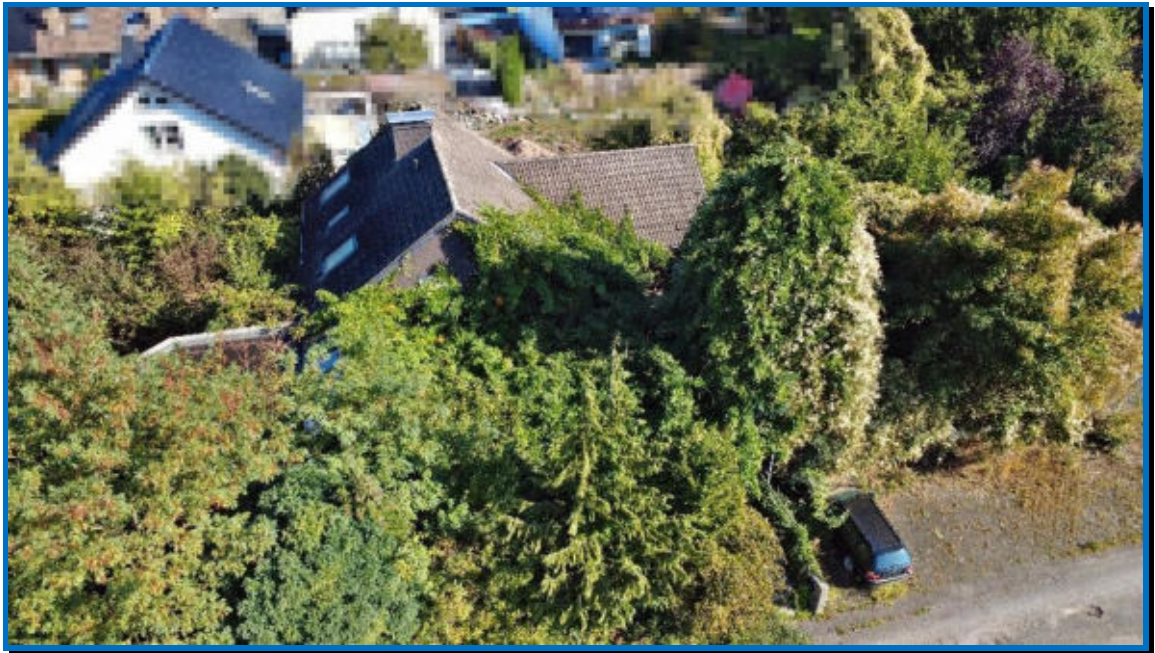


VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 02.10.2025

Objekt-Nr. k34/25



Wohn- und Bürohaus im Teileigentum

32791 Lage
Borchertstraße 1

Auftraggeber

Amtsgericht Detmold
21 K 27/25

unsigned anonymisierte Version

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache 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
1.1 Hinweise / Vorbehalte	4
2. GRUNDSTÜCK	6
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Grundstücksbeschreibung	7
3. BEBAUUNG	9
3.1 Grundstücksbebauung	9
3.2 Baubeschreibung	9
3.3 Nebengebäude	12
3.4 Außenanlagen	13
4. OBJEKTBEURTEILUNG	14
 <u>WERTERMITTLUNG</u>	 15
<u>Teileigentum Nr. 1</u>	16
5. BODENWERT	16
6. SACHWERT	19
7. ERTRAGSWERT	21
7.1 Sensitivitätsanalyse	26
8. VERGLEICHSWERT	26
14. VERFAHRENSWERTE	28
9. VERKEHRSWERT NACH ZVG	28
 <u>Wohnungseigentum Nr. 2</u>	 30
10. BODENWERT	30
11. SACHWERT	30
12. ERTRAGSWERT	30
12.1 Sensitivitätsanalyse	33
13. VERGLEICHSWERT	33
14. VERFAHRENSWERTE	36
15. VERKEHRSWERT NACH ZVG	36
15.1 Plausibilität	36
 16. GESAMTWERT	 37
17. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	38
18. ANLAGEN	39

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- **S t i c h t a g¹** **02.10.2025**
- Objekttyp **Wohn- und Bürohaus**
- Zweck Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
- Auftraggeber/in Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold
- Aktenzeichen 21 K 27/25
- Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Bauordnung NRW (BauO NRW)
Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
II. Berechnungsverordnung (II. BV)
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg.
Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
- Unterlagen Grundbuchblätter vom 18.06.2025
Katasterlageplan M 1:1000 vom 23.06.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.07.2025
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 08.07.2025
Auskunft Anschlussbeitrag Straße, Kanal vom 08.07.2025
Auskunft Wohnungsbindung vom 17.10.2025
Grundstücksmarktbericht 2025
Bodenrichtwertauskunft 2025
Immobilienrichtwertauskunft 2025
Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Bauakte der Stadt Lage²
Grundstückssachdaten
Mietspiegel der Stadt Lage
Mietspiegel 2021 der IHK-Lippe für gewerbliche Räume
Marktentwicklung
- 1. Ortstermin 16.09.2025
Besichtigungsumfang Besichtigung von außen
- 2. Ortstermin 02.10.2025
Besichtigungsumfang Grundstück soweit begehbar, Wohnungs- und Teileigentum auf
allen Ebenen und Etagen sowie die Garagen
- Beteiligte³ Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen)
der Sachverständige

¹ Zustand / Wertverhältnisse

² Unterlagen ab Februar 1993

³ zum 2. Termin

- Gutachtenumfang 39 Seiten, 9 Anlagen, 28 Fotos
- Ausfertigungen 1-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version⁴
- Bewertungsumfang Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
Lagemerkmale und Entwicklungszustand
Abgabenrechtlicher Zustand
Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung
Nutzung und Erträge
- Baulasten⁵ werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
- Grundbucheintragungen werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt

1.1 Hinweise / Vorbehalte

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Bei zeitlich zurückliegendem Bewertungsstichtag dürfen nach Rechtsprechung des BGH zur sogenannten *Ex-post-Bewertung* nur die Kenntnisse einfließen, die einem objektiven Marktteilnehmer bei angemessener Sorgfalt am Wertermittlungsstichtag zur Verfügung standen (BGH-Urteil vom 17.01.1973-IV ZR 142/70, vom 10.10.1979 -ZR79/78, vom 09.06.1983 -IX ZR 41/82, vom 01.10.1986 -IV b ZR 69/85)
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Baudaten sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen sowie örtlicher Überprüfung bzw. Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- 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. Evtl. abgebildete personenbezogene und datenschutzrelevante Inhalte werden ggf. unter Anwendung von KI unkenntlich gemacht.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung, dass das Objekt am Grundstücksmarkt gehandelt werden kann. Folglich bleiben Rechte wie Rückkaufassungsvormerkungen, Vor- und Nacherbschaftsregelungen und dergleichen unberücksichtigt.

⁴ unsigned

⁵ öffentlich rechtlich

- Grundlage der Objektbeschreibungen sind Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, vorliegender Bauakten und Beschreibungen sowie örtlicher und amtlicher Auskünfte. Die Darstellung der Objektmerkmale erfolgt nur insoweit, 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.
- Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Die Anwendung der zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen wird unterstellt.
- Feststellungen baulicher Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur erfolgt nach bloßem Augenschein. Weitergehende Untersuchungen auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige und gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) sowie augenscheinlich nicht erkennbare pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht vorgenommen. Derartige Untersuchungen, insbesondere Bauteilöffnungen, sind nicht Aufgabe und Inhalt dieses Gutachtens. Insofern können versteckte Defizite vorliegen.
- Untersuchungen zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurden nicht vorgenommen.
- Untersuchungen der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurden nicht vorgenommen. Hinsichtlich statischer Ansprüche wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumter und besenreiner Objektzustand unterstellt.
- Bei stichtagsbezogen wertrelevanten späteren Erkenntnissen wertbeeinflussender Eigenschaften wird ggf. eine Ergänzung des Gutachtens vorbehalten.
- Die Darstellung der Grundstückseinfriedungen erfolgt nach Augenschein und gibt ggf. nicht die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse wieder.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Lageadresse 3279 Lage, Borchertstr. 1
- Nutzung TE-Nr. 1 Büro / WE-Nr. 2 Wohnen
- Kataster

Gemarkung Hagen			
Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung ⁶
2	754	1.222 m ²	Fläche gemischter Nutzung
2	365	218 m ²	Verkehrsfläche
		1.440 m ²	
- Amtsgericht Detmold
- Grundbuch TE-Nr. 1 Lage, Blatt 11610
 - Eigentümerin
 - Rechte 417/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (....) verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss nebst Keller und Nebenräumen Nr. 1 des Aufteilungsplans, beschränkt durch das Sondereigentum an dem anderen Anteil (Blatt 11611). Hinsichtlich der Pkw-Abstellplätze und der Garagen sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet. Hier ist das Sondernutzungsrecht an den Pkw-Abstellplätzen Nr. 1 des Lageplans zugeordnet. (...)
- Lasten
 - Eingetragen am 19. Januar 1996
 - lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht Wasser und Gas)
 - lfd.-Nr. 2-4: gelöscht
 - lfd.-Nr. 5: Anordnung der Zwangsversteigerung
- Grundbuch WE-Nr. 2 Lage, Blatt 11611
 - Eigentümer
 - Rechte 583/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (....) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd- und Obergeschoss nebst Keller Nr. 2 des Aufteilungsplans, beschränkt durch das Sondereigentum an dem anderen Anteil (Blatt 11610). Hinsichtlich der Pkw-Abstellplätze und der Garagen sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet. Hier ist das Sondernutzungsrecht an den Garagen Nr. 2 des Aufteilungsplans zugeordnet. (...)
- Lasten
 - Eingetragen am 19. Januar 1996
 - lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht Wasser und Gas)
 - lfd.-Nr. 2-5: gelöscht
 - lfd.-Nr. 6: Anordnung der Zwangsversteigerung
- Baulasten Flurstück 365: Wege- und Leitungsrecht

⁶ tatsächliche Nutzung

Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.

- Altlasten
Das Bewertungsflurstück ist nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.
- Sonstiges⁷
nicht bekannt

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort
Die Stadt Lage im Kreis Lippe ist als lippischer Verkehrsknotenpunkt sowie als „Zieglerstadt / Zuckerstadt / Stadt des Sports“ bekannt. Die örtliche Lage ist nordwestlich von Detmold unweit des Teutoburger Waldes im Werretal in Ostwestfalen-Lippe. Der Stadtbereich setzt sich aus den Ortsteilen Hedderhagen, Heßloh, Wissentrup, Ohrsen, Pottenhausen, Hagen, Kachtenhausen, Billinghamen, Hardissen, Heiden, Waddenhausen, Hörste, Müssen, Ehrentrup sowie der Kernstadt Lage zusammen. Mit ca. 37.600 Einwohnern bei einer Fläche von rd. 76 km² wird sie als kleine Mittelstadt klassifiziert. Das geologische Höhengniveau ist mit 103 m über NHN angegeben. Ein Flächenanteil von 56,9 % wird zu landwirtschaftlichen Zwecken verwendet. Die anteilige Waldfläche beträgt 17,2 %. Der Nutzungsanteil für Gebäude-, Frei- und Betriebsflächen liegt bei 14,5 %.
- Mikrolage
Der Ortsteil Hagen stellt einen nördlich der Kernstadt liegenden Ortsteil dar. Bis zur Eingemeindung im Jahr 1970 war Hagen eine eigenständige Gemeinde im Kreis Lippe. Der Ortsteil stellt ca. 2.000 Einwohner. Die Ortsteilgrenzen sind in der Örtlichkeit tlw. erkennbar. Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich des Ortsteils.
- Verkehrslage
gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage
Eckgrundstück
- Straße
Anliegerstichstraße
- Straßenzustand
einfach Asphalt ohne Randbefestigungen, Privatweg
- Umgebung
allgemeine Wohnbebauung, Landwirtschaftsfläche
- Naherholungsgebiet
Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete
keine
- Besonderheiten
Die Bewertungsfläche liegt im Einmündungsbereich der Straßen „Borchertstraße / Taschenweg“.

⁷ Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen etc.

Merkmale

- | | |
|--------------------------|---|
| - Beschaffenheit | Topografie: eben, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Nordwest-Südost, Erschließungsseite: Süden
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt |
| - Abmessungen | Breite: ca. 53 m, Tiefe: ca. 24 m |
| - Lärmkarte ⁸ | nicht vermessen |
| - Überflutung | Ausweisung für Grundstücksteilflächen |
| - Störeinflüsse | im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt |

Erschließung

- | | |
|-----------------|----------------------------------|
| - Versorgung | Wasser, Gas, Strom über Erdkabel |
| - Entsorgung | öffentlicher Kanal |
| - Kommunikation | Telefon, Breitbandkabel/DSL |

Öffentliche Abgaben

- | | |
|--------------------------|--|
| - Beitrag Taschenweg | Der Erschließungsbeitrag für den Taschenweg ist tlw. abgegolten (Abrechnung der Kosten der Straßenbeleuchtung im Wege der Kostenspaltung). Der Erschließungsbeitrag gem. BauGB für den späteren Endausbau wurde noch nicht erhoben. Ein Ausbauzeitpunkt ist zurzeit nicht absehbar. |
| - Beitrag Borchertstraße | Die Borchertstraße ist im B-Plan G 92 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, befindet sich zurzeit noch vollständig in Privatbesitz. Bei einem -späteren- Endausbau als öffentliche Straße ist noch ein Beitrag zur Erschließung gem. BauGB fällig. Ein Ausbauzeitpunkt ist zurzeit nicht absehbar. |
| - Beiträge Kanal | abgegolten |
| - Sonstiges | keine |

Baurecht

- | | |
|-----------------|--|
| - Planungsrecht | rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. G92 |
| - Festsetzung | allgemeines Wohngebiet (WA), zweigeschossige offene Bauweise |

Entfernungen

- | | |
|----------------|--|
| - Städte | Lemgo 10 km, Detmold 12 km, Bielefeld 25 km, Paderborn 45 km |
| - Innenstadt | ca. 3 km |
| - Bundesstraße | B 66 / B 239: ortsdurchquerend |
| - Autobahn | A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 18 km |
| - ÖPNV | Haltestelle wenige Gehminuten |
| - Bundesbahn | Bahnhof Lage: ca. 3 km |
| - Flughafen | Paderborn-Lippstadt ca. 58 km |

Versorgung / Dienstleistung

- | | |
|----------------|------------------------------|
| - Nahversorger | Supermarkt ca. 1,0 km |
| - Arzt | Alle Fachrichtungen am Ort |
| - Krankenhaus | Klinikum Lippe Detmold/Lemgo |
| - Apotheke | Kernstadt Lage |
| - Schule | Alle Schularten am Ort |
| - Kindergarten | im Ortsteil |

⁸ Umgebungslärmportal NRW

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohn- und Bürohaus überbaut. Die Nutz- und Wohnflächen sind in Teil- und Wohnungseigentum aufgeteilt. Es bestehen interne Verbindungen Erd- und Kellergeschoss.

Als weiteres Bauteil steht dem Grundstück eine Doppelgarage auf.

3.2 Baubeschreibung

Teileigentum Nr. 1

Allgemeines

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Nutzung | offene, moderne Bürofläche über zwei Geschossebenen mit separatem Hauseingang |
| - Ursprungsbaujahr ⁹ | 1972 |
| - Erweiterung ¹⁰ | 1993 |

Nutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Untergeschoss	Büro, Teeküche ¹¹ , Archiv gemessene lichte Geschosshöhe 2,05 m - 2,50 m
Erdgeschoss	Büros, Besprechung, Empfang, WC gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,50 m

Ausbau

- | | |
|--------------------|--|
| - Sanitäranlage | baujahresentsprechende Ausstattung |
| Räume/Ausstattung | WC: Handwaschbecken, WC |
| - Lüftung | über Fenster und Dachreiter |
| - Elektroanlage | zweckmäßige Büroinstallation |
| - Wandoberflächen | Tapete, Anstrich |
| - Wandfliesen | WC, Teeküchenbereich |
| - Deckenoberfläche | Putz, Tapete, Anstrich |
| - Fußböden | Teppich, Keramik, Naturstein |
| - Fenster | Holz, lasiert, Zweifachverglasung, Innenfensterbänke Naturstein
verglaster Dreieckserker, tlw. Holzbrüstungen |
| - Sonnenschutz | baulicher Sonnenschutz nicht vorhanden |
| - Dachlichtflächen | Flachdach-Lichtkuppel, Lichtreiter |
| - Türen | Büroeingang Aluminium, strukturiertes Metallblatt, verglastes Seitenteil, Oberlicht |
| innen | Holz, glatt, furniert, Holzrahmen |
| - Beleuchtung | abgehängte Leuchtstoffröhren |
| - Treppe | massiv, Teppichbelag |

Besonderheiten

überdachte Eingangsstufen
Niveauversprünge auf allen Geschossebenen

⁹ Baugenehmigung aus 12/1971

¹⁰ Schlussabnahme

¹¹ Untertreppenbereich

Bauliche Defizite

- | | |
|-----------|---|
| - Schäden | mehrfache Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand EG/UG
Deckenriss UG
Wand- und Bodenöffnungen WC
Grüneinwuchs Lichtkuppel WC |
| - Mängel | nicht festgestellt |

Wohnungseigentum Nr. 2

Allgemeines

- | | |
|---------------------|---|
| - Nutzung | großzügige, moderne offene Wohnfläche über zwei Geschossebenen, separater Hauseingang mit grenznaher Vortür |
| - Ursprungsbaupjahr | 1972 |

Nutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Kellergeschoss	Abstellraum, Kellerbar mit WC, Waschküche, Heizung, Öllager ¹² gemessene lichte Geschosshöhe ca. 1,95 m - 2,05 m
Erdgeschoss	Wohnen/Essen, Küche, Schlafen, Diele, Bad, Abstellkammer, Terrasse gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,50 m
Dachgeschoss	3 Zimmer, Duschbad, Abstellraum, Empore, Loggia gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,30 m - 2,40 m

Ausbau

- | | |
|--------------------|--|
| - Sanitäranlage | unterschiedliche Ausstattungsqualität |
| Räume/Ausstattung | Bad: Einbauwanne, Dusche, Waschtisch, WC
Duschbad: Dusche, Handwaschbecken, WC
WC: Handwaschbecken, WC
Waschküche: Doppelkeramikbecken |
| - Lüftung | über Fenster |
| - Elektroanlage | zweckmäßige Wohnungsausstattung
Haustelefonanlage
400 V-Anschluss |
| - Wandoberflächen | Tapete, Anstrich |
| - Wandfliesen | Bäder, Küche, Waschküche |
| - Deckenoberfläche | Putz, Tapete, Anstrich, Holz |
| - Fußböden | Vinyl, Teppich, Keramik, Naturstein |
| - Fenster | Holz, lasiert, Zweifachverglasung, Innenfensterbänke Naturstein
Glasbausteine |
| - Sonnenschutz | Kunststoffrollläden |
| - Dachlichtflächen | Dachflächenfenster, Holz, Zweifachverglasung |
| - Türen | Hauseingang Holzrahmentür, Glasfüllung, verglastes Seitenteil, Oberlicht
Terrasse bodentief verglaste Holzhebe-Schiebetüranlage
Keller außen Metall, Glasausschnitt
innen Holz, glatt, furniert, Holzrahmen |
| - Beleuchtung | Decken- und Wandauslässe für übliche Raumleuchten
Einbaustrahler |

¹² 4 Stahltanks vorhanden

- | | |
|----------------|--|
| - Treppen | |
| Erdgeschoss | offene Metallkonstruktion, Natursteinbelag |
| Kellergeschoss | massiv, Natursteinbelag |
| Keller außen | keine Angabe |
| Spitzboden | Deckenluke, Holzfalttreppe |
| Hauseingang | Waschbetonstufen, 2 Stg. |
| - Loggia | Keramikbelag, Metallgeländer |
| - Einbauten | Einbauschränke |

Besonderheiten

Kelleraußentreppe
Niveauversprünge auf allen Geschossebenen
Blumenfenster mit massivem Pflanzkübel
vorgesetzter Edelstahlschornstein für Einzelofen

Bauliche Defizite

- | | |
|-----------|---|
| - Schäden | Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung KG/DG mit Putzablösungen und Schimmelbefall
Dachflächenfenster morsch
vereinzelt feine Wandrisse
gesprungene Fensterverglasung Loggia |
| - Mängel | ungünstige Anordnung des Lichtschalters Kellertreppe |

Gesamtgebäude

Rohbau

- | | |
|----------------|--|
| - Konstruktion | konventionelle Mauerwerksbauweise |
| - Wände | Mauerwerk |
| - Decke | Stahlbeton |
| - Dach | L-förmiges Satteldach, Betondachsteine
Massivflachdach, Bitumendichtung |

Ausbau

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Heizung | Warmwasser-Zentralheizung, Brennwerttechnik |
| Energie | Erdgas |
| Wärmeübertragung | Stahlplatten-/Rippenheizkörper |
| - Warmwasserversorgung | zentral, separater Warmwasserspeicher, 160 l |
| - Verbrauchsmessung ¹³ | nicht festgestellt |

Fassade

Riemchenverblendung
Putz, Anstrich

Modernisierungen

2014 tlw. Bodenbelag Wohnen/Essen
2016 Sanitärobjekte Duschbad
2018 Heizung

Bauliche Defizite¹⁴

- | | |
|-----------|--------------------------------------|
| - Schäden | Außenanstrich Holzfenster verwittert |
| - Mängel | nicht festgestellt |

¹³ Heizung, Wasser

¹⁴ aufgrund Zustand der Außenanlage nur eingeschränkte Angaben möglich

Zustand nicht fertiggestellte Modernisierungsarbeiten Bad
vernachlässigter Pflegezustand, umfangreicher Sanierungsstau

Energetik

Bei Errichtung des ursprünglichen Gebäudes lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine zeitnahe energetische Ertüchtigung wurde nicht festgestellt. Die Erweiterung des Bürotraktes erfolgte nach den Regelungen der Wärmeschutzverordnung 1982.

Energetische Merkmale

- nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken Gebäudehülle
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung
- mäßige bis mittlere Dämmqualität der Fenster
- zeitgemäße Wärmeerzeugung
- Heizkörper tlw. in Wandnischen
- zentrale Warmwasserbereitung

§ 47 GEG Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

Zum 01.01.2024 ist das neue Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten. Nach § 47 Abs. 1 müssen Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

Energieausweis

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

Solarkataster

Im Solarkataster ist das Gebäude hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage mit einer hohen Einstrahlungsqualität¹⁵ gekennzeichnet.

Hausverwaltung

Aufgrund der gemeinsamen Nutzung von Teil- und Wohnungseigentum durch die Eigentümer liegt eine Hausverwaltung nicht eingerichtet worden.

3.3 Nebengebäude

Doppelgarage	massiver Putzbau, Flachdach massiv/Trapezblech, Dichtungsbahn, Estrich, Kassettenstahlschwingtore elektrisch, Metalltür, Elektroinstallation, Baujahr 1972, 2 Kfz-Stellplätze, Fahrrad-/Geräteraum, linker Stellplatz als Durchfahrtsgarage mit rückwärtigem Stahlschwingtor Schäden: Feuchtespuren und Außenputzablösungen
--------------	--

¹⁵ Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe

3.4 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse

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

Sonstige Außenanlagen

- | | |
|-----------------------|---|
| - Außenbauwerke | Verbindungswand Gebäude-Garage mit Wohnungseingangsvor-
tür, Freitreppen, Stützwand, Zierteich, Holzpergola, Hundezwin-
ger, einfacher Schuppen |
| - befestigte Flächen | Waschbetonplatten, Betonkleinpflaster, Asphalt |
| - Parkplätze | 5 Stellplätze |
| - Einfriedungen | Massivsockel |
| - Grünanlagen / Bäume | Altbestand |

Kanaldichtheit

In der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage -Entwässerungssat-
zung der Stadt Lage- vom 28.03.1996 in der Fassung der 3. Än-
derung vom 02.07.2010 ist unter § 15 "Dichtheitsprüfung bei pri-
vaten Abwasserleitungen" folgendes festgelegt:

- (1) Für die Dichtheitsprüfung privater Abwasserleitungen gelten die Bestimmungen des § 61a Abs. 3 bis 7 LWG NRW. Für wel-
che Grundstücke und zu welchem Zeitpunkt eine Dichtheits-
prüfung bei privaten Abwasserleitungen durchzuführen ist,
ergibt sich aus § 61a Abs. 3 bis 6 LWG NRW.
- (2) Die Dichtheitsprüfungen dürfen nur von Sachkundigen nach §
61a Abs. 6 LWG NRW durchgeführt werden.
- (3) Die Stadt stellt für einzelne Gebiete Satzungen über die vorge-
zogene Dichtheitsprüfung auf. Hier gelten die Bestimmungen
der jeweiligen Satzung.
- (4) Die Dichtheitsprüfung mittels TV-Untersuchung ist nur in dem
Zeitraum von Oktober bis März eines jeden Jahres zulässig.
- (5) In Wasserschutzgebieten und in Fremdwasserschwerpunktge-
bieten ist die Dichtheitsprüfung mittels TV-Inspektion nicht zu-
lässig.
- (6) Die Fremdwasserschwerpunkt-, Wasserschutz- und Satzungs-
gebiete sind bei der Stadt zu erfragen.

Die Bewertungsfläche liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
Nach Angabe seitens der Stadt Lage ist eine Dichtheitsprüfung, so-
weit keine signifikanten baulichen Veränderungen vorgenommen
werden, insofern nicht erforderlich.

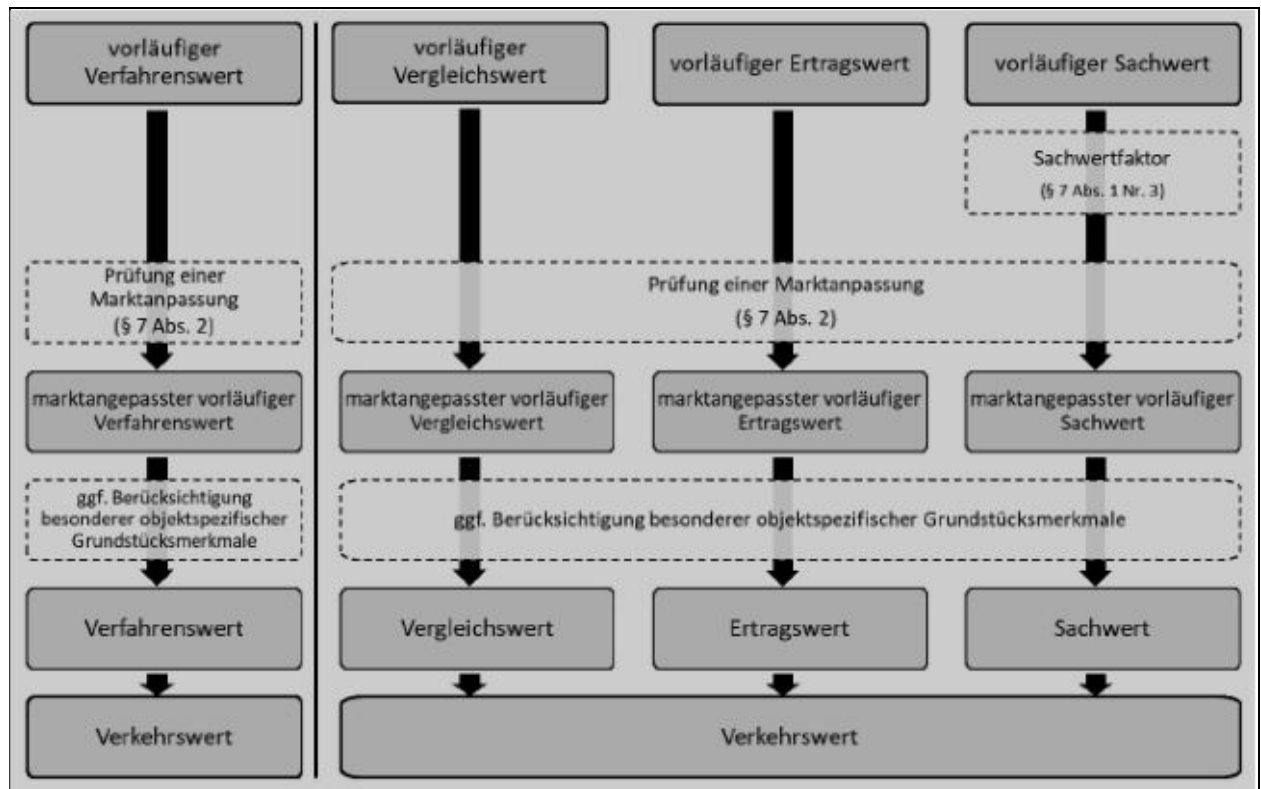
Zustand

insgesamt sehr verwildert, Außenbauwerke tlw. abgängig

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage	gute Lagequalität, ländlich geprägt, Anliegerverkehr mit mittlerem Verkehrsaufkommen, keine immissionsverursachende Nachbarbebauung
Grundstück	verhältnismäßig große Grundstücksfläche, objektzugehörige Erschließungsstraße mit Wege- und Leitungsrechten
Gebäude	solide Massivbauweise, architektonisch gestaltet, gut nutzbare Grundrisse für beide Nutzungsarten, überwiegend baujahressprechende Altausstattung, substanzieller Modernisierungs- sowie energetischer Ertüchtigungsbedarf, umfangreicher Pflegestau
Energetik	Der Austausch der Heizung mit Brennwerttechnik verbessert die energetische Bilanz. Gleichwohl entsprechen wesentliche Bauteile wie die opake Gebäudehülle nur eingeschränkt den heutigen Vorstellungen und Maßstäben. Dem Wohnhaus wird insofern eine nur insgesamt mäßige Qualität der Gebäudeenergetik zugeordnet.
weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird zu wohn- und gewerblichen Zwecken genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für „Wohnungseigentum“ im Bereich der Stadt Lage ist von einer mittleren bis guten Marktgängigkeit auszugehen. Dem Teileigentum (Büronutzung) wird eine mittlere Marktgängigkeit zugeordnet. Der verwilderte Grundstückszustand mindert die Objektattraktivität.

WERTERMITTLUNG



- Ablaufschema des Verkehrswertes nach ImmoWertV -

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.

Teileigentum Nr. 1

5. BODENWERT

Methodik der Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gem. §§ 13 bis 17 ImmoWertV. Danach ist zunächst das Vergleichswertverfahren anzuwenden. 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 liegt im Aufgabenbereich 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 bekannt sein müssten. Dieses ist aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus, die in aller Regel nicht im ausreichenden Umfang vorliegt. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann insofern lediglich in Ausnahmefällen seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. Der Bodenrichtwert ist der durch-

schnittliche 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

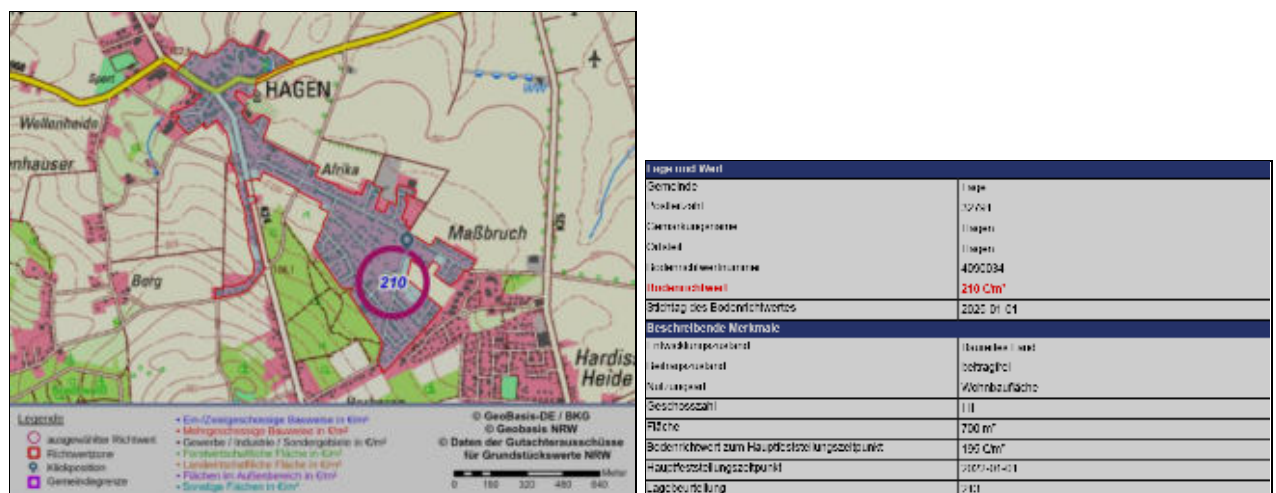
Bodenqualität

Der Bodenrichtwert stellt auf die Qualität „Wohnbaufläche“ ab. Für die Bewertungsfläche liegen unterschiedliche Nutzungsqualitäten vor:

- Das Flurstück 754 dient der Bebauung als Funktionsfläche. Nach planungsrechtlicher Einordnung sowie tatsächlicher Nutzung wird als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.
- Das Flurstück 365 als Teilstrecke der „Borchertstraße“ stellt eine reine Verkehrsfläche dar.

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 herangezogen.



Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Bodenrichtwert für Wohnbaufläche von 210 €/m² aus. Er ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Als wertrelevante Grundstücksteilfläche wird zunächst nur das Flurstück 754 betrachtet.

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. Signifikant wertrelevante positive oder negative Umstände hinsichtlich der Lagequalität sind nicht festzustellen. Weiterhin wird der Grundstücksecklage eine wertrelevante Auswirkung nicht zugeordnet.

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Fläche von 700 m². Die Fläche des Flurstücks 754 stellt eine abweichende Größe dar.

Zuschnitt

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück. Die Bewertungsteilfläche entspricht diesem Merkmal.

Baulücke

Dem Bodenrichtwert liegt nicht das Merkmal einer Baulücke zugrunde. Die Bewertungsteilfläche entspricht diesem Merkmal.

Objektangepasster Bodenrichtwert

Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m ²]	213	120,2	213	120,2
Baugrundstücksfläche [m ²]	700	100,8	1.222	92,8
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	regelmäßig	100,0
Baulücke	nein	100,0	nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,921
individueller Wohnungsbau [€/m ²]		Flurstück 754		193,32

Der Ansatz des objektangepassten Bodenrichtwertes erfolgt mit 193 €/m².

Flurstück 365

Als ausgewiesene Verkehrsfläche ist für dieses Flurstück eine jedwede Bauerwartung nicht anzunehmen. Der Ansatz des Bodenwertes erfolgt nach kommunalem Kaufpreis für den Ankauf von Straßenflächen mit pauschal 30 €/m².

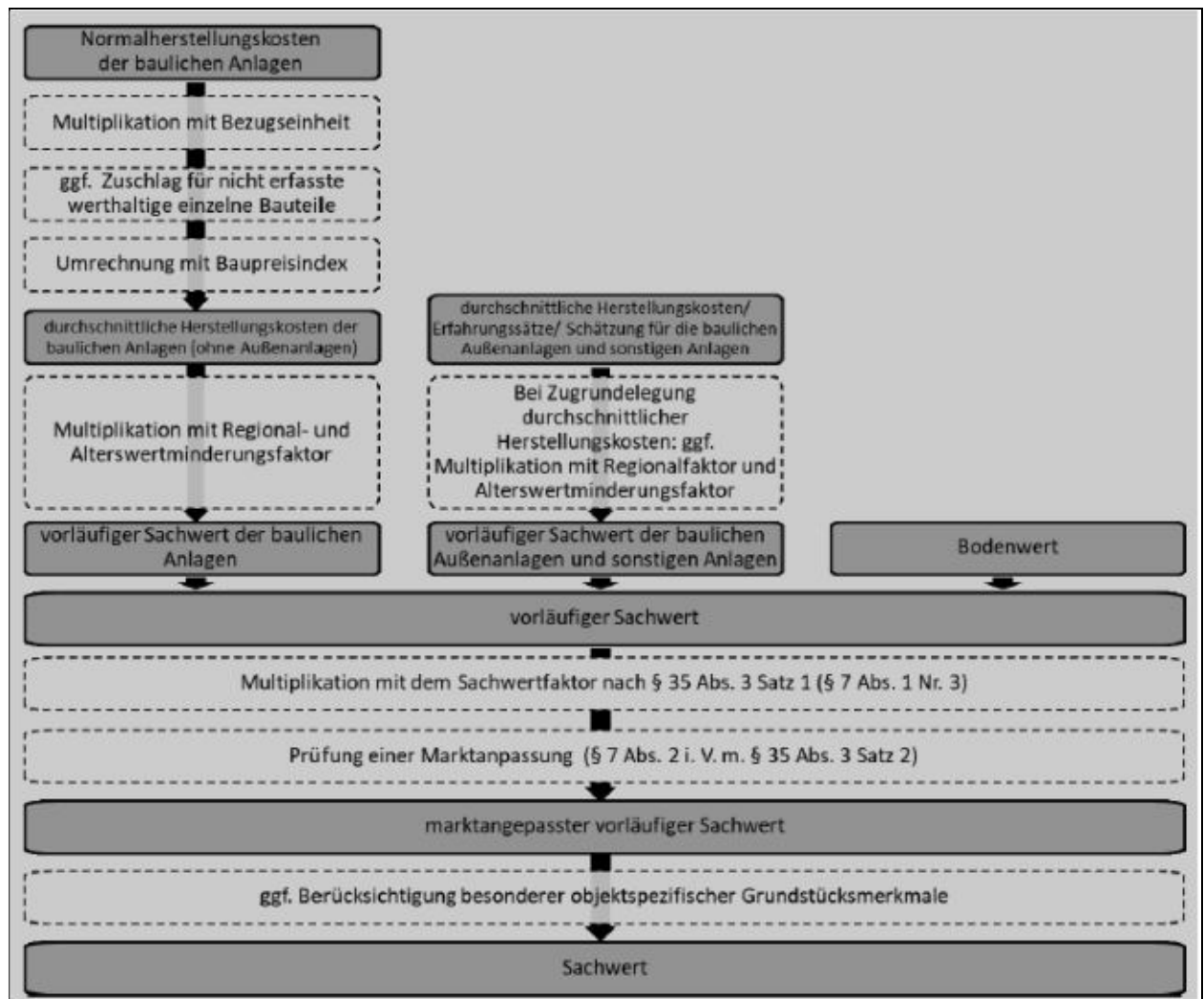
Miteigentumsanteil

Nach Angabe im Grundbuchblatt beträgt der Miteigentumsanteil an dem Grundstück 417/1.000.

Ermittlung

Bodenqualität [rentierlich]	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Allgemeines Bauland	1.222 m ²	193,00 €	235.846 €
Bodenwert, rentierlich	1.222 m ²		235.846 €
			=====
Bodenqualität [sonstig]	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Verkehrsfläche	218 m ²	30,00 €	6.540 €
Bodenwert, sonstig	218 m ²		6.540 €
			=====
Bodenwert gesamt			242.386 €
			=====
Bodenwert des Miteigentums	417 / 1.000		101.075 €
			=====

6. SACHWERT



- Ablaufschema des Sachwertes nach § 35 ImmoWertV -

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 der ImmoWertV 2021 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1 – 11 der ImmoWertV – zu beachten.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Wert der Sachwerte der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) ermittelt. 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, Bau durchführung, 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. Zur Berücksichtigung abweichender regionaler Baupreisverhältnisse erfolgt eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten.

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.

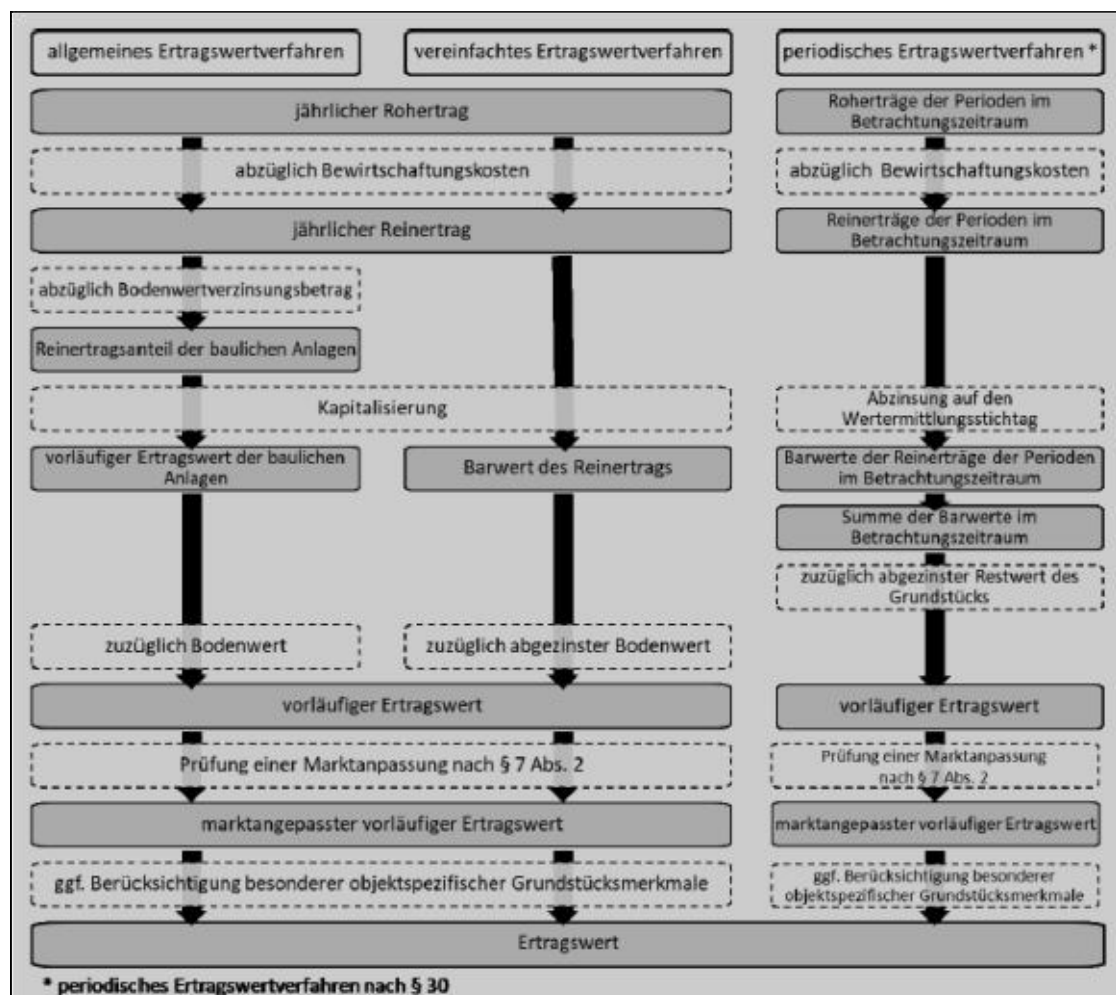
Der aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert gebildete vorläufige Sachwert des Grundstücks muss an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden. Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist insofern die Marktanpassung unter Anwendung des Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise nach mathematisch-statisti-

scher Analyse ermittelt. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt werden. Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor¹⁶ wird auf den vorläufigen Sachwert angewendet. Im Anschluss sind ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bei der Nutzung von Teileigentumen überwiegt in aller Regel der wirtschaftliche Gedanke einer fiktiven Rendite. Sie dienen überwiegend nicht nur der Eigennutzung im Sinne eines Ein- oder Zweifamilienhauses und werden am Immobilienmarkt daher nicht über den Substanzwert (Sachwert) gehandelt. Als ertragsorientierte Liegenschaften stellen sie Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Die anzusetzenden Normalherstellungskosten 2010 sind zur wertmäßigen Erfassung des Gebäudes nur eingeschränkt geeignet. Weiterhin liegt für diese Grundstücksart ein Anpassungsfaktor nicht vor. Die Darstellung des Grundstückssachwertes wird aufgrund einer nur eingeschränkt gültigen und wirtschaftlich irrelevanten Wertaussage nicht vorgenommen.

7. ERTRAGSWERT



- Ablaufschema des Ertragswertes nach § 28 ImmoWertV -

¹⁶ § 39 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht in aller Regel dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert. Es stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

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

Nutzfläche

- Erdgeschoss

Zeichenbüro	$5,50 * 6,39 + (5,50 + 3,32) * 0,5 * 1,09 +$		
	$2,09 * 1,00 * 0,5 - 2,66 * 2,18$	=	35,20 m ²
Besprechung / Anm.	$5,50 * 3,80$	=	20,90 m ²
Chefbüro	$3,90 * 3,49$	=	13,61 m ²
Flur	$1,49 * 1,67$	=	2,49 m ²
WC	$1,47 * 1,62$	=	2,38 m ²

- Untergeschoss

Büro	$5,47 * 6,37 + (5,50 + 3,32) * 0,5 * 1,09 +$		
	$2,09 * 1,00 * 0,5 - 1,02 * 3,21$	=	37,42 m ²
Archiv	$4,05 * 4,57$	=	18,51 m ²
Nutzfläche	gesamt		130,51 m ²

Miete

Das Teileigentum ist nicht vermietet. Eine fremdvertragliche Miete als Orientierungswert liegt insofern nicht vor. Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird gleichwohl eine marktüblich erzielbare Miete der Ertragsermittlung zugrunde gelegt.

Zum Ansatz einer Büronutzung werden die Angaben im Grundstücksmarktbericht herangezogen. Danach liegt das Niveau für Büromieten im Bereich der Stadt Lage in einer Spanne von 3,00 €/m² bis 7,50 €/m², im Mittel 5,50 €/m².

Die Bürofläche weist eine offene und moderne Gestaltung auf. Die natürliche Belichtung wird durch eine nach Westen ausgerichtete Fensterfront, einem vertikalen Lichtband sowie einem vollverglasten Dachreiter gewährleistet. Es liegt insofern eine überdurchschnittliche Nutzungsqualität vor. In Hinblick darauf erfolgt der Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete mit 7,50 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die gewerblichen Bewirtschaftungskosten werden modellbedingt wie nachstehend angesetzt:

- Verwaltung 3,00 %
- Instandhaltung Gewerbe 14,00 €/m²
- Instandhaltung Stellplatz 106,00 €/m²
- Mietausfallwagnis 4,00 %

Liegenschaftszinssatz

Für den Teilmarkt Büro liegen aktuelle Liegenschaftszinssätze nicht vor. In Hinblick auf den Liegenschaftszins 2024 sowie der Marktentwicklung erfolgt der Ansatz des marktgerechten Zinses mit 3,5 %.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres, der baulichen Erweiterung sowie relevanter Modernisierungen erfolgt der Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag mit 35 Jahre.

Pkw-Stellplätze

Im Rahmen des Sondernutzungsrechtes sind dem Teileigentum 5 Pkw-Abstellplätze zugeordnet. Der Wertansatz erfolgt mit einem Zeitwert von pauschal 25.000 €.

Ermittlung

Ertragsfläche Gewerbe	Nutzfläche	Miete/m ²	Miete/Monat
Nutzfläche TE 1	131 m ²	7,50 €	982,50 €

Jahresrohertrag 11.790 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Gewerbe 3 % 353,70 €

Instandhaltungskosten

Nutzfläche 100 % 131 m² 14,00 € 1.834,00 €

Stellplätze 5 Stck. 106 € 530,00 €

<u>Mietausfallwagnis</u>			
Gewerbliche Nutzung	4 %	471,60 €	
Anteil Bewirtschaftungskosten	27 %		-3.189 €
Reinertrag			8.601 €
Bodenwertverzinsung	101.075 €	3,50 %	-3.538 €
Gebäudereinertrag			5.063 €
<u>vorläufiger Ertragswert</u>			
Wirtsch. Restnutzungsdauer	35 Jahre		
Liegenschaftszins	3,50 %		
Barwertfaktor (gerundet)	20,00		
Ertragswert der baulichen Anlage			101.263 €
Zeitwert Pkw-Stellplätze			25.000 €
Bodenwert			101.075 €
Vorläufiger Ertragswert			227.338 €

Marktanpassung

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. In dem vorliegenden Bewertungsfall wurden als Eingangsgrößen zum größten Teil marktnahe Daten gewählt. Im ermittelten Ausgangswert spiegelt sich daher die Marktsituation wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht mehr vorzunehmen.

- Marktanpassung	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	227.338 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauliche Defizite

Die baulichen Defizite setzen sich im Wesentlichen aus substanziellen Schädigungen sowie aus funktionalen Einschränkungen zusammen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt in Hinblick auf die Wertrelevanz. Die angesetzte Abschlagshöhe bezieht sich dabei auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine Verbesserung der Funktionalität sowie Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Auswirkungen vorhandener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern können hier versteckte Schäden vorliegen. Bei umfangreichen Schäden ist eine genaue Kostenschätzung auf Grundlage einer Ausschreibung mit Sanierungsplanung und einer detaillierten Leistungsbeschreibung zu empfehlen. Dieses ist jedoch nicht Aufgabe dieses Gutachtens.

Bei dem Bewertungsobjekt wurden substanzielle Schädigungen sowie ein vernachlässigter Pflegezustand im deutlichen Umfang festgestellt. Sie sind bislang unberücksichtigt und begründen insofern einen zusätzlichen Abschlag. Als wesentliche Maßnahme liegt die Beseitigung der Feuchteschäden vor. In Hinblick auf Art und Umfang wird der Abschlag zur Berücksichtigung mit pauschal 15 % angesetzt.

- Werteinfluss bauliche Defizite	227.338 € * 0,15	-34.101 €
----------------------------------	------------------	-----------

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Lage liegen folgende Eintragungen vor:

- Blatt 25

Das Wegerecht zu dem o. g. Grundstück sowie die Verpflichtung, diese Zuwegung stets und ständig für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen freizuhalten wird auf mein Grundstück übernommen.

Eingetragen am: 22.11.1979.

- Blatt 46

Zugunsten des im Eigentum der Frau ~~XXXXXXXXXX~~ stehenden Grundstückes Gemarkung Hagen, Flur 2, Flurstück 444 erkläre ich mich bereit, das Wegerecht zu dem o. g. Grundstück sowie die Verpflichtung, diese Zuwegung ständig für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten freizuhalten, auf mein Grundstück zu übernehmen.

Eingetragen am: 04.10.1979.

- Blatt 49

Zugunsten des im Eigentum der Eheleute ~~XXXXXXXXXX~~ stehenden Grundstückes Gemarkung Hagen, Flur 2, Flurstück 445 erkläre ich mich bereit, das Wegerecht zu dem o. g. Grundstück und die Verpflichtung, diese Zuwegung ständig für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten freizuhalten, auf mein Grundstück zu übernehmen.

Eingetragen am: 04.10.1979.

- Blatt 55

Das Wegerecht zu dem o. g. Grundstück sowie die Verpflichtung, diese Zuwegung stets und ständig für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen freizuhalten wird auf mein Grundstück übernommen.

Eingetragen am: 22.11.1979.

Die Eintragungen betreffen ausschließlich das Flurstück 365 und sichern die Funktion des Flurstücks als Erschließungsstraße. Eine wirtschaftliche Nutzungsbeeinträchtigung des bebauten Flurstücks 754 ist nicht anzunehmen. Ein Werteeinfluss wird den Eintragungen insofern nicht zugeordnet.

- Werteeinfluss Baulasten

0 €

193.237 €

Ertragswert

gerundet

193.200 €

=====

Orientierungswert Ertrag

1.475 €/m²

=====

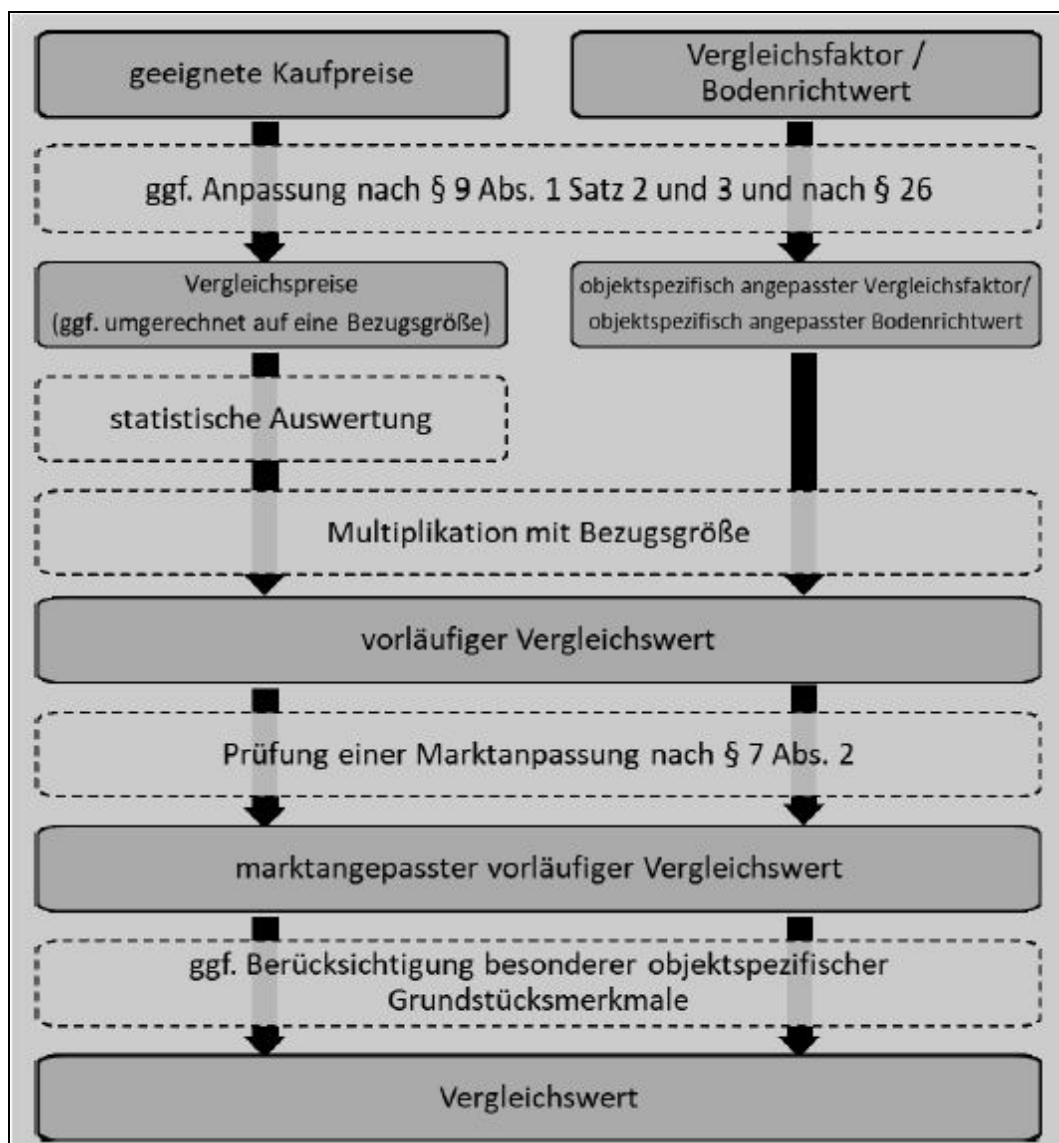
7.1 Sensitivitätsanalyse

In der Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertveränderungen reagiert. Dabei wird vom eingangs ermittelten durchschnittlichen Bodenwert¹⁷ von rd. 168 €/m² ausgegangen und dieser variiert um 50 % in beide Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert	Abweichung
84,00 €/m ²	180.400 €	93,4 %
168,00 €/m ²	193.200 €	100,0 %
252,00 €/m ²	206.100 €	106,7 %

Mit einer Ergebnisabweichung von rd. 7 % bei einer Bodenwertvariation von 50 % zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes eine moderate Auswirkung ausübt.

8. VERGLEICHSWERT



- Ablaufschema des Vergleichswertes nach § 24 ImmoWertV -

¹⁷ 242.386 € / 1.440 m²

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Danach wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind und die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Für das vorliegende Bewertungsobjekt werden direkt anwendbare, zeitnahe Kauffälle von bebauten Grundstücken mit vergleichbaren Merkmalen herangezogen. Hierzu wurden Kauffälle aus der Kaufpreissammlung¹⁸ angefordert. Es wurden 25 Kauffälle mitgeteilt, von denen 14 herangezogen wurden. Die Auswahlkriterien der angeführten Kauffälle lassen sich wie nachstehend beschreiben:

- Kaufzeitpunkt 2020 - 2025¹⁹
- Nutzung Büro, Praxis
- Lage Kreis Lippe

Das Kaufpreisdatum als wertrelevante Abweichung in den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes vom Wertermittlungsobjekt wird in Ermangelung nutzungsspezifischer Indizes hilfsweise über die Anwendung der Indizes für Wohnungseigentum berücksichtigt.

Jahr	Ort	Lagequalität	Geschoss	Nutzfläche m²	Preis €/m²	Index	Indizierter Preis €/m²
7/2020	Bad Salzuflen	einfach	EG	55	937	0,82	768
3/2020	Lage	mittel	EG	100	700	0,78	546
5/2020	Lügde	sehr gut	Maisonette	113	903	0,79	713
9/2020	Oerlinghausen	mittel	EG	74	1.656	0,84	1.391
6/2021	Lage	gut	Maisonette	110	1.346	0,98	1.319
10/2021	Lemgo	sehr gut	EG	78	1.215	1,01	1.227
7/2021	Oerlinghausen	mittel	J.	74	1.689	0,99	1.672
1/2022	Bad Salzuflen	mittel	Maisonette	210	1.647	1,025	1.688
6/2022	Detmold	mittel	Maisonette	104	2.491	1,01	2.516
11/2022	Detmold	mittel	UG	120	1.784	1,02	1.820
7/2023	Bad Salzuflen	sehr gut	1.OG	157	1.863	1,11	2.068
9/2023	Oerlinghausen	mittel	1.OG	132	1.648	0,905	1.491
1/2024	Bad Salzuflen	sehr gut	3.OG	108	1.160	1	1.160
8/2024	Horn-Bad Meinberg	mittel	Maisonette	155	1.377	1	1.377
arithmetischer Mittelwert							1.411
Median							1.384
Standardabweichung							516

Die einfache Berechnung des Mittelwertes ist hinsichtlich Qualität und Genauigkeit nur eingeschränkt aussagefähig. Die Statistik bietet hierzu Berechnungen an, die objektiv die Mittelwertqualität erkennen lassen. In der dargestellten Analyse ermittelt sich die Standardabweichung mit 516 €/m². Bezogen auf den arithmetischen Mittelwert von 1.411 €/m² ergibt sich eine Vertrauensspanne von

- Mindestwert 895 €/m²
- Maximalwert 1.927 €/m²

Folgende Kaufpreise liegen innerhalb dieser Spanne:

Jahr	Ort	Lagequalität	Geschoss	Nutzfläche m²	Preis €/m²	Index	Indizierter Preis €/m²
9/2020	Oerlinghausen	mittel	EG	74	1.656	0,84	1.391
6/2021	Lage	gut	Maisonette	110	1.346	0,98	1.319
10/2021	Lemgo	sehr gut	EG	78	1.215	1,01	1.227
7/2021	Oerlinghausen	mittel	J.	74	1.689	0,99	1.672
1/2022	Bad Salzuflen	mittel	Maisonette	210	1.647	1,025	1.688
11/2022	Detmold	mittel	UG	120	1.784	1,02	1.820
9/2023	Oerlinghausen	mittel	1.OG	132	1.648	0,905	1.491
1/2024	Bad Salzuflen	sehr gut	3.OG	108	1.160	1	1.160
8/2024	Horn-Bad Meinberg	mittel	Maisonette	155	1.377	1	1.377
arithmetischer Mittelwert							1.461

¹⁸ Gutachterausschuss Kreis Lippe/Stadt Detmold

¹⁹ für 2025 wurden Kauffälle nicht mitgeteilt

Der arithmetische Mittelwert liegt bei 1.461 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert

TE-Nr. 1	131 m ² * 1.461 €/m ²	=	191.391 €
Zeitwert Pkw-Stellplätze			25.000 €

Vorläufiger Vergleichswert			216.391 €
----------------------------	--	--	-----------

Marktanpassung

In den angepassten Vergleichspreisen ist die Marktlage in hinreichendem Umfang berücksichtigt. Eine Marktanpassung wird insofern nicht mehr vorgenommen.

- Marktanpassung			0 €
------------------	--	--	-----

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			216.391 €
---	--	--	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauliche Defizite, Abschlag 15 %			-32.459 €
----------------------------------	--	--	-----------

			183.932 €
--	--	--	-----------

Vergleichswert	gerundet		183.900 €
			=====

Orientierungswert Vergleich			1.404 €
			=====

14. VERFAHRENSWERTE

<u>Merkmal</u>	<u>TE-Nr. 1</u>
Bodenwertanteil	101.075 €
Ertragswert	193.200 €
Orientierungswert Ertrag	1.475 €/m ²
Vergleichswert	183.900 €
Orientierungswert Vergleich	1.404 €/m ²

9. 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.

- 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).

- Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Bewertungsobjekt nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z. B. Mietwohngrundstücke).
- 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.

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Der marktgerechte Verkehrswert von Büroobjekten ist vorrangig nach dem Ertrags- oder Vergleichswert abzuleiten. Für Kaufinteressenten ist in erster Linie die wirtschaftliche Nutzbarkeit von Bedeutung. Wenn eine Vermietbarkeit im Ganzen oder auch unterteilt angenommen werden kann, wird der Ertragswert, auch bei eigengenutzten Objekten, unter Verwendung von marktüblich erzielbaren Mieten ermittelt und der Verkehrswertfeststellung zugrunde gelegt. Der Vergleichswert wird unterstützend hinzugezogen. Mit einer Abweichung von rd. 5 % liegt eine gute Übereinstimmung vor.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

**32791 Lage, Borchertstraße 1, TE-Nr. 1
Gemarkung Hagen, Flur 2, Flurstücke 754, 365**

wird ermittelt mit 190.000 €

VERKEHRSWERT NACH ZVG, TE-NR. 1

zum Stichtag 02.10.2025

190.000 €

Wohnungseigentum Nr. 2

10. BODENWERT

Bodenqualität, Flurstück u.a.
wie TE-Nr. 1

Miteigentumsanteil

Nach Angabe im Grundbuchblatt beträgt der Miteigentumsanteil an dem Grundstück 583/1.000.

Ermittlung

Bodenwert des Miteigentums	583 / 1.000	141.311 €
=====		

11. SACHWERT

Die Nutzung von Wohnungseigentumen unterliegt der identischen wirtschaftlichen Betrachtungsweise wie das Teileigentum. Insofern wird die Darstellung des Grundstückssachwertes nicht vorgenommen.

12. ERTRAGSWERT

Wohnfläche, 109,87 m²

Wohnen	$5,40 * 6,77$	=	36,56 m ²
Essen	$3,11 * 3,40$	=	10,57 m ²
Küche	$2,46 * 4,08 - 0,72 * 1,15$	=	9,21 m ²
Abstellkammer	$1,20 * 1,00$	=	1,20 m ²
Bad	$2,52 * 4,00 - 1,02 * 1,12$	=	8,94 m ²
Eltern ²⁰	$4,05 * 4,57$	=	18,51 m ²
Diele	$6,04 * 3,39 - (1,14 * 2,30 + 0,83 * 1,10)$	=	16,94 m ²
Windfang	$1,46 * 1,33$	=	1,94 m ²
Terrasse	$6,00 * 4,00 * 0,25$	=	6,00 m ²

Dachgeschoss, 65,86 m²

Zimmer 1	$4,87 * 3,25$	=	15,83 m ²
Loggia	$1,46 * 3,25 * 0,25$	=	1,19 m ²
Abstellraum	$1,93 * 2,69 + 1,93 * 0,7 * 0,5$	=	5,87 m ²
Zimmer 2	$2,94 * 3,26 + 0,19 + 0,94$	=	10,71 m ²
Bad	$2,03 * 2,12 + 1,47 * 1,13$	=	5,96 m ²
Zimmer 3	$4,04 * 3,26$	=	13,17 m ²
Flur	$2,21 * 3,40$	=	7,51 m ²
Empore	$1,31 * 2,77 + 1,31 * 0,61 * 0,5 + 1,38 * 1,15$	=	5,62 m ²
Wohnfläche	gesamt		175,73 m ²

²⁰ Ansatz wie Archiv KG

Miete

Das Wohnungseigentum ist eigengenutzt. Eine fremdvertragliche Miete als Orientierungswert liegt insofern nicht vor. Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird eine marktüblich erzielbare Miete der Ertragsermittlung zugrunde gelegt. Die marktüblich erzielbare Miete ist eine nachhaltig wirksame Miete und mit der ortsüblichen Miete, die im Mietrecht anzuhalten ist, vergleichbar.

Für die Stadt Lage liegt ein qualifizierter Mietspiegel²¹ für nicht preisgebundene Wohnungen vor. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Lage am 1. September 2023 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Es sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenerhöhung) abgesehen, geändert worden sind. Der Mietspiegel gilt nicht für eigengenutztes Wohneigentum, gleichwohl wird er in Ermangelung anderer Mietangaben zur Orientierung und Plausibilisierung der angesetzten Miete herangezogen.

Dem Bewertungsobjektes wird eine gute Wohnlage zugeordnet. Derartige Wohnlagen sind wie folgt klassifiziert:

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch in größeren Wohnobjekten, mit Baumpflanzungen an Straßen und in Vorgärten. Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zonen, gute Einkaufsmöglichkeiten. Keine Einrichtungen, die das Wohnen beeinträchtigen, mit guter Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz.

Mit Baujahresspanne 1961-1977 und einer Wohnfläche >80 m² liegt die durchschnittliche Miete in einer Spanne von 4,55 €/m² - 6,40 €/m², im Mittel 5,46 €/m². In Hinblick auf die Ausstattungsqualität werden nachstehende Anpassungen vorgenommen:

Merkmalgruppe 1: Bad/WC	zweites Bad	+15 %
Merkmalgruppe 2: Küche	Kühlschrank, Geschirrspüler	0 %
Merkmalgruppe 3: Wohn-/Schlafräume		0 %
Merkmalgruppe 4: Wohnanlage/Umfeld	gute Wohnlage	+10 %
Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität	Austausch des Wärmeerzeugers	+5 %

Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale ergibt sich eine Anpassung von 30 %. Die mittlere Miete ergibt sich danach mit 7,10 €/m². Unter Berücksichtigung der Eigenschaft als faktisches Einfamilienhaus mit Mitbenutzung der Grundstücksfreifläche erfolgt der Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete mit 8,50 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung werden modellbedingt wie nachstehend angesetzt:

- Verwaltungskosten Wohnen 359,00 €/Jahr
- Verwaltungskosten Garagen 47,00 €/Jahr
- Instandhaltungskosten Wohnen 14,00 €/m²
- Instandhaltungskosten Garagen 106,00 €/Stellplatz
- Mietausfallwagnis 2,00 %

Liegenschaftszinssatz

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für selbstgenutztes Wohnungseigentum liegt bei 1,8 % mit einer Standardabweichung von 1,2 %. Das Bewertungsobjekt weist eine ausgeprägt individuelle Gestaltung und Bauausführung auf. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit 2,00 %.

²¹ gültig ab 2024

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Aufgrund eines einheitlichen Baukörpers erfolgt der Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer identisch zum Teileigentum mit 35 Jahren.

Garagen

Die Garagen sind dem Wohnungseigentum im Rahmen des Sondernutzungsrechtes zugeordnet. In Hinblick auf Bauart, Zustand und insbesondere Stellplatzgrößen erfolgt der wertmäßige Ansatz mit einem Zeitwert von pauschal 25.000 €.

Ermittlung

Ertragsfläche Wohnen	Wohnfläche		Miete/m²	Miete/Monat
Wohnfläche WE 2	176 m²		8,50 €	1.496 €
Jahresrohertrag				17.952 €
<u>Bewirtschaftungskosten</u>				
<u>Verwaltungskosten</u>				
Wohneinheiten	1 Stck.	359 €	359,00 €	
Garagen	2 Stck.	47 €	94,00 €	
<u>Instandhaltungskosten</u>				
Wohnfläche 100 %	176 m²	14,00 €	2.464,00 €	
Garagen	2 Stck.	106 €	212,00 €	
<u>Mietausfallwagnis</u>				
Wohnnutzung	2 %		359,04 €	
Anteil Bewirtschaftungskosten	19 %			-3.488 €
Reinertrag				14.464 €
Bodenwertverzinsung		141.311 €	2,00 %	-2.826 €
Gebäudereinertrag				11.638 €
<u>Vorläufiger Ertragswert</u>				
Wirtsch. Restnutzungsdauer	35 Jahre			
Liegenschaftszins	2,00 %			
Barwertfaktor (gerundet)	25,00			
Ertragswert der baulichen Anlage				290.934 €
Zeitwert Garagen				25.000 €
Bodenwert				141.311 €
Vorläufiger Ertragswert				457.245 €

Marktanpassung

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. In dem vorliegenden Bewertungsfall wurden als Eingangsgrößen zum größten Teil marktnahe Daten gewählt. Im ermittelten Ausgangswert spiegelt sich daher die Marktsituation wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht mehr vorzunehmen.

- Marktanpassung	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	457.245 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauliche Defizite

Die baulichen Defizite setzen sich im Wesentlichen aus substanziellen Schädigungen sowie aus funktionalen Einschränkungen zusammen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt in Hinblick auf die Wertrelevanz. Die angesetzte Abschlagshöhe bezieht sich dabei auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine Verbesserung der Funktionalität sowie Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Auswirkungen vorhandener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern können hier versteckte Schäden vorliegen. Bei umfangreichen Schäden ist eine genaue Kostenschätzung auf Grundlage einer Ausschreibung mit Sanierungsplanung und einer detaillierten Leistungsbeschreibung zu empfehlen. Dieses ist jedoch nicht Aufgabe dieses Gutachtens.

Bei dem Bewertungsobjekt wurden substanzielle Schädigungen festgestellt. Sie werden allein durch die angesetzte Alterswertminderung nicht abgedeckt und begründen insofern eine zusätzliche Anpassung. In Hinblick auf Art und Umfang der baulichen Defizite wird der Abschlag mit pauschal 15 % angesetzt.

- Werteinfluss bauliche Defizite 15 % -68.587 €

388.658 €

Ertragswert gerundet **388.700 €**
=====

Orientierungswert Ertrag **2.208 €/m²**
=====

12.1 Sensitivitätsanalyse

In der Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertveränderungen reagiert. Dabei wird vom eingangs ermittelten durchschnittlichen Bodenwert von rd. 168 €/m² ausgegangen und dieser variiert um 50 % in beide Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert	Abweichung
84,00 €/m ²	358.600 €	92,3 %
168,00 €/m ²	388.700 €	100,0 %
252,00 €/m ²	418.700 €	107,7 %

Mit einer Ergebnisabweichung von rd. 8 % bei einer Bodenwertvariation von 50 % zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes eine moderate Auswirkung ausübt.

13. VERGLEICHSWERT

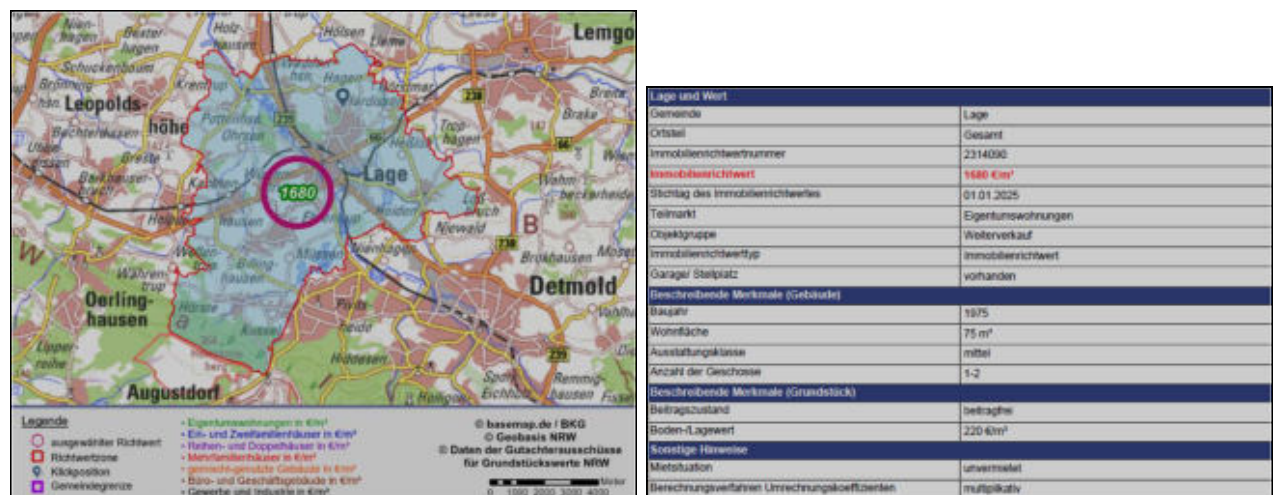
Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2024. Immobilienrichtwerte geben zum Weiterverkauf eine Orientierung über die Wertverhältnisse

in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwertzone

Die Richtwertzone der vorliegenden Ortslage ist wie folgt festgelegt:



Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.680 €/m² aus. Der Richtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Er gilt für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Für das Bewertungsobjekt liegen verschiedene Abweichungen vor. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt anhand entsprechender Umrechnungskoeffizienten.

Lagewert

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Lagewert von 220 €/m² zugrunde. Die Bewertungsfläche weist einen Lagewert von 213 €/m² auf.

Wohnfläche

Dem Richtwertgrundstück liegt eine Wohnfläche von 75 m² zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist eine Gesamtwohnfläche von 176 m² auf. Die Anpassung erfolgt mit dem Höchstwert der Erhebungsspanne mit 170 m².

Alter

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Gebäudealter von 40 Jahren zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist ein Alter von 53 Jahren auf.

Anzahl der Vollgeschosse

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zugrunde. Das Bewertungsobjekt entspricht diesem Merkmal.

Objektangepasster Immobilienrichtwert

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der objektangepasste Immobilienrichtwert mit

Merkmale	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m²]	220	95,4	213	94,3
Wohnfläche [m²]	75	100,0	170	105,0
Baujahr	1975	100,0	1972	98,6
Anzahl der Vollgeschosse	1 und 2	100,0	1 und 2	100,0
Stellplatzsituation	vorhanden	100,0	vorhanden	100,0
Vermietungssituation	nicht vermietet	100,0	nicht vermietet	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,02336
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]				1.719

Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale ergibt sich der vorläufige objektangepasste Immobilienrichtwert mit 1.719 €/m². Das Bewertungsobjekt weicht gleichwohl in Gestaltung und Ausstattung von einem durchschnittlichen Wohnungseigentum signifikant ab. Zur wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt ein Zuschlag von pauschal 20 %. Der anzusetzende objektangepasste Immobilienrichtwert²² ermittelt sich mit 2.063 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert

Unter Anwendung des objektangepassten Immobilienrichtwertes ergibt sich der vorläufige Vergleichswert mit

WE-Nr. 1	176 m² * 2.063 €/m²	=	363.088 €
Zeitwert Garagen ²³			25.000 €
Vorläufiger Vergleichswert			<hr/> 388.088 €

Marktanpassung

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. In dem vorliegenden Bewertungsfall wurden als Eingangsgrößen zum größten Teil marktnahe Daten gewählt. Im ermittelten Ausgangswert spiegelt sich daher die Marktsituation wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht mehr vorzunehmen.

- Marktanpassung	=	0 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		<hr/> 388.088 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauliche Defizite, Abschlag 15 %		-58.213 €
		<hr/> 329.875 €

Vergleichswert	gerundet	329.900 €
=====		

Orientierungswert Vergleich		1.874 €/m²
=====		

²² 1.719 €/m² * 1,2

²³ dem Ertragswertverfahren entnommen

14. VERFAHRENSWERTE

Merkmal	WE-Nr. 2
Bodenwertanteil	141.311 €
Ertragswert	388.700 €
Orientierungswert Ertrag	2.208 €/m ²
Vergleichswert	329.900 €
Orientierungswert Vergleich	1.874 €/m ²

15. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Wohnungseigentume werden am sinnvollsten nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend hinzugezogen. Mit einer Abweichung von rd. 15 % liegt eine nur mäßige Übereinstimmung vor.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

32791 Lage, Borchertstraße 1, WE-Nr. 2
Gemarkung Hagen, Flur 2, Flurstücke 754, 365

wird ermittelt mit 370.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG, WE-NR. 2

zum Stichtag 02.10.2025

370.000 €

15.1 Plausibilität

Eine Plausibilitätskontrolle wird über den Rohertragsvervielfältiger dargestellt. Der Jahresrohertrag ist die marktüblich erzielbare Jahreskaltmiete ohne Nebenkosten. Sie wird mit dem Rohertragsfaktor multipliziert und ergibt den ungefähren mängelfreien Wert des Objektes. Die statistische Auswertung geeigneter Kauffälle führte zu folgenden Ergebnis:

Gebäudeart	Rohertragsvervielfältiger	durchschn. Wfl [m ²]	durchschn. Miete [€/m ²]	durchschn. BWK [%]	durchschn. RND [Jahre]	Fälle Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	22,1	81	5,58	27	41	237
Standardabweichung	7,1	28	0,87	4	15	1
Vermietetes Wohnungseigentum	21,3	73	5,65	28	43	168
Standardabweichung	7,0	21	1,05	5	15	1

Danach liegt im Kreis Lippe der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger für mängelfreie selbstgenutzte Wohnungseigentume bei 22,1. Die Merkmale des Bewertungsobjektes weichen von den durchschnittlichen Werten des Rohertragsvervielfältigers ab. Umrechnungskoeffizienten liegen hierfür nicht vor. Insofern ist der aus dem Rohertrag abgeleiteten Plausibilität eine erweiterte Spanne von bis zu 30 % zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Plausibilitätswert mit

- Wohnhaus	17.952 € * 22,1	=	396.739 €
- Zeitwert Garagen			25.000 €
			<hr/> 421.739 €
- Bauliche Defizite	421.739 € * 0,15		-63.261 €
			<hr/> 358.478 €

Plausibilitätswert

gerundet **358.500 €**
=====

Mit einer Abweichung von rd. 3 % liegt eine sehr gute Plausibilisierung des abgeleiteten Verkehrswertes vor.

16. GESAMTWERT

Der Gesamtwert des Bewertungsobjektes bildet sich aus der Summe der Teilwerte.
Die Grundstücksfläche ist vollständig stark verwildert. Für die Rekultivierung der Außenanlage sowie die Entfernung des substanzschädigenden Wildgrünbewuchses am Gebäude erfolgt ein Abschlag von pauschal 70.000 €.

- Verkehrswert Teileigentum Nr. 1	190.000 €
- Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 2	370.000 €
- Rekultivierungsmaßnahmen	-70.000 €
	<hr/> 490.000 €

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

**32791 Lage, Borchertstraße 1, TE-Nr. 1 und WE-Nr. 2
Gemarkung Hagen, Flur 2, Flurstücke 754, 365**

wird ermittelt mit 490.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG, TE-NR. 1 / WE-NR. 2

Stichtag 02.10.2025

490.000 €

17. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Unter Berufung auf den geleisteten Eid wird vom Verfasser versichert, diese Bewertung 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.

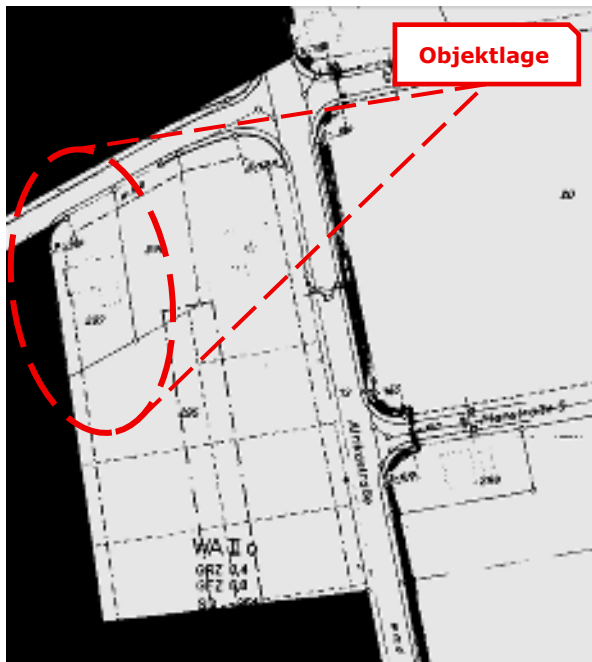
Detmold, den 23.10.2025



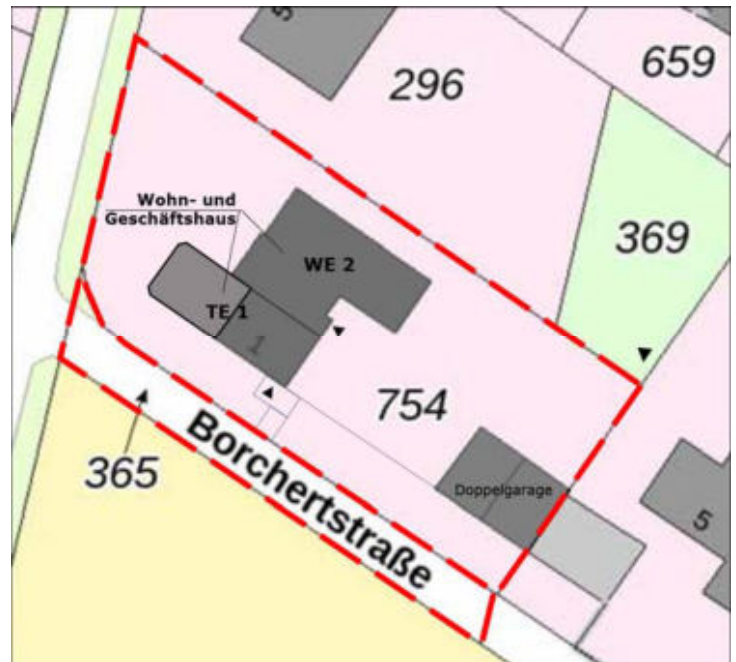
18. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan / Lageplan
Anlage 7	Starkregenhinweiskarte
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Fotodokumentation ²⁴

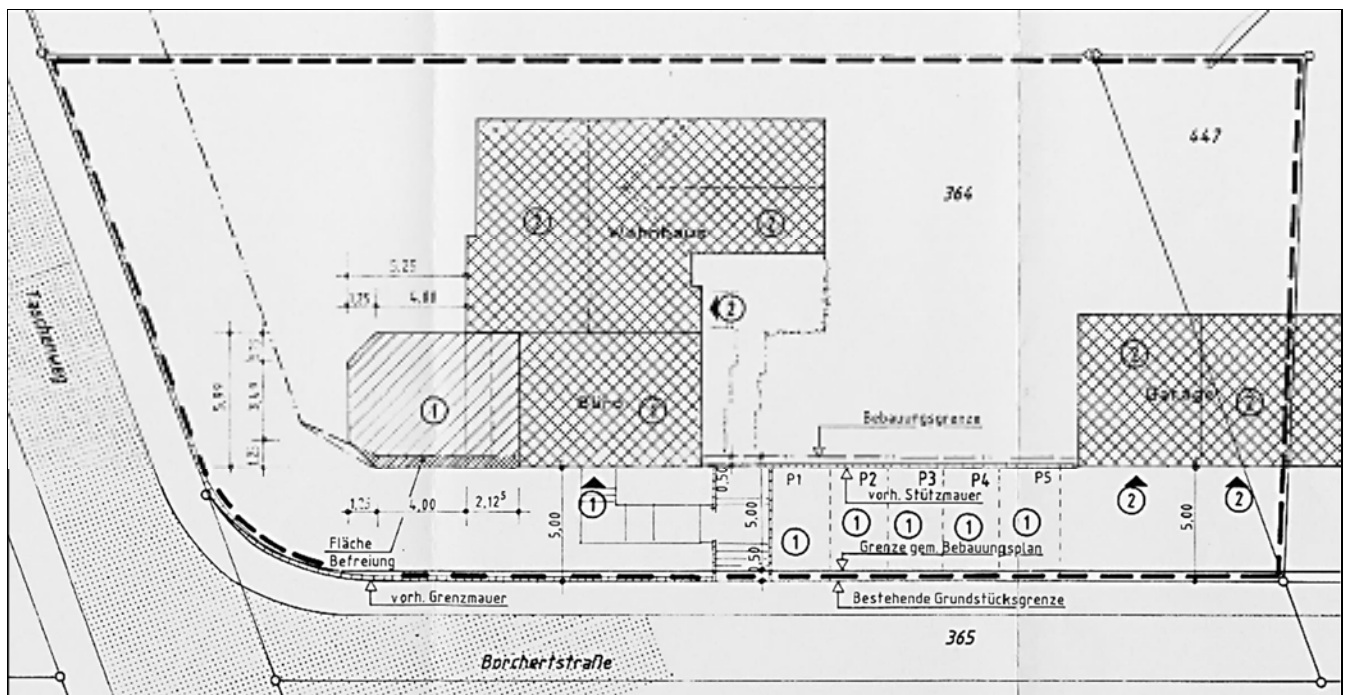
²⁴ Von der Veröffentlichung der Innenraumaufnahmen wurde zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.



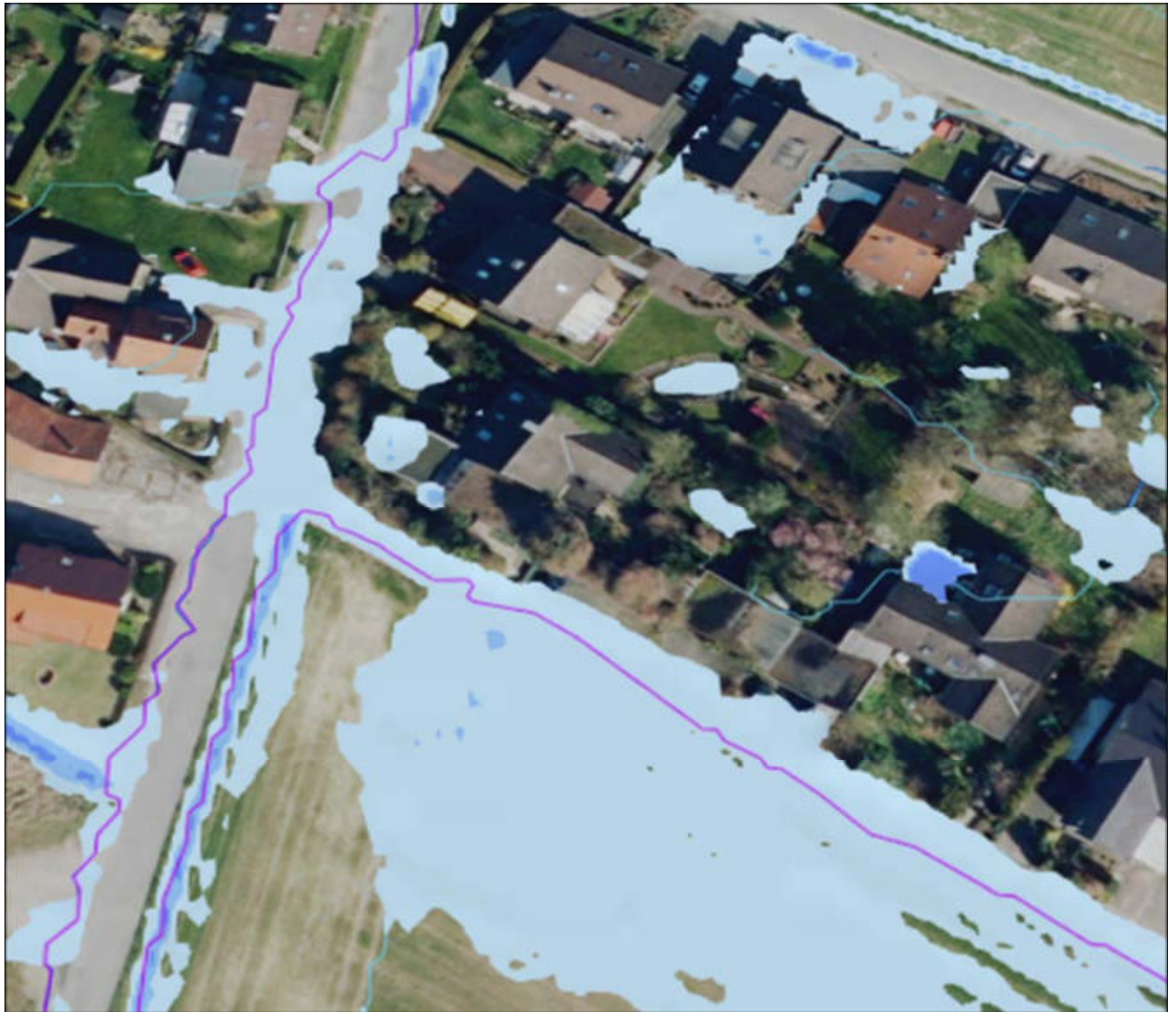
- Bebauungsplan Nr. G 92 -



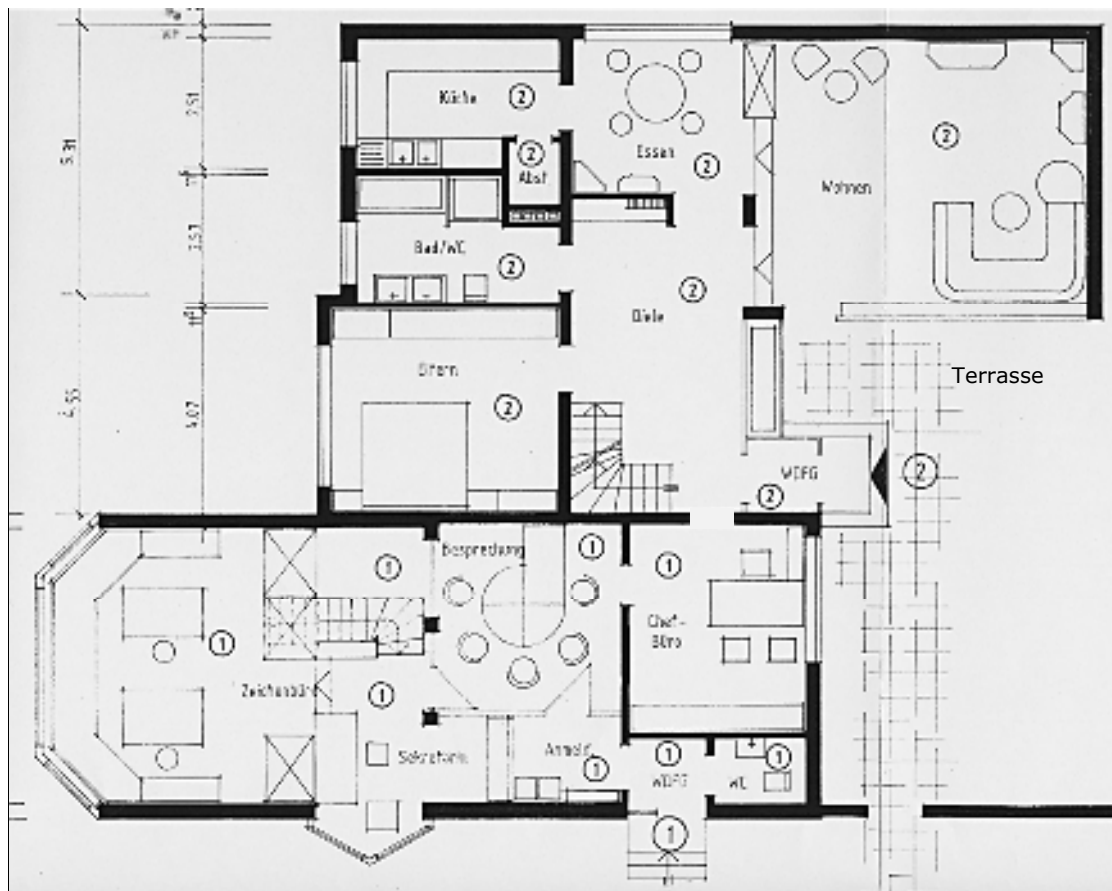
- skizzenhaft ergänzte Vergrößerung
 des Liegenschaftskatasters -



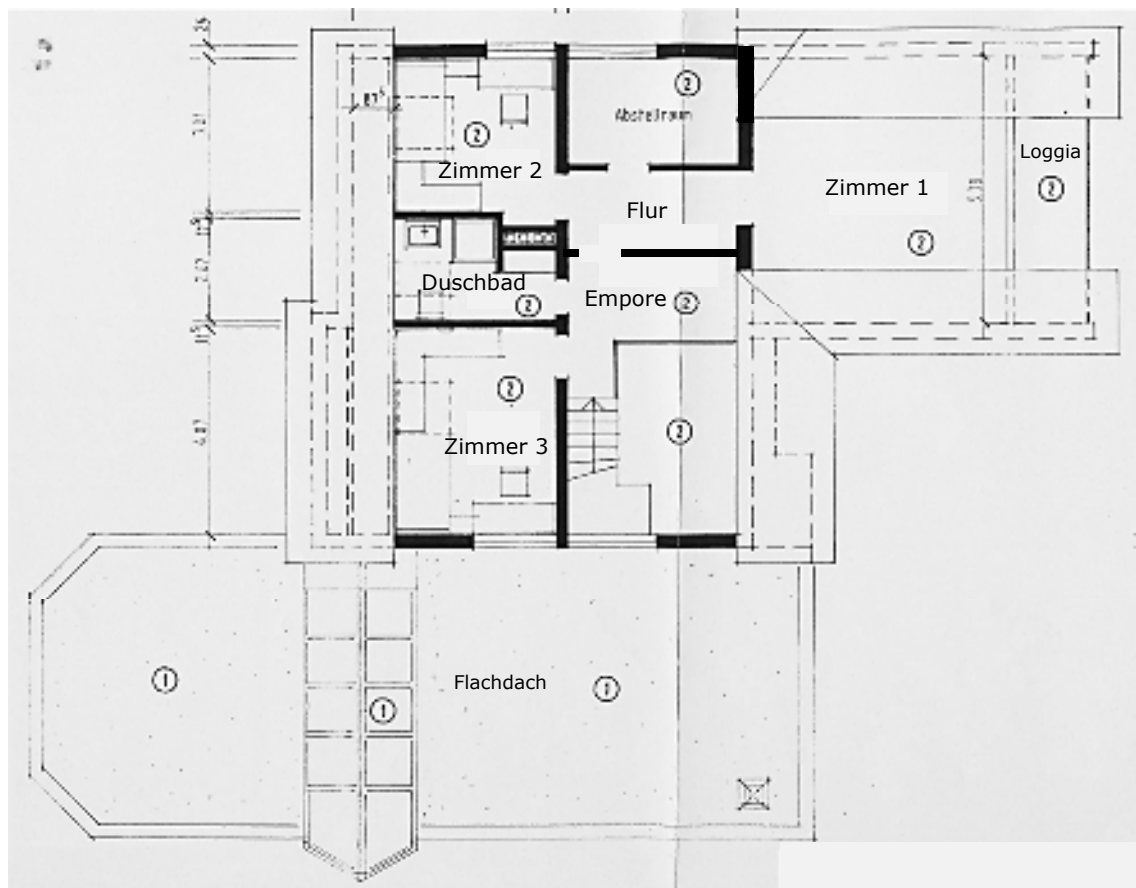
- unveränderter Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung -



tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung



- Erdgeschoss -

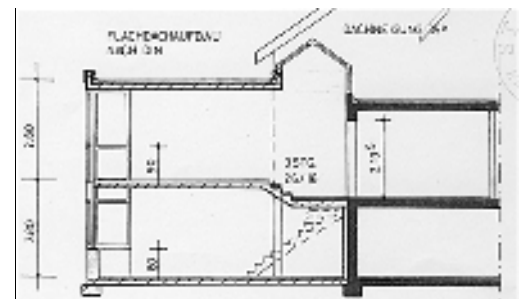
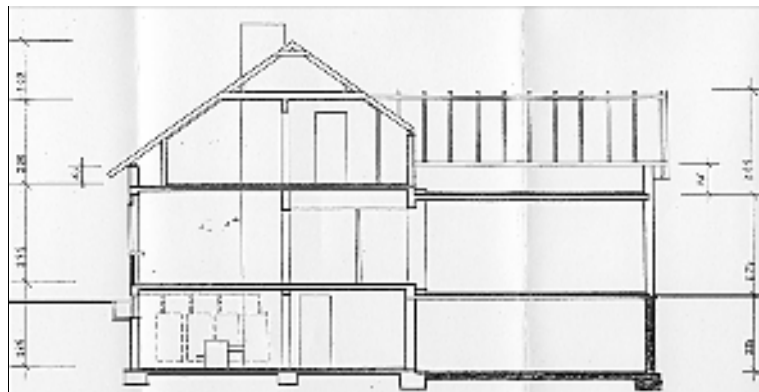


- Dachgeschoss -

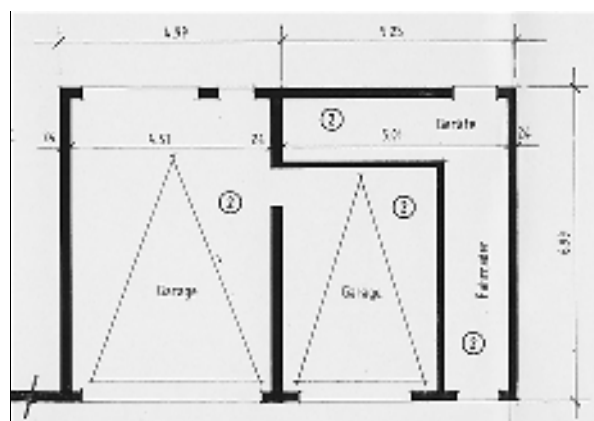
tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung



- Kellergeschoss -



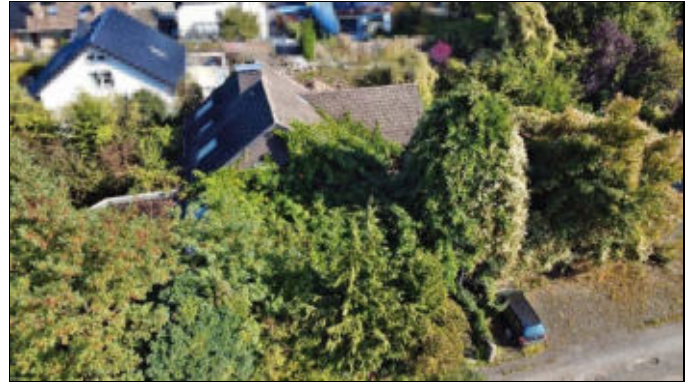
- Gebäudeschnitte -



- Doppelgarage -



-1- Vogelperspektive von Nordwesten



-2- Vogelperspektive von Süden



-3- Vogelperspektive Doppelgarage von Süden



-4- Ansicht von Südwesten



-5- Ansicht von Nordwesten



-6- „Borchertstraße“ (Flurstück 365)



-7- Grundstückszugang



-8- Hauseingang TE-Nr. 1



-9- Vortür WE-Nr. 2



-10- Doppelgarage



-11- 5 Stellplätze



-12- Heizung

----- Schadensbilder -----



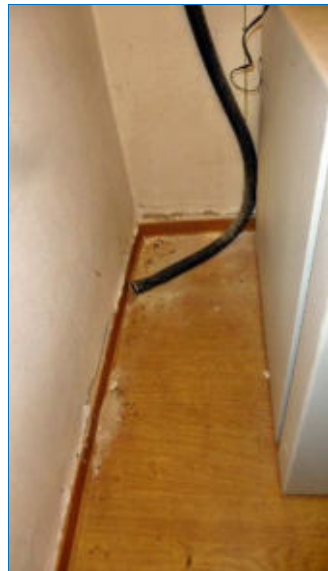
-13-



-14-



-15-



-16-



-17-



-18-



-19-



-20-



-21-



-22-



-23-



-24-



-25-



-26-



-27-



-28-

Schadenslegende TE-Nr. 1

- Bild 13 - 16** Feuchtespuren an Wand Unter- und Erdgeschoss
Bild 17 Deckenriss Archiv
Bild 18 desolate Elektroinstallation Untergeschoss
Bild 19 offene Wand- und Bodenschlitze WC
Bild 20 defekte Lichtkuppel mit Grüneinwuchs WC

Schadenslegende WE-Nr. 2

- Bild 21** morsches Dachflächenfenster Zimmer 3
Bild 22 zugewuchertes Fenster Abstellraum
Bild 23 Feuchtespuren mit Schimmelbefall Zimmer 2
Bild 24 - 27 Feuchtespuren mit Schimmelbefall und Putzablösungen Keller
Bild 28 Putzablösungen Rückwand Garage