

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 23.02.2024

Objekt-Nr. k49/23

08.03.2024



Einfamilienhaus, freistehend

33189 Schlangen
Kriegerweg 4

Eigentümer

Auftraggeber:
Amtsgericht Detmold
21 K 045/23

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	9
3.1 Gesamtbebauung	9
3.2 Baubeschreibung	9
3.3 Außenanlagen	13
<u>WERTERMITTLUNG</u>	15
5. SACHWERT	17
5.1 Bodenwert	17
5.2 Wert der baulichen Anlagen	19
6. ERTRAGSWERT	24
7. VERGLEICHSWERT	26
8. VERKEHRSWERT NACH ZVG	28
9. PHOTOVOLTAIK	29
10. ANLAGEN	31

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Stichtag Bewertung / Qualität	23.02.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Paulinenstr. 46 32756 Detmold
Aktenzeichen	21 K 045/23
Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
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 14.11.2023 Katasterlageplan M 1:1000 vom 26.11.2023 Grundstückssachdaten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.11.2023 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 28.11.2023 Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 29.11.2023 Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 30.11.2023 Auskunft Wohnungsbindung vom 27.11.2023 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft digitaler Auszug aus der Bauakte Grundstücksmarktbericht 2023 Marktentwicklung
Besichtigung Beteiligte / Umfang	23.02.2024 Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige Besichtigt wurden das Grundstück mit dem Wohnhaus auf allen Etagen mit Wirtschaftsteil sowie die Garage. Der Dachraum des Wirtschaftsteils wurde nicht in Augenschein genommen. Signifikant wertrelevante Umstände werden hier nicht unterstellt.

U m f a n g	31 Seiten 10 Anlagen 29 Fotos
A u s f e r t i g u n g e n	2-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger unsignierte PDF-Version
B e w e r t u n g s u m f a n g	
berücksichtigt:	<ul style="list-style-type: none">- 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
nicht berücksichtigt:	<ul style="list-style-type: none">- evtl. in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden- die Qualität des Brand- und Schallschutzes- Schadstoffbelastungen- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren
öffentl. rechtliche Baulasten	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
Rechte/Lasten im Grundbuch	werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteeinfluss 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 auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen 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 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.

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 Werteeinfluss 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.
- Die Bewertung der Photovoltaik erfolgt separat.
- 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

- Objekttyp	Einfamilienhaus, freistehend										
- Nutzung	Wohnen										
- Grundstück	im Mischgebiet (M)										
- Lageadresse	33189 Schlangen Kriegerweg 4										
- Eigentümer											
- Amtsgericht	Detmold										
- Grundbuch	von Schlangen Blatt 2080										
- Kataster	Gemarkung Lage <table border="1"><thead><tr><th>lfd.-Nr.¹</th><th>Flur</th><th>Flurstück</th><th>Fläche</th><th>Bezeichnung</th></tr></thead><tbody><tr><td>5</td><td>7</td><td>371</td><td>336 m²</td><td>Wohnbaufläche</td></tr></tbody></table>	lfd.-Nr. ¹	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung	5	7	371	336 m ²	Wohnbaufläche
lfd.-Nr. ¹	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung							
5	7	371	336 m ²	Wohnbaufläche							

Rechte und Lasten

- Grundbuch Rechte Lasten	keine Eintragungen lfd.-Nr. 1-5: gelöscht lfd.-Nr. 6: 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 Gemeinde Schlangen im Kreis Lippe liegt in der Landschaft "Senne" südlich des Höhenzuges vom "Teutoburger Wald". Die Gemeindefläche ist geprägt von Heide- und Sandlandschaft. Der "Truppenübungsplatz Senne" bedeckt große Teile des Gemeindegebietes. Die Ortsteile Schlangen und Oesterholz-Haustenbeck verbindet eine 2,5 km lange einstige Alleestraße mit historischem Baumbestand und Neuanpflanzungen. Sie führt weiter in Richtung des Passes Gauseköte nach Detmold.
-------	--

¹ Grundbuchblatt

Die Siedlungsgebiete von Schlangen und dem südlich gelegenen Bad Lippspringe gehen annähernd übergangslos ineinander über. Die als „Große Landgemeinde“ klassifizierte Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von rd. 76 km² bei ca. 9.000 Einwohnern. Das Gemeindegebiet hat eine maximale Ausdehnung in Ost-West-Richtung von etwa 12 km und in Nord-Süd-Richtung von etwa 9,5 km. Bedingt durch den Gebietsanteil am "Teutoburger Wald" hat Schlangen landesdurchschnittlich einen doppelt so hohen Waldanteil. Schlangen besteht aus den drei Ortsteilen Schlangen, Kohlstädt und Oesterholz-Haustenbeck. Der ehemalige Ort Hustenbeck musste ab 1937 fast komplett zugunsten des "Truppenübungsplatz Senne" geräumt werden.

- Mikrolage im östlichen Ortsrandbereich
- Grundstückslage Eckgrundstück im Einmündungsbereich der Straßen Kriegerweg / Krumme Straße
- Straße innerörtliche schmale Anliegerstraße
- Umgebung ländlich geprägte Wohnbebauung
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete keine

Merkmale

- Beschaffenheit Topografie: eben, Zuschnitt: unregelmäßig
Ausrichtung: Nord-Süd, Erschließungsseite: Westen
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Breite: ca. 32 m, Tiefe: ca. 11 m
- Störeinflüsse im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Erschließung

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

Baurecht

- Planungsrecht Die Gemeinde Schlangen hat für den Bereich der Bewertungsfläche einen Bebauungsplan nicht aufgestellt. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt. Danach 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.
- Festsetzung² Gemischte Bauflächen
- Besonderheiten Es besteht eine Gestaltungssatzung „Obere Straße/Bauernviertel“ aus 2006 zum Schutz sowie zur Wahrung und künftigen Gestaltung des historischen dörflichen Ortsbildes.

Entfernungen

- Städte Paderborn 15 km, Detmold 17 km, Bielefeld 54 km
- Innenstadt wenige Gehminuten
- Bundesstraße B 1 als Ortsumgehungsstraße
- Autobahn A 33 ca. 14 km
- ÖPNV Haltestelle wenige Gehminuten
- Bundesbahn Bahnhof Altenbeken ca. 15 km
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 32 km
- Besonderheiten Windenergieanlagen ca. 1,3 km östlich

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger Supermärkte in fußläufiger Nähe
- Arzt am Ort
- Krankenhaus Paderborn

² gem. Flächennutzungsplan

- | | |
|----------------|--|
| - Apotheke | am Ort |
| - Schule | Grundschule, private Gesamtschule am Ort, öffentliche Gesamtschule in Bad Lippspringe ca. 5 km |
| - Kindergarten | am Ort |

Beurteilung

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| - Lage | mittlere Wohnqualität |
| - bauliche Nutzung | lagetypisch, Bestandsschutz |

3. BEBAUUNG

3.1 Gesamtbebauung

Allgemeines

- Gesamtnutzung Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus in rückseitig sehr grenznaher Lage überbaut. Als weitere Bauteile stehen dem Grundstück in rückseitiger Grenzbebauung ein Wirtschaftsanhau sowie rechtsseitig eine Garage auf.

Gebäudedaten

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| - Ursprungsbaujahr | unbekannt |
| - Bewertungsbaujahr ³ | 1975 |
| - Alter ⁴ | 48 Jahre |
| - Gesamtnutzungsdauer ⁵ | 80 Jahre |
| - bebaute Fläche | 182 m ² |
| - Bruttogrundfläche | 281 m ² |
| - Wohnfläche | 125 m ² |

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.

Wohnhaus

Allgemeines

- | | |
|------------------|---|
| Beschreibung | voll unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus, Einfamilienhaus, Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss, geschlossener unbeheizter Windfang |
| Ursprungsbaujahr | unbekannt |
| Geschosse | Keller, Erd- und Dachgeschoss |

Raumnutzung

- | <u>Geschosse</u> | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u> |
|------------------|---|
| Kellergeschoss | 5 Abstellräume
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 1,70 m - 1,85 m |

³ "Bewertungsbaujahr" ist

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

⁴ ggf. fiktiv

⁵ systembedingter Modellansatz

Erdgeschoss	Wohnen, Küche, Essen ⁶ , WC, Abstellraum/Heizung, Windfang gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,45 m - 2,75 m, Wohnfläche 70 m ²
Dachgeschoss	3 Zimmer, Duschbad, Abstellraum gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,30 m (Deckenspiegel), Wohnfläche 55 m ²

Rohbau

- Konstruktion		konventionelle Mauerwerksbauweise
- Keller	Wände	Mauerwerk aus Naturbruchstein, Ziegelstein
	Decke	Stahlträger mit Kappengewölbe
- Geschosse	Wände	Mauerwerk aus Ziegelstein, Leichtbau
	Decke	Holzbalken
- Dach		Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 42°
- Dachdichtung		Betondachsteine
- Regenentwässerung		vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten		20 aufgeständerte Solarmodule Schornstein für Einzelofenanschluss

Fassade

Putz
Ecklisenen, gestrichen

Haustechnik

- Heizung	System	Warmwasser-Zentralheizung, Wandtherme, Aufstellort: Abstell- raum EG
	Energie	Erdgas
	Wärmeübertragung	Stahlplattenheizkörper, Thermostatventil
- Lüftung		über Fenster
- Sanitäranlage		zeitgemäße Ausstattung
	Räume/Ausstattung	WC EG: Handwaschbecken, WC Duschbad DG: barrierefreie Dusche, Handwaschbecken, WC, Bidet
- Warmwasser		dezentral, einzelne Elektrogeräte
- Elektroanlage		zweckmäßige Wohnungsausstattung TV-Satellitenempfangsanlage

Ausbau

- Wandoberflächen		mittleres Niveau Putz, Tapete, Anstrich
- Wandfliesen		in Nassräumen unterschiedlich hoch Wandspiegel im Arbeitsbereich Küche
- Fenster/Verglasung		Kunststoff, Dreischeibenverglasung, innenliegende Sprossen Fensterbänke innen/außen: Naturstein/Spaltklinker
- Sonnenschutz		Kunststoffrollläden
- Dachlichtflächen		Holzdachflächenfenster, Giebelgaube
- Türen	Haustür innen	Holz, geschlossen Holz, glatt, gestrichen, Stahl- und Holzrahmen
- Deckenoberfläche		Putz, Tapete, Anstrich, Holz
- Beleuchtung		Decken- und Wandauslässe für übliche Raumleuchten Deckeneinbaustrahler
- Fußböden		Laminat, Teppich, Keramik
- Treppen	Erdgeschoss Keller Spitzboden Hauseingang	Holz, einläufig gerade, Anstrich massiv, Metallhandlauf Deckenluke, Holzeinschubtreppe massiv, Waschbeton, 6 Stg., Metallgeländer
- Einbauten		Einbauschränk

Modernisierungen

2018 Fenster
2010 Installationen, Bad, WC, Innenausbau, Grundrissverbesserung

⁶ abgeteilte Abstellkammer

Energetik

Bei Errichtung des ursprünglichen Wohnhauses lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine bewertungsrelevante zeitnahe energetische Ertüchtigung des Gebäudes wurde lediglich im Gewerk Fenster festgestellt. Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben liegt eine sehr mäßige Gebäudeenergetik vor. Zu den einzelnen energetischen Merkmalen sind folgende Angaben zu machen:

- nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken Gebäudehülle
- zeitgemäße Dämmqualität der Fenster
- Heizung mit Niedertemperaturtechnik
- Heizkörper nicht in Wandnischen
- dezentrale Warmwasserbereitung
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung

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

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

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

Energieausweis

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

Bauliche Defizite

- Schäden
Keller

mehrfache Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Boden und Wand mit Farb- und Putzablösungen sowie Schimmel- und Grünbelag
Bodenrisse

- Erdgeschoss
- Dachgeschoss
- Fassade
allgemein

im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
Dachflächenfenster angemorscht
Risse, Farbablösungen, Verfleckungen
tierischer Befall an Dachgebälk⁷

- Mängel
Keller

geringe lichte Geschosshöhe mit Kopfstoßkante an Treppenabgängen
Wassereinsickerung bei Starkregen⁸

⁷ kein aktueller Fraßbefall erkennbar

⁸ lt. Angabe

Erdgeschoss verringerte Auftrittstiefe an Geschosstreppe
Dachgeschoss knarrender Dielenbelag
allgemein Dachgebälk aus Nadelrundholz, größerer Sparrenabstand⁹

Zustand solider Altbau, in Teilbereichen modernisiert, mittlere gepflegte Ausbaugüte

Wirtschaftsanbau

Allgemeines

Beschreibung linksseitig an das Wohnhaus angesetztes Bauteil in rückwärtiger Grenzbebauung mit Hofüberdachung, giebelseitig überdachter Freisitz mit Abstellraum

Ursprungsbaujahr unbekannt
Geschosse Erd- und Dachgeschoss

Raumnutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Erdgeschoss	Waschküche ¹⁰ , 2 Abstellräume gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,00 m - 2,30 m
Dachgeschoss	Dachboden

Rohbau

- Konstruktion	konventionelle Mauerwerksbauweise
- Wände	Mauerwerk aus Kalksandstein
- Geschossdecke	Holzbalken
- Dach	Satteldach, Holzdachstuhl
- Dachdichtung	Betondachsteine
- Regenentwässerung	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheit	20 aufgeständerte Solarmodule

Fassade

Putz, Giebelverbretterung

Haustechnik

- Heizung	System	keine Beheizung
- Sanitäranlage		Waschmaschinenanschlüsse
- Elektroanlage		Altinstallation, auf Wand

Ausbau

- Wandoberflächen	verputztes und unverputztes Mauerwerk, Anstrich, Holz
- Deckenoberfläche	Holz
- Fußböden	Keramik, Betonplatten
- Fenster/Verglasung	Kunststoff, Verglasung, Glasbausteine
- Türen	Holz, Metall
- Beleuchtung	Leuchtstoffröhre
- Treppen	Kellerabgang zum Wohnhaus
Dachboden	Holzstiege

Modernisierungen

nicht festgestellt

Bauliche Defizite

- Schäden Innenwandrisse, Außenanstrich Giebelverbretterung
- Mängel Garagennutzung nicht mehr gegeben

Zustand

solider Massivbau, allgemeiner Instandhaltungsbedarf

⁹ ca. 0,90 m

¹⁰ ehem. Garage

Garage	massiver Putzbau, Massivflachdach, Bitumendichtung, Estrich, Stahlschwinger elektrisch, Metalltür, Elektroinstallation, Wasserzapfstelle, Stellplatz ca. 3,05 m x 5,95 m, Baujahr 1973, 14 geneigt aufgeständerte Solarmodule
- Schäden	tlw. Feuchtespuren mit Stockbelag an Dach und Wand

3.3 Außenanlagen

Beschreibung

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse

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

sonstige Außenanlagen:

- Außenbauwerke	natursteineingefasster Brunnen ¹¹
- befestigte Flächen	Waschbeton- und Betonplatten Natursteinklein- und Verbundsteinpflaster
- Parkplätze	auf dem Grundstück nicht angelegt
- Einfriedungen	Metallzaun auf Massivsockel, Maschendrahtzaun, Sichtschutzelemente
- Grünanlagen	Rasen, Stauden- und Pflanzflächen
- Bäume	Laub- und Ziergehölze

Kanaldichtheit

Die Bewertungsfläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder einer Dichtheitsatzung. 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.

Zustand

gepflegt
Risse und Putzablösungen an Massivsockel

Beurteilung

beengte Freiflächen

¹¹ lt. Angabe ohne Wasserentnahme

4. GESAMTEINSCHÄTZUNG

Lage	ländlich geprägte, zentrumsnahe Ortslage im östlichen Ortsbereich
Grundstück	unregelmäßig zugeschnittene Bewertungsfläche, Eckgrundstück, ebene Topografie, Volleigentum, beengte Grundstücksverhältnisse, Grundstücksgröße 336 m ²
Wohnhaus	massiv errichtetes, unterkellertes eingeschossiges Wohnhaus, Einfamilienhaus, wohnlich ausgebautes Dachgeschoss, Kellerzugang intern sowie über Wirtschaftsanbau, eingeschränkte Kellernutzung, ursprüngliches Baujahr unbekannt, 20 aufgeständerte Photovoltaikmodule - Optik: schlechter als normal ansprechend - Zustand: teilmodernisiert, Instandhaltungsstau
Wohnung	5-Zimmer-Wohnung im Erd- und Dachgeschoss, Wohnfläche ca. 125 m ² - Zustand: gepflegt, leichter Instandhaltungsstau
Energetik	mäßig, tlw. ertüchtigt
Wirtschaftsanbau	linksseitig angesetzter Massivbau, Nutzung als Waschküche und Abstellfläche, 20 aufgeständerte Photovoltaikmodule, Holzanbau, Vordach
Garage	rechtsseitig angesetzter Massivbau, Pkw-Stellplatz ca. 3,05 m x 5,95 m, Flachdach, 14 aufgeständerte Photovoltaikmodule
weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Einfamilienhäuser" im Bereich der Gemeinde Schlangen wird von einer guten Marktgängigkeit ausgegangen. Die Gebäudeoptik mindert die Objektattraktivität.
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	bauliche Defizite
Beurteilung	Altbau in solider Bauweise, Sanierungsbedarf im Keller

WERTERMITTLUNG

Methodik der Wertermittlung



Ableitung des Marktwertes aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren 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 und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind an entsprechender Stelle aufgeführt. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses. Zum Ansatz der im Grundstücksmarktbericht dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum

Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen. Hinsichtlich der Verfahrensbeschreibungen wird auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht verwiesen. Weiterhin kommt das Prinzip der wirtschaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung zur Anwendung. Es orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

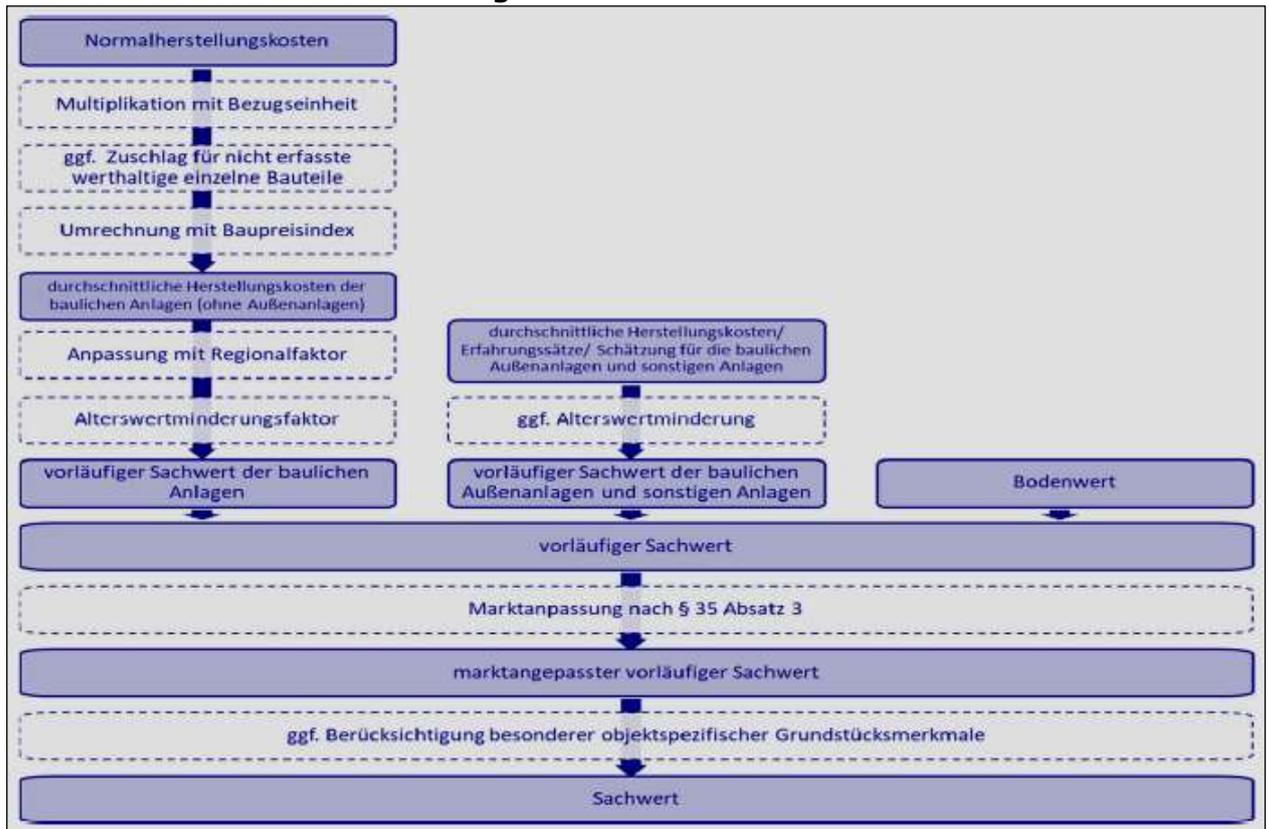
Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr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

Qualitätsstichtag

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

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 scheidet aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann hier also nicht seriös durchgeführt werden. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehr-

heit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend den örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

Die Bewertungsfläche liegt im rechtskräftigen Satzungsbereich. Nach planungsrechtlicher Festlegung sowie tatsächlicher Nutzung wird als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Schlengen
Postleitzahl	33169
Gemarkungszone	Schlengen
Ortsbez.	Schlengen
Bodenrichtwertzone	4150014
Bodenrichtwert	225 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Bestimmende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dortgeliefert
Geschweitzahl	1
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	225 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	154

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 225 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten sowie Korrekturwerte berücksichtigt.

objektangepasster Bodenrichtwert

Lagewert

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

Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Richtwertzone liegt bei 800 m². Die Größe der Bewertungsfläche beträgt 336 m². Die zu beurteilende Fläche ist somit signifikant kleiner.

Baugrundstückfläche [m²]	UK		
100	81,1	400	92,8
150	83,3	450	94,4
200	85,4	500	95,9
250	87,4	550	97,4
300	89,3	600	98,7
350	91,1	650	100,0
		700	101,2
		750	102,3
		800	103,2

Nach linearer Interpolation ermittelt sich der objektspezifische Umrechnungskoeffizient mit $90,60 / 103,2 = 0,878$

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 $225 \text{ €} * 0,878 = \text{rd. } 198 \text{ €/m}^2$

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Baufläche	336 m ²	198,00 €	66.528 €
Bodenwert	336 m ²		66.528 €
			=====

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 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 wirt-

schaftlich 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

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

Gebäudearten

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

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

Nach Nutzungsumfang und Geschossigkeit ist dem Wohnhaus die Gebäudeart 1.01 zuzuordnen.

Bruttogrundfläche¹²

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach örtlichem Aufmaß. Unter Berücksichtigung von Keller, Erd- und Dachgeschoss ergibt sich die die Bruttogrundfläche mit insgesamt rd. 281 m².

Normalherstellungskosten 2010¹³

Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl erfolgt auf Grundlage der örtlich festgestellten Ausstattungsmerkmale. Nach sachverständiger Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten ergibt sich die objektbezogene Ausstattungskennzahl mit 2,40. Nach dem Maßstab der Normalherstellungskosten entspricht das einer etwa einfachen bis mittleren Ausstattungsqualität. Unter Berücksichtigung der Gebäudeart ermittelt sich der Kostenkennwert mit 769 €/m².

¹² Anlage 9 Nr. 2

¹³ Anlage 9 Nr. 3

Baupreisindex

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

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude
2023	IV *)	10.01.2024	179,0
2023	III *)	10.10.2023	178,2
2023	II *)	10.07.2023	177,8
2023	I *)	06.04.2023	176,4

Nach Angabe des statistischen Bundesamtes liegt stichtagsbezogen der Index für Wohngebäude zum IV. Quartal 2023 bei 179,0.

Gesamtnutzungsdauer

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

Gebäudealter

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses konnte anhand vorliegender Unterlagen sowie örtlich nicht festgestellt werden. Insofern wird das wertrelevante fiktive Baujahr unter Ansatz einer geschätzten Restnutzungsdauer abgeleitet. Es wurden signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen hinsichtlich substanzieller und funktionaler Verbesserungen festgestellt. Die wertmäßige Berücksichtigung der durchgeführten Arbeiten erfolgt hinsichtlich von Umfang und Zeitpunkt nach dem Punkterastersystem der AGVGA NRW¹⁴.

Objekt	33189 Schlangen, Kriegerweg 4	Satz-Nr.	
		max. Punkte	lat. Punkte
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	2
Modernisierung der Heizungsanlage		2	
Wärmedämmung der Außenwände		4	
Modernisierung von Bädern		2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	1
Summe		20	8

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
keine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	8
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Mit sich ergebenden 8 Modernisierungspunkten liegt ein mittlerer Modernisierungsgrad vor. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt sich mit 32 Jahren. Unter Berücksichtigung der o.g. Gesamtnutzungsdauer ergibt sich das Gebäudealter mit 48 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der Modellbeschreibung des hiesigen Gutachterausschusses linear. Unter Berücksichtigung von Rest- und Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich der Abschlag mit 60 %.

Nebengebäude

Der Wertansatz des Wirtschaftsbaus erfolgt unter Berücksichtigung von Bauart und Größe mit einem Zeitwert von pauschal 7.500 €, der der Garage mit einem Zeitwert von pauschal 6.000 €.

Außenanlagen

Der Wertansatz der Außenanlagen erfolgt in Hinblick auf Qualität und Umfang mit einem Zeitwert von pauschal 6.500 €.

Ermittlung

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
1.01 Wohnhaus	281 m ²	769 €	216.089 €
Herstellungskosten 2010			216.089 €

¹⁴ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW

<u>Herstellungskosten zum Stichtag</u>			
Index Baupreis 2010		100,0	
Index Stichtag		179,0	
Umrechnungsfaktor		1,79	
Herstellungskosten			386.799 €
<u>Wertminderung wegen Alters</u>			
wertrelevantes Alter	48 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Wertminderung	60 %		-232.079 €
			<hr/>
			154.720 €
- Zeitwert Wirtschaftsanbau			7.500 €
- Zeitwert Garage			6.000 €
- Zeitwert Außenanlagen			6.500 €
			<hr/>
Wert der baulichen Anlagen			174.720 €
Bodenwert			66.528 €
			<hr/>
vorläufiger Sachwert			241.248 €

Marktanpassung

Die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dass auf dem Immobilienmarkt der Sachwert und der daraus abzuleitende Verkehrswert sich in aller Regel in unterschiedlichen Höhen ergeben. Der ermittelte vorläufige Sachwert stellt einen zunächst nicht marktkonformen Modellwert dar. Er muss insofern an den Immobilienmarkt angepasst werden. Hierzu erfolgt der Ansatz des Sachwertfaktors. Durch Vergleich von Sachwert und tatsächlichem Kaufpreis sind Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden, die aufgrund objektspezifischer Korrekturfaktoren zur individuellen Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert herangezogen werden können.

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

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwert
Gemeinde	Schlangen 01.07.				77
Gebäudeart [Bauweise]	freistehend	freistehend			0,0000
Optik	normal ansprechend	schlechter als normal			-3,3744
Lagewert [€/m²]	160	184	24	-0,0208	-0,4992
Baugrundstücksfläche [m²]	650	336	-314	-0,0106	3,3284
Baujahr [1Jahr]	1975	1900	-75	-0,2545	19,0875
Wohnfläche [m²]	150	125	-25	-0,0775	1,9375
Anzahl der Einheiten	1	1	0	-3,8162	0,0000
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	2,40	-0,30	-3,9369	1,1811
KG-Anteil [%]	100	100	0	-0,0365	0,0000
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	100	0	0,0391	0,0000
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0	3,3116	0,0000
Sachwertfaktor					0,9866

Der Sachwertfaktor ergibt sich mit 0,9866, mithin mit einem geringfügigen Abschlag. Der Ansatz der wertrelevanten Ausgangswerte ist aus dem Marktgeschehen 2022 abgeleitet. Zwischenzeitlich sind weitere Entwicklungen am Immobilienmarkt eingetreten. Unter Berücksichtigung einer veränderten Marktlage wird die Marktanpassung mit einem Abschlag von 5 % angesetzt.

- Marktanpassung	241.248 € * 0,05	-12.062 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		<hr/>
		229.186 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
bauliche Defizite

Bauliche Defizite beinhalten zunächst grundsätzlich substantielle Schädigungen sowie funktionale Einschränkungen. Die wertmäßige Berücksichtigung er-

folgt nach Art und Umfang in Hinblick auf den wertrelevanten Einfluss. Dabei ist nicht jedem Schaden eine Wertrelevanz zuzuordnen. Bei Gebrauchtimmobilien, insbesondere bei Gebäuden mit älterem Baujahr, werden im gewissen Umfang bauliche Defizite vom Immobilienmarkt hingenommen.

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

Der Werteinfluss der baulichen Defizite am Wohnhaus wird in Hinblick auf Art und Umfang sowie angesetzter Alterswertminderung mit einem Abschlag von pauschal 6 % angesetzt. Die baulichen Defizite des Wirtschaftsbaus sowie der Garage sind bereits im Ansatz des Zeitwertes berücksichtigt.

- Werteinfluss bauliche Defizite $229.186 \text{ €} * 0,06$ -13.751 €

215.435 €

Sachwert

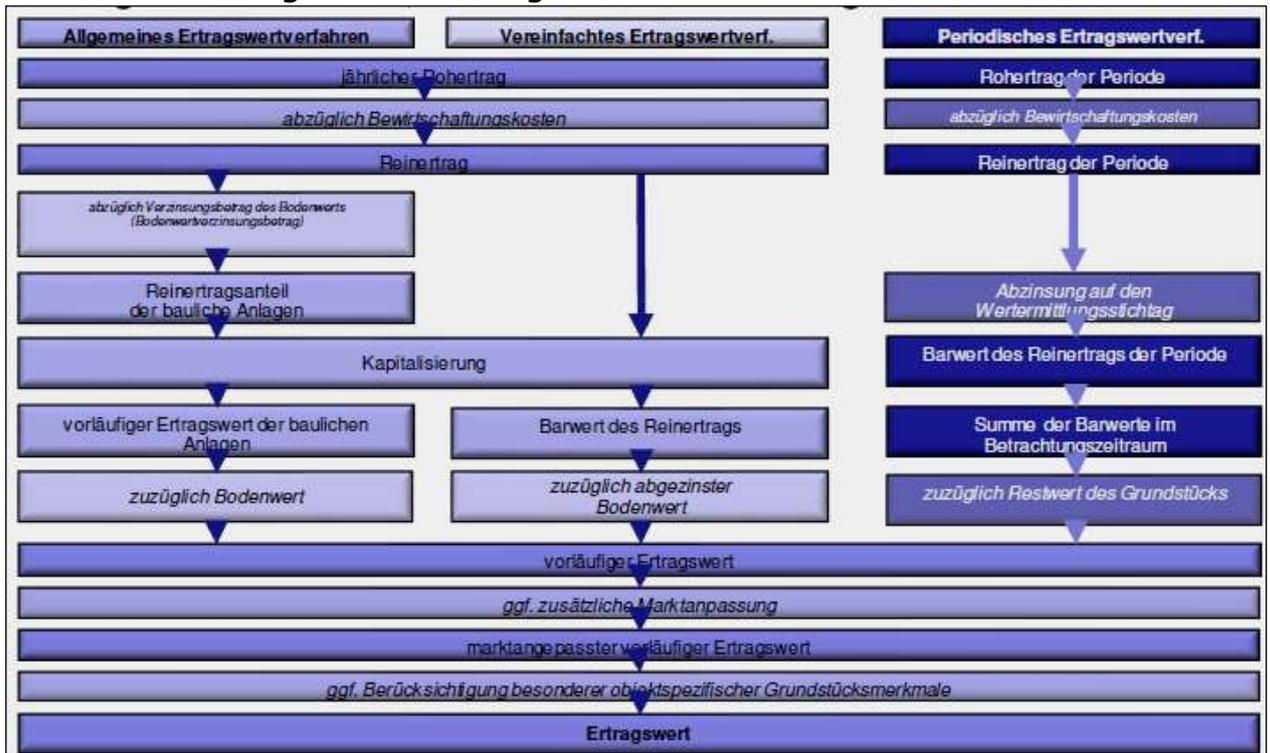
gerundet

215.400 €

=====

6. ERTRAGSWERT

Methodik der Ertragswertermittlung



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

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

- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren
 Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenswertes. 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 Bodenswert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenswert 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

Nach überschlägigem örtlichem Aufmaß beträgt die Gesamtwohnfläche rd. 125 m². Hinsichtlich einer ertragsorientierten Betrachtungsweise dienen Einfamilienhäuser in aller Regel der Eigennutzung und werden daher über einen auf Mieteinkommen basierenden Ertrag

nicht verwertet. Aufgrund einer niedrigen Kapitalverzinsung stellen sie auch bei tatsächlicher Vermietung keine Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Der allgemeine Immobilienmarkt betrachtet sie vielmehr zur individuellen Gestaltung der Wohnsituation und des -umfeldes. In den vergangenen Jahren wurden sie aufgrund tendenziell steigender Immobilienpreise tlw. auch als Wertanlage erworben. Soweit diese Betrachtung in Anbetracht der derzeitigen Marktdynamik noch aktuell ist, steht sie gleichwohl außerhalb renditebezogener Erwägungen. Weiterhin liegt im Kreis Lippe für die Grundstücksart "Ein- und Zweifamilienhaus" ein anzuwendender Liegenschaftszinssatz nicht vor. Eine Ableitung des Ertragswertes kann insofern nur im Rahmen einer groben Schätzung und daher sehr ungenau vorgenommen werden. Die Darstellung des Grundstücksertragswertes wird aufgrund fehlender Datenlage sowie einer nachrangigen Wertaussage nicht durchgeführt.

7. VERGLEICHSWERT

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2023. Immobilienrichtwerte geben für Ein- und Zweifamilienhäuser zum Weiterverkauf eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwertzone

Die Richtwertzone der vorliegenden Ortslage ist wie folgt festgelegt:

	Lage und Wert	
	Gemeinde	Schlangen
	Ortsid	Schlangen
	Immobilienrichtwertnummer	1314150
	Immobilienrichtwert	2160 €/m²
	Stichtag des Immobilienrichtwertes	31.01.2023
	Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
	Objektgruppe	Weiterverkauf
	Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
	Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
	Ergänzende Gebäudetyp	freistehend
	Baujahr	1976
	Wohnfläche	150 m ²
	Ausstattungsklasse	IV(5)
	Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1
	Anzahl der Geschosse	1
	Anzahl der Einheiten in Gebäuden	1
	Optik	normal ansprechend
	Alter	45 Jahre(s)
	Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragssatz	beitragfrei	
Grundstückgröße	850 m ²	
Boden-/Lagewert	190 €/m ²	
Zusätzliche Hinweise		
Freistellung	unverändert	
Beurteilung	Optik: normal ansprechend	

Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 2.160 €/m² aus.

Objektangepasster Immobilienrichtwert

Der Richtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Er gilt für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

- Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 190 €/m². Der Lagewert des Bewertungsobjektes beträgt 184 €/m².

- Baugrundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Baugrundstücksfläche von 650 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 336 m² auf.

- Wohnfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Wohnfläche von 150 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 125 m² auf.

- Alter

Dem Immobilienrichtwert liegt ein Gebäudealter von 45 Jahren zugrunde. Dem Bewertungsobjekt wird ein Alter von 120 Jahren zugeordnet.

- Bauweise

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

- Optik

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine normal ansprechende Gebäudeoptik (5). Dem Bewertungsobjekt wird eine schlechtere Qualität (4) zugeordnet.

- Anzahl der Einheiten

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf ein Einfamilienhaus. Das Bewertungsobjekt stellt ein Einfamilienhaus dar.

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

Einfamilienhäuser werden am Immobilienmarkt über die substanzielle und funktionale Qualität sowie insbesondere über die Ortslage gehandelt. Die Qualität der Ortslage stellt sich im Wesentlichen durch die Werthöhe des Grund und Bodens dar. Der Wertanteil der aufstehenden Baulichkeiten ermittelt sich substanziell. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt insofern auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend betrachtet. Mit einer Abweichung von rd. 6 % liegt eine gute Übereinstimmung vor.

Der Grundstücksverkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

33189 Schlangen, Kriegerweg 4

wird ermittelt mit 215.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG

zum Stichtag 23.02.2024

215.000 €

9. PHOTOVOLTAIK

Photovoltaik ist die direkte Umwandlung von Sonnenlichtenergie in elektrische Energie durch photoelektrisch aktive Solarzellen. Die verschiedenen Arten von Anlagen unterscheiden sich in Auf- und Indachsysteme. Aufdachsysteme werden mittels einer Montagekonstruktion auf dem Dach befestigt. Diese Bauart ist auch für geneigte und Flachdächer geeignet. Indachsysteme stellen einen integralen Bestandteil der Dachdeckung dar und übernehmen auch die Aufgabe der Dachdichtigkeit und Wetterschutz. Während aufgesetzte Anlagen unabhängig von dem dienenden Gebäude betrachtet werden können, stellen integrierte Anlagen einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes dar.

Der Bewertung von Photovoltaikanlagen liegt zunächst der Gedanke des wirtschaftlichen Ertrages (Einspeisevergütung) zugrunde. Die Vorgehensweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt abweichend davon auf Basis der Herstellungskosten, verbunden mit einer jährlichen Abschreibung von 5 %. Insofern ist hier eine sachwertorientierte Betrachtungsweise vorrangig. Liegen die tatsächlichen Herstellungskosten nicht vor, kann alternativ auf durchschnittliche Werte zurückgegriffen werden. Für die Photovoltaikanlage des Bewertungsobjektes liegen technische Daten nicht vor. Insofern werden zur Wertermittlung der Anlage durchschnittliche Kosten zugrunde gelegt. Hier handelt es sich um eine aufgeständerte Dachkonstruktion auf 3 Dachflächen mit insgesamt 54 Modulen und einer angenommenen Leistung von ca. 21 kWp. Das Jahr der Inbetriebnahme wurde mit ca. 2015 angegeben. Die tatsächlichen Erstellungskosten konnten nicht festgestellt werden. Insofern erfolgt der Kostenansatz anhand der Modelldarstellung der AGVGA¹⁶ vom 01.05.2020 Tabelle 1.

Jahr	Kosten	Jahr	Kosten
1994	10.000 €	2008	4.380 €
1995	9.300 €	2009	3.600 €
1996	8.600 €	2010	2.960 €
1997	7.900 €	2011	2.430 €
1998	7.200 €	2012	1.900 €
1999	6.500 €	2013	1.750 €
2000	6.000 €	2014	1.550 €
2001	5.510 €	2015	1.500 €
2002	5.340 €	2016	1.400 €
2003	4.840 €	2017	1.350 €
2004	4.350 €	2018	1.300 €
2005	4.440 €	2019	1.250 €
2006	5.000 €		
2007	4.560 €		

Die durchschnittlichen Anschaffungskosten ergeben sich danach mit netto 31.500 €¹⁷. Hierbei handelt es sich um durchschnittliche Anschaffungskosten, welche in Abhängigkeit von Qualität und Herkunftsland durchaus abweichen können. Photovoltaikanlagen-Preise sind in aller Regel immer Nettopreise, das heißt sie beinhalten nicht die Umsatzsteuer. Anlagenbetreiber können sich somit die Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückerstatten lassen, indem sie sich als Unternehmer melden im Sinne des Umsatzsteuer- und Einkommensteuergesetzes ohne Vornahme eine Gewerbeanmeldung. Die anlagenbezogene jährliche Abschreibung beträgt 1.575 €. Die Photovoltaikanlage ist im 9. Betriebsjahr, danach ergibt sich der rechnerische Abzug mit 14.175 €. Eine Marktanpassung ist nicht vorzunehmen, da dieser Aspekt bereits in der prozentualen Abschreibung erfasst ist. Aufgrund der Unsicherheit im Modell wird der Sachwert der Photovoltaikanlage ermittelt mit rd. 17.000 €.

WERT DER PHOTOVOLTAIK

zum Stichtag 23.02.2024

17.000 €

¹⁶ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

¹⁷ 21 kWp * 1.500 €/kWp

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.

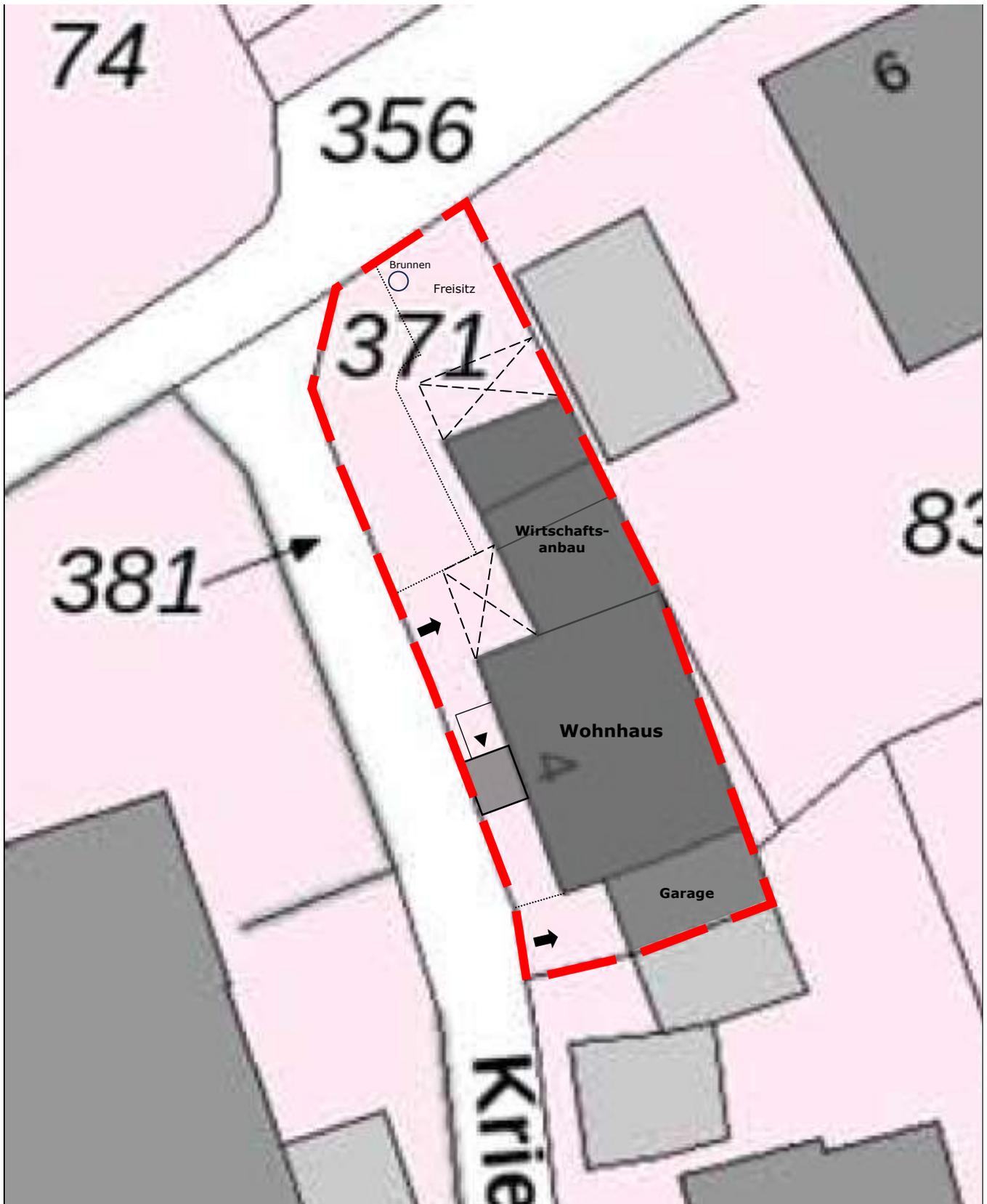
Detmold, den 08.03.2024

10. ANLAGEN

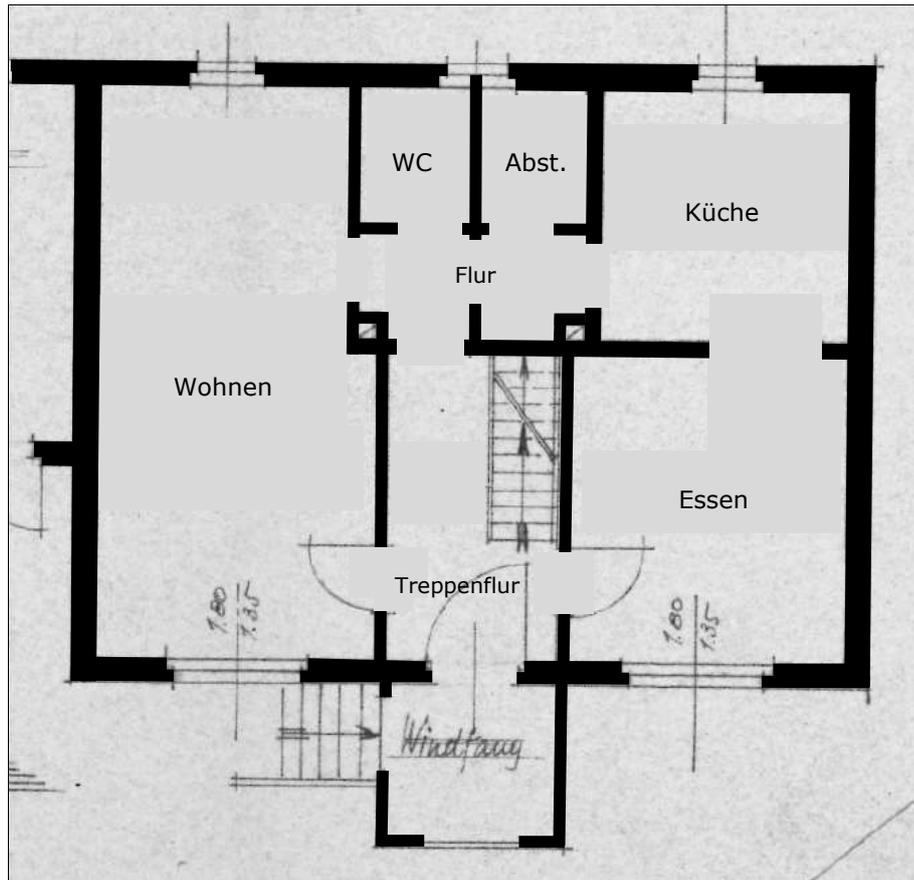
Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Satzungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Technische Berechnungen
Anlage 10	Fotodokumentation ¹⁸

¹⁸ Von der Veröffentlichung der Innenraumaufnahmen wurde zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.

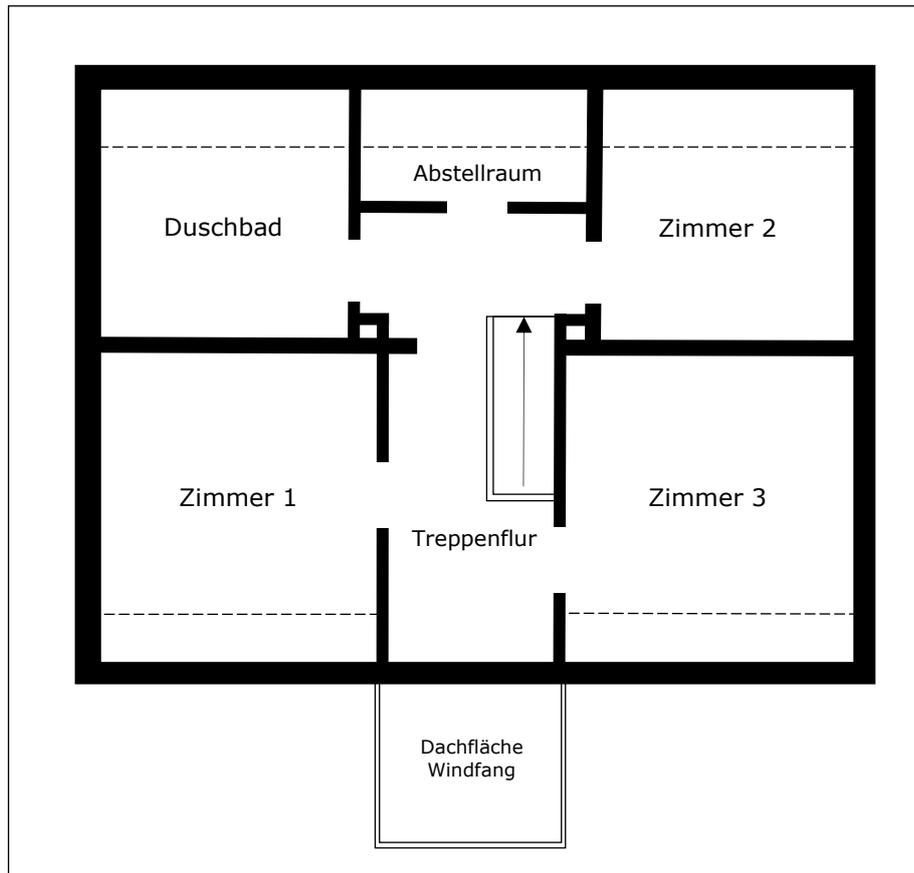
skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



skizzenhaft angepasster Auszug aus der Bauakte

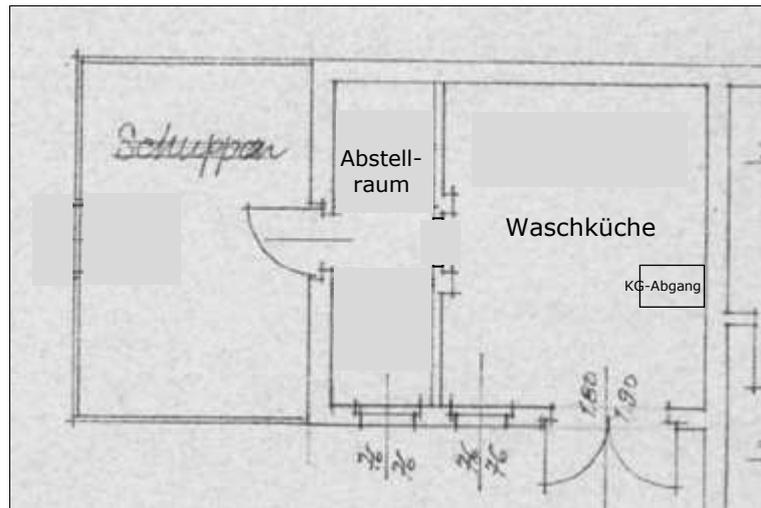


- Erdgeschoss -

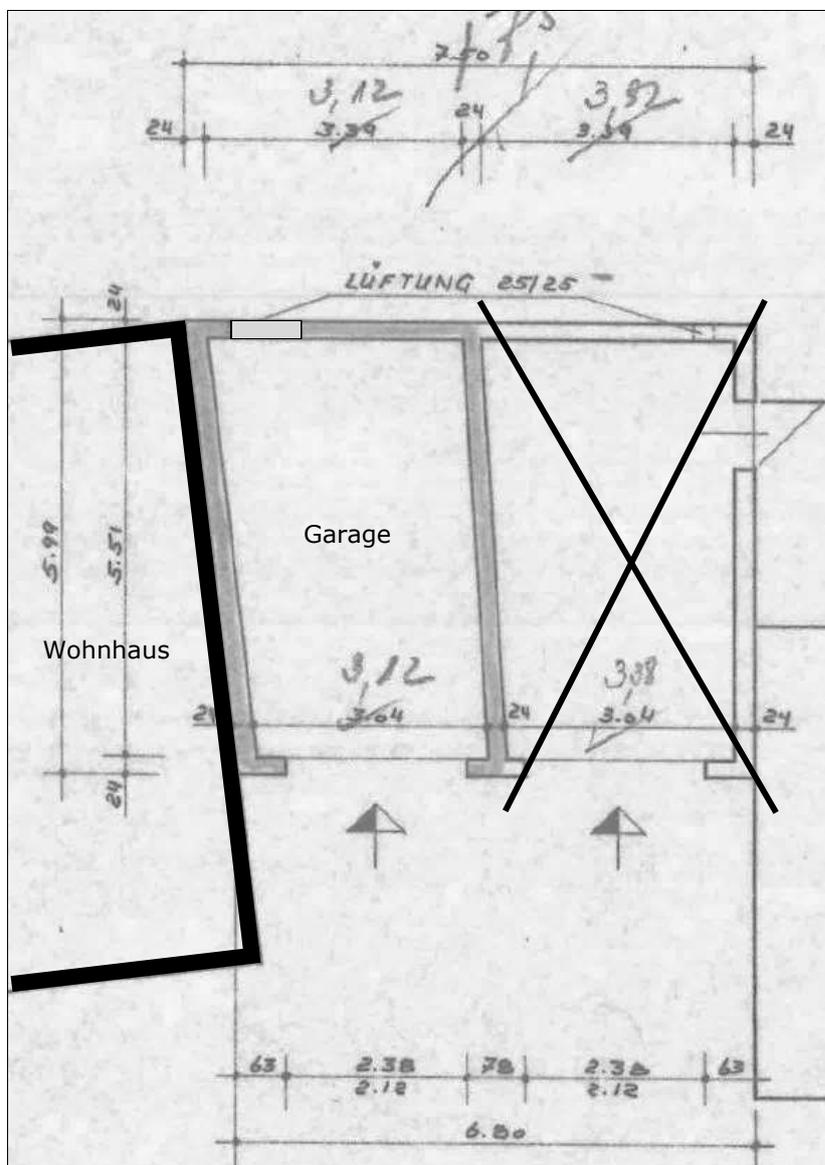


- Dachgeschoss Systemskizze -

skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte



- Wirtschaftsanbau -



- Garage -

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

1. Bebaute Fläche

Wohnhaus	$10,90 * 8,40 + 2,64 * 2,25$	=	97,50 m ²
Wirtschaftsanbau	$9,52 * 5,47 + 2,00 * 5,47$	=	63,01 m ²
Garage	$3,30 * 6,42$	=	21,19 m ²
			181,70 m²

2. Bruttogrundfläche

Wohnhaus KG, EG, DG	$10,90 * 8,40 * 3 + 2,64 * 2,25$	=	280,62 m²
------------------------	----------------------------------	---	-----------------------------

3. Normalherstellungskosten 2010

Aktenzeichen: k49/23 Objekt : 33189 Schlangen, Kriegerweg 4 Baujahr: 1900 Modernisierungsgrad: 8 Punkte							Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: 32 Jahre lineare Alterswertminderung: 60,0 %	
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %		
	1	2	3	4	5			
Außenwände	1,0					23		
Dächer		0,8	0,2			15		
Außentüren und Fenster			0,4	0,7		11		
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11		
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11		
Fußböden		0,5	0,5			5		
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,7			9		
Heizung			1,0			9		
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6		
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260			
Gebäudestandardkennzahl						2,40		
Außenwände	1 x 23% x 655					151 €/m ² BGF		
Dächer	0,8 x 15% x 725 + 0,2 x 15% x 835					112 €/m ² BGF		
Außentüren und Fenster	0,35 x 11% x 835 + 0,65 x 11% x 1005					104 €/m ² BGF		
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 725 + 0,5 x 11% x 835					86 €/m ² BGF		
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 725					80 €/m ² BGF		
Fußböden	0,5 x 5% x 725 + 0,5 x 5% x 835					39 €/m ² BGF		
Sanitäreinrichtungen	0,3 x 9% x 725 + 0,7 x 9% x 835					72 €/m ² BGF		
Heizung	1 x 9% x 835					75 €/m ² BGF		
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 835					50 €/m ² BGF		
Kostenkennwert aufsummiert						769 €/m² BGF		

4. Wohnfläche

Erdgeschoss, 69,77 m²

Wohnen	$3,64 * 3,97 + 3,22 * 3,54$	=	25,85 m ²
Küche	$3,27 * 3,38$	=	11,05 m ²
Essen	$3,64 * 4,03$	=	14,67 m ²
WC	$1,54 * 1,82$	=	2,80 m ²
Abstellraum/Heizung	$1,43 * 1,85$	=	2,65 m ²
Flur	$(1,39 + 1,59) * 1,45 - 0,42 * 0,42 * 2$	=	3,97 m ²
Treppenflur	$2,25 * 4,01 - 0,86 * 2,53$	=	6,85 m ²
Windfang	$2,02 * 1,91 * 0,5$	=	1,93 m ²

Dachgeschoss, 55,48 m²

Zimmer 1	$3,24 * 3,25$	=	10,53 m ²
Duschbad	$3,02 * 3,15 - 3,02 * 0,91 * 0,5$	=	8,14 m ²
Zimmer 2	$3,29 * 2,69$	=	8,85 m ²
Zimmer 3	$3,33 * 3,25$	=	10,82 m ²
Abstellraum	$3,06 * 1,46 * 0,5$	=	2,23 m ²
Treppenflur	$3,18 * 1,74 - 0,45 * 0,54 * 2 +$ $3,03 * 4,18 - 1,29 * 2,17$	=	14,91 m ²
			125,25 m²



-1- Straßenansicht Wohnhaus von Nordwesten



-2- Straßenansicht Wohnhaus von Süden



-3- Rückansicht Wohnhaus



-4- Wohnhauseingang



-5- Wirtschaftsanbau



-6- Einfahrt mit Vordach Wirtschaftsanbau



-7- Gartenfreisitz



-8- „Kriegerweg“



-9- Photovoltaik Wohnhausdach links



-10- Photovoltaik Wohnhausdach rechts



-11- Photovoltaik Wirtschaftsgebäude



-12- Stromzählerkasten mit Verteilung



-13- Hauswasseranschluss



-14- Heizung



-15-



-16-



-17-



-18-



-19-



-20 -



-21-



-22-



-23 -



-24-



-25-



-26-



-27-



-28-



-29-

Legende

- 15-20 Kellerfeuchte mit Farb- und Putzablösungen
- 21 Schimmelbefall an Holzschalung Kelleraußenwand
- 22+23 angemorschte Dachflächenfenster
- 24 tierischer Altbefall an Dachgebälk
- 25 Farb- und Putzablösungen an Sockelmauerwerk
- 26 rissige Mauerwange der Hauseingangstreppe
- 27 Fassadenriss (Beispielfoto)
- 28 Risse und Putzabplatzungen an Grenzmauer
- 29 Stockflecken an Unterseite Garagenflachdach