortslage wird objektbezogen eine weitere Fortsetzung der negativen Entwicklung nicht unterstellt. Vielmehr zeichnet sich eine leichte Erholung des Preisniveaus ab. Zur wertmäßigen Berücksichtigung der prognostizierten Preisdynamik wird eine Marktanpassung nicht vorgenommen.

- Marktanpassung 0 €

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 328.820 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- bauliche Defizite Wohnung OG	-35.000 €
- bauliche Defizite sonstiges	-12.000 €

281.820 €

Vergleichswert rund **281.800 €**
=====

Verfahrenswerte¹²

Bodenwert	215.600 €
Sachwert	302.800 €
Vergleichswert	281.800 €

¹² gerundet

8. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Wertableitung

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

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

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Zweifamilienhäuser werden am Immobilienmarkt über die substanzielle und funktionale Qualität sowie insbesondere über die Ortslage gehandelt. Die Qualität der Ortslage stellt sich im Wesentlichen durch die Werthöhe des Grund und Bodens dar. Der Wertanteil der aufstehenden Baulichkeiten ermittelt sich vorrangig substanziell. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt insofern auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend betrachtet. Mit einer Abweichung von 7 % liegt eine gute Übereinstimmung vor.

Der Grundstücksverkehrswert des Wohnhauses

32760 Detmold, Lohmeierweg 3

wird ermittelt mit 300.000 €.

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

zum Stichtag 15.10.2024

300.000 €

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

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

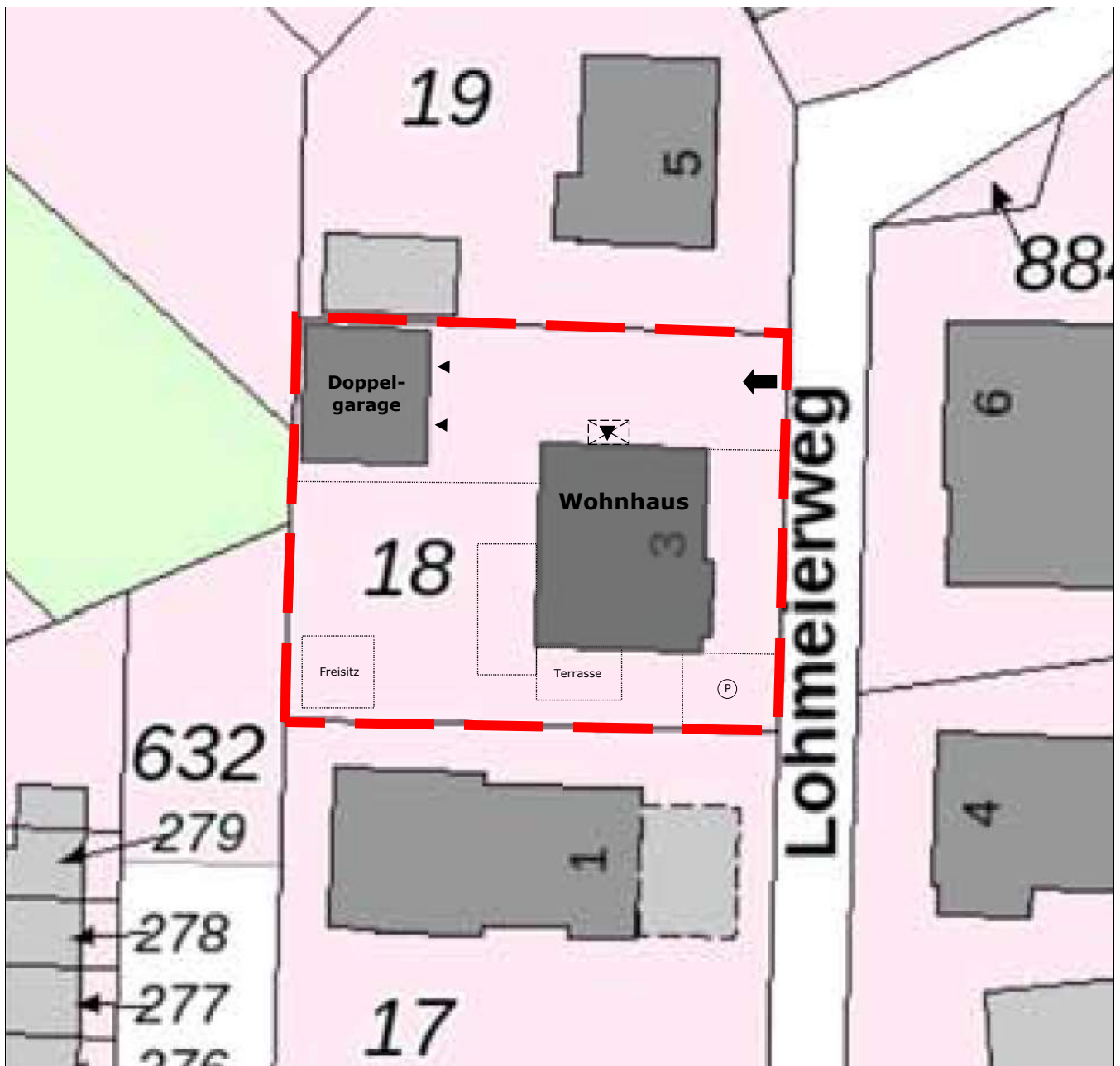
Detmold, den 30.10.2024

9. ANLAGEN

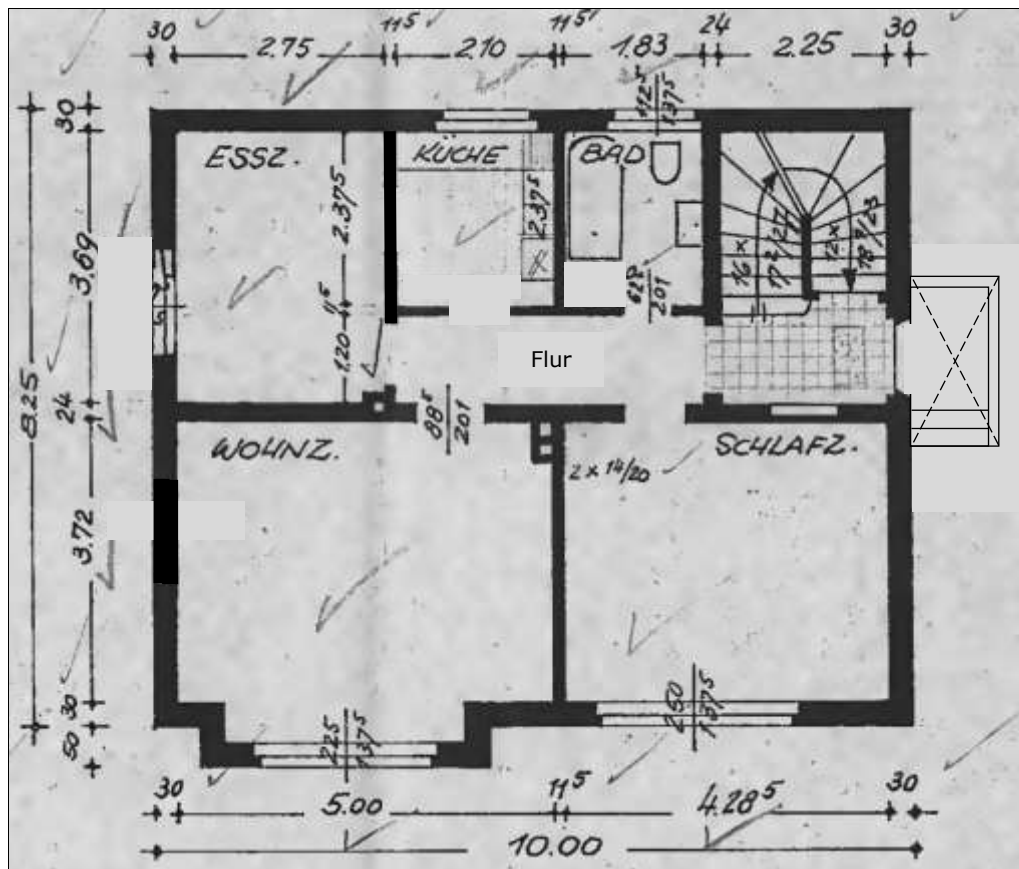
Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Flächennutzungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Technische Berechnungen
Anlage 10	Fotodokumentation ¹³

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

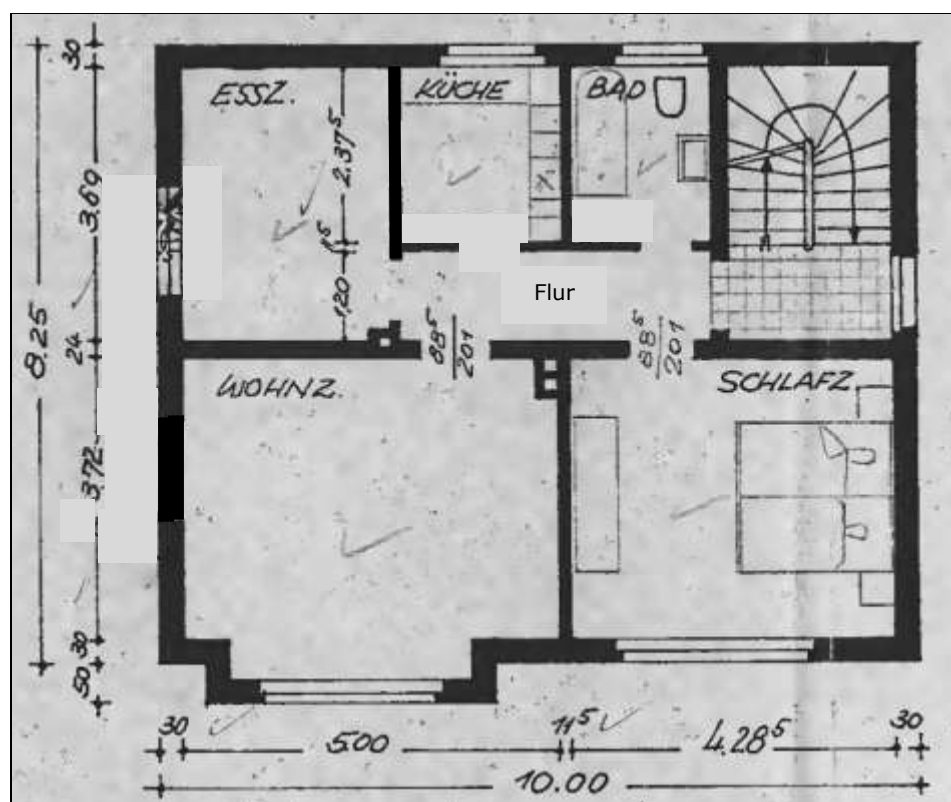
skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte

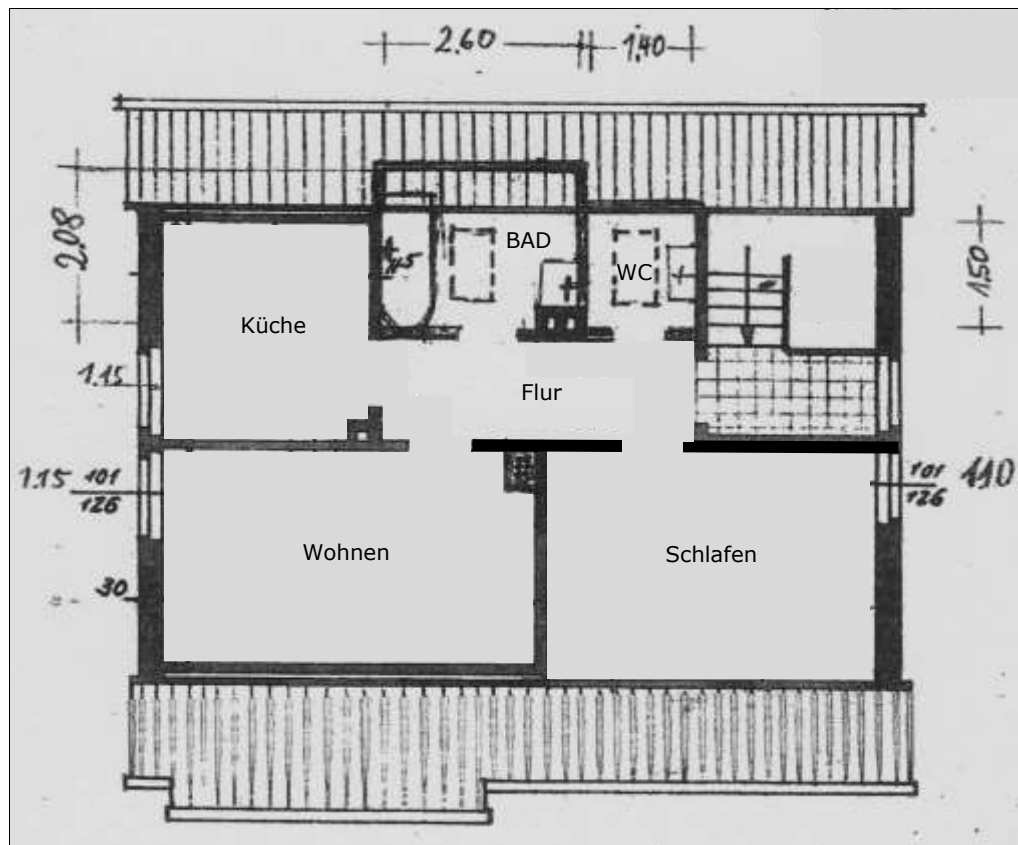


- Erdgeschoss -

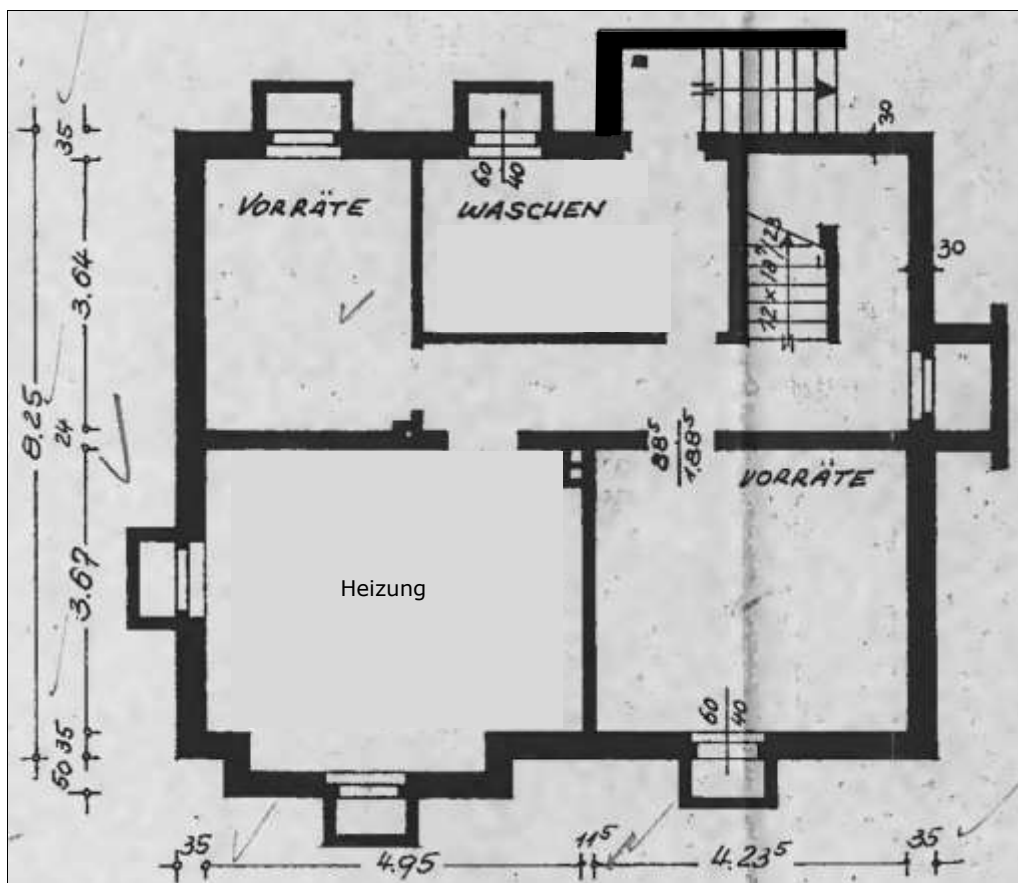


- Obergeschoss -

tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte

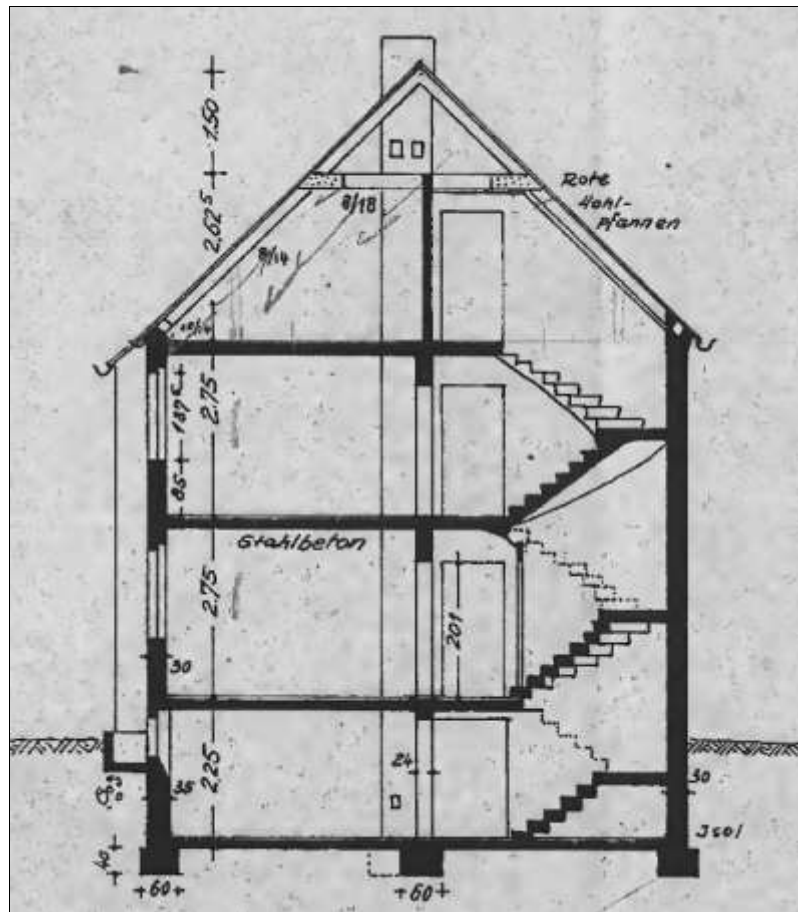


- Dachgeschoss -

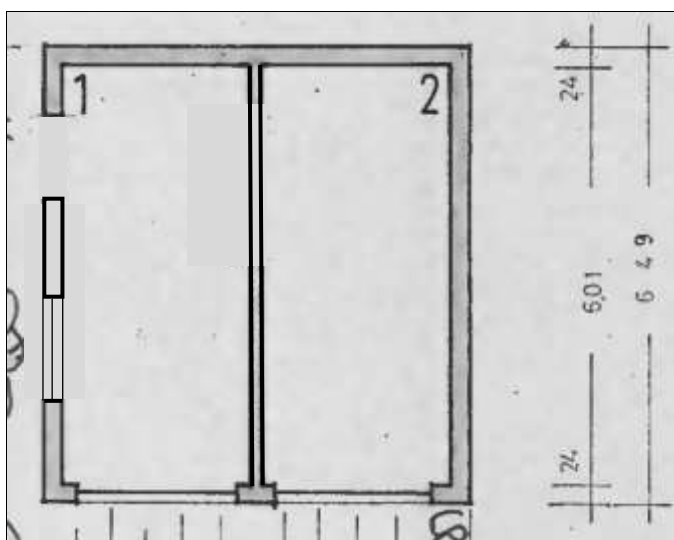


- Kellergeschoss -

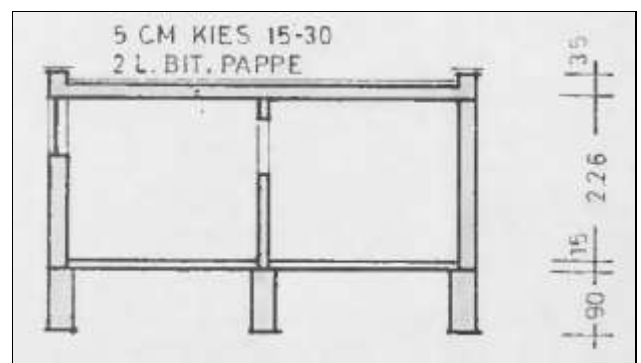
tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte



- Gebäudeschnitt -



- Doppelgarage -



Die Baudaten sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen nach örtlichem Aufmaß, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.

Bruttogrundfläche

Wohnhaus

$$\text{KG, EG, OG, DG} \quad (10,00 * 8,25 + 3,75 * 0,50) * 4 = \quad \mathbf{337,50 \text{ m}^2}$$

Normalherstellungskosten 2010

Aktenzeichen: k40/24		Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre	
Objekt : Detmold Lohmeierweg 3		Restnutzungsdauer: 21 Jahre	
Baujahr: 1957		lineare Alterswertminderung: 74,0 %	
Modernisierungsgrad: 3 Punkte			

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,4	0,6				23
Dächer	0,4	0,6				15
Außentüren und Fenster			0,6	0,4		11
Innenwände und Türen		0,3	0,7			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.11	688	761	877	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						2,46
Außenwände	0,4 x 23% x 688 + 0,6 x 23% x 761					168 €/m² BGF
Dächer	0,4 x 15% x 688 + 0,6 x 15% x 761					110 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,6 x 11% x 877 + 0,4 x 11% x 1055					104 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,3 x 11% x 761 + 0,7 x 11% x 877					93 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 877					96 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 761 + 0,5 x 5% x 877					41 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 761 + 0,5 x 9% x 877					74 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 877					79 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 761 + 0,5 x 6% x 877					49 €/m² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)					814 €/m² BGF
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart						
- Anlage 5 , Sachwertmodell NRW -						
						814 €/m² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden DREMPELS				4 % von 814 €/m²		-33 €/m² BGF
					Kostenkennwert aufsummiert	781 €/m² BGF

Wohnfläche

Erdgeschoss

Schlafen	$4,27 * 3,69$	=	15,76 m ²
Wohnen	$4,98 * 3,70 + 3,13 * 0,49 - 0,52 * 0,31$	=	19,80 m ²
Essen	$2,73 * 3,67 - 0,32 * 0,24$	=	9,94 m ²
Küche	$2,05 * 2,35$	=	4,82 m ²
Bad	$1,80 * 2,32$	=	4,18 m ²
Flur	$4,01 * 1,17$	=	4,69 m ²
Terrasse	$4,60 * 2,80 * 0,25$		3,22 m ²
			62,41 m ²

=====

Obergeschoss

wie EG¹

59,19 m²

=====

Dachgeschoss

Wohnen	$4,97 * 2,01 + 4,97 * 0,75 * 0,5 - 0,63 * 0,33$	=	11,65 m ²
Schlafen	$4,28 * 2,40 + 4,28 * 0,75 * 0,5$	=	11,88 m ²
Küche	$2,74 * 1,90 + 2,74 * 0,86 * 0,5 - 0,36 * 0,26$	=	6,29 m ²
Bad	$2,59 * 1,05 - 0,54 * 0,32$	=	2,55 m ²
WC	$1,39 * 0,54 + 1,39 * 1,12 * 0,5$	=	1,53 m ²
Flur	$4,12 * 1,18$	=	4,86 m ²
			38,76 m ²

=====

¹ ohne Terrasse



-1- Straßenansicht von Nordosten



-2- Straßenansicht von Südosten



-3- Rückansicht



-4- Hauseingang



-5- Kelleraußentreppe



-6- Doppelgarage



-7- Terrasse



-8- Gartenfreisitz



-9- Pkw-Stellplatz



-10- „Lohmeierweg“



-11- Heizungsanlage

----- Schadensbilder -----



-12-



-13-



-14-



-15-



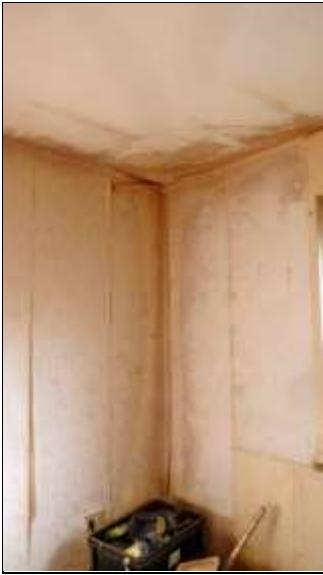
-16-



-17-



-18-



-19-



-20-



-21-



-22-



-23-



-24-



-25-



-26-



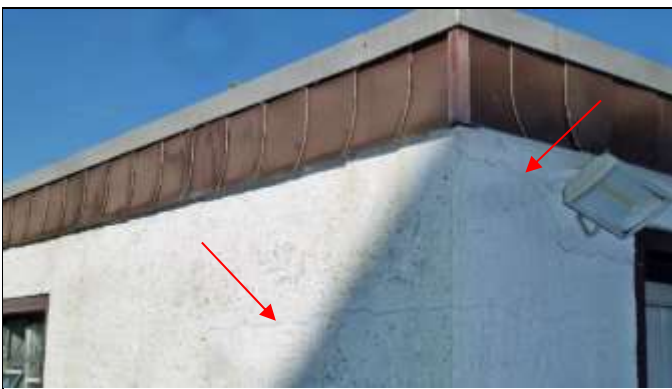
-27-



-28-



-29-



-30-

Schadenslegende

Wohnhaus

- 12-17 Feuchtespuren im Keller, Erd- und Dachgeschoss
- 18+19 Stockbefall im Obergeschoss
- 20+21 Restarbeiten im Keller und Obergeschoss
- 22+23 starker Nikotinbelag an Fensterrahmen im Obergeschoss
- 24 Eckschimmel im Bad Obergeschoss
- 25 Schornsteinversottung im Dachgeschoss
- 26 Deckenriss im Dachgeschoss
- 27 schadhafter Anstrich am Ortgangbrett

Doppelgarage

- 28 Bodenriss
- 29+30 Außenwandrisse