

Auftraggeber: Amtsgericht Detmold

Aktenzeichen: 21 K 30/24

Gutachten- Nr.: GAD 2024.12

Datum: 17.04.2025

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS)

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

Lärchenweg 5

32805 Horn – Bad Meinberg

Tel. 05234 204 256

Mobil 0160 8423 616

Info@gs-immobilienbewertung.de

Gutachten

Über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

des bebauten Grundstücks in 32791 Lage, Kampmannsweg 17



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum 02.12.2024 ermittelt mit rund

350.000 €

Ausfertigung Nr.: 1 - 2 - 3 - 4

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

Das Gutachten besteht aus 75 Seiten, davon 7 Anlagen auf 23 Seiten

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Zweifamilienhaus mit Garage
--------	-----------------------------

Wertermittlungstichtag	02.12.2024
Qualitätstichtag	02.12.2024
Ortstermin	02.12.2024

Baujahr des Wohnhauses	1971 fiktiv 1974
Anzahl der Wohnungen	2
Wohnflächen insgesamt	Ca.188 m ²
Restnutzungsdauer	30 Jahre

Grundstücksgröße	1.104 m ²
Vorläufiger Bodenwert relativ	274 €/m ²
Vorläufiger Bodenwert absolut	<u>302.500 €</u>

Herstellungskosten der baulichen Anlagen am WST	739.858 €
Alterswertfaktor	37,5 %
Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	277.446 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Außenanlagen	13.500 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Nebenanlagen	3.995 €
Vorläufiger Bodenwert	302.500 €
Vorläufiger Sachwert	597.362 €
Allgemeine Marktanpassung	0,75
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	448.022 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 80.014 €
Sachwert	<u>Rd. 368.000 €</u>

Vergleichswert mittelbar	<u>Rd. 276.000 €</u>
--------------------------	----------------------

Verkehrswert	350.000 €
--------------	------------------

Preis pro m ² Wohnfläche ohne Nebenanlagen (mängelfrei)	Ca. 2.264 €/m ²
--	----------------------------

Abkürzungsverzeichnis

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

Inhalt

1.	Allgemeine Angaben.....	6
1.1.	Auftraggeber	6
1.2.	Aktenzeichen	6
1.3.	Zweck des Gutachtens	6
1.4.	Nähere Bezeichnung des Objekts	6
1.5.	Grundlagen des Gutachtens.....	6
1.6.	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	7
1.7.	Allgemeine Bedingungen.....	7
1.8.	Wertermittlungsstichtag (WST).....	8
1.9.	Qualitätsstichtag	8
1.10.	Ortsbesichtigung.....	8
1.11.	Besonderheiten.....	8
1.12.	Ende der Recherchen.....	8
2.	Beschreibung der Grundstücksmerkmale	9
2.1.	Lage	9
3.	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.1.	Liegenschaftskataster	12
3.2.	Grundbuch	13
3.3.	Baulastenverzeichnis.....	13
3.4.	Altlastenkataster	14
3.5.	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	14
3.6.	Entwicklungszustand	14
3.7.	Abgabenrechtliche Situation	15
3.8.	Obligatorische Rechte	15
3.9.	Schutzgebiete	15
3.10.	Starkregen- u. Hochwassergefahren.....	15
3.11.	Tatsächliche Eigenschaften.....	18
3.11.1.	Identifikation.....	18
3.11.2.	Erschließung	19
3.11.3.	Beschaffenheitsmerkmale	19
4.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	19
4.1.	Vorbemerkungen	19
4.2.	Baujahr.....	19
4.3.	Bauweise des Gebäudes.....	21
4.4.	Wesentliche Ausstattungsmerkmale	22
4.5.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	25
4.6.	Außenanlagen	26

4.7.	Nebengebäude	26
4.8.	Zustand des Bewertungsobjektes	27
4.9.	Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung	28
5.	Kennzahlen	29
5.1.	Bebaute Fläche /Grundfläche	29
5.2.	Grundflächenzahl (GRZ).....	29
5.3.	Bruttogrundfläche	30
5.4.	Wohnfläche	31
5.5.	Wohnflächenfaktor 1	32
5.6.	Wohnflächenfaktor 2	32
6.	Wertermittlung	32
6.1.	Beschreibung der drei Verfahren.....	33
6.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahren	33
6.3.	Ermittlung des Bodenwertes.....	34
6.4.	Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021	36
6.4.1.	Begriffe und Wertansätze	37
6.4.2.	Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag	47
6.4.3.	Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	48
6.4.4.	Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Außenanlagen.....	48
6.4.5.	Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Nebenanlagen.....	48
6.4.6.	Vorläufiger Bodenwert	48
6.4.7.	Vorläufiger Sachwert	48
6.4.8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	48
6.4.9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	48
6.4.10.	Sachwert.....	48
6.5.	Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021.....	49
6.5.1.	Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes	49
6.6.	Vergleichswert	51
7.	Verkehrswert.....	51
8.	Anlagen.....	53
8.1.	Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage	
8.2.	Liegenschaftskarte.....	
8.3.	Liegenschaftsnachweis.....	
8.4.	Bodenrichtwertkarte	
8.5.	Bauzeichnungen	
8.6.	Fotos	
8.7.	Standardstufen	

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Detmold

1.2. Aktenzeichen

21 K 030/24

1.3. Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft

1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts

Es handelt sich um ein, mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebautes
Grundstück

1.5. Grundlagen des Gutachtens

- Der mir erteilte Auftrag vom 07.11.2024
- Auszug aus dem Grundbuch /Kopie vom 09.10.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Lippe vom 08.11.2024
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster – des Kreises Lippe vom 08.11.2024
- Auskunft aus dem Baulastenkataster – des Kreises Lippe vom 05.11.2024
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks von der Stadt Lage vom 05.12.2024 und 08.12.2024
- Bauakte aus dem Bauarchiv der Stadt Lage vom 25.11.2024
- Unterlagen von der Eigentümerin Frau XXXX einschließlich eines Gutachtens /als Kurzgutachten von Herrn Dipl.-Ing. XXXX zum 07.09.2022
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Lippe und der Stadt Detmold
- Als einschlägige Literatur:

Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023

Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ 9. Auflage 2022

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

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

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

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

1.6. Wesentlich rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

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

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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

Grundbuchordnung (GBO)

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

1.7. Allgemeine Bedingungen

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

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

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

Es wird, insoweit nachfolgend nicht anders beschrieben, ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine

Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

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

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

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

1.8. Wertermittlungstichtag (WST)

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 02.12.2024

1.9. Qualitätsstichtag

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

Er entspricht dem Zustand am Wertermittlungstichtag, den 02.12.2024

1.10. Ortsbesichtigung

02.12.2024 / Beginn 16:30 Uhr

Teilnehmer:

Eigentümer

Frau Xxxx XXXX / Herr RA XXXX war von 17:00 Uhr bis ca. 17:15 Uhr anwesend

Sachverständige(r)

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

1.11. Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Hochwasserrisikogebiet.

Die Erschließungskosten nach Baugesetzbuch sind nicht abgegolten

1.12. Ende der Recherchen

08.01.2024

2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale

2.1. Lage

Bundesland

Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk

Detmold

Kreis

Lippe

„Der Landkreis Lippe ist 1246 km² groß und liegt im Dreieck der Großstadtregion Ruhrgebiet, der Documenta-Stadt Kassel und der Landeshauptstadt von Niedersachsen Hannover, sowie im Zentrum zwischen Teutoburger Wald und Weser. Hier leben in 16 Städten und Gemeinden ca. 350.000¹ Einwohner. Der Kreis ist mit zwei Heilbädern und vielen Heilquellen eine Gesundheits- und Wellnessregion. Gleichzeitig ist er Teil der leistungsfähigen Industrie- und Dienstleistungsregion Ostwestfalen-Lippe.“²

Stadt

Lage

Lage liegt etwa neun Kilometer nordwestlich von Detmold unweit des Teutoburger Waldes im Werretal. Sie wird als kleine Mittelstadt klassifiziert und ist 76,02 km² groß. Der Großteil der Fläche, nämlich 56,9 %, wird für die Landwirtschaft verwendet.

Die Stadt ist als „Zieglerstadt“, „Zuckerstadt“ und „Stadt des Sports“ bekannt.

Beginnend im Norden im Uhrzeigersinn grenzen an Lage die Städte Bad Salzuflen, Lemgo, Detmold, die Gemeinde Augustdorf, die Stadt Oerlinghausen und die Gemeinde Leopoldshöhe (alle Kreis Lippe).

In Lage leben ca. 35.000 Einwohner in 15 Stadtteilen.

Stadtteil

Kernstadt

Einwohner

35.311³ in der Gesamtstadt

13.262⁴ in der Kernstadt

Kaufkraftindex

87,6 (im Vergleich Kreis Lippe 95,8, Detmold 99,6)⁵

¹ Zahlen, Daten und Fakten - Kreis Lippe (kreis-lippe.de)31.12.2023

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

³ Bevölkerung nach Gemeinden NRW | Landesbetrieb IT.NRW Stand 30.06.2023

⁴ www.lage.de/ Einwohnerzahlen 31.12.2023

⁵ Kennzahlen Lippe 2023/2024 IHK Lippe

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD 2024.12

Arbeitslosenzahl

Kreis Lippe 5,5 %

im Vergleich:

NRW 7,5 %

Bundesrepublik 5,9 % ⁶

Am 30.06.2023 gab es in Lage 13.860 sozial versicherungspflichtige Beschäftigte.
Das Pendlersaldo betrug - 6.292. ⁷

Demographische Entwicklung⁸

Jahr	Einwohnerzahl
2016	35.099
2018	35.047
2020	34.885
2022	35.423
2024	35.311

Die Bevölkerungszahl ist seit 2024 relativ konstant.

Im Demographieportal des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung wird für den Kreis Lippe ein Bevölkerungsrückgang von 2020 bis 2049 von 4 – 8 % prognostiziert.

Entfernungen

Zum Stadtzentrum / Rathaus: ca. 850 m

Zur Kreisstadt ca. 9 km (Detmold) Mittelzentrum

Zur nächsten Großstadt: ca. 27 km (Bielefeld) Oberzentrum in OWL

Nähere Umgebung

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Wohngebiet mit Ein-/Zweifamilienhäusern in vorwiegend ein- bis zweigeschossiger und offener Bauweise.

Einige Grundstücke grenzen direkt an die Werre.

Verkehrsanbindung

Öffentliches Verkehrsnetz:

Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Augustdorfer Straße und ist fußläufig nach 150 m erreichbar.

⁶ Bund, Länder und Kreise - Lippe - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) Nov. 24

⁷ Statistik NRW – Kommunalprofil Stadt Lage / Stand 23.05.2024

⁸ www.landesdatenbank.nrw.de

Die Bahnstation der DB für Regionalverkehr ist ca. 900 m entfernt. Von hier können die ICE-Bahnhöfe in Altenbeken sowie die in Bielefeld oder Herford erreicht werden.

Öffentliches Straßennetz

Bis zur Autobahnauffahrt der A2 (Oberhausen-Hannover) Richtung Hannover sind es ca. 19 km und zur A 33 (Verbindung der A 30 und A 44) Auffahrt Schloss Holte - Stukenbrock ca. 17 km.

Die Bundesstraße 239 (B239) ist nur ca. 600 m vom Bewertungsobjekt in südwestlicher Richtung entfernt. Bis zur B 66 in nordwestlicher Richtung sind es ca. 1.000 m.

Flughafen

Der Flughafen Paderborn ist ca. 56 km entfernt und über die A 33, die Landstraßen 776 / 751 in ca. 50 Min. gut erreichbar.

Bis zum Flughafen Hannover sind es über die A 2 ca. 116 km (Fahrzeit ca. 1 Std. 45 Min.)

Immissionen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet. Während der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wahrgenommen.

Saisonal ist insbesondere mit einer Geruchsbelästigung durch die nahegelegene Zuckerfabrik zu rechnen.

Infrastruktur

Schulen:

- Grundschule

Städt. Grundschule Ehrentrop / Entfernung ca. 600 m – fußläufig erreichbar – die B 239 muss überquert werden

- Weiterführende Schulen

Sekundarschule / Entfernung ca. 1.000 m

Realschule / Entfernung ca. 400 m

Gebr. Humboldt Gymnasium / Entfernung ca. 650 m

Förderschulen im Stadtteil Hagen

Hochschulen - Universitäten

Detmold

Hochschule für Musik und Technische Hochschule OWL (ca. 9 km/ Bus / Bahn oder PKW)

Lemgo

Technische Hochschule OWL (ca. 10 km/ Bus / Bahn oder PKW)

Bielefeld

Universität Bielefeld (ca. 28 km Bahn / PKW)

Kindergarten:

Städt. Verbundfamilienzentrum ca. (600 m fußläufig erreichbar / die B 239 muss überquert werden)

Einkaufsmöglichkeiten:

Erweiterte Grundversorgung vorhanden

Discounter und Einzelhandel fußläufig gut erreichbar

Weitere Angebote im Stadtzentrum

Geldinstitute

Im Stadtkern vorhanden

Kulturangebote:

Ziegeleimuseum im Stadtteil Hagen

Kunst-Stiftung Sibylle im Stadtkern

Landestheater und Musikhochschule in der Kreisstadt Detmold

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

Medizinische Versorgung:

Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte im Stadtzentrum

Klinikum Lippe in den Nachbarstädten Detmold und Lemgo, weitere Kliniken im Oberzentrum Bielefeld

Parkplätze:

Ein Garagenparkplatz. Vor der Garage und dem Hauseingang können noch 2 PKW abgestellt werden. Im Öffentlichen Straßenraum sind explizit keine Parkplätze ausgewiesen.

Lagebeurteilung- insgesamt

- Nähe zu den Versorgungseinrichtungen, zum Kindergarten und den Schulen
- Nähe zum Stadtkern, zum Bahnhof der DB und zu zwei Bundesstraßen

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Beim Bodenwert, bei der Marktanpassung

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster (Stand 08.11.2024) nachgewiesen unter:⁹

⁹ Siehe Anlage 6.3

Regierungsbezirk	Detmold
Kreis:	Lippe
Gemeinde:	05766040 Lage
Gemarkung:	2005 Lage
Flur:	6
Flurstück:	404
Grundstücksfläche;	1.104 m ²
Lagebezeichnung:	08093 Kampmannsweg 17
Tatsächliche Nutzung	1.104 Wohnbaufläche

3.2. Grundbuch

Grundbuchstand Kopie vom:	09.10.2024
Letzte Änderung:	20.08.2024
Grundbuchbezirk:	052005 Lage
Amtsgericht:	2303 Detmold
Grundbuchblatt:	286
Laufende Nr.	1
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freiflächen Kampmannsweg 17

In Abteilung I sind zur lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgende Eigentümer eingetragen:

Lfd. Nr. 2.1

Xxxx XXXX

Lfd. 2. 2

Xxxx XXXX

- in Erbengemeinschaft -

In Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ ist folgende Eintragung vorhanden;

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Detmold, 21 K 30/24). Eingetragen am 20.08.2024“

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

3.3. Baulastenverzeichnis

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Lage, Frau XXXX vom 05.11.2024, ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen.

Die Wertermittlung erfolgt daher auf der Basis „baulastenfreier Zustand“.

3.4. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe, Herr Oberbracht, vom 08.11.2024, ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster des Kreises als Fläche mit potentielltem Bodenbelastungsverdacht aufgrund der Vornutzung als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Die erteilte Auskunft beinhaltet den momentanen Kenntnisstand. Der Kreis Lippe übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster.

Die Wertermittlung erfolgt daher auf der Basis „altlastenfreier Zustand“.

3.5. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

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

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

Der Flächennutzungsplan Stadt Lage aus 2023 weist für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, Grünflächenflächen aus,

Die Baunutzungsverordnung (BauNV) nennt unter § 3 "Reine Wohngebiete" und unter § 4 "Allgemeine Wohngebiete".

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen und allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In der Bauakte der Stadt Detmold waren Unterlagen zum Bau des Wohnhauses und der Garage von 1968 bis 1971 vorhanden. Die Schlussabnahme fand am 09.03.1971 statt.

Es wird eine materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6. Entwicklungszustand

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

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

2. Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand

der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

3. Rohbauland

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

4. Baureifes Land

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

5. Sonstige Flächen

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um baureifes Land.

3.7. Abgabenrechtliche Situation

Laut tel. Auskunft der Stadt Lage, Herr XXXX vom 05.12.2024, sind Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch nicht endgültig hergestellt und das Bewertungsobjekt ist somit bezüglich der Beiträge und Abgaben nach BauGB nicht abgaben- und erschließungskostenfrei.

Die Ausbauarbeiten sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Die Beiträge und Abgaben nach KAG¹⁰ sind abgegolten.

3.8. Obligatorische Rechte

Das Bewertungsobjekt wird von der Eigentümerin bewohnt. Die Erdgeschosswohnung steht seit einiger Zeit leer. Mietverhältnisse sind der Sachverständigen nicht bekannt.

3.9. Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 04.12.2024) weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

3.10. Starkregen- u. Hochwassergefahren

In den letzten Jahren sind immer mehr „Umweltkatastrophen“ aufgetreten. Egal ob es ein Platzregen ist, der Straßen und Häuser überspült oder der Dauerregen, der auch kleine Bäche zu reißenden Flüssen werden lässt.

¹⁰ KAG - Kommunalabgabengesetz

Nach § 73 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist durch die zuständigen Behörden der Länder das Hochwasserrisiko zu bewerten und danach sind die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete) zu bestimmen.

Das „Hochwasserrisiko“ ist in § 73 Absatz 1 WHG definiert: Es ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.¹¹

Hochwassergefahrenkarte HQ häufig *



(Kopie aus dem Internet/Flussgebiete NRW)

*** Anmerkung**

HQ häufig bedeutet eine häufige/hohe Wahrscheinlichkeit, dass ein Hochwasser statistisch einmal alle 10-20 Jahre zu erwarten ist.

Laut der Karte ist demnach die statistische Wahrscheinlichkeit einer Überschwemmung von Teilen des Grundstück innerhalb von 10 – 20 Jahren hoch. Es ist mit einer Überschwemmungstiefe von vorwiegend 10 - 15 cm zu rechnen.

¹¹ Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten | flussgebiete.nrw
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD 2024.12

Hochwassergefahrenkarte HQ 100



(Kopie aus dem Internet/Flussgebiete NRW)

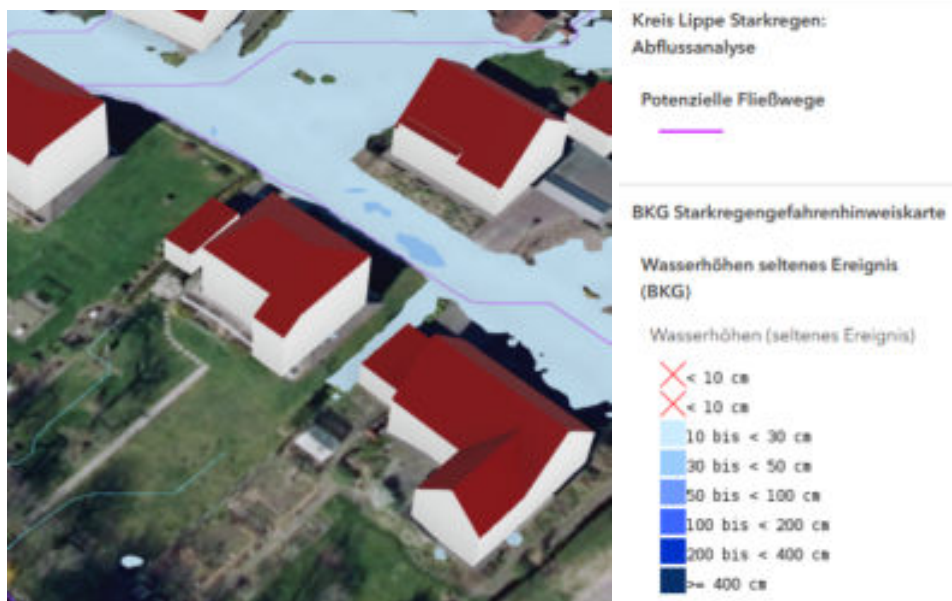
* Anmerkung

HQ 100 bedeutet eine mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100), dass ein Hochwasser statistisch einmal alle 100 Jahre zu erwarten ist.

Nach tel. Auskunft der Stadt Lage, Herr XXXX, vom 05.12.2024, ist mit einer Überflutung vorwiegend über den Kampmannsweg mit einer durchschnittlichen Einstautiefe von 50 cm zu rechnen. Laut Herrn XXXX ist ein Planfeststellungsverfahren zum Hochwasserschutz mit einer Hochwasserschutzwand geplant. Die Umsetzung könnte voraussichtlich in 2028 beginnen.

Das letzte Hochwasserereignis in Lage war nach seiner Auskunft im Jahr 1998 mit einer 80- bis 90-jährigen Wahrscheinlichkeit.

Starkregenhinweiskarte¹²



(Kopie aus dem Internet/geoportal-lippe.de)

Laut der o. a. Karte ist auf dem Bewertungsgrundstück an der Grenze zur Straße und zum Nachbarn im Südosten auf einer Fläche von ca. 50 m² mit einer Wassertiefe zwischen 10 und 30 cm zu rechnen.

3.11. Tatsächliche Eigenschaften

3.11.1. Identifikation

Lage/Adresse

Das Objekt wurde von der Sachverständigen unter der im Grundbuch angegebenen Adresse gefunden.

Grundstücksgröße

Straßenlänge: ca. 23,50 m
Ø Breite: ca. 22,50 m
Ø Tiefe: ca. 49,50 m

Die Maße wurden im Ortstermin z-T. grob abgeschritten und dem Onlineportal „Tim online“ entnommen. Sie plausibilisieren die im Liegenschaftsnachweis angegebene Grundstücksgröße von 1.104 m² (22,50 m x 39,50 m = 1.113 m²).

Nutzung

Während der Ortbesichtigung wurde festgestellt, dass das Bewertungsobjekt wie im Liegenschaftsnachweis angegeben, wohnlich genutzt wird.

¹² www.geoportal-lippe.de /Starkregen Kreis Lippe für Öffentl. noch in Bearbeitung

3.11.2. Erschließung

Das bebaute Reihengrundstück grenzt im Nordosten an den Kampmannsweg.

Es ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Wasser, Gas und Abwasser angeschlossen.

Anmerkung

Der vorhandene Gasanschluss ist gegenwärtig stillgelegt, er wurde in der Vergangenheit für die Kochherde in den Küchen benutzt.

Die Heizung wurde und wird mit Öl betrieben.

3.11.3. Beschaffenheitsmerkmale

Der Zuschnitt des relativ rechtwinkligen Grundstücks und die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, sowie die Lage zu der anliegenden Straße kann dem beiliegenden Ausschnitt aus der Flurkarte entnommen werden.

Das Grundstück grenzt direkt an die Werre(mit kleinem Treppenzugang).

Die Hoffläche ist mit Betonsteinen / z.T. Waschbetonplatten gepflastert.

Der Kampmannsweg ist im Bereich des Bewertungsobjektes nicht endausgebaut. Die Fahrbahndecke besteht aus unterschiedlichen Materialien, ist relativ uneben und gleicht einem Flickenteppich.

Gehwege sind nicht vorhanden.

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

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

4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1. Vorbemerkungen

Vergl. 1.5.

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

4.2. Baujahr

1971 Wohnhaus mit Garage

Modernisierungen / Instandhaltungen

Außenwände

- Ca. 1975 – 1978

Fassade aus Klinkersteinen

Dach

- 1980

Dämmung einiger Dachflächen im Zuge des Teilausbaus des Dachgeschosses (Annahme)

Fenster und Außentüren

- Ca. 2010

Austausch der Terrassen-/Balkontüren (5 Stück) im Erd- und Obergeschoss: Metall mit Zweifachverglasung

Neues Dachflächenfenster im Dachgeschoss

- 2020

4 neue Kunststofffenster mit Zweifachverglasung im Obergeschoss/ Straßenseite

Innenwände und Türen

- 2020

Einbau neuer Türen im Obergeschoss aus Holzwerkstoff mit Zargen und Blätter /Farbe Weiß

Erneuerung der Wandbekleidungen (Putz mit Anstrich) im Obergeschoss

Decken und Treppen

Fußböden

- 2020

In der Obergeschosswohnung:

Vorhandenes Parkett geschliffen und neu versiegelt. Neue Fußbodenbeläge in den restlichen Räumen

Sanitär

- 2020

Neues Badezimmer im Obergeschoss mit Wasserzählern

Heizung

- Ca. 1995 /1999

Austausch der Heizungsanlage im Keller (Öl)

- 2020

Neuer Heizkörper und Fußbodenheizung im Bad des Obergeschosses

Sonstige Technische Ausstattungen

- 2020

Neue Elektroleitungen mit Schaltern und Steckdosen im Obergeschoss. Neuer Zählerkasten mit Unterverteilungen (Kippschalter) im Treppenhaus

4.3. Bauweise des Gebäudes

- Massiv
- Zweigeschossig
- Walmdach
- voll unterkellert
- teilweise ausgebautes Dachgeschoss (baurechtlich nicht genehmigt)

Außenwände

Keller	Mauerwerk
Erd- und Dachgeschoss	Mauerwerk

Fassade

Klinker (auf geringfügiger Dämmung)

Innenwände

Kellergeschoss	Mauerwerk
Erdgeschoss	Mauerwerk
Dachgeschoss	Leichtbauwände

Fundamente

Beton

Dachkonstruktion

Walmdach / Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung
Folie im nicht ausgebauten Bereich
Dämmung (angenommen) im Ausbaubereich
Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Kaminköpfe nicht verkleidet

Decken

Kellergeschoss:	Betondecke
Erdgeschoss	Betondecke
Obergeschoss:	Betondecke

Geschosstreppen

Beton mit Kunststeinbelag (Marmoroptik) mit Metallgeländer und Holzhandlauf

Kelleraußentreppe

Beton - gestrichen

4.4. Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Grundriss-Gestaltung

Zweifamilienhaus aus 1971 baujahrtypisch

Kellergeschoss

3 Kellerräume, Heizungskeller, Öllagerraum, Hobbyraum (Kellerbar mit Heizkörper) und Flur

Erdgeschoss

3 ½ ZKB und Terrasse

Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn-Esszimmer, Flur, Küche, Badezimmer Ohne WC, separates WC und Terrasse

Obergeschoss

3 ½ ZKB und Balkon

Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn-Esszimmer, Flur, Küche, Badezimmer und Balkon

Dachgeschoss

Gästezimmer und Bad (baurechtlich nicht genehmigt) Das Badezimmer ist nach Aussage der Eigentümerin nicht funktionstüchtig.

Lichte Höhen (gemessen während der Ortsbesichtigung):

Kellergeschoss: Ca..2,07 m

Erdgeschoss: Ca. 2,50 m

Obergeschoss: Ca. 2,50 m

Dachgeschoss: Ca. 2,13 m

Ausrichtung

Die Wohnzimmer sind nach Südwesten ausgerichtet.

Der Eingang befindet sich im Nordwesten/ Zugang von Nordosten

Belichtung/Besonnung

Besonnung und Belichtung sind gut.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Lüftung

Natürlich über Fenster

Fußboden

Keller

Fliesen und Beton/Estrich gestrichen

Erdgeschoss

Parkett und Laminat

Fliesen/Mosaik im Bad

Obergeschoss

Parkett, Laminat, Fliesen im Bad

Dachgeschoss

Laminat /Mosaikfliesen im Bad

Fenster

Kellergeschoss

Stahlfenster mit Lochgitter und Einfachverglasung

Wohngeschosse

Vorwiegend Metallfenster mit Zweifachverglasung

Im Obergeschoss 4 Kunststofffenster mit Doppelverglasung (zur Straßenseite)

Kunststoffjalousien / manuell

Fensterbänke

Außen: Stein

Außentür/Keller

Metall mit Glaseinsatz (Baujahr 1971)

Haustür

Metalltür mit feststehendem Seitenteil und Drahtglas (Baujahr 1971)

Innentüren

Kellergeschoss

Holzzargen mit Holztürblättern (Limba / naturfarben) / Metalltür-/Klappe im Heizungsbereich

Erdgeschoss

Holzzargen – Holztürblätter tlw. mit Glaseinsatz (Limba / naturfarben)

Obergeschoss

Holzzargen – Holztürblätter weiß

Wände und Decken

Keller

Die Wände und Decken sind vorwiegend geputzt und gestrichen, im Waschkeller sind die Wände tlw. gefliest, im Hobbyraum sind die Wände und ist die Decke mit Holz verkleidet

Erdgeschoss

Die Wände sind geputzt, tapeziert und gestrichen

Die Decken sind tapeziert und gestrichen

Küche: Fliesenspiegel

Bad und WC: Die Wände sind vorwiegend halbhoch gefliest

Obergeschoss

Die Wände und Decken sind geputzt und gestrichen

Badezimmer: Die Wände sind unterschiedlich hoch gefliest

Sanitäre Einrichtungen

Kellergeschoss

Waschbecken und Waschmaschinenanschlüsse im Waschkeller

Erdgeschoss

Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und Badewanne (ohne WC)
/

Objektfarbe: weiß

Separates WC mit Stand-WC und Waschbecken/Objektfarbe weiß

Obergeschoss

Bodengleiche Dusche, Badewanne, Waschbecken und Wand-WC /Objektfarbe weiß

Wasserzähler

Außen

Wasseranschluss / Nähe Kellertreppe

Küchen

Wasser- und Abwasseranschlüsse, Stromanschlüsse

Heizungsanlage

Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung

Rippenheizkörper mit Thermostatventilen

Heizkörper als Handtuchwärmer im Obergeschossbad

Flachheizkörper im Hobbyraum

Ein Heizöllagertank aus Metall / Inhalt ca. 6.000 Liter

Installation / Strom

Ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen

Hauptsicherungs-bzw. Zählerkasten mit Unterverteilungen und Kippschaltern aus
ca. 2020

Einfache Klingelanlage ohne Sprechfunktion

Energetische Situation

Es liegt kein Energieverbrauchsausweis vor

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

Ca. 2010

Terrassen-/Balkontüren aus Metall mit Zweifachverglasung neues
Dachflächenfenster

Ca. 2020

4 kleinere Kunststofffenster im Obergeschoss

Lt. Solardachkataster des Kreises Lippe ist das Gebäude sehr gut für Photovoltaik
und Solarthermie geeignet.¹³

Anmerkung:

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

Dichtheitsprüfung

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

Anmerkung

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

*Für weitere Angaben wird auf die Internetseiten der Stadt Lage und des Kreises
Lippe verwiesen.¹⁴*

Rauchmelder

Anmerkung

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

4.5. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:

Vorbau mit Überdachung zwischen Hauseingang und Garage, Terrasse,
Kelleraußentreppe. Zwei Stufen zum Hauseingang und Podest

¹³ Solarkataster (solardachkataster-lippe.de)

¹⁴ www.detmold.de /Microsoft Word - Fragen und Antworten zur Selbstüberwachungsverordnung Bürg...
(detmold.de)

Die vorhandenen Einbauküchen und die Einbauschränke im Erdgeschoss sind nicht Gegenstand der Wertermittlung.

4.6. Außenanlagen

Rasenflächen, Sträucher und Bäume

Hofffläche gepflastert mit Waschbetonplatten/ vor der Garage Verbundsteinpflaster

Gartenweg – gradläufig mit Betonplatten

Einfriedigung: vorwiegend Metallzaun

4.7. Nebengebäude

Garage

Baujahr: 1971

Größe: ca. 3,60 m x ca. 6,70 m

BGF: ca. 24,12 m²

Bauart: Massivbauweise

Dach: Flachdach / Beton

Boden: Beton /Estrich gestrichen

Fenster: keine

Tor: Schwingtor / Metall

Außentüren: Metalltür

Elektroanschluss: vorhanden

Wasseranschluss: keine

Modernisierungen: keine

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 6 Jahre

Zustand: Unterhaltungsrückstand

Rissbildungen im oberen Bereich der Wände

Feuchteeinwirkung im unteren Bereich des Außenmauerwerks von außen

Anstrichschäden an Außentür und Tor

Gartenhaus

Baujahr: nicht bekannt / älter

Größe: ca. 2,00 m x ca. 2,00 m mit Vordach und Terrasse (ca. 1,00 m tief)

BGF: ca. 6 m²

Bauart:	Holzkonstruktion geschlossen
Dach:	Satteldach
Boden:	nicht bekannt / Terrasse mit Betonsteinen
Fenster:	Holzfenster mit Sprossen
Türen:	Holz
Elektroanschluss:	nicht vorhanden
Wasseranschluss:	nicht vorhanden
Gesamtnutzungsdauer:	20 Jahre
Restnutzungsdauer:	relativ / abgelaufen
Zustand:	noch nutzbar

4.8. Zustand des Bewertungsobjektes

Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem insgesamt ordentlichen, z. T. aber, insbesondere im Erd- und Dachgeschoss, einem zurückgehaltenen Unterhaltungszustand.

Im Erdgeschoss wurden z. B. seit Jahren keine Renovierungsarbeiten vorgenommen. Auch wenn hier eine bodengleiche Dusche eingebaut wurde, sind die sanitären Anlagen insgesamt dennoch veraltet.

Die Optik (von außen) wird gemäß Grundstücksmarktbericht als „normal ansprechend“ eingestuft.

Es waren insbesondere folgende Unterhaltungsrückstände bzw. Mängel und Schäden vorhanden:

- Außenwände

Die Kelleraußenwände weisen von **innen** Feuchtespuren auf.

Stärkere Feuchteeinwirkung am Kellerhals

- Dach

Schadhafter Schornsteinkopf

Sichtbare Feuchteinwirkungen an der Unterseite des Flachdachs zwischen Garage und Wohnhaus)

- Fenster und Außentüren

Anstrichschade am Dachflächenfenster Im Bad des Dachgeschosses

Metallfenster z. T. veraltet

- Innenwände- und Türen
- Fußböden

Parkettboden im Erdgeschoss schadhaft

- Decken und Treppen
- Sanitäreinrichtungen

Im Erdgeschoss veraltet

- Heizung

Heizungsanlage im Keller ca. 30 Jahre alt

- Sonstige Ausstattung

Elektroleitungen teilweise (insbes. im EG) veraltet

- Besondere Bauteile

Balkon mit starken Witterungseinflüssen /schadhafter Fliesenbelag mit erheblicher Feuchteinwirkung – sichtbar auch an der Unterseite der Balkonplatte /Instandsetzung dringend notwendig

Schadhaftes Balkongeländer

Feuchteinwirkungen am Kellerhals der Kelleraußentreppe mit Moos- und/Algenbildung am Geländer und an den Stufen

- Außenanlagen
- Nebengebäude

Garage

Siehe oben

4.9. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung

Das Bewertungsobjekt wurde als Zweifamilienhaus konzipiert und wurde bis vor kurzem auch so genutzt. Zurzeit steht die Erdgeschosswohnung leer.

Es wird hier auch zukünftig von einer wohnlichen Nutzung ausgegangen.

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt lt. Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 einen Rückgang der Anzahl der Verträge und gleichzeitig auch einen Rückgang des Geldumsatzes.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser war ein Preisrückgang festzustellen.

Lag der Preisindex für Ein-Zweifamilienhäuser Ende 2022 bei 131 sank zum Ende des Jahres 2023 auf 120. Im August 2024 lag er bei 122. Bei der Preisentwicklung waren aber örtliche Unterschiede zu beobachten.

In 2023 wurden im Stadtgebiet von Lage 86 Ein- und Zweifamilienhäuser für Ø 294.000 € verkauft.

In der Baujahraltersklasse 1950 – 1974 wurden im Kreis Lippe 181 Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich rd. 222.000 €, bei einer Wohnfläche von 150 m² und einer Grundstücksgröße von 624 m², verkauft. Das entspricht einem Preis von rd. 1.554 € m²/ Wohnfläche. In der Baualtersklasse 1975 bis 1994 wurden 94 Ein- und Zweifamilienhäuser im Durchschnitt für 313.000 € und einem Preis/m² Wohnfläche 2.129 € verkauft.

Nach meinen Recherchen vor Ort, im Internet und in der regionalen Tageszeitung, sowie nach Rücksprache mit ortskundigen Maklern ist das Angebot an

vergleichbaren Wohnhäusern in Lage und Umgebung relativ gering.

Wegen der weiterhin unsicheren wirtschaftspolitischen Lage scheint der Markt trotz der zurzeit leicht rückgängigen Zinsen weiterhin zu stagnieren.

5. Kennzahlen

5.1. Bebaute Fläche /Grundfläche

Gemäß § 19 BauNVO NRW sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Grundfläche des Gebäudes:

$$(12,65 \text{ m} \times 9,65 \text{ m}) + (5,26 \text{ m} \times 2,20 \text{ m}) = 133,64 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Garage:

$$6,00 \text{ m} \times 6,49 = 38,94 \text{ m}^2$$

Grundfläche des Gartenhauses

$$\text{Ca. } 6 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Terrasse

$$7,25 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} = 18,13 \text{ m}^2$$

Grundflächen der Hoffläche

$$\text{Ca. } 47 \text{ m}^2 \text{ (grob ermittelt aus TIM-online)}^{15}$$

Insgesamt:

$$133,64 \text{ m}^2 + 38,94 \text{ m}^2 + 6 \text{ m}^2 + 18,13 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 = 243,71 \text{ m}^2 \text{ rd. } 244 \text{ m}^2$$

5.2. Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

$$\text{Bebaute Fläche: } 394 \text{ m}^2$$

$$\text{Grundstücksfläche: } 781 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ} = 394 \text{ m}^2 / 781 \text{ m}^2 = 0,50$$

¹⁵ TIM-online (nrw.de)

5.3. Bruttogrundfläche

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

Bereich a: überdeckter allseitig umschlossener Bereich

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

Bereich c: nicht überdeckter Bereich

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

Wertansatz

Beim Bewertungsobjekt liegen folgende Gebäudearten vor:

Wohnhaus – Typ 1.12

Freistehendes Einfamilienhaus, zweigeschossig, vollunterkellert und nicht ausgebauten Dachgeschoss*

Kellergeschoss:

$$(9,65 \text{ m} \times 12,65 \text{ m}) = 122,07 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$(9,65 \text{ m} \times 12,65 \text{ m}) = 122,07 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$(9,65 \text{ m} \times 12,65 \text{ m}) = 122,07 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$(9,65 \text{ m} \times 12,65 \text{ m}) = 122,07 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$122,07 \text{ m}^2 \times 4 = 488,28 \text{ m}^2 / \text{rd. } 488 \text{ m}^2$$

* Anmerkung

Da der Teilausbau des Dachgeschosses baurechtlich nicht genehmigt ist, wird hier von einem nicht ausgebauten Dach ausgegangen. Der Dachausbau wird bei den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt.

Wohnhaus – Typ 2.03

Angebautes EFH, eingeschossig, unterkellert und Flachdach

Kellergeschoss:

$$(5,41 \text{ m} \times 2,10 \text{ m}) = 11,36 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$(5,41 \text{ m} \times 2,10 \text{ m}) = 11,36 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$11,36 \text{ m}^2 \times 2 = 22,72 \text{ m}^2 / \text{rd. } 23 \text{ m}^2$$

Garage Typ – 14.01 / Doppelgarage

BGF: 6,00 m x 6,49 m = 38,94 m²/ rd. 39 m²

5.4. Wohnfläche

Grundlage für die Wohnflächenberechnung waren die Bauzeichnungen und die Wohnflächenberechnung aus der Bauakte. Die in den Bauzeichnungen vorhandenen Maße wurden auf Plausibilität überprüft und für die Wertermittlung als ausreichend genau übernommen.

Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

Da es sich bei den Maßen in den Bauzeichnungen um Rohbaumaße handelt, wird ein Putzabzug von 3 % vorgenommen.

Balkone und Terrassen wurden zu ¼ der Fläche berechnet.

Erdgeschoss

Diele	3,135 m x 1,75 m x 0,97	5,32 m ²
Flur	2,96 m x 1,10 m x 0,97	3,15 m ²
Schlafen	4,26 m x 4,51 m x 0,97	18,64 m ²
Kind	2,50 m x 4,26 m x 0,97	10,33 m ²
Wohn-Esszimmer	[(6,35 m x 4,51 m) + (3,01 m x 4,25 m) + 0,24 x 2,51 m] x 0,97	40,80 m ²
Küche	[(2,885 m x 3,01 m) – (0,42 m x 0,65 m)] x 0,97	8,42 m ²
Bad	2,12 m x 2,285 m x 0,97	4,70 m ²
WC	2,285 x 0,90 m x 0,97	1,99 m ²
Terrasse	7,25 m x 2,10 m x 0,25	3,80 m ²
insgesamt		97,15 m ²

Obergeschoss

Diele	3,135 m x 1,75 m x 0,97	5,32 m ²
Flur	2,96 m x 1,10 m	3,15 m ²
Schlafen	4,26 m x 4,26 m x 0,97	17,60 m ²
Kind	2,76 m x 4,26 m x 0,97	11,40 m ²
Wohn-Esszimmer	[(4,26 m x 4,51 m) + (3,01 m x 4,25 m) + 0,24 x 2,51 m] x 0,97	31,63 m ²
Küche	[(2,885 m x 3,01 m) – (0,42 m x 0,65 m)] x 0,97	8,42 m ²
Bad	2,12 m x 2,285 m x 0,97	4,70 m ²
WC	2,285 x 0,90 m x 0,97	1,99 m ²

Balkon	13,35 m x 2,10 m x 0,25	7,00 m ²
insgesamt		91,21 m ²

Wohnfläche insgesamt:

$$97,15 \text{ m}^2 + 91,21 \text{ m}^2 = 188,36 \text{ m}^2 \text{ rd. } 188 \text{ m}^2$$

5.5. Wohnflächenfaktor 1

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

$$188 \text{ m}^2 / 1.104 \text{ m}^2 = 0,17$$

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

$$1.104 \text{ m}^2 / 188 \text{ m}^2 = 5,87$$

5.6. Wohnflächenfaktor 2

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

Erdgeschoss:

$$\text{BGF insgesamt Typ 1.12 mit } 122,07 \text{ m}^2 + \text{Typ 2.03 mit } 11,36 \text{ m}^2 = 133,43 \text{ m}^2$$

$$108,42 \text{ m}^2 / 133,43 \text{ m}^2 = 0,81$$

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

$$133,43 \text{ m}^2 / 108,42 \text{ m}^2 = 1,23$$

Anmerkung:

Übliche Wohnflächenfaktoren für Vollgeschosse:

Wfl / BGF zwischen 0,73 und 0,78

BGF/Wfl zwischen 1,37 und 1,28

Die Wohnflächenfaktoren des Bewertungsobjektes liegen nicht mehr ganz im Normbereich. Grund davor könnte das relativ dicke Außenmauerwerk sein.

6. Wertermittlung

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

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

6.1. Beschreibung der drei Verfahren

- Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 2021)

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

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

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

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

- Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021)

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

- Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

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

6.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus.

Ein- und Zweifamilienwohngebäude werden vorwiegend zum Zwecke der Eigennutzung errichtet. Eine Ertragserwirtschaftung steht bei diesen Objekten normalerweise nicht im Vordergrund. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser grundsätzlich mit Hilfe des Vergleichswert- oder des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren sind Quadratmeterpreise vergleichbarer Objekte heranzuziehen.

Für die zu bewertende Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt ein Immobilienrichtwert vor. Das Bewertungsobjekt ist mit dem Immobilienrichtwert ausreichend vergleichbar, sodass dieses Verfahren gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV-2021 angewandt werden kann.

Die notwendigen Daten für die Sachwertermittlung stehen ebenfalls zur Verfügung, so dass auch das Sachwertverfahren angewandt werden kann. Durch die Marktanpassung, die aufgrund der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wird, wird über das Sachwertverfahren ein marktgerechtes Ergebnis erzielt.

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

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV2021 auf der Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt.

6.3. Ermittlung des Bodenwertes

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

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

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

Richtwertgrundstück / baureifes Land

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ein Bodenrichtwert von 250 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2024
Richtwertnummer	4090015
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	1
Fläche:	800 m ²
Lagebeurteilung:	188

Ableitung vorläufiger Bodenwert

Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 ist nicht mehr aktuell, so dass eine zeitliche Anpassung notwendig ist.

Laut Geoportal des Kreises Lippe hat sich der Preisindex für Wohnbauflächen im Laufe des Jahres 2024 verändert.

01.01.2024: 143

15.08.2024: 136

$250 \text{ €/m}^2 \times 136/143 = 234,48 \text{ €/m}^2$

Vergleich des Bewertungsgrundstückes mit dem Richtwertgrundstück:

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	+	Lage in einer Grünfläche, direkt am Wasser – relativ große unverbaubare Aussichtslage
Baugrundstücksfläche	-	größer
Zuschnitt	o	
Nutzungsart	o	
Baulücke	o	
Sonstige Beschaffenheit	-	Lage in einem Hochwasserrisikogebiet

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

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

Die Geschossigkeit hat keinen signifikanten Werteeinfluss.

Lage

Lagebedingte Wertunterschiede sollen nach § 15 ImmoWertV zwischen den Grundstücken in Bodenrichtwertzone nicht höher als 30 % sein.

Da in der Bodenrichtwertzone viele der Grundstücke direkt an die Werre grenzen und auch in der Grünfläche liegen, kann davon ausgegangen werden, dass diese Eigenschaften z. T. im Bodenrichtwert berücksichtigt ist. Der Wertvorteil wird daher auf 20 % geschätzt und angesetzt.

$$\underline{234,48 \text{ €/m}^2 \times 0,2 = 46,90 \text{ €}}$$

Größe

Die Umrechnungskoeffizienten für die Größe lauten wie folgt:

$$800 \text{ m}^2 \quad 96,1$$

$$1.104 \text{ m}^2 \quad 93,1$$

$$93,1 / 96,1 = 3,1 \%$$

$$234,48 \text{ €/m}^2 \times 0,031 = 7,26 \text{ €}$$

Sonstige Beschaffenheit

Das Risiko durch die Lage in einem Hochwasserrisikogebiet wird im Verfahren unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ (Punkt 6.4.1) berücksichtigt.

Vorläufiger relativer Bodenwert

$$234,48 \text{ €/m}^2 + 46,90 \text{ €} - 7,26 \text{ €} = 274,12 \text{ €/m}^2 \quad \underline{\text{rd. } 274 \text{ €/m}^2}$$

Vorläufiger Bodenwert

$$274 \text{ €/m}^2 \times 1.104 \text{ m}^2 = 302.496 \text{ €} \quad \underline{\text{rd. } 302.500 \text{ €}}$$

6.4. Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der vorläufige Sachwert der Grundstücks (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, des vorläufigen Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwertes ermittelt. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen, ohne Außenanlagen wird mithilfe gewöhnlicher Herstellungskosten und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden dabei nach § 7 Abs. 1 ImmoWertV-2021 durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV-2021 berücksichtigt.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert ergibt sich aus folgenden Komponenten:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen
* Alterswertminderungsfaktor
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+ vorläufiger Sachwert der Außenanlagen
+ vorläufiger Bodenwert
= vorläufiger Sachwert
* objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)
= vorläufiger marktangepasster Sachwert
+/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
= Sachwert

6.4.1. Begriffe und Wertansätze

Normalherstellungskosten Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV-2021)

Die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden auch als Kostenkennwerte bezeichnet und sind eine wesentliche Grundlage des Sachwertverfahrens. Sie geben für unterschiedliche Gebäudetypen modellhafte Herstellungskosten an. Ihre Bezugseinheit ist die Bruttogrundfläche (BGF).¹⁶

Die Ausstattung wird in Standardstufen eingeordnet. Liegen Ausstattungsmerkmale in verschiedenen Stufen vor, erfolgt die Zuordnung anteilig.

Merkmal	Wägungs- Anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%		0,9	0,1		
Dach	15%		1			
Außentüren u. Fenster	11%		0,75	0,25		
Innenwände Innentüre	11%			1		
Decken u. Treppen	11%			1		
Fußböden	5%			0,75	0,25	
Sanitär	9%			1		
Heizung	9%			0,9	0,1	
Technische Ausstattung	6%		0,25	0,75		

¹⁶ Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Geschossflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes und deren konstruktive Umschließung

Stufenwertigkeit		0,65	0,72	0,83	1	1,25
------------------	--	------	------	------	---	------

Die Standardstufe wird mit der Stufenwertigkeit multipliziert und in der unteren Tabelle eingetragen. Anschließend wird der Wägungsanteil mit der Summe der Stufenwertigkeiten multipliziert und als Teilwert von s (ts) in der letzten Spalte vermerkt und zur Summe s aufaddiert

		1	2	3	4	5	s
Außenwände	23%		0,648	0,083			0.16813
Dach	15%		0,72				00,108
Außentüren u. Fenster	11%		0,54	0,2075			0,082225
Innenwände und Türen	11%			0,83			0,0913
Decken u. Treppen	11%			0,83			0,0913
Fußböden	5%			0,625	0,25		0.043625
Sanitär	9%			0,83			0,0747
Heizung	9%			0,747	0,1		0,07623
Technik	6%		0,18	0,6225			0,04815
							0,78366

Der Wert s liegt zwischen den Stufenwertigkeiten der Stufe 2 und 3. Die Gebäudestandardkennzahl (GSK) wird durch Interpolation nach der folgenden Formel errechnet.

$$GSK = a + (s-b) / (c-b)$$

	a	b	c	s	
GSK	2	0,72	0,83	0,78366	2,58

Kostenkennwert Typ 1.12

Stufe 2	635 € /m² BGF
Stufe 3	730 € /m² BGF
Stufe 2,56	690 € /m² BGF

Korrekturfaktoren / Zu- bzw. Abschläge /gemäß des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW:

Zweifamilienhaus 5 %

$$690 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,05 = 724,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF rd. } \underline{725 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}}$$

Kostenkennwert Typ 2.03

Stufe 2	735 €/m² BGF
Stufe 3	845 €/m² BGF
Stufe 2,84	<u>799 €/m² BGF</u>

Zweifamilienhaus

5 %

799 €/m² BGF x 1,05 = 838,95 €/m² BGF rd. 839 €/m² BGF

Baunebenkosten

Im Ansatz der NHK 2010 sind 17 % Baunebenkosten enthalten. Sie werden nicht gesondert angesetzt.

Korrekturfaktoren /Regionalfaktoren

Die Modellhaften Normalherstellungskosten sind für das gesamte Bundesgebiet geltende Einheitswerte. Die Lage auf dem örtlichen Baumarkt ist gem. § 36 Abs. 1 durch Anwendung entsprechender Regionalfaktoren zu berücksichtigen.

Der Regionalfaktor für den Kreis Lippe beträgt wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Lippe mit 1,0 ermittelt.

Brutto-Grundfläche

Siehe Pkt. 5.3

Wohnhaus

Typ 1.12 = 488 m²

Typ 2.03 = 25 m²

Garage = 39 m²

Baupreisindex

Der Baupreisindex berücksichtigt die Entwicklung der Baukosten zwischen dem Basisjahr der NHK 2010 und dem Wertermittlungstichtag.

Wertansatz:

Baupreisindex 2010 = 100

Baupreisindex Febr. 2024 = 184¹⁷

Werthaltige einzelne Bauteile

Werden nicht durch die NHK abgedeckt. Dazu gehören insbesondere Balkone, Dachgauben, Hauseingangsstufen und Außenkellertreppen. Sie sind gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV gesondert zu berechnen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

¹⁷ <https://www.sprengnetter.de/produkte-services/marktdaten-karten-unterlagen-service/indizes-und-zeitreihen/baupreisindex/>

Wertansatz:

In Anlehnung an die Fachliteratur¹⁸

Kelleraußentreppe	6.000 €
Überdachung /Hauseingang-Garage	2.000 €
Balkon	21.000 €
insgesamt	29.000 €

Alter § 4 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV-2021

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

Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt demnach:

2024 – 1971 = 53 Jahre

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV-2021

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

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

Wertansatz:

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

Restnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 3 ImmoWertV-2021

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

RND: 80 Jahre – 53 Jahre = 27 Jahre

Damit wäre die RND abgelaufen.

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

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

¹⁸ Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023; S. 1653 ff
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD 2024.12

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

Danach gibt es fünf Modernisierungsgrade.

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

Modernisierungsgrad Punkte	Bezeichnung
≤ 1	Nicht modernisiert
4	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8	Mittlerer Modernisierungsgrad
13	Überwiegend modernisiert
≥ 18	Umfassend modernisiert

Maximal können 20 Punkte vergeben werden.

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

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

Die unter Pkt. 4.2 genannten Modernisierungen führen zu folgender Punkteverteilung:

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, Abwasser)	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	0

Modernisierung von Bädern	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken Fußböden Treppen	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Summe	3

Das Modell zur Ermittlung der RND geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann.

Die entsprechende Formel gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 lautet:

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

Punktzahl 3

$$0,9033 \times 53^2 / 80 - 1,9263 \times 53 + 1,2505 \times 80 = 29,66$$

Wertansatz:

Die Restnutzungsdauer wird mit rd. 30 Jahren angesetzt.

Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV-2021

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Wertansatz

$$30 \text{ Jahre zu } 80 \text{ Jahre} = 0,375 \%$$

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Das sind die, mit dem Grundstück fest verbundenen, Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze einschließlich der Anschlussbeträge für Strom, Gas und Wasser.

Übliche Zier- und Nutzgärten, sind im Bodenwert enthalten bzw. werden nicht von jedem potentiellen Käufer berücksichtigt, da sie für ihn nicht nützlich erscheinen. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden berücksichtigt.

Beim Bewertungsobjekt werden keine Anpflanzungen berücksichtigt.

Wertansatz

Die Anlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert angesetzt.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen	9.000 €
Bodenbefestigungen	3.500 €
Mängelfreier Zeitwert der Außen- u. sonstigen Anlagen	12.500 €

Nebengebäude

Garage

Gartenhaus

Wertansatz

- Garage

NHK Typ	14.1
Standardstufe	4 ¹⁹
Kostenkennwert:	485 €/m² BGF
RND:	10 Jahre
Alterswertminderungsfaktor:	0,17
BGF	3,50 m x 6,49 m = 22,72 m³/ rd. 23 m²
Berechnung	
23 m² BGF x 485 €/m² BGF x 1,84 x 0,17 = 3.485 €	

- Gartenhaus

Der Wert des Gartenhauses wird in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht auf ca. 400 € geschätzt.

Insgesamt:

Garage	3.485 €
Gartenhaus	400 €
insgesamt	<u>3.885 €</u>

Sachwertfaktor

Bei dem Sachwertverfahren bleibt die Lage auf dem Grundstücksmarkt vorerst unberücksichtigt. Nach § 35 ImmoWertV-2021 Abs. 3 soll der berechnete vorläufige Sachwert mithilfe von objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren dem Immobilienmarkt angepasst werden.

Wertansatz:

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Lippe hat anhand einer ausgewählten Anzahl von 2.257 Kaufverträgen an Ein- und Zweifamilienhäusern den vorläufigen Sachwert ermittelt und diesen mit dem Kaufpreis verglichen. Die Gegenüberstellung zeigte, dass der bereinigte Kaufpreis dem vorläufigen Sachwert nicht entspricht.

Es ergaben sich Sachwertfaktoren, mit denen der Sachwert an den Verkehrswert angepasst werden muss. Die Sachwertfaktoren sind örtlich verschieden und können mithilfe von Kennziffern und Korrekturfaktoren nach einer vom Gutachterausschuss des Kreises Lippe vorgegebenen Formel errechnet werden.

Das Bestimmtheitsmaß dieser statistischen Analyse/ Regressions-Statistik beträgt 0,479 und der Standardfehler 15 %.

¹⁹Standardstufe - Siehe Anlage

Der Richtwert des Sachwertfaktors für Lage wurde zum 01.07.2024 mit 88 ermittelt und bezieht sich auf folgende Daten:

Bauweise	freistehend
Optik	5 (normal ansprechend)
Lagewert	130 €/m ²
Baugrundstücksfläche	650 m ²
Baujahr	1975
Wohnfläche	150 m ²
Anzahl der Einheiten	1
Gebäudekennziffer	2,7
KG- Anteil	100
Ausgebauter DG-Anteil	100
Anzahl der Vollgeschosse	1

Es müssen folgende Korrekturen vorgenommen werden:

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Lage	Lage			88
Bauweise	1	1	1	2,356	0
Optik	5	5	0		0
Lagewert	130 €/m ²	226 €/m ² *	96	- 0,0208	-1,9968
Baugrundstücksfläche	650 m ²	1.104	454	- 0,0106	-4,8124
Baujahr	1975	1971	-4	- 0,2545	- 1,018
Wohnfläche	150 m ²	188 m ²	38	- 0,0775	- 3,0225
Anzahl der Einheiten	1	2	1	-3,8162	-3,8162
GKZ	2,7	2,58	- 0,12	-3,9369	- 0,472428
KG Anteil	100 %	100 %	0	- 0,0365	0
Ausgebautes DG Anteil	100 %	0 %	100 %	0,0391	-3,91
Anzahl der Vollgeschosse	1	2	2	3,3118	3,3118
Sachwertfaktor					75,244

*Lagewert $188 \times 1,2 = 226$ (siehe BRW)

Der Sachwertfaktor wird mit 0,75 angesetzt.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen Wertermittlung sind gem. § 8 Abs. 1 ImmoWertV-2021 Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Der § 8 Absatz 2 ImmoWertV-2021 definiert Allgemeine Grundstücksmerkmale als wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV-2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. Besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4. Sonstige Wertbeeinflussungen
5. Bodenverunreinigungen
6. Grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind (z. B. durch den Ansatz des Ertrages, durch eine entsprechend modifizierte Restnutzungsdauer, oder beim Ansatz der Normalherstellungskosten), erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

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

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

Zur Bemessung der Wertminderungen wegen Baumängeln und Bauschäden können die Kosten ihrer Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) als Anhaltspunkt dienen.

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

Nicht disponible Instandsetzungskosten sind Kosten solcher Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen, insbesondere wenn der Restwert des

Gebäudes zu verfallen droht, zwingend erforderlich sind. Sie werden in voller Höhe wertmindernd angesetzt.²⁰

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

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

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

Wertansatz

Der Werteinfluss der unter Pkt. 4. 8. „Zustand des Bewertungsobjektes“ aufgeführten Bauschäden/Baumängel wird nach der Wertanteiltabelle und in Anlehnung an die Fachliteratur Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel Baukosten 2021/21 „Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ auf ca. 54.000 € geschätzt und wertmindernd angesetzt.

Sonstige Beeinflussungen

1. Erschließungskosten

Nach Auskunft der Stadt Lage ist das Bewertungsgrundstück nach BauGB nicht abgaben und erschließungskostenfrei.

Die Erschließungskosten werden gegenwärtig mit ca. 25 – 30 € €/m² für ein eingeschossiges Wohngebäude abgerechnet. Bemessungsgrundlage für das Bewertungsgrundstück ist die Fläche des Grundstücks bis zu einer Tiefe von 40 m.

Das sind ca. 900 m²

$$27,50 \text{ € /m}^2 \times 900 \text{ m}^2 = 24.750 \text{ €}$$

Wann diese Kosten anfallen, ist unklar.

Es wird ein Zeitraum von 10 Jahren angenommen.

Zur Diskontierung wird ein Liegenschaftszinssatz²¹ von 2,25 % gewählt.

$$24.750 \text{ €} / 1,0225^{10} = 19.813 \text{ €}$$

2. Risiko durch die Lage im Hochwasserrisikogebiet

Vorsorgemaßnahmen, Beeinträchtigungen:

Schutzmaßnahmen durch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen, insbesondere für den Keller

²⁰ Vergleiche Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 7. Auflage Seite 979

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

Trocknungsmaßnahmen, Aufräumen und Wiederherstellen von Grundstück und baulichen Anlagen nach einer möglichen Überschwemmung sowie psychische und körperliche Belastung der Betroffenen.

Auch wenn von Seiten der Stadt eine Schutzmauer geplant ist, sind weder der Zeitrahmen der Umsetzung noch die Umsetzung selbst sicher und mit einem Risiko verbunden. Ein potentieller Käufer wird daher den Kaufpreis mindern wollen.

Der Werteeinfluss wird auf ca. 2,5 % des vorläufigen marktangepassten Sachwerts geschätzt und wertmindernd angesetzt.

$$448.022 \text{ €} \times 0,025 = 11.201 \text{ €}$$

3. Baurechtlich nicht genehmigter Teilausbau des Dachgeschosses (1 Zimmer mit Duschbad und Flur)

Ob der Dachausbau nachträglich von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt werden kann, ist durch einen Bauantrag zu klären.

Für die ausgebauten Räumlichkeiten wird unter Berücksichtigung insbesondere anfallender Kosten für den Bauantrag einschließlich evtl. notwendiger Baumaßnahmen und des Risikos einer Nichtgenehmigung, ein Zuschlag von 5.000 € angesetzt.

Wertansatz insgesamt

Bauschäden und Baumängel	- 54.000 €
Erschließungskosten	-19.813 €
Hochwasserrisiko	-11.201 €
Teilausbau DG	+ 5.000 €
insgesamt	- 80.014 €

6.4.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

<u>Typ 1.12</u>	
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	725 €/m² BGF
Bruttogrundfläche	488 m²
Wert	<u>353.800 €</u>
<u>Typ 203</u>	
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	839 € /m² BGF
Bruttogrundfläche	23 m²
Wert	<u>19.297 €</u>

Besondere Bauteile	<u>29.000 €</u>	
Zwischenwert	<u>402.097 €</u>	
Baupreisindex IV 2023	1,84	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag (WST)	<u>402.097 €</u> x 1,84	739.858 €

6.4.3. Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen

	37,5 % x 739.858€	277.447 €
--	-------------------	-----------

6.4.4. Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Außenanlagen

		13.500 €
--	--	----------

6.4.5. Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Nebenanlagen

		3.885 €
--	--	---------

6.4.6. Vorläufiger Bodenwert

		302.500 €
--	--	-----------

6.4.7. Vorläufiger Sachwert

		597.362 €
--	--	-----------

6.4.8. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	597.362 € x 0,75 (Sachwertfaktor)	448.022 €
--	-----------------------------------	-----------

6.4.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		-80.014 €
--	--	-----------

6.4.10. Sachwert

	Der Sachwert ergibt sich folgt: 448.022 €- 80.014 €	368.008 €
		<u>Rd.368.000 €</u>

6.5. Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021

6.5.1. Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe hat in Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte Immobilienrichtwerte u.a. für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Der relative Standardfehler beträgt 25 %.

Die Richtwerte beziehen sich auf einen mängelfreien m² Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwert enthalten.

Nebengebäude und Stellplätze sind im Richtwert nicht enthalten.

Der Immobilienrichtwert für das Bewertungsobjekt beträgt zum 01.01.2024 – 1.800 € /m² Wohnfläche und ist wie folgt normiert:

Richtwertnummer: 1314090

Lage

Einfamilienhaus / freistehend

Lagewert 160 €/m²

Wohnfläche 150 m²

Alter 45 Jahre

Baujahr 1978

Einheiten 1

Im Grundstücksmarktbericht wurden Umrechnungskoeffizienten und Korrekturwerte veröffentlicht, mit denen im Folgenden das Bewertungsgrundstück an das Richtwertgrundstück angepasst wird.

Umrechnungskoeffizienten:

Lagewert

IRW	UK	Objekt	UK
160	101,7	226	111,8

Baugrundstücksfläche

IRW	UK	Objekt	UK
650	100	1.104	107,3

Wohnfläche durchschnittlich

IRW	UK	Objekt	UK
150	100	188	88,7

Alter

IRW	UK	Objekt	UK
45	100	50	98,3

Bauweise

IRW	UK	Objekt	UK
1	100	1	100

Optik

IRW	UK	Objekt	UK
5	100	5	100

Einheiten

IRW	UK	Objekt	UK
1	100	2	96,1

Umrechnungskoeffizient insgesamt:

$$111,8/101,7 \times 107,3/100 \times 88,7/100 \times 98,3/100 \times 100/100 \times 96,1/100 = 0,987$$

Marktanpassung:

In Korrelation zum Schwertfaktor, der vom 01.01.2024 zum 01.07.2024 Geoportal des Kreises Lippe um ca. 6 % gestiegen ist, wird hier eine Marktanpassung unter Berücksichtigung der im Sachwertfahren enthaltenen Baupreissteigerungen wird hier eine Marktanpassung von 4,5 % angesetzt.

Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Immobilienrichtwert	=	1.800 €/m²
Anpassung zur Berücksichtigung von Abweichungen	x	0,987
Objektspezifischer Vergleichswert /m²	=	1.777 €
Wohnfläche (m²)	x	188 m²
Zwischenwert	=	334.076 €
Nebenanlagen	+	3.885 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	337.961 €
Marktanpassung	x	1,045
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	356.211 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	- 80.014 €
Vergleichswert	=	276.197 €

Der mängelfreie Zeitwert der Nebengebäude ist aus dem Sachwertverfahren übernommen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben im Vergleichswertverfahren denselben Werteinfluss wie im Sachwertverfahren.

Die Optik wird ebenfalls aus dem Sachwertverfahren übernommen.

6.6. Vergleichswert

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit 276.000 €

7. Verkehrswert

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

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

Zusammenfassung der Ergebnisse:

		Marktangepasst vorläufig
Sachwert	368.000 €	448.022 €
Vergleichswert mittelbar	276.000 €	356.211 €

Die vorläufigen Verfahrensergebnisse weichen um ca. 20 % voneinander ab und stimmen damit mäßig überein.

Der Sachwert spiegelt durch die Marktanpassung, die aufgrund der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wurde, die Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Auch der ermittelte Vergleichswert mit Hilfe des Immobilienrichtwertes gibt den örtlichen Grundstücksmarkt wieder. Berücksichtigt werden muss dabei, dass aufgrund der Individualität der Objekte bei diesem Verfahren eine Vergleichbarkeit weniger möglich ist als beim Sachwertverfahren.

Dem Sachwert wird daher das Gewicht 1,0 und dem Vergleichswert das Gewicht 0,25 zugesprochen.

$$448.022 \text{ €} \times 1 + 356.211 \text{ €} \times 0,25 / 1,25 = 429.660 \text{ €}$$

Das entspricht einem Preis/m² Wohnfläche von:

$$429.660 - (3.885 \times 1,045) / 188 \text{ m}^2 = 2.264 \text{ € (mängelfrei)}$$

$$429.660 \text{ €} - 80.014 \text{ €} = 349.646 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks – Kampmannsweg 17 in 32791 Lage, Gemarkung Lage, Flur 4, Flurstück 404 – zum Wertermittlungstichtag am 02.12.2024 auf:

Rd. 350.000 €

(in Worten: drei – hundert – fünfzig – tausend Euro)

Schlusserklärung

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

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

Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bad Meinberg, den 17.04.2025

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

8. Anlagen

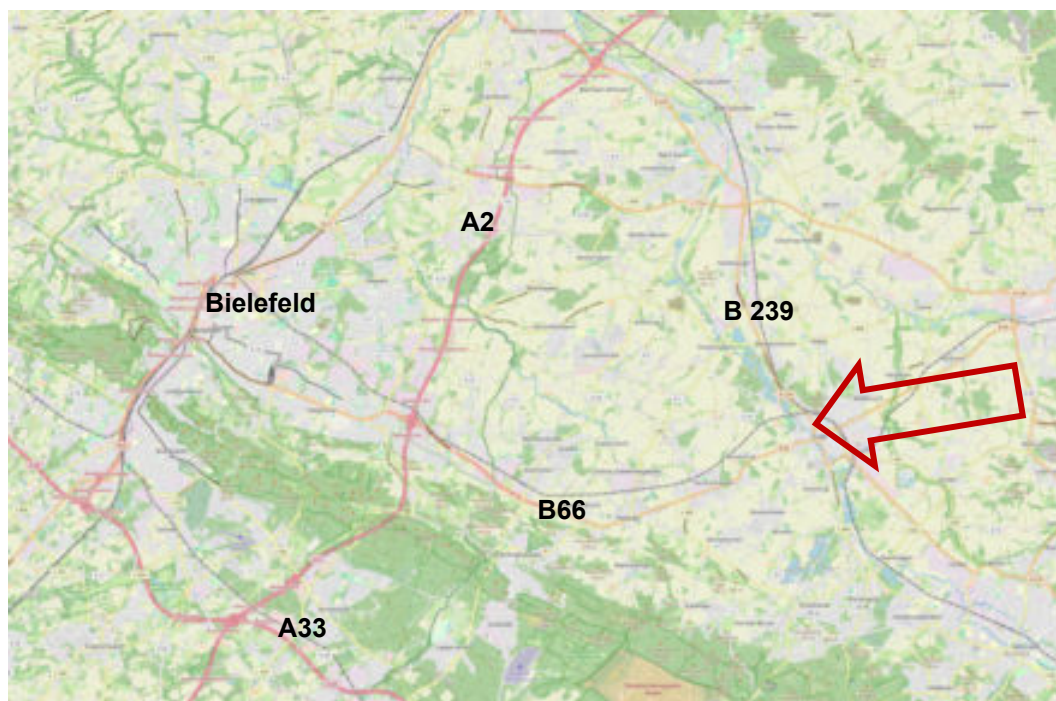
- 8.1.** Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage
- 8.2.** Liegenschaftskarte
- 8.3.** Liegenschaftsnachweis
- 8.4.** Bodenrichtwertkarte
- 8.5.** Bauzeichnungen
- 8.6.** Fotos
- 8.7.** Standardstufen

Mikrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 8.1

Liegenschaftskarte (Kopie)

Anlage 8.2.

Liegenschaftsnachweis (Kopie)

Anlage 8.3.

Bodenrichtwertkarte (Kopie)²²

Anlage 8.4.

Bodenrichtwertbeschreibung (Kopie)²³

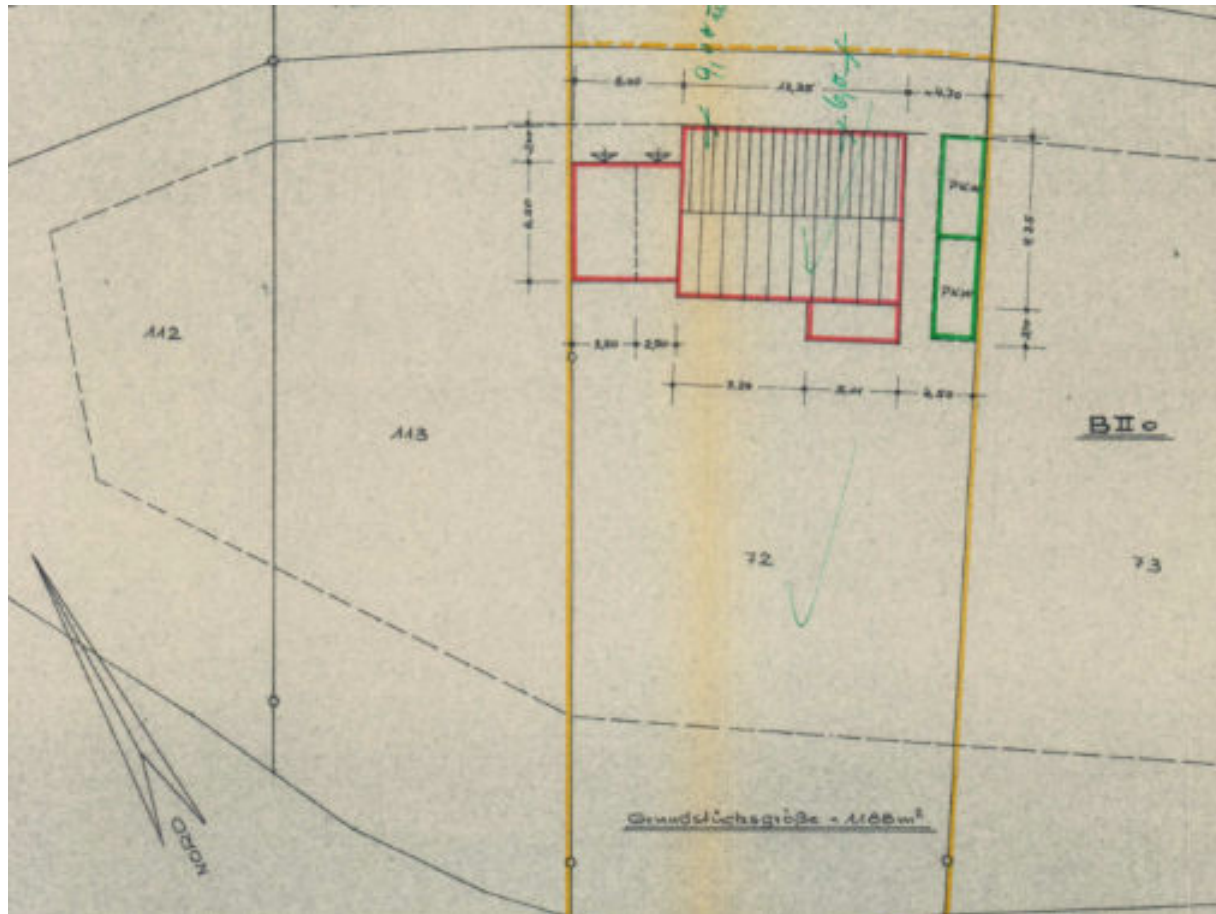
Anlage 8.4.

²² <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

²³ <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

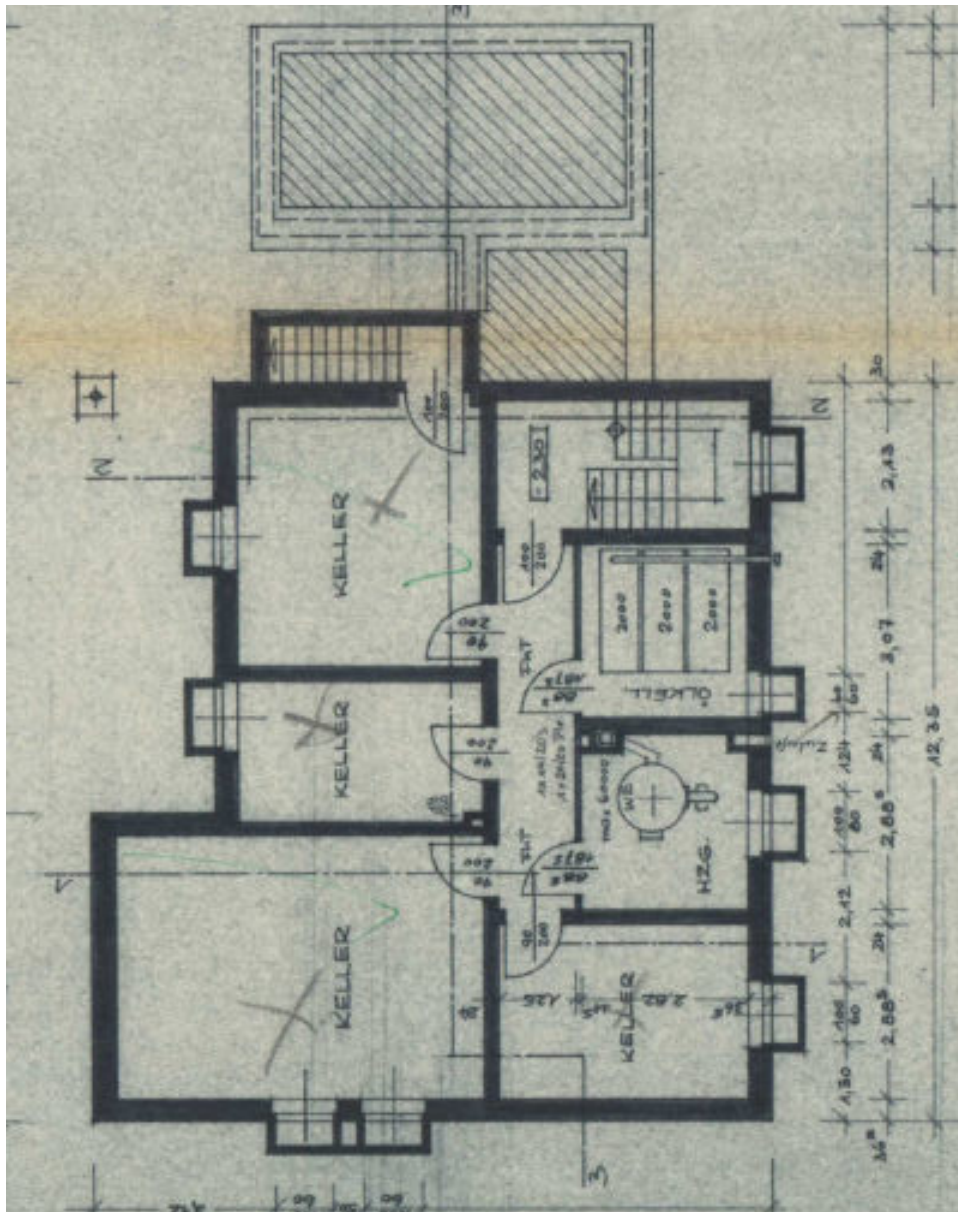
Bauzeichnungen (Kopien aus der Bauakte – unmaßstäblich)

Lageplan



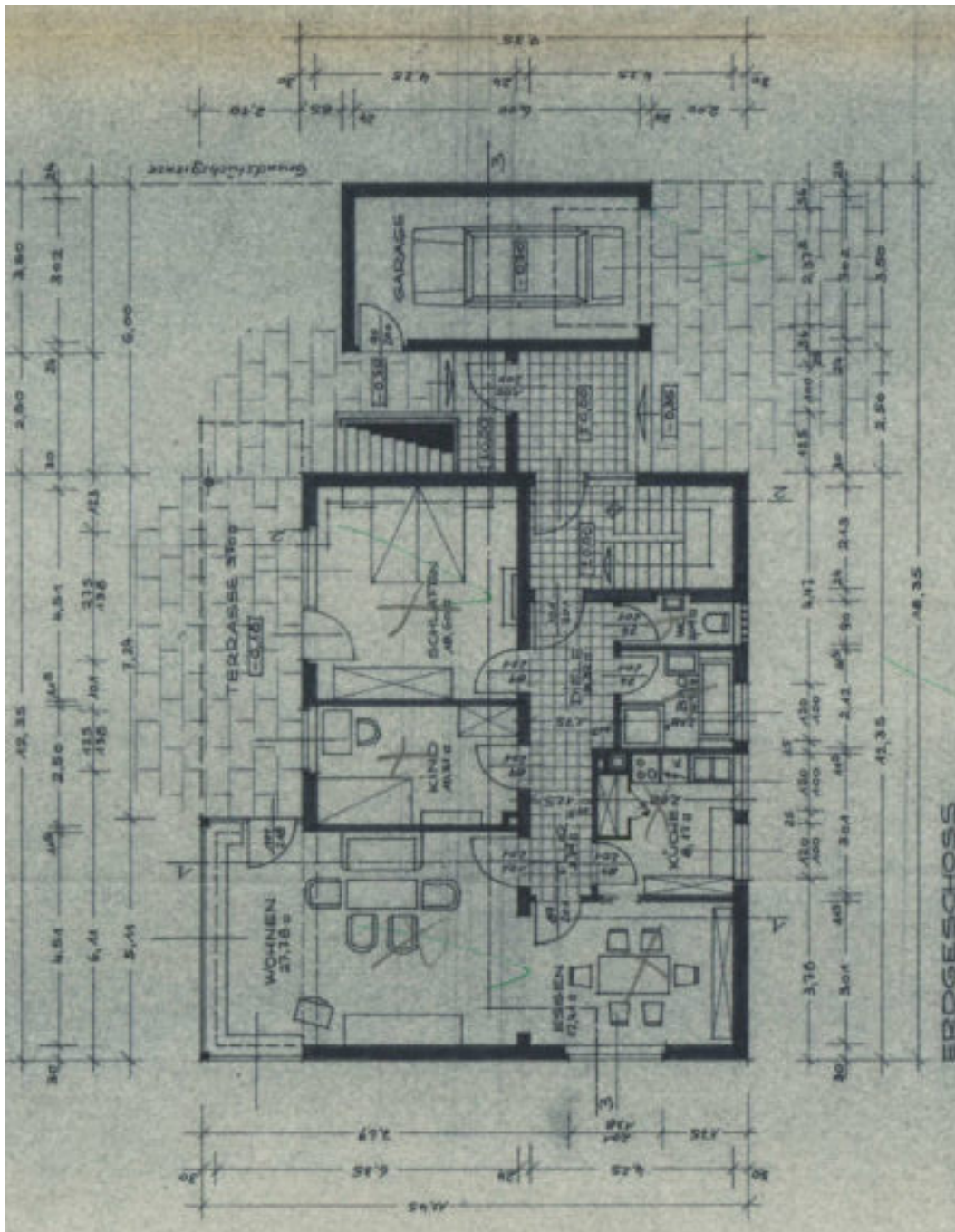
Anlage 8.5.

Kellergeschoss



Anlage 8.5.

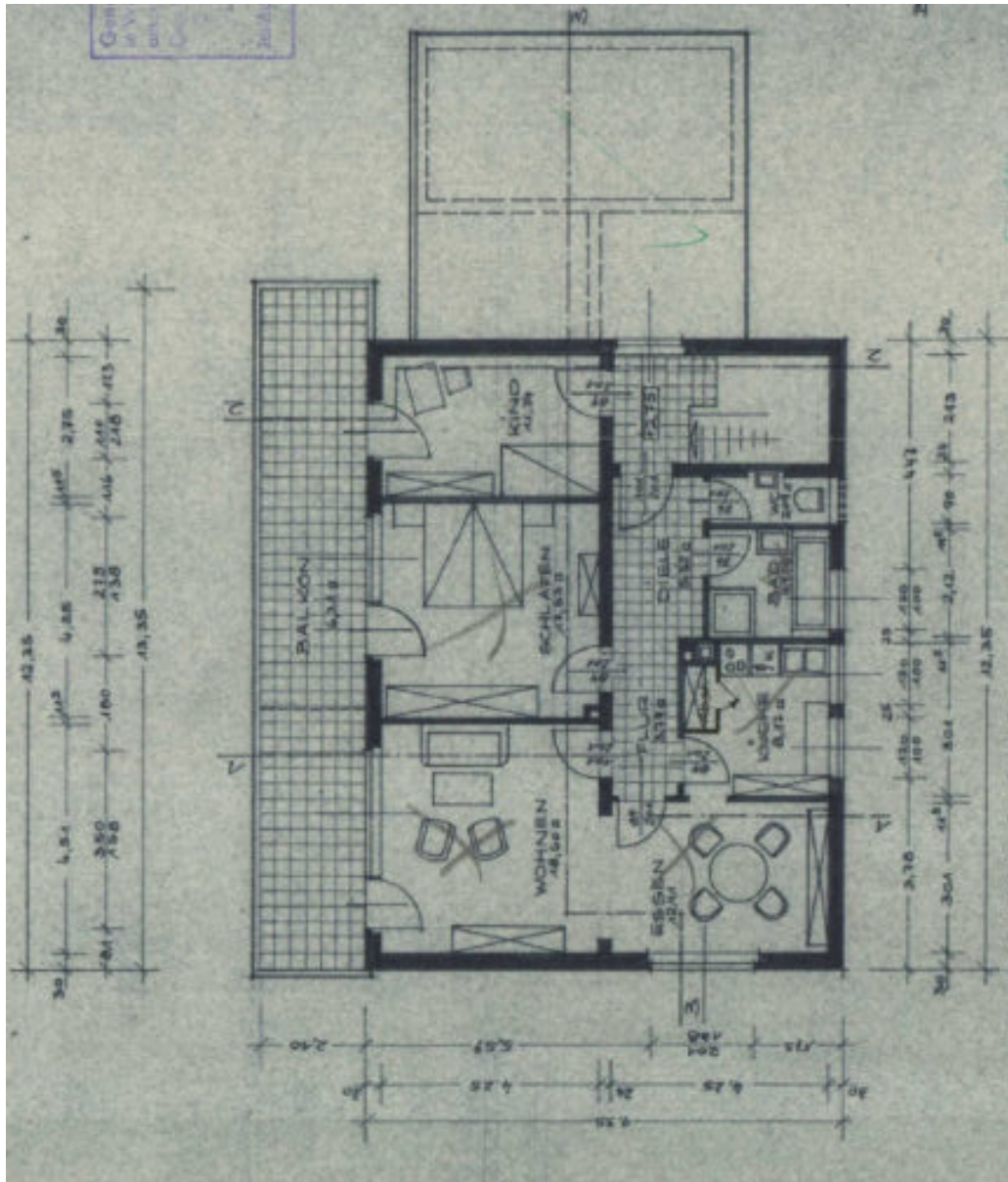
Erdgeschoss



Anlage 8.5.

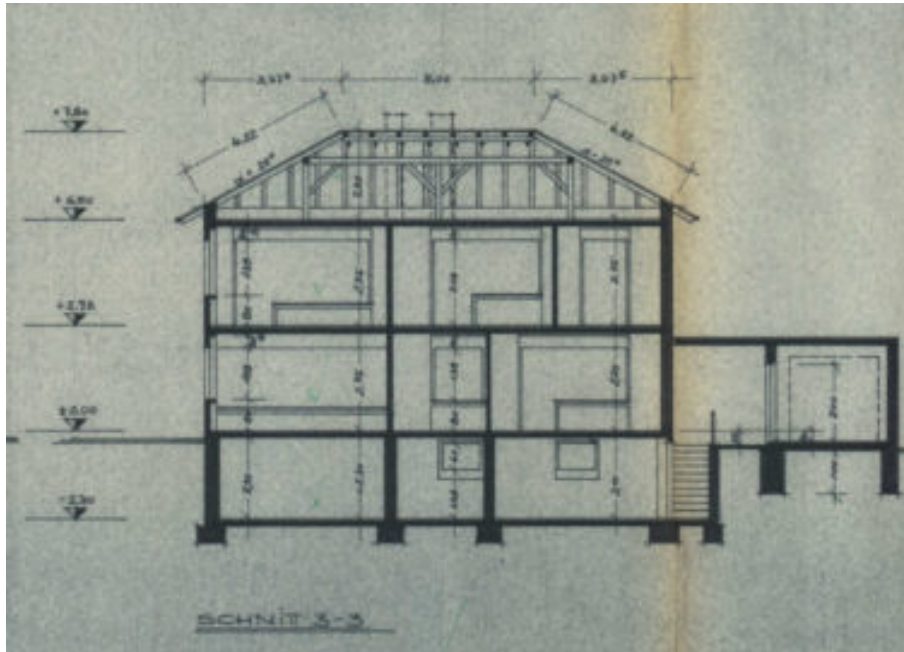
Obergeschoss

Zeichnung von 1932 (Kopie aus den Unterlagen des Eigentümers-unmaßstäblich)

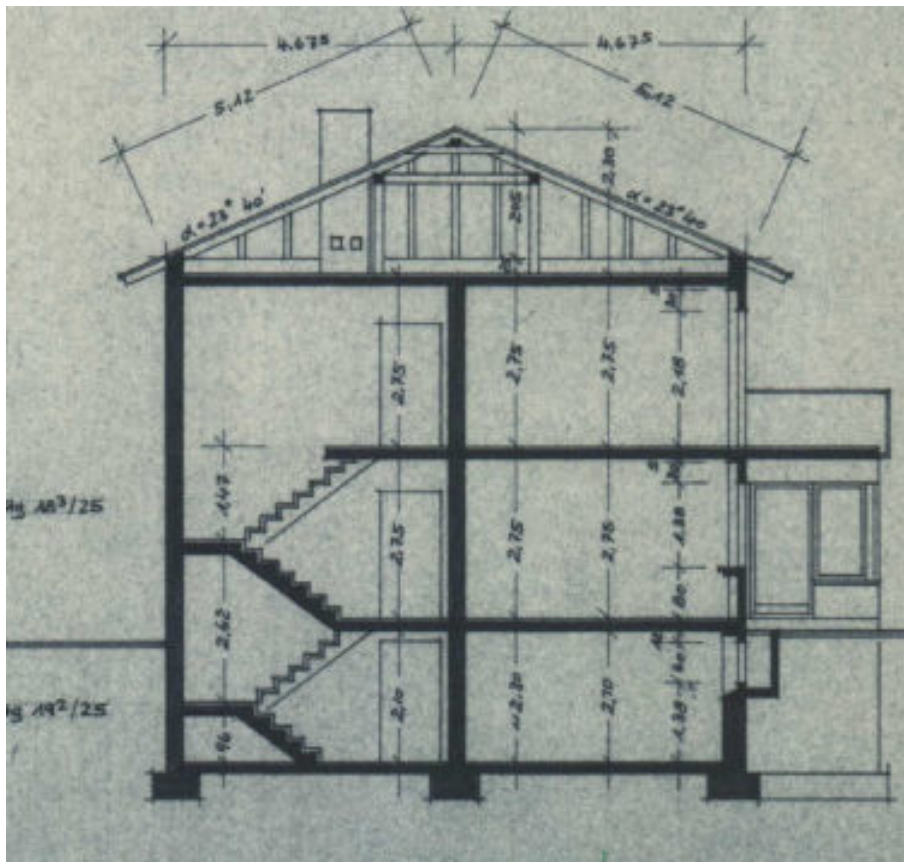


Anlage 8.5.

Längsschnitt



Querschnitt



Anlage 8.5.

Fotos
Außen



Hauszugang / Einfahrt



Straßenansicht /Blickrichtung Nordwesten



Ansicht von Südwesten



Straßenansicht / Blickrichtung Südosten



Überdachung zwischen garage und Wohnhaus Putz- und Anstrichschaden



Anlage 8.6.



Überdachung zwischen garage und Wohnhaus Putz- und Anstrichschaden



Terrasse zur Erdgeschosswohnung



Balkonuntersicht / schadhat

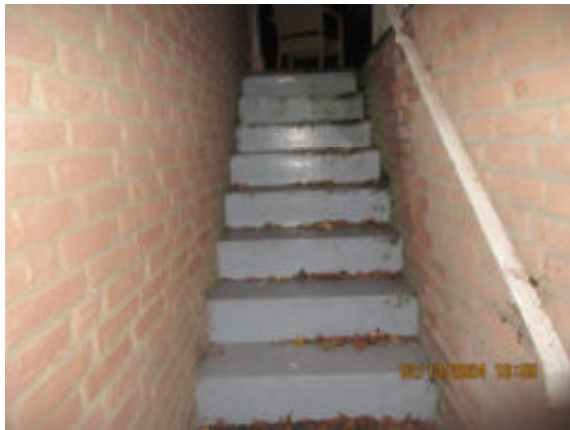


Blick von der Werre Richtung Nordosten



Zugang zur Werre

Anlage 8.6.



Kellertreppe mit Feuchtebelastung des Kellerhalses



Algenansatz am Treppengeländer und auf den Stufen



Kellerausgang zur Außentreppe / Feuchtebelastung

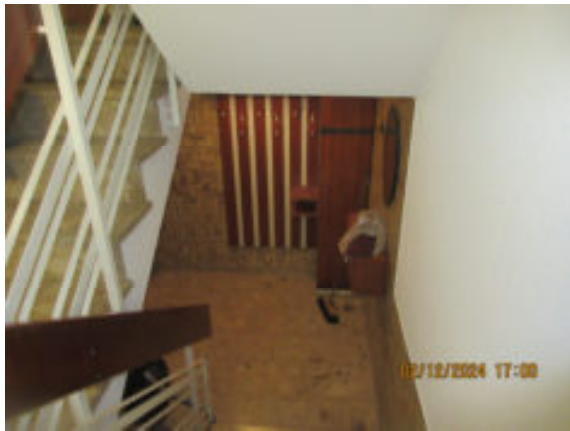


Hauseingang / Haustür

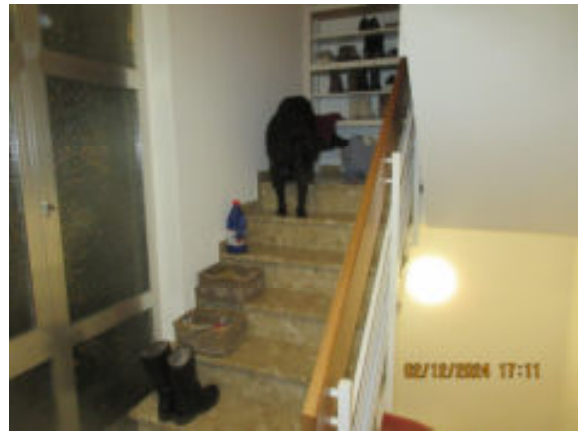
Anlage 8.6.

Innen

Treppenhaus



Treppe zum Keller



Treppe zum Ober- und Dachgeschoss



Dachluke



Zählerschrank mit Unterverteilungen

Keller



Heizungsanlage / Olkessel mit Warmwasserbereitung/- speicher



Anlage 8.6.



Leitungsführung



Kellerflur



Kellergeschweißter Tank



Wasseranschluss



Partykeller



Partykeller mit Heizkörper

Anlage 8.6.



Vorratskeller



Feuchte im unteren Wandbereich



Feuchte im unteren Wandbereich



Vorratskeller



Waschkeller

Anlage 8.6.

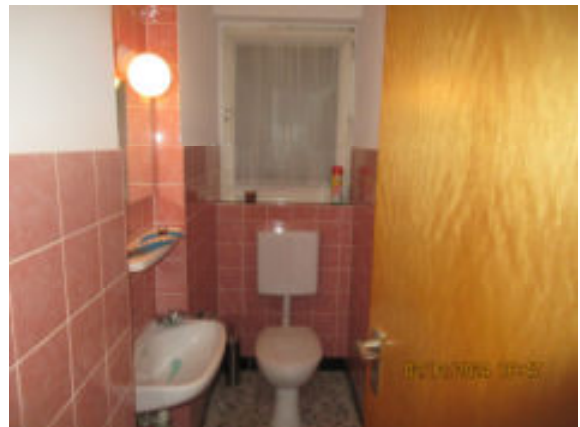
Erdgeschoss



Flur/Diele



Badezimmer



WC



Bodengleiche Dusche



Kinderzimmer

Anlage 8.6.



Schlafzimmer mit Balkontür/ Fenster und Heizkörper



Wohnzimmer / schadhaftes Parkett



Parkett / schadhaft



Parkett / schadhaft



Parkett im Esszimmer / schadhaft



Einbauschränk zwischen Esszimmer und Küche

Anlage 8.6.



Einbauküche



Küche

Obergeschoss

Die Bewohnerin war mit der Veröffentlichung von Innenraumfotos ihrer Wohnung nicht einverstanden!



Bakon / schadhafter Belag



schadhafter Fliesenbelag



Schadhafter Fliesenbelag / schadhaftes Geländer

Wasserzähler im Bad

Anlage 8.6.

Dachgeschoss



Badezimmer



Zimmer



Dachflächenfenster im Zimmer



Dachflächenfenster mit Feuchteeinwirkung im
Badezimmer



Dachboden

Anlage 8.6.

Nebengebäude

Garage



Garageneinfahrt



Innenansicht



Innenwand mit waagrechtem Riss



waagerechter Riss

Gartenhaus



Anlage 8.6.

Standardstufen für freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser - NHK 2010

Standardmerkmale	1	2	3	4	5	Wägungsergebnisse
Außenwände	Holzschwamm, Ziegelmauerwerk, Fugenabdichtung, Putz, Verklebung mit Faserarmierungsgitter, Blumenschutz, einfarbige Kunststoffe, polieren, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1950)	ein-Zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Holzbauweise; verputzt und gestrichen oder Holzverklebung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1955)	ein-Zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gastersteinen; Estrichputz; Wärmedämmungssystem oder Wärmehaubeputz (nach ca. 1955)	Verbundmauerwerk, Zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsbauweise (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestrichelte Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Balkenstellungen, Ecker etc.), Sichtbeton-Fertigpelle, Naturschiefer, Elemente aus Kupfer-/Eisenteile, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Ziegeldach, Ziegelmauerwerk, Welschputz; keine bis geringe Dachdämmung	einfarbige Betondeckelung oder Tondachziegel, Blumenschutz, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1955)	Faserzement-Gründeln, beschichtete Betondeckelung und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fächerne als Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1955)	gestrichelte Tondachziegel, Nachdachabdeckung, z.B. Dachterrassen; Konstruktion im Einsteckdach; schweißes Massivdach, besondere Dachformen, z.B. Mansardendach; Walmach, Aufhängedämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, bedachtes Flachdach; aufwendig gestrichelte Dachflächen; schräge Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fächerne aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holzleinen	Zweifachverglasung (vor ca. 1955); Isolier mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1955)	Zweifachverglasung (nach ca. 1955); Isolier (modern); Isolier mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1955)	Einfachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Holzbojen (teilweise); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbauschnitt	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (schwarz- und silberbeschichtet); Aufhängen in hochwertigen Materialien	11
Innenwände	Fachwerkwände, einfache Putzputz, einfache Kalkmörtel, Putzputz, gestrichelt, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leinwandweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsputz, leichte Türen, Schützungen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung (z.B. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen); schwere Türen, Holzstangen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidung/Holzputz, Massivholzputz, Schmelzelemente, Gipsputz, strukturierte Türblätter	gestrichelte Wandputze (z.B. Pfeilerputz), abgesetzte oder geschwungene Wandsputz, Verkleidungen (Betonholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türblätter	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbojendecken ohne Füllung, Spaltputz, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbojendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Holzbojen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbojendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); gestrichelte Treppen aus Stahlbojen oder Stahl, Hartbojen, Trittschallschutz	Decken mit großer Spannweite, gestrichelt, Deckenverkleidungen (Betonholz, Metall), breite Ständerbojen, Metall- oder Hartbojen, Treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gestrichelt, Deckenverkleidungen (Betonholz, Metall), breite Ständerbojen, Metall- oder Hartbojen, Treppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigsteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivbojen auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Holzbojen auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitären Anlagen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberbodenplatte, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gips-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit bis zu zwei Waschtöpfen, Badewanne, Gips-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gips-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenfliesen)	3
Heizung	Einzelöfen, Schmelzstrahlung	Fein- oder Zentralheizung, einfache Wärmeführung, einzelne Gasheizkessel, Nachstromgebläse, Fußbodenheizung (vor ca. 1955)	elektronisch gesteuerte Fein- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solaranlagen für Wärmegewinnung, zentraler Wärmestrom, zentraler Wärmestrom	Solaranlagen für Wärmegewinnung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Dichtungen, kein Feuertrommelschutz (Fei-Schalter), Leuchten teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Dichtungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Leuchten, zentraler Wärmestrom (ab ca. 1955) mit Unterverteilung und Kippisierungen	zahlreiche Steckdosen und Leuchten, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmestrom, mehrere LAN- und Wärmestrom	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmestrom, Klimaanlage, Bussystem	6