

Baumann & Kraus Bürogemeinschaft

Immobilienbewertung mit Architektenkompetenz

Reiner Baumann

Dipl.-Ing. Architekt AKNW

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



32758 Detmold

Poststraße 4a

Mobil: 0170 - 32 71 28 3

info@bewertungen-baumann.de

www.bewertungen-baumann.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach ZVG

zum Stichtag 22.02.2024

Objekt-Nr. k02/24

01.03.2024



Dreifamilienhaus

33813 Oerlinghausen
Mackenbrucher Straße 14

Eigentümerin

Auftraggeber:
Amtsgericht Detmold
21 K 037/23

unsignierte PDF-Version

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

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. GRUNDSTÜCK	6
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Grundstücksbeschreibung	6
3. BEBAUUNG	8
3.1 Gesamtbebauung	8
3.2 Baubeschreibung	8
3.3 Energetik	10
3.4 Nebengebäude	11
3.5 Außenanlagen	11
4. GESAMTEINSCHÄTZUNG	13
<u>WERTERMITTLUNG</u>	14
5. SACHWERT	16
5.1 Bodenwert	16
5.2 Wert der baulichen Anlagen	18
6. ERTRAGSWERT	20
6.1 Ertragswert der baulichen Anlagen	20
6.2 Sensitivitätsanalyse	24
7. VERGLEICHSWERT	25
8. VERKEHRSWERT NACH ZVG	27
9. ANLAGEN	29

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Stichtag¹	22.02.2024
Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Paulinenstr. 46 32756 Detmold
Aktenzeichen	21 K 037/23
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
Literatur	Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 8. Aufl. Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Aufl. Simon, Gilich Wertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. Tillmann, Seitz Wertermittlung von Erbbaugrundstücken und Erbbaurechten Bobka u.a. Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Aufl. Bienert, Wagner Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Aufl. Fachserie Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) Fachserie Der Immobilienbewerter
Unterlagen	Grundbuchblatt vom 03.01.2024 Katasterlageplan M 1:1000 vom 10.01.2024 Grundstückssachdaten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.02.2024 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 11.01.2024 Auskunft Anschlussbeitrag Straße / Kanal vom 12.01.2024 Auskunft Wohnungsbindung vom 11.01.2024 Baupläne M 1:100 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft digitaler Auszug aus der Bauakte Grundstücksmarktbericht 2023 Marktentwicklung
Besichtigung Beteiligte / Umfang	22.02.2024 Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige Besichtigt wurden das Grundstück mit dem Wohnhaus auf allen Etagen sowie die Doppelgarage.

¹ Bewertung / Qualität

U m f a n g	29 Seiten 9 Anlagen 49 Fotos
A u s f e r t i g u n g e n	2-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger unsigned PDF-Version
B e w e r t u n g s u m f a n g	- Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks - Lagemerkmale und Entwicklungszustand - abgabenrechtlicher Zustand - Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung - Nutzung und Erträge - wertbeeinflussende Rechte und Belastungen - die allgemeine Immobilienmarktlage
B a u l a s t e n ²	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
R e c h t e / L a s t e n ³	werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteinfluss ausgewiesen

Vorbehalte

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

Hinweise

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.

² öffentlich rechtliche

³ im Grundbuch

- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Grundstück	im allgemeinen Wohngebiet (WA)				
Lageadresse	33813 Oerlinghausen-Helpup Mackenbrucher Str. 14				
- Eigentümerin					
- Objekttyp	Dreifamilienhaus				
- Nutzung	ca. 2 Jahre leerstehend ⁴				
- Amtsgericht	Detmold				
- Grundbuch	von Oerlinghausen Blatt 3871				
- Kataster	Gemarkung Lage				
	lfd.-Nr. ⁵	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
	1	2	838	954 m ²	Wohnbaufläche

Rechte und Lasten

- Grundbuch	
Rechte	keine Eintragungen
Lasten	lfd.-Nr. 1: Anordnung der Zwangsversteigerung
- Baulasten	keine Eintragungen Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- Altlasten	Nach Auskunft der Kreises Lippe ist das Bewertungsflurstück 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.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort	Die Stadt Oerlinghausen liegt in westlicher Randlage in Lippe und grenzt an die Stadt Bielefeld sowie an den Kreis Gütersloh. Sie liegt an einem Pass über den Höhenzug Teutoburger Wald, ungefähr in der Mitte zwischen Bielefeld und Detmold innerhalb des Naturparks Teutoburger Wald/Eggegebirge. Die Kernstadt liegt überwiegend am Nordhang des Tönsbergs. Mit etwa 17.000 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 33 km ² ist Oerlinghausen die fünftgrößte Stadt im Kreis Lippe. Der Segelflugplatz Oerlinghausen gilt als einer der beiden größten seiner Art in Europa und hat die Stadt
-------	---

⁴ lt. Angabe

⁵ Grundbuchblatt

neben dem Archäologischen Freilichtmuseum überregional bekannt gemacht. War früher die Leinen- und Zigarrenindustrie führend, profitiert Oerlinghausen heute von der Nähe zu Bielefeld. Viele Pendler fahren in die benachbarte Großstadt. Einige Bielefelder Unternehmen haben mittlerweile Produktionsstätten in Oerlinghausen aufgebaut. Die Stadt in ihren heutigen Grenzen entstand erst am 1. Januar 1969 durch Zusammenlegung der Stadt Oerlinghausen mit den bis dahin selbständigen Gemeinden Lipperreihe und Helpup.

- Mikrolage Der Ortsteil Helpup befindet sich in östlicher Grenzlage im Gemeindebezirk. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 4.600 bei einer Fläche von rd. 13 km². Die Bewertungsfläche weist eine westliche Randlage im Ortsteil auf.
- Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage Reihengrundstück an der Nordseite der Straße
- Straße Mackenbrucher Straße: innerörtliche Verbindungsstraße
- Umgebung allgemeine Wohnbebauung, Landwirtschaftsfläche
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete keine
- Besonderheiten Die Bewertungsfläche liegt im Einmündungsbereich „Mackenbrucher Straße / Goldstraße“.

Merkmale

- Beschaffenheit Topografie: eben, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Nord-Süd, Erschließungsseite: Süden
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Breite: ca. 27 m, Tiefe: ca. 35 m
- Störeinflüsse im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Erschließung

- Beiträge erschließungsbeitragsfrei
- Straßenzustand Asphalt, beidseitiger Gehweg
- Versorgung Wasser, Gas, Strom über Erdkabel, Telefon/Internet
- Entsorgung öffentlicher Kanal

Baurecht

- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 02/04 „Ellernstraße“, 1. Änderung aus 1974
- Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA), zweigeschossige offene Bauweise

Entfernungen

- Städte Bielefeld 14 km, Detmold 16 km, Paderborn 38 km
- Innenstadt ca. 4 km
- Bundesstraße B 66: ortsdurchquerend
- Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 7 km
- ÖPNV Haltestelle wenige Gehminuten entfernt
- Bundesbahn Haltestelle Oerlinghausen: ca. 4 km
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 50 km

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger ca. 10 Gehminuten Supermarkt
- Arzt in Oerlinghausen
- Krankenhaus ca. 17 km Klinikum Lippe Detmold/Lemgo
- Apotheke im Ortsteil
- Schule alle Schularten am Ort
- Kindergarten im Ortsteil

Beurteilung

- Lage mittlere Wohnqualität im Ortsteil
- bauliche Nutzung lagetypisch, bebauungsplankonform

3. BEBAUUNG

3.1 Gesamtbebauung

Allgemeines

- Gesamtnutzung Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus überbaut. Als weiteres wesentliches Bauteil steht dem Grundstück eine Doppelgarage auf.

Gebäudedaten

- Ursprungsbaujahr 1978
- Bewertungsbaujahr⁶ 1979
- Gesamtnutzungsdauer⁷ 80 Jahre
- Restnutzungsdauer 35 Jahre
- Wohnfläche 280 m²

3.2 Baubeschreibung

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

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

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

Mehrfamilienhaus

Allgemeines

- Beschreibung voll unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus, Dreifamilienhaus, Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Ursprungsbaujahr 1978
Geschosse Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Raumnutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Kellergeschoss	Abstellräume, Waschküche, Duschbad, Heizung, Öllager gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,25 m
Erdgeschoss	Wohnen, Schlafen, Kind 1+2, Küche, Bad, WC, Abstellkammer, Terrasse gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,55 m
Obergeschoss	Wohnen, Essen, Schlafen, Kind, Küche, Bad, WC, Abstellkammer, Balkon gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,55 m

⁶ "Bewertungsbaujahr" ist

- das Ursprungsbaujahr bei im Wesentlichen unveränderten Gebäuden,
- ein fiktives, dem Zustand angemessenes neues (späteres) Baujahr bei umgebauten, umfassend modernisierten oder sanierten Gebäuden

⁷ systembedingter Modellansatz

Dachgeschoss Wohnen/Essen, Schlafen, Kind, Küche, Bad, WC, Abstellkammer, Balkon
gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,40 m (Deckenspiegel)

Rohbau

- Konstruktion		konventionelle Mauerwerksbauweise
- Keller	Wände	Mauerwerk aus Kalksandstein
	Decke	Stahlbeton, gegossen
- Geschosse	Wände	Mauerwerk aus Porenbetonsteinen/HLZ, Kalksandstein
	Decke	Stahlbeton, gegossen
- Dach		Satteldach, Holzdachstuhl, Sparrenkonstruktion, Neigung ca. 35°
- Dachdichtung		Betondachsteine
- Regenentwässerung		vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten		Kelleraußentreppe Balkonkragplatten Terrassenunterkellerung als Öllagerraum überdachtes Hauseingangspodest giebelseitig außenliegender Schornsteinzug OG: Zimmer Kind mit zusätzlichem Zugang vom Treppenhaus

Fassade

Putz mit Anstrich
Verblendklinker

Haustechnik

- Heizung	System	Warmwasser-Ölzentralheizung, Baujahr 2008 ⁸ , Lagertanks aus Kunststoff 5 x 1.200 l Feststoffkessel ⁹
	Wärmeübertragung	Stahlplatten-/Rippenheizkörper, Thermostatventil
- Lüftung		über Fenster
- Sanitäranlage		baujahresentsprechende Ausstattungsqualität
	Räume/Ausstattung	Bad EG, OG, DG: Einbauwanne, Dusche, Handwaschbecken, WC WC EG, OG, DG: Handwaschbecken, WC Duschbad KG: Dusche, Handwaschbecken, WC
- Warmwasser		zentral, an Heizanlage angeschlossen Sonnenkollektoren mit Pufferspeicher
- Elektroanlage		Altinstallation Metallzählerkasten, Sicherungsautomaten TV-Satellitenempfangsanlage Türgegensprechanlage mit Öffner

Ausbau

- Wandoberflächen		mittleres Niveau Putz, Tapete, Anstrich
- Wandfliesen		in den Nassräumen unterschiedlich hoch Wandspiegel im Arbeitsbereich der Küchen
- Deckenoberfläche		Putz, Tapete, Anstrich, Holz, Paneele, Styropor-Dekorplatten
- Fußböden		Laminat, PVC, Keramik, Naturstein Estrich bei fehlenden Nutzbelag
- Fenster/Verglasung		Kunststoff, Zweifachverglasung ¹⁰ Fensterbänke innen/außen: Naturstein
- Sonnenschutz		Kunststoffrollläden
- Dachlichtflächen		Kunststoff-Dachflächenfenster, Zweifachverglasung
- Türen	Hauseingang	Aluminium-Rahmenkonstruktion, alte Bauart, Glasfüllung
	Keller außen	Metall, Glasausschnitt
	innen	innen: Holz, glatt, Dekorfolie, Stahlumfassungszarge
- Beleuchtung		Decken- und Wandauslässe für übliche Raumleuchten Einbaustrahler

⁸ lt. Angabe

⁹ keine Funktion

¹⁰ Einscheiben-Bleiverglasungen in Treppenhaus

- | | | |
|-------------|--------------|--|
| - Treppen | Geschosse | massiv, Halbpodest, Natursteinbelag, Metallgeländer |
| | Keller außen | massiv, gemauerter Treppenhals |
| | Spitzboden | Deckenluke, Holzeinschubtreppe |
| - Einbauten | | EG: offener Kamin
Heizungssockel
Edelstahl-Schornsteinhauben |
| - Terrasse | | teilunterkellert, Mauerumwehrung, Keramikplatten |
| - Balkone | | massiv, Metall-/Kunststoffgeländer, Keramikplatten, Holzdielen |

Modernisierungen 2008 Heizung
 2018 Dachflächenfenster

Bauliche Defizite

- | | | |
|-----------|-------------------|--|
| - Schäden | | |
| | Keller | Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Fußboden und Wand mit Farb- und Putzablösungen
durchfeuchteter Öllagerraum mit stehendem Wasser
Wand- und Bodenrisse |
| | Erd-/Obergeschoss | im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt |
| | Dachgeschoss | aufgequollener Laminatbelag im Teilbereich
leichte Sockelfeuchte im Teilbereich |
| | allgemein | Fassadenputzrisse
Farbablösungen und Abplatzungen an Hauseingang- und Balkon-
kragplatte
leichte Putzablösungen im Sockelbereich |
| - Mängel | | |
| | Keller | stockige Raumluft im Duschbad
Ölgeruch im Öllagerraum
Feststoffkessel funktionsfraglich |
| | Wohngeschosse | im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt |

Zustand solider Altbau, insgesamt zufriedenstellend, funktionale Wohn-
grundrisse, leerstandsbedingter Pflegestau, Instandhaltungs- und
Modernisierungsbedarf

3.3 Energetik

Energiequalität

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

- mäßige Dämmqualität der opaken und transparenten Gebäudehülle
- Heizung mit Brennwerttechnik
- Heizkörper in Wandnischen
- zentrale Warmwasserbereitung, keine Zirkulation
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung

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

- Heizungen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind
- Dämmung von wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung der obersten Geschossdecke zu unbeheizten Dachräumen, wenn sie keinen Mindestwärmeschutz aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit

Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht – also zum Beispiel auch für Spitzböden und für nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach mindestens entsprechend gedämmt sein. Diese Pflicht zum Dämmen gilt jedoch nicht, wenn der Eigentümer/in eines Ein- oder Zweifamilienhauses bereits seit Februar 2002, als der Vorgänger des GEG, die Energieeinsparverordnung (EnEV) gültig wurde, selbst im Gebäude wohnt.

In Hinblick auf die energiesparenden Forderungen werden bei dem Bewertungsobjekt Nachforderungen unterstellt.

Energieausweis

Mit Datum vom 21.05.2022 liegt ein Energieausweis vor. Er wurde erstellt gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs. Anlass der Ausstellung ist Vermietung/Verkauf. Die Datenerhebung fand durch den Aussteller statt. Danach ergibt sich der Endenergiebedarfswert mit 143,5 kWh/(m²a), der Primärenergiebedarf mit 159,8 kWh/(m²a).

3.4 Doppelgarage

Bauweise	massiver Putzbau, rechtsseitige Grenzbebauung, Massivflachdach, Bitumendichtung, Estrich, Stahlschwingtore ¹¹ , Elektroinstallation, Kunststofffenster, Metalltür, baulich getrennte Stellplätze mit verschiedenen Raumhöhen ¹² , Abstellraum, gartenseitig teiloffener Holzanbau, rückwärtig angesetzte einfache Überdachung
- Schäden	Fassadenfeuchte mit Farb- und Putzablösungen, Decken-/Wandfeuchte innen, Wandrisse, korrodierte Torbodenschiene

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse

- Entwässerung	Anschluss an das öffentliche Kanalsystem
- Versorgung Wasser	Anschluss an die öffentliche Versorgung
Strom	Erdkabelanschluss
sonst.	Telefon/Internet

sonstige Außenanlagen

- Außenbauwerke	Verbindungswand Wohnhaus/Garage mit Durchgangstür Gartengerätehaus ca. 2,45 m x 1,95 m Hobbygewächshaus
- befestigte Flächen	Verbundsteinpflaster, Beton- und Waschbetonplatten
- Parkplätze	auf dem Grundstück nicht angelegt
- Einfriedungen	lebende Hecke, Stützmauer
- Grünanlagen	Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze
- Bäume	Altbestand

Kanaldichtheit

Die Bewertungsfläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder einer Dichtheitssatzung. Danach sind nach derzeitiger Handhabung Grundstückseigentümer nicht verpflichtet einen Nachweis über die Durchführung einer Zustands- und Funktionsprüfung im Sinne der SÜwVO Abw vorzulegen. Für weitere Angaben über die Neuregelung der Dichtheitsprüfung in NRW (Selbstüberwachungsverordnung Abwasser) ist auf entsprechende Mitteilungen der zuständigen Stellen zu verweisen.

¹¹ Stellplatz links elektrisch

¹² links ca. 2,35 m, rechts ca. 2,00 m

Zustand

vernachlässigt, beginnende Verwilderung

Beurteilung

zweckmäßig, der Gebäudegröße hinreichend angemessen
Südseite in Straßenausrichtung

4. GESAMTEINSCHÄTZUNG

Lage	mittlere Qualität im abgeschlossenen Ortsteil, ca. 4 km zum Stadtzentrum Oerlinghausen
Grundstück	regelmäßig zugeschnittene Bewertungsfläche, ebene Topografie, Volleigentum, Grundstücksgröße 954 m ²
Gebäude	massiv errichtetes, unterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus, Dreifamilienhaus, baulich abgeschlossene Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Baujahr 1978 - Optik: normal ansprechend - Zustand: leerstandsbedingter Pflegezustand, Instandhaltungsstau
Wohnung EG	4-Zimmer-Wohnung, Terrasse, baulich abgeschlossen, Wohnfläche 100 m ² - Zustand: hinreichend gepflegt, leichter Instandhaltungsstau
Wohnung OG	4-Zimmer-Wohnung, Balkon, baulich abgeschlossen, Wohnfläche 100 m ² - Zustand: hinreichend gepflegt, leichter Instandhaltungsstau
Wohnung DG	3-Zimmer-Wohnung, Balkon, baulich abgeschlossen, Wohnfläche 80 m ² - Zustand: hinreichend gepflegt, leichter Instandhaltungsstau
Energetik	mäßig, in Teilgewerken ertüchtigt
Doppelgarage	2 baulich getrennte Pkw-Stellplätze, Abstellraum, Holzanbau, Überdachung
weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken in Form eines Dreifamilienhauses genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Mehrfamilienhäuser" im Bereich der Stadt Oerlinghausen ist von einer guten Marktgängigkeit auszugehen. Die Gebäudeoptik mindert die Objektattraktivität.
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	bauliche Defizite
Beurteilung	Altbau in solider Bauweise, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf

WERTERMITTLUNG

Methodik der Wertermittlung



Ableitung des Marktwertes nach § 6 ImmoWertV 2021

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

Wertermittlungsstichtag

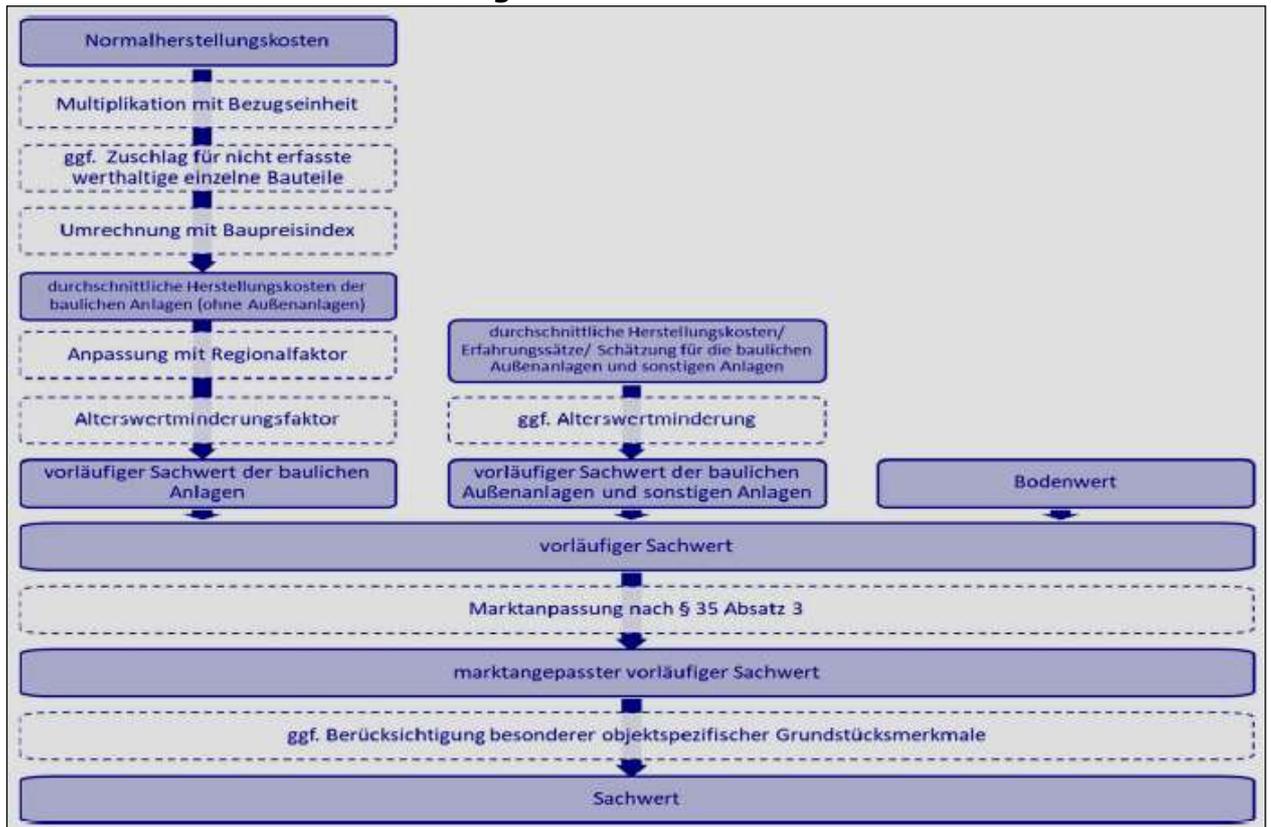
Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr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

Qualitätsstichtag

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

5. SACHWERT

Methodik der Sachwertermittlung



- Sachwertverfahren nach ImmoWertV-

5.1 Bodenwert

Methodik der Bodenwertermittlung

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

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

Fläche [m ²]	UK	550	101,2	900	94,5
250	111,8	600	100,0	950	93,8
300	109,4	650	98,9	1000	93,1
350	107,3	700	97,9	1050	92,4
400	105,5	750	97,0	1100	91,8
450	103,9	800	96,1	1150	91,2
500	102,5	850	95,3	1200	90,6

Nach linearer Interpolation ermittelt sich der objektangepasste Umrechnungskoeffizient mit $93,74 / 96,1 = 0,975$

weitere Anpassungen

Hinsichtlich der Grundstücksmerkmale wie Art der baulichen Nutzung, Zuschnitt und Baulückeneigenschaft sind Anpassungen nicht zu machen.

Berechnung

Der objektangepasste Bodenrichtwert ergibt sich mit $350 \text{ €} * 0,975 = \text{rd. } 341 \text{ €/m}^2$

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbaufläche	954 m ²	341,00 €	325.314 €
Bodenwert	954 m ²		325.314 €

=====

5.2 Wert der baulichen Anlagen

Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die 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. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen werden muss. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), einfach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6). Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages vorzunehmen. Eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

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

ten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Das Gebäudealter ergibt sich 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.

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 Wertermittlungsstichtag. 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. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Je nach Ermittlungsweise des Gutachterausschusses kommt hauptsächlich eine lineare Wertminderung oder ggf. auch Modelle der Alterswertminderung nach *Ross* oder *Vogels* zur Anwendung.

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

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

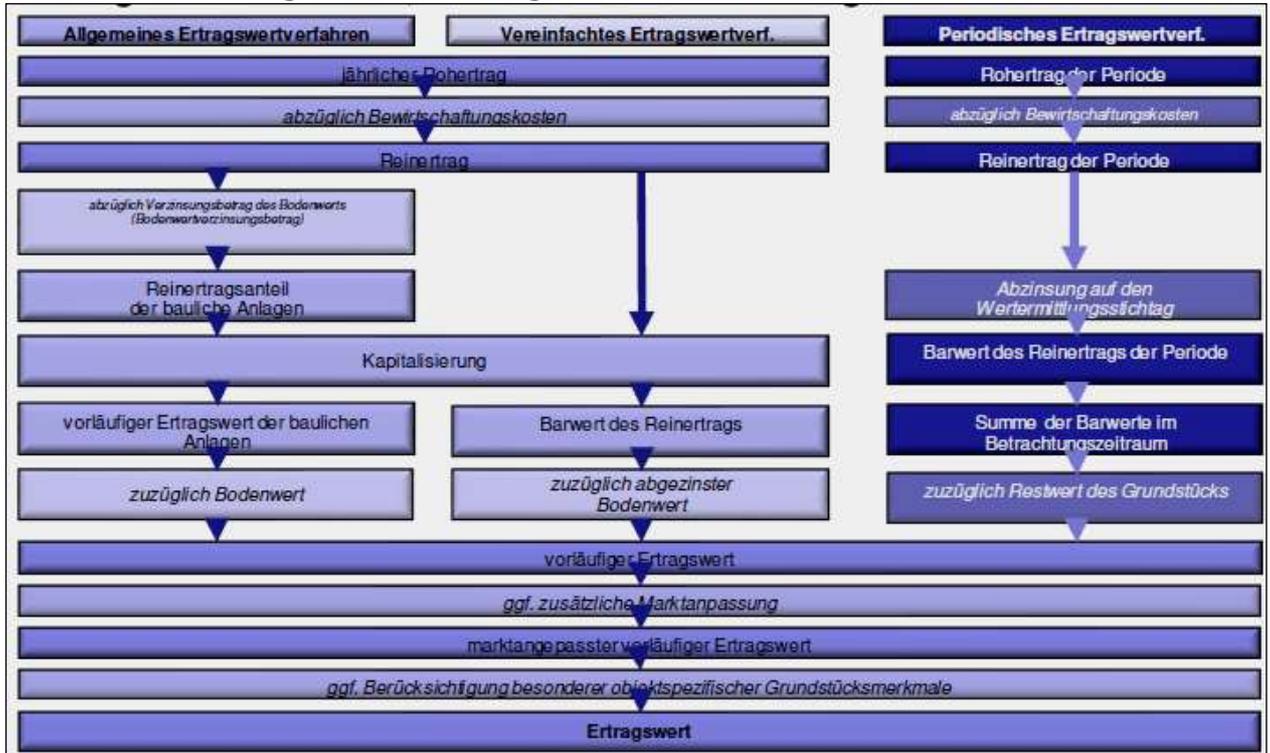
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bei der Nutzung von Mehrfamilienhäusern 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 hat der hiesige Gutachterausschuss für diese Grundstücksart einen Anpassungsfaktor nicht abgeleitet. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher die Darstellung des Grundstückssachwertes aufgrund einer nur eingeschränkt gültigen und wirtschaftlich irrelevanten Wertausgabe nicht vorgenommen.

6. ERTRAGSWERT

6.1 Ertragswert der baulichen Anlagen

Methodik der Ertragswertermittlung



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

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

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

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:

Wohnfläche

Der Ansatz der Wohnungsgrößen erfolgt nach Angaben in den Bauunterlagen¹³.

Erdgeschoss		
Kochen	$2,76 \times 3,57^2 \times 0,36^2 \times 1,13^2$	9,17
Baden	$2,88^2 \times 3,57^2$	10,--
Wohnen	$4,13^2 \times 5,26$	21,10
Terrasse	$9,08^2 \times 1,50 \times 1/4$	3,60
Schlafen	$4,13^2 \times 4,01$	16,08
Bad	$3,13^2 \times 1,63^2 + 2,26 \times 1,25$	7,71
WC	$1,26 \times 1,63^2$	3,00
Abstellraum	$1,13^2 \times 1,13^2$	1,25
Flur	$1,01 \times 1,13^2$	1,11
Kind	$3,51 \times 4,26$	14,50
Biele	$4,63^2 \times 3,63^2 \times 1,13^2 \times 1,13^2$	33,00
		99,61
Obergeschoss wie Erdgeschoss		
		99,61

Wohnung EG / OG 99,61 m²

Dachgeschoss		
Kochen	$1,45 \times 2,76 \times 1/2 + (4,01 - 1,45 - 0,35) \times 2,76 \times 0,36^2 \times 1,13^2$	7,44
Baden	$1,45 \times 3,00 \times 1/2 + (4,01 - 1,45 - 0,35) \times 3,00$	8,24
Wohnen	$1,45 \times 4,26 \times 1/2 + (4,01 - 1,45 - 0,35) \times 4,26$	10,04
Balkon	$2,30 \times 4,22^2 \times 1/4$	3,65
Schlafen	$1,45 \times 4,26 \times 1/2 + (4,01 - 1,45 - 0,35) \times 4,26$	12,11
Abstellraum	$1,45 \times 1,13^2 \times 1/2 + (2,26 - 1,45 - 0,35) \times 1,13^2$	1,25
Flur	$1,00 \times 1,13^2 + 1,13^2 \times 1,26 + 4,63^2 \times 1,26$	9,24
Bad	$1,45 \times 2,01 \times 1/2 + (4,26 - 1,45 - 0,35) \times 2,01$	6,21
WC	$1,45 \times 1,26 \times 1/2 + (4,26 - 1,45 - 0,35) \times 1,26$	3,00
Kind	$3,51 \times 2,45 \times 1/2 + (4,26 - 1,45 - 0,35) \times 2,45$	10,05
		80,12

Wohnung DG 80,12 m²

Miete

Das Dreifamilienhaus ist ungenutzt. 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.

Die Stadt Oerlinghausen hat für ihren Bereich einen Mietspiegel nicht veröffentlicht. Insofern wird auf die Angaben im Grundstücksmarktbericht zurückgegriffen. Bei einem Mietrichtwert für Oerlinghausen von 6,10 €/m² leitet sich unter Berücksichtigung der Objektmerkmale die marktüblich erzielbaren Mieten wie folgt ab:

Merkmale	Mietwert	Umrechnungs koeffizient	Objekt	Umrechnungs koeffizient
Lagewert [€/m ²]	220	103,3	200	102,0
Baujahr	1970	100,0	1978	101,6
Klasse Etage	3	100,0	2	99,6
Wohnfläche [m ²]	70	100,0	100	93,5
Aufzug	0	100,0	0	100,0
Balkon, Loggia, Terrasse	1	100,0	1	100,0
separates WC	0	100,0	1	105,4
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,9847
Mietwert				6,01

-Erdgeschoss-

Merkmale	Mietwert	Umrechnungs koeffizient	Objekt	Umrechnungs koeffizient
Lagewert [€/m ²]	220	103,3	200	102,0
Baujahr	1970	100,0	1978	101,6
Klasse Etage	3	100,0	3	100,0
Wohnfläche [m ²]	70	100,0	100	93,5
Aufzug	0	100,0	0	100,0
Balkon, Loggia, Terrasse	1	100,0	1	100,0
separates WC	0	100,0	1	105,4
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,9887
Mietwert				6,03

-Obergeschoss-

Merkmale	Mietwert	Umrechnungs koeffizient	Objekt	Umrechnungs koeffizient
Lagewert [€/m ²]	220	103,3	200	102,0
Baujahr	1970	100,0	1978	101,6
Klasse Etage	3	100,0	4	102,0
Wohnfläche [m ²]	70	100,0	80	97,4
Aufzug	0	100,0	0	100,0
Balkon, Loggia, Terrasse	1	100,0	1	100,0
separates WC	0	100,0	1	105,4
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,0505
Mietwert				6,41

-Dachgeschoss-

Danach werden nachstehende Nettokaltmieten der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt:

- Erdgeschoss 6,00 €/m²
- Obergeschoss 6,05 €/m²
- Dachgeschoss 6,40 €/m²

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden modellbedingt auf Grundlage der Angaben des hiesigen Gutachterausschusses wie folgt angesetzt:

¹³ stichprobenhaft überprüft

- Verwaltung

Beschreibung	2023
Wohnung / Einfamilienhaus (Normal)	344 €
Eigentumswohnung	412 €
Garage / Einstellplatz	45 €

- Instandhaltung

Beschreibung	2023
Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden [€/m ²]	13,50

- Mietausfallwagnis

Nutzung	Wert
Wohnen	2 %
Gewerbe (reine und gemischte Nutzung)	4 %

Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt aufgrund der Angaben im Grundstücksmarktbericht. Für die Grundstücksart „Mehrfamilienhaus“ wird der Zins mit 1,9 % ausgewiesen. Er ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen werden über Korrekturwerte berücksichtigt. Für das vorliegende Objekt sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwert
Gemeinde	Oerlinghausen				1,9
Miete [€/m ²]	5	6,13	1,13	0,615	0,69
Wohnfläche [m ²]	340	280	-60,00	0,2745	-0,16
objektsspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz					2,43

Bezogen auf den Stichtag 01.01.2023 ergibt sich der Zinssatz mit 2,43 %. Die zwischenzeitlich eingetretene Marktentwicklung weist ein fallendes Preisniveau auf. Zur wertmäßigen Berücksichtigung wird der Ertragswertermittlung ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % zugrunde gelegt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) von Wohngebäuden wird modellkonform mit der Ertragswertableitung des hiesigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Mit Baujahr 1978 ergibt sich rein mathematisch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag mit 34 Jahren. Mit 2 Modernisierungspunkten liegt eine kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung vor.

Objekt	Oerlinghausen, Mackenbrucher Str. 14		Satz-Nr.	
	max. Punkte	tats. Punkte		
Modernisierungselemente				
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4			
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2			
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1		
Wärmedämmung der Außenwände	4			
Modernisierung von Bädern	2			
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2			
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			
Summe	20	2		
Modernisierungsgrad	Punkte			
nicht modernisiert	0	- 1		0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2	- 5		2
mittlerer Modernisierungsgrad	6	- 10		0
überwiegend modernisiert	11	- 17		0
umfassend modernisiert	18	- 20		0

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen ergibt sich eine geringfügige Änderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf 35 Jahre.

Doppelgarage

Der Wertansatz der Doppelgarage mit Holzanbau und Überdachung erfolgt zum Zeitwert. Nach Bauart, Größe und Zustand wird der Wertansatz pauschal mit 12.000 € angesetzt.

Ermittlung

Ertragsfläche Wohnen	Wohnfläche	Miete/m ²	Miete/ Monat
Erdgeschoss	100 m ²	6,00 €	600 €
Obergeschoss	100 m ²	6,05 €	605 €
Dachgeschoss	80 m ²	6,40 €	512 €
Gesamtnutzfläche / mittl. Miete	280 m ²	6,13 €	
Rohrertrag im Monat			1.717 €
Jahresrohertrag			20.604 €
<u>Bewirtschaftungskosten</u>			
- Verwaltungskosten			
Wohneinheiten	3 Stck.	344 €	1.032 €
- Instandhaltungskosten			
Wohnfläche	280 m ²	13,50 €	3.780 €
- Mietausfallwagnis	2 %		412 €
Anteil Bewirtschaftungskosten	25 %		-5.224 €
Reinertrag			15.380 €
Bodenwertverzinsung	325.314 €	3,00 %	-9.759 €
Gebäudereinertrag			5.621 €
<u>vorläufiger Ertragswert</u>			
Restnutzungsdauer	35 Jahre		
Liegenschaftszins	3,00 %		
Barwertfaktor (gerundet)	21,49		
<u>Ertragswert der baulichen Anlage</u>			120.780 €
Zeitwert Doppelgarage			12.000 €
Bodenwert			325.314 €
vorläufiger Ertragswert			458.094 €

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			458.094 €

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 liegen substanzielle Schädigungen vor. Sie werden allein durch die angesetzte Alterswertminderung nicht abgedeckt und begründen insofern eine zusätzliche Anpassung. Als wesentliche Maßnahme liegt die Renovierung des Öllageraums/Terrasse vor. In Hinblick auf Art und Umfang der baulichen Defizite erfolgt die wertmäßige Berücksichtigung mit einem Abschlag von pauschal 18.000 €.

- Werteinfluss der baulichen Defizite -18.000 €

440.094 €

Ertragswert gerundet **440.100 €**

=====

6.2 Sensitivitätsanalyse

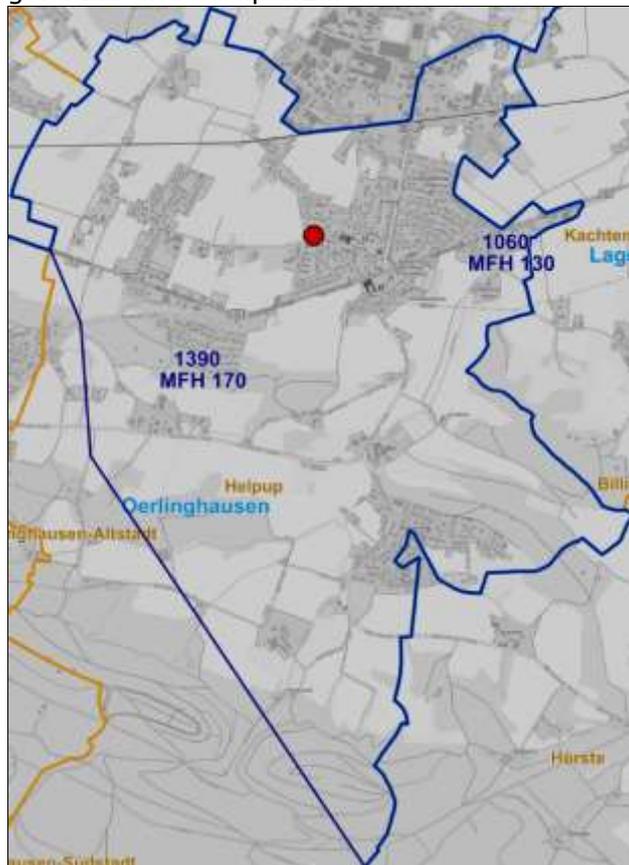
In der Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertveränderungen reagiert. Dabei wird vom eingangs ermittelten Bodenwert von 341 €/m² ausgegangen und dieser variiert um 25 % in beide Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert	Abweichung
255,75 €/m ²	411.200 €	93,4 %
341,00 €/m ²	440.100 €	100,0 %
426,25 €/m ²	469.000 €	106,6 %

Mit einer Ergebnisabweichung von rd. 7 % bei einer Bodenwertvariation von 25 % zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes eine erkennbare Auswirkung ausübt.

7. VERGLEICHSWERT

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2023. Immobilienrichtwerte geben 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.



Für den Bereich des Ortsteils Helpup beträgt der Immobilienrichtwert für Drei- und Mehrfamilienhäuser 1.390 €/m². Er bezieht sich auf eine bestimmte Norm. Abweichungen werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

- Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 170 €/m². Der Lagewert des Bewertungsobjektes beträgt 200 €/m².

- Anzahl der Einheiten

Der Immobilienrichtwert basiert auf 4 Einheiten. Das Bewertungsobjekt beinhaltet 3 Wohnungen.

- Alter

Dem Immobilienrichtwert liegt ein Gebäudealter von 70 Jahren zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist ein Alter von 46 Jahren auf.

- Wohnfläche

Dem Immobilienrichtwert liegt eine durchschnittliche Wohnfläche von 75 m² zugrunde. Das Bewertungsobjekt beinhaltet eine durchschnittliche Wohnungsgröße von rd. 93 m².

Objektangepasster Immobilienrichtwert

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

8. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Werableitung

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

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

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt Grundstücke mit Gebäuden, in denen sich mehrere abgeschlossene, vermietbare Wohnungen befinden, in aller Regel nach dem erzielbaren Ertrag ein. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen. Aufgrund der etwa gleichgroßen Wohnungen stellt es ein typisches Renditeobjekt im Sinne wirtschaftlicher Investitionsüberlegungen dar. Dem interessierten Käufer können insofern vorrangig Überlegungen zur Vermietung unterstellt werden. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt unter Abwägung dieser Belange auf Grundlage des Ertragswertes. Der Vergleichswert wird unterstützend hinzugezogen. Mit einer Abweichung von ca. 4 % liegt eine sehr gute Übereinstimmung vor. Der Grundstücksverkehrswert wird ermittelt mit 440.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG

zum Stichtag 22.02.2024

440.000 €

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

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

Detmold, den 01.03.2024

9. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Fotodokumentation ¹⁵

Schadenslegende

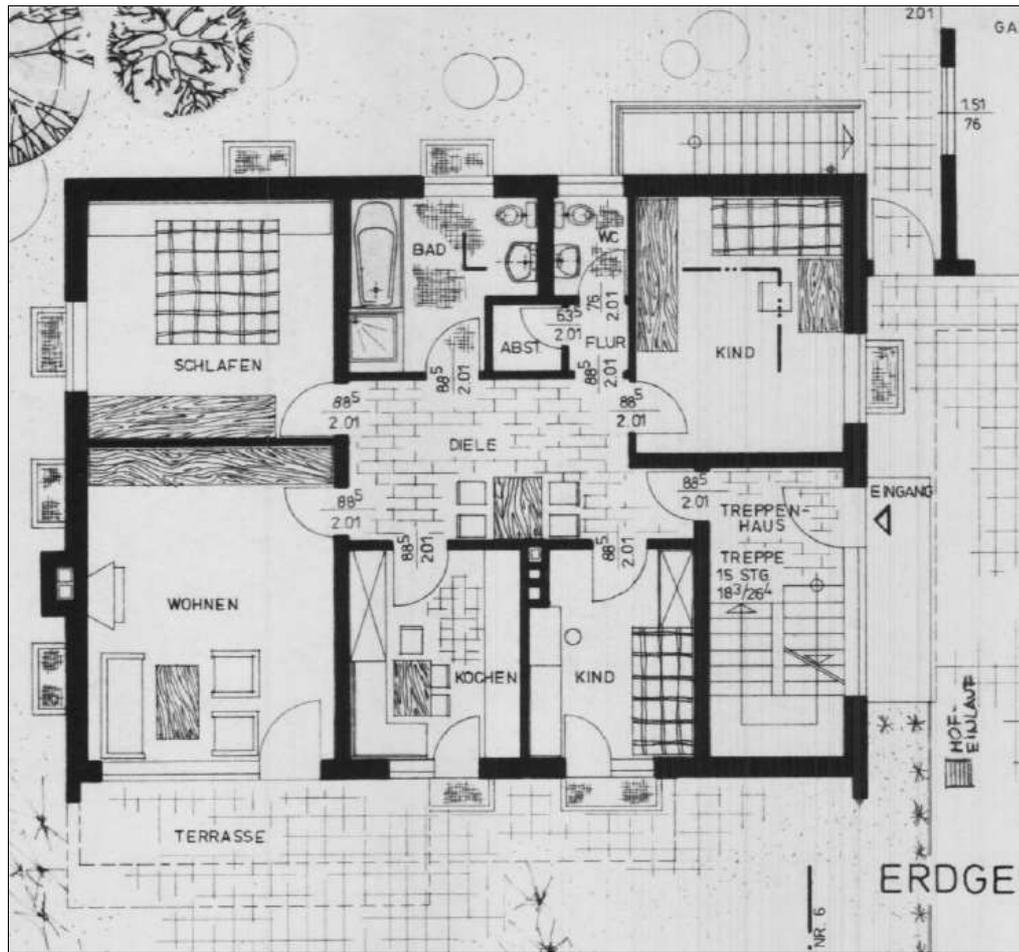
32+33	Öllageraum insgesamt durchfeuchtet, stehendes Wasser
34-36	Keller: Feuchtespuren an Fußboden und Wänden mit Farb- und Putzablösungen
37+38	Wohnung DG: Sockelfeuchte, aufgequollener Laminatbelag
39+40	Putzablösungen im Sockelbereich
41+42	Fassadenputzrisse
43+44	Farbablösungen und Abplatzungen an Hauseingangs- und Balkonragplatte
45-49	Doppelgarage: Innenwandriss, Decken-/ Wandfeuchte, Farb- und Putzablösungen, korrodierte Torbodenschiene

¹⁵ Der Veröffentlichung der Innenraumaufnahmen wurde ausdrücklich zugestimmt.

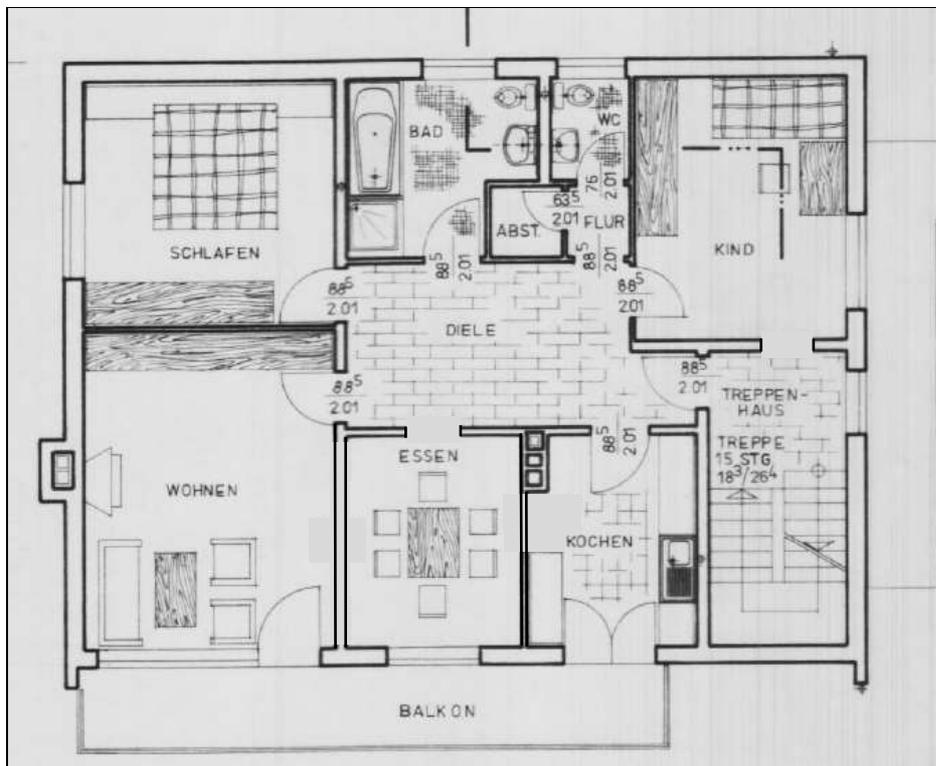
skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte

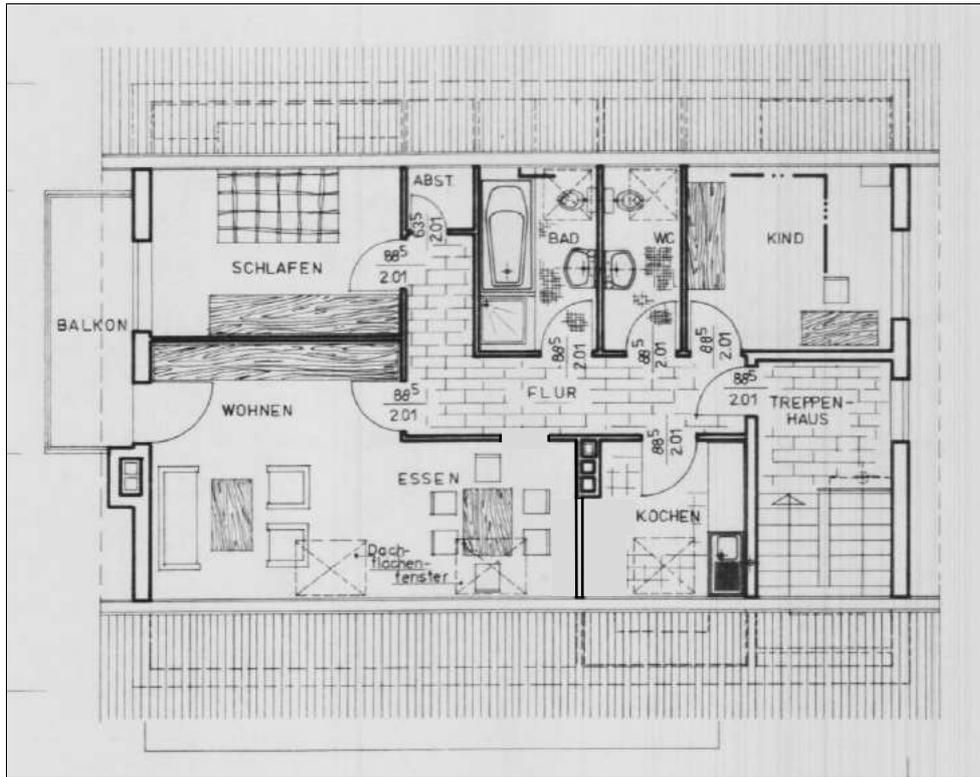


- Erdgeschoss -

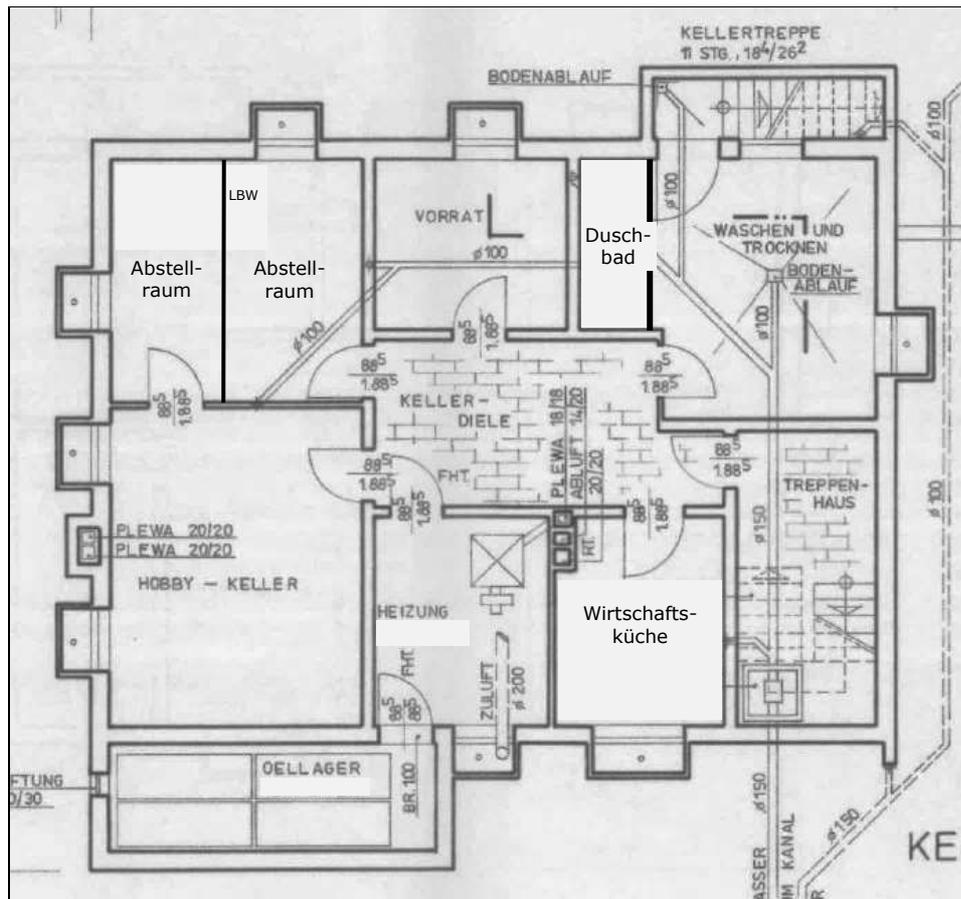


- Obergeschoss -

tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte

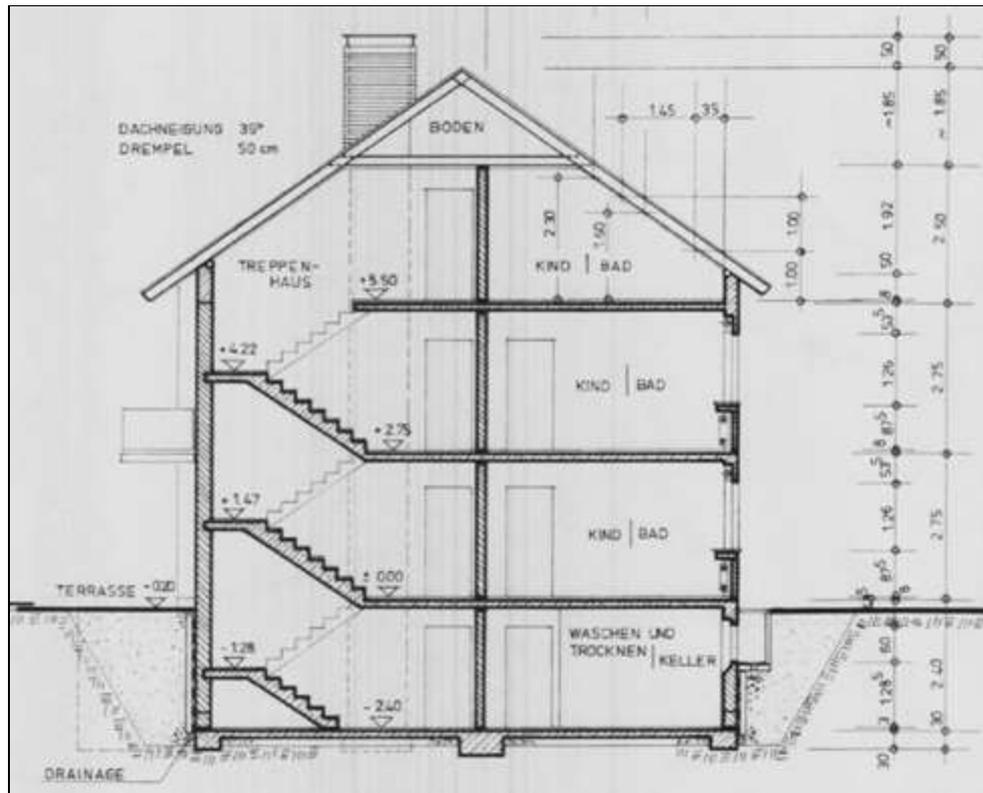


- Dachgeschoss -

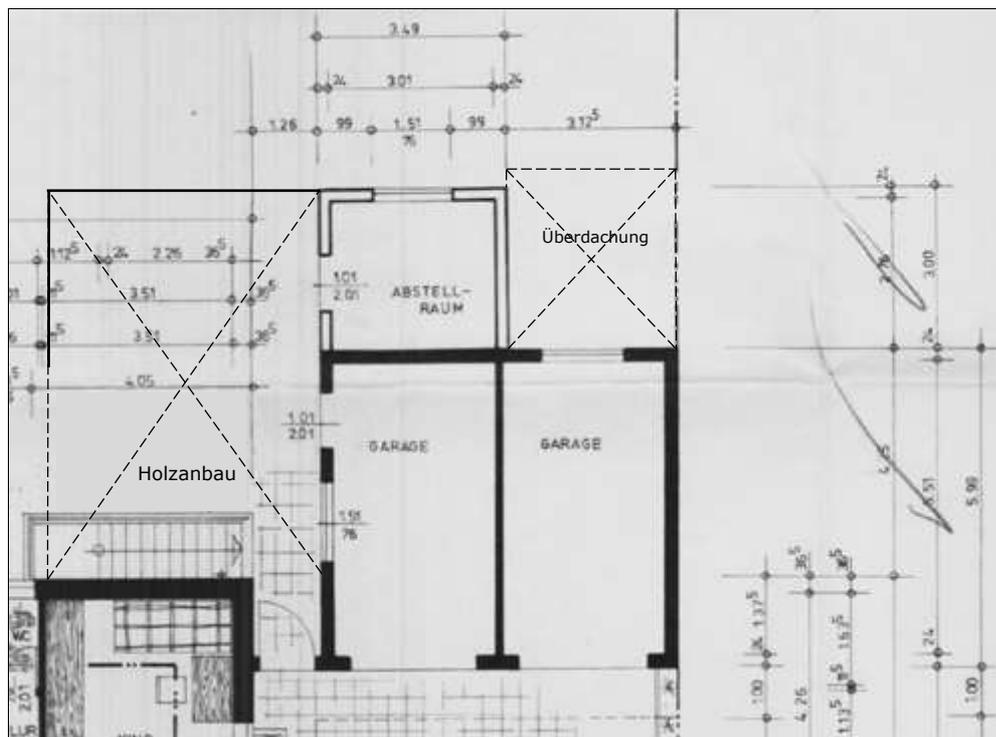


- Kellergeschoss -

tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte



- Gebäudeschnitt -



- Doppelgarage -



-1- Straßenansicht von Südosten



-2- Südwestansicht



-3- Hauseingang



-4- Doppelgarage



-5- Kelleraußentreppe



-6- Holzanbau



-7- Gartengerätehaus



-8- „Mackenbrucher Straße“



-9- Wohnung EG: Küche



-10- Bad



-11- Bad



-12- WC



-13- Kamin



-14- Terrasse



-15- Treppe



-16- Wohnung OG: Küche



-17- Bad



-18- Bad



-19- WC



-20- Balkon



-21- Wohnung DG: Küche



-22- Bad



-23- WC



-24- Balkon



-25- Duschbad KG



-26- Duschbad KG



-27- Heizung



-28- Feststoffkessel



-29- Waschkeller

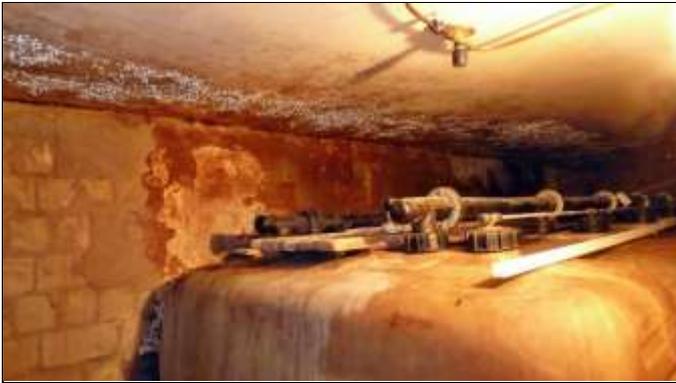


-30- Holzanbau



-31- Spitzboden

----- S c h a d e n s b i l d e r -----



-32-



-33-



-34-



-35-



-36-



-37-



-38-



-39-



-40-



-41-



-42-



-43-



-44-



-45-



-46-



-47-



-48-



-49-