

Auftraggeber: Amtsgericht Detmold

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

AZ.: 021 K 048/2023

Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS)

Gutachten- Nr.: GAD 2024.04

Datum: 07.06.2024

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

Lärchenweg 5
32805 Horn – Bad Meinberg
Tel. 05234 204 256
Mobil 0160 8423 616
Info@gs-immobilienbewertung.de

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. des § 194 BauGB)
des Wohnungseigentums Nr. 3 (lt. Aufteilungsplan)
in 32758 Detmold/ Hiddesen / Maiweg 35 B



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum 29.04.2024 ermittelt mit rund

127.000 €

Ausfertigung Nr.: 1 - 2 - 3 - 4

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

Das Gutachten besteht aus 72 Seiten, davon 9 Anlagen auf 20 Seiten

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Eigentumswohnung einschl. Sondernutzungsrecht
--------	---

Wertermittlungsstichtag	29.04.2024
Qualitätsstichtag	29.04.2024
Ortstermin	29.04.2024

Baujahr des Gebäudes	1973
Fiktives Baujahr	1976
Wohnlich nutzbare Fläche	79 m ²
Anzahl der Wohnungen und Appartements	1 von 5
Restnutzungsdauer	32 Jahre

Grundstücksgröße Insgesamt	721 m ²
Vor. relativer Bodenwert	265 €/m ²
Vorl. Bodenwert	191.065 €
Vorl. Bodenwert Wohnungseigentum Nr. 3	45.430

Ertragswertverfahren	
Rohertrag	7.394 €
Bewirtschaftungskosten	1.585€
Reinertrag	5.809 €
Liegenschaftszinssatz	2,6 %
Reinertrag des Bodens	1.181 €
Reinertrag des Gebäudes	4.628 €
Restnutzungsdauer	32 Jahre
Vorläufiger Gebäude Ertragswert	99.733 €
Bodenwertanteil	45.430 €
Vorläufiger Ertragswert	145.163 €
Objektspezifische Merkmale	- 11.054 €
Ertragswert	134.109 €
Rohertragsfaktor	19,63

Ertragswert rd.	<u>134.000 €</u>
-----------------	------------------

Vergleichswert mittelbar	<u>133.000 €</u>
--------------------------	------------------

Vergleichswert unmittelbar	<u>119.000 €</u>
----------------------------	------------------

Verkehrswert	127.000 €
---------------------	------------------

Preis pro m ² Wohnfläche	1.748 €
-------------------------------------	---------

Inhalt

191.065 €.....	2
45.4300.....	2
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1. Auftraggeber	5
1.2. Aktenzeichen	5
1.3. Zweck des Gutachtens	5
1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts.....	5
1.4.1. Grundlagen des Gutachtens.....	5
1.5. Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	6
1.6. Allgemeine Bedingungen.....	7
1.7. Wertermittlungsstichtag(WST).....	8
1.8. Qualitätsstichtag	8
1.9. Ortsbesichtigung.....	8
1.10. Besonderheiten.....	8
1.11. Ende der Recherchen.....	8
2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale	8
2.1. Lage	8
2.2. Rechtliche Gegebenheiten	12
2.2.1. Liegenschaftskataster.....	12
2.2.2. Grundbuch	12
2.2.3. Baulastenverzeichnis.....	16
2.2.4. Altlastenkataster	17
2.2.5. Bauplanung- und Bauordnungsrecht.....	17
2.2.6. Schutzgebiete	17
2.3. Starkregen- u. Hochwassergefahren.....	17
2.3.1. Entwicklungszustand	18
2.3.2. Abgabenrechtliche Situation	18
2.3.3. Obligatorische Rechte	19
2.4. Tatsächliche Eigenschaften.....	19
2.4.1. Erschließung.....	19
2.4.2. Beschaffenheitsmerkmale	19
3. Beschreibung der baulichen Anlagen.....	20
3.1. Vorbemerkungen	20
3.2. Baujahr des Wohngebäudes	20
3.3. Bauweise des Wohngebäudes	21
3.3.1. Besondere Bauteile und Einrichtungen	22

3.3.2.	Außenanlagen	22
3.3.3.	Nebengebäude	22
3.4.	Zustand des Wohngebäudes / Gemeinschaftseigentums	23
3.4.1.	Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage	23
3.4.2.	Hausgeld	24
3.5.	Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung	24
3.6.	Zustand der Wohnung / des Sondereigentums	25
3.7.	Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung	25
4.	Kennzahlen	26
4.1.	Bebaute Fläche /Grundfläche	26
4.2.	Grundflächenzahl (GRZ).....	27
4.3.	Bruttogrundfläche	27
4.4.	Wohnfläche	27
5.	Verhältniszahlen	28
5.1.	Wohnflächenfaktor	28
6.	Wertermittlung	29
6.1.	Ermittlung des Bodenwertes	31
6.2.	Ertragswertverfahren §§ 27 – 34 ImmoWertV	33
6.2.1.	Begriffe und Wertansätze	34
6.2.2.	Ertragswert	45
6.3.	Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021.....	46
6.3.1.	Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes	46
6.3.2.	Vergleichswert anhand des Immobilienrichtwertes	48
6.3.3.	Vergleichswertermittlung über Vergleichspreise	48
6.3.4.	Vergleichswert anhand von Vergleichspreisen	51
7.	Verkehrswert.....	52
8.	Anlagen.....	54
8.1.	Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage	
8.2.	Liegenschaftskarte.....	
8.3.	Liegenschaftsauszug	
8.4.	Bodenrichtwertkarte	
8.5.	Baulast / Begünstigung / Zeichnung	
8.6.	Leitungsrecht / Begünstigung aus Bestandsverzeichnis /Zeichnung	
8.7.	Leitungsrecht / Belastung aus Abt. II / Zeichnung	
8.8.	Bauzeichnungen	
8.9.	Fotos	

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Detmold

1.2. Aktenzeichen

021 K 048/23

1.3. Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines
Zwangsversteigerungsverfahrens

1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts

Es handelt sich um ein Wohnungseigentum.¹

Zu bewerten ist der 237,77/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Hiddesen, Flur 11, Flurstück 479, Gebäude und Freifläche, Maiweg 35 B, Größe 7 a 21 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten, im ersten Geschöß links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum.

Es sind Sondernutzungsrechte hinsichtlich zweier Gartenflächen begründet. Hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet. Hinsichtlich der Einstellplätze Nr. 2, 3 und 4 sind Sondernutzungsrechte bestellt, deren Zuordnung sich der teilende Eigentümer vorbehalten hat.

1.4.1. Grundlagen des Gutachtens

- Der mir erteilte Auftrag vom 07.03.2024
- Auszug aus dem Grundbuch /Kopie vom 18.03.2024
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftskataster des Kreises Lippe vom 16.05.2024
- Kopie der Teilungserklärung vom 15 Februar 2001. Urkundenrolle 75/2002
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster – des Kreises Lippe vom 25.03.2024

¹ Ein Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. (§ 1 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG))

- Auskunft aus dem Baulastenkataster – der Stadt Detmold vom 02.04.2024
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks vom 16.05.2022 und 06.06.2024 von der Stadt Detmold
- Bauzeichnungen, Berechnungen etc. als Kopie aus der Bauakte der Stadt Detmold
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Lippe
- Als einschlägige Literatur:
 - Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023
 - Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ 9. Auflage 2022
 - Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2020/21 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
 - Unglaube „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung / 2021, Reguvis Fachmedien
 - Kröll, Hausmann „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015

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

1.5. Wesentlich rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

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

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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

Grundbuchordnung (GBO)

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

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Ausfertigungsdatum: 15.03.1951 Vollzitat: "Wohnungs-eigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)" Stand: Neugefasst durch Bek. v. 12.1.2021 I 34

1.6. Allgemeine Bedingungen

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

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

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

Es wird, insoweit nachfolgend nicht anders beschrieben, ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

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

Die zur Verfügung gestellten Daten wurden von der Sachverständigen auf Plausibilität überprüft.

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

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem

Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen

1.7. Wertermittlungsstichtag(WST)

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 29.04.2024

1.8. Qualitätsstichtag

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

Er entspricht dem Zustand am Wertermittlungsstichtag, den 29.04.2024

1.9. Ortsbesichtigung

29.04.2024

Teilnehmer:

Herr Alexander Porath als Verwalter der Wohnungseigentumsanlage

Dipl.-Ing. Gabriele Stork als Sachverständige

Anmerkung

Einige Kellerräume waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Auch der Kellerraum zum Bewertungsobjekt konnte nicht genau identifiziert und auch nicht besichtigt werden.

1.10. Besonderheiten

Vorhandene Rechte und Belastungen

1.11. Ende der Recherchen

06.06.2024

2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale

2.1. Lage

Bundesland

Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk

Detmold

Kreis

Lippe

„Der Landkreis Lippe ist 1246 km² groß und liegt im Dreieck der Großstadregion Ruhrgebiet, der Documenta-Stadt Kassel und der Landeshauptstadt von Niedersachsen Hannover, sowie im Zentrum zwischen Teutoburger Wald und Weser. Hier leben in 16 Städten und

Gemeinden ca. 351.000² Einwohner. Der Kreis ist mit zwei Heilbädern und vielen Heilquellen eine Gesundheits- und Wellnessregion. Gleichzeitig ist er Teil der leistungsfähigen Industrie- und Dienstleistungsregion Ostwestfalen-Lippe.“³

Stadt

Detmold

Die Stadt liegt in der Region Ostwestfalen-Lippe im Osten Nordrhein-Westfalens am Rande des Naturparks Teutoburger Wald/ Eggegebirge. Der Süden des Stadtgebiets wird vom Teutoburger Wald bedeckt, die eigentliche Stadt liegt nördlich davon, rund 30 Kilometer östlich von Bielefeld und zirka 100 Kilometer südwestlich von Hannover.

Mit ungefähr 75.000 Einwohnern ist Detmold die größte Stadt im Kreis Lippe. Verwaltungstechnisch handelt es sich um eine Große Mittelstadt. Die Musikhochschule und die Hochschule Ostwestfalen-Lippe machen Detmold zu einer Hochschulstadt.

Die Stadt gliedert sich in 27 Ortsteile.

Stadtteil

Hiddesen

Hiddesen ist ein Luftkurort und bevorzugter Wohnort und liegt am Fuße der Grotenburg auf deren Höhe sich das Hermannsdenkmal befindet.

Einwohner

75.089⁴ in der Gesamtstadt

Ca. 7.200⁵

Kaufkraftindex

99,5 (im Vergleich Kreis Lippe 95,5)⁶

Arbeitslosenzahl

Kreis Lippe 5,4 %

im Vergleich:

NRW 7,5 %

Bundesrepublik 6,0 %⁷

Demographische Entwicklung

Nach einer Bevölkerungsprognose des Kreises Lippe wird zwischen 2020 und 2025 in Detmold mit einer Stagnation bis zu einem leichten Rückgang von bis zu 2 % der Bevölkerung zu rechnen sein.⁸

² Zahlen, Daten und Fakten - Kreis Lippe (kreis-lippe.de)31.12.2022

³ www.land-des-hermann.de/wirtschaft-arbeit/wirtschaftsstandort/geografische-lage.html

⁴ Bevölkerung nach Gemeinden NRW | Landesbetrieb IT.NRW Stand 30.06.2023

⁵ Hiddesen (detmold.de)

⁶ Kennzahlen Lippe 2022/2023 IHK Lippe

⁷ Bund, Länder und Kreise - Lippe - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) April. 24

⁸ http://geo.kreislippe.de/fileadmin/Texte/laendl_entw/Bevoelkerungsprognose2025_Gemeinden_A4.pdf

Entfernungen

Zum Stadtzentrum / Rathaus:	ca. 3,0 km
Zur nächsten Großstadt:	ca. 32 km (Bielefeld)
	Oberzentrum in OWL
	Ca. 30 km (Paderborn)
	Oberzentrum in OWL

Nähere Umgebung

Das zu bewertende Grundstück liegt am Fuße der Grotenburg, in einem Wohngebiet mit einigen kleineren Eigentumswohnungsanlagen – vorwiegend in zweigeschossige Bauweise.

Verkehrsanbindung

Öffentliches Verkehrsnetz:

Busverbindungen vorhanden. Linie 703 und 704

Die Bahnstation der DB für Regionalverkehr in der Nachbarstadt Detmold ist ca. 4 km entfernt. Von hier können die ICE-Bahnhöfe in Altenbeken sowie die in Bielefeld oder Herford erreicht werden.

Öffentliches Straßennetz

Die nächste Autobahnauffahrt der A 33 in Schlossholte-Stukenbrok ist 20 km entfernt und in ca. 25 Minuten zu erreichen.

Entfernungen zu den Fernstraßen

B1 ca. 11 km (Östlich)

B 239 ca. 6 km (Nördlich)

Flughafen

Der Flughafen Paderborn ist ca. 51 km entfernt und über die A 33, die B1 und die Landstraßen 776 / 751 in ca. 45 Min. gut erreichbar.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet, nahe am Landschaftsschutzgebiet und der Straße, die zum Hermannsdenkmal führt. Während der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wahrgenommen.

Schulen:

- Grundschule
im Stadtteil vorhanden
- Weiterführende Schulen
In der Kernstadt Detmold /Busverkehr)

Hochschulen - Universitäten

Detmold

Hochschule für Musik und Technische Hochschule OWL (ca. 4 km/ Bus oder PKW)

Lemgo

Technische Hochschule OWL (ca. 15 km)

Bielefeld

Universität Bielefeld

Paderborn

Universität Paderborn

Kindergarten:

Im Stadtteil vorhanden

Einkaufsmöglichkeiten:

Im Stadtteil leicht erweiterte Grundversorgung

Weitere Angebote im Stadtzentrum

Geldinstitute

Im Stadtteil vorhanden

Kulturangebote:

Landestheater und Musikhochschule in der Kernstadt

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

Medizinische Versorgung:

Apotheke im Stadtteil

Medizinisches Zentrum im Stadtteil, weitere Fachärzte und Klinikum im Stadtzentrum

Parkplätze:

Dem Bewertungsobjekt ist explizit kein Parkplatz zugeordnet. Im Öffentlichen Straßenraum sind in der näheren Umgebung ebenfalls keine Parkplätze ausgewiesen. (siehe Pkt. 2.2.2. Grundbuch)

Lagebeurteilung- insgesamt

- Leicht erweiterte Grundversorgung im Stadtteil
- Landschaftlich reizvolle Lage
- PKW empfohlen

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Beim Bodenwert, bei der Miete und beim Liegenschaftszinssatz.

2.2. Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1. Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster (Kopie vom 16.05.2024) nachgewiesen unter:⁹

Regierungsbezirk:	Detmold
Kreis:	Lippe
Gemeinde:	05766020 Detmold
Gemarkung:	2090 Hiddesen
Flur:	11
Flurstück:	479
Fläche:	721 m ²
Lagebezeichnung:	07035 Maiweg 35 B
Tatsächliche Nutzung:	721 m ² Wohnbaufläche

2.2.2. Grundbuch

Grundbuchstand Kopie vom:

18.03.2024

Freigegeben 30.09.2005

Letzte Änderung 17.11.2023

Grundbuchbezirk: 052003 Detmold

Amtsgericht: 2303 Detmold

Grundbuchblatt: 28607

Laufende Nr. 1

237,77/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wirtschaftsart und Lage: Hiddesen Flur 11 Flurstück 469

Gebäude und Freifläche, Maiweg 35 verbunden mit dem Sondereigentum* an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten, im ersten Geschoss links gelegenen Wohnung nebst Kellerraum.

⁹ Siehe Anlage 6.3

Es sind Sondernutzungsrechte hinsichtlich zweier Gartenflächen begründet. Hier ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Hinsichtlich der Einstellplätze Nr. 2, 3 und 4 sind Sondernutzungsrechte bestellt, deren Zuordnung sich der teilende Eigentümer vorbehalten hat

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondernutzungsrechte beschränkt.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist am Wertermittlungsstichtag zudem unter der lfd. Nr. 2 der Eintragung zur lfd. Nr. 1 der Grundstücke folgendes Herrschvermerk eingetragen:

„Auflösend bedingte Grunddienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserkanalrecht) an dem Grundstück Nr. 3 in Detmold Blatt 12897 (Flur 11 Flurstück 396) eingetragen daselbst Abteilung II Nr.1 von Blatt 8089 hierher übertragen am 04. Oktober 2001.“

In Abteilung I ist unter der lfd. Nr. 5 der Eintragungen zur lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgender Eigentümer eingetragen:

Xxxx Xxxx XXXX

In Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1

„Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Hiddesen Blatt 538 lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 14. Nov. 1972 eingetragen am 23. Juli 1973 in Blatt 8089 und hierher übertragen am 04. Oktober 2001.“

Lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. /Amtsgericht Detmold, 21 K 48/23): Eingetragen am 17.11.2023.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sind nicht vorhanden.

Anmerkung

In der Teilungserklärung wird unter § 3 die Aufteilung des Grundbesitzes nach den Bestimmungen des WEG beschrieben.

In § 3 Ziffer I wird die Sondereigentumseinheit Nr. 3 wie folgt definiert:

„Miteigentumsanteil von 237,77/1.000 an der Wohnung im 1. Geschoss links, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad, Flur, Essdiele und Balkon, sowie nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, in einer Größe von insgesamt 84,37 m².“

Unter Ziffer II werden Sondernutzungsrechte benannt. Für die Wohnung Nr. 3 sind dort keine angegeben.

Unter Abschnitt III werden das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum genauer beschrieben.

„Gegenstand des Sondereigentums sind die unter I des § 3 bezeichneten

Räume, Räume, Nebenräume sowie zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes recht eines anderen Sondereigentümers über das nach § 14 WEG zulässiges Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Insbesondere gehören damit zum Sondereigentum:

- a. die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums*
- b. der Fußbodenbelag und der Deckenputz, der im Sondereigentum stehenden Räume*
- c. der auf den Balkonen aufgebrauchte Platten-Oberflächenbelag*
- d. Wandputz, Tapeten und Wandverkleidungen auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume innenseitig*
- e. die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume, ferner Fensterbänke innerhalb des Sondereigentums*
- f. die Rollladenmechanik innerhalb der Rollladenkästen einschließlich der Rollladengurte*
- g. sämtliche Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienen, somit:*
 - aa. Wasch- und Badeeinrichtungen*
 - bb. Wand- und Einbauschränke*
 - cc. Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände ab den Leitungsauslassstellen im Wandbereich (mit Ausnahme der Heizkörper, Zähler, Ventile und Kostenverteiler bzw. Messeinrichtungen)*
 - dd. Blumentröge auf den Balkonen innerhalb dieser Räume, Blumenkästen vor bzw. auf den Brüstungsgeländern (absturzsichere Verankerung erforderlich!)*

Das Gemeinschaftseigentum wird wie folgt beschrieben:

„Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht gemäß vorstehender Liste zum Sondereigentum erklärt sind, sowie Grund und Boden. Teile der Gebäude , die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum befindlichen Räume befinden. Gleiches gilt für die Teile des Gebäudes, die die äußere Gestalt desselben bestimmen. Hiernach gehören zum Gemeinschaftseigentum insbesondere:

- a. Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten und Begrenzungswände zu gemeinschaftlichen Räumen(wie z.B. zum gemeinschaftlichen Eingangsflur oder Wände der Keller., auch soweit sie nicht tragende Wände sind.*

b. sämtliche Fenster mit allen Bestandteilen (Rollladenpanzer, Fensterstöcke, Thermopane-glasscheiben, außenseitige Fensterbleche, die Öffnungsmechanik einschließlich der Verriegelungen). Gleiches gilt für die Wohnungsabschlusstüren.

c. sämtliche Schutzanstriche, Wärmedämmschichten und Feuchtigkeitsisolierungen der Balkone.

d. sämtliche weitere konstruktiven Balkon-Bauteile, wie z. B. Brüstungsmauren (auch innenseitig), Geländer, Boden- und Tragplatte

e. sämtliche Versorgungsleitungen und Rohre bis zu den Auslässen, Öffnungen, Armaturen, Sprechgeräten und Steckern bzw. Schaltern im jeweiligen Sondereigentum, der Heizraum mit Heizungszentrale, Nebenräumen und allen heizungstechnischen Einrichtungsteilen sowie sämtlicher Heizkörper und Messeinrichtungen (auch im Sondereigentum gelegen) des gesamten Heizungssystems, wie z. B. Ventile, Zähler, Uhren, die als Bestandteil oder Zubehör des gesamten gemeinschaftlichen Zentralheizungssystem angesehen werden müssen (zur Vermeidung einseitiger Stilllegungen einzelner Heizkörper und zur Wahrung der Abrechnungseinheitlichkeit)

c. Zum Gemeinschaftseigentum im vorstehenden Sinne gehört auch das Verwaltungsvermögen.

2.2.3. Baulastenverzeichnis

Nach schriftlicher Auskunft von Frau XXXX, Stadt Detmold vom 02.04.2024 ist das Bewertungsgrundstück in das Baulastenverzeichnis von Hiddesen/ der Stadt Detmold eingetragen.

Baulastenverzeichnis von Hiddesen

Baulastenblatt 60

Detmold 17, Römerweg 34; Seite 1

Flur 11

Flurstück 396

Unter der lfd. 1 steht:

„ zu Gunsten des Grundstücks Gemarkung Hiddesen, Flur 11; Flurstück 479, ist der nordöstliche Teil des Grundstücks Gemarkung Hiddesen Flur 11, Flurstück 396, von der nordöstlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diesen Grundstücksteil die Zuwegung zum Flurstück 479 und damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist und diese Fläche durch den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 479 als Stellplatz für 3 Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Der Lageplan für das Bauvorhaben Köhne vom 16.5.1973, auf dem die Baulastfläche grün schraffiert dargestellt wurde, ist Gegenstand dieser Eintragung.

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Erklärung vom 07.06.1973

Detmold den 07.06.1973“

2.2.4. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft von Herrn XXXX, Kreis Lippe vom 25.03.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster des Kreises verzeichnet.

Die Sachverständige geht daher von Altlastenfreiheit aus.

2.2.5. Bauplanung- und Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt lt. Geoportal des Kreises Lippe nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

Es wird nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Detmold, Herr XXXX vom 21.05.2024 davon ausgegangen, dass sich die Bebauung nach § 34 BauGB richtet. Danach werden Bauvorhaben innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile geregelt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der „Flächennutzungsplan der Stadt Detmold“ rechtskräftig seit dem 28.12.2004 weist die Fläche des Gebietes, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche aus.

Für das Bewertungsobjekt wird eine materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.2.6. Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt gem. Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 18.05.2024) nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.3. Starkregen- u. Hochwassergefahren

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.¹⁰

Bei Starkregen ist auf dem Grundstück lt. Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 18.05.2024) nicht mit einer Überflutung zu rechnen.¹¹

¹⁰ Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten | flussgebiete.nrw

¹¹ kreis-lippe.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=5601a7a639ab4f45a9ce7a4b48d4169f
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD 2024.04

2.3.1. Entwicklungszustand

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

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

- Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

- Rohbauland

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

- Baureifes Land

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

- Sonstige Flächen

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich z. T. um baureifes Land sowie um Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

2.3.2. Abgabenrechtliche Situation

Nach mündlicher Auskunft von Herrn XXXX, Stadt Detmold vom 16.05.2024 ist weder der Maiweg noch der Römerweg, über den das Bewertungsobjekt gegenwärtig per Fahrzeug zu erreichen ist, erstmalig hergestellt.

Auch wenn der Ausbau der Straße in absehbarer Zeit nicht geplant ist, ist aber zukünftig mit Erschließungsbeiträgen nach § 127 Baugesetzbuch zu rechnen.

Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach KAG¹² sind lt. schriftlicher Auskunft von Herrn XXXX am 06.06.2024 abgegolten. Ein

¹² KAG - Kommunalabgabengesetz

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD 2024.04

weiterer Kanalanschlussbeitrag für das Bewertungsgrundstück fällt nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr an.

2.3.3. Obligatorische Rechte

Die zu bewertende Wohnung steht seit einiger Zeit leer.

Obligatorische Rechte sind der Sachverständigen nicht bekannt.

2.4. Tatsächliche Eigenschaften

2.4.1. Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist ein Reihengrundstück und wird verkehrlich vom Maiweg erschlossen. Hier besteht allerdings keine Zufahrt.

Eine Zufahrt erfolgt vom Römerweg über das Nachbargrundstück.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen.

2.4.2. Beschaffenheitsmerkmale

Der geometrisch leicht trapezförmige Zuschnitt des in Richtung Südwesten zum Maiweg terrassenförmig ansteigenden Grundstücks (auf ca. 31m Länge - Höhenunterschied von ca. 5 m) und die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, sowie die Lage zu der anliegenden Straßen kann dem beiliegenden Ausschnitt aus der Flurkarte entnommen werden.¹³

Grundstücksmaße

Straßenlänge	ca. 25 m
Ø Breite	ca. 25 m
Ø Tiefe	ca. 29 m

Die Maße wurden im Ortstermin abgeschritten und dem Onlineportal Tim online entnommen, sie plausibilisieren die im Liegenschaftsnachweis angegebene Grundstücksgröße von 721 m² (25 m x 29 m = 725 m²).

Auch die vorgefundene Nutzung stimmt mit der im Liegenschaftsnachweis ausgewiesenen überein.

Der Maiweg verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über eine Bitumen-Fahrbahndecke. Fußgängerwege sind nicht vorhanden.

Die Hofflächen im Norden des Wohnhauses sind mit grauen Betonsteinen gepflastert.

¹³ Siehe Anlage 6.2

Die Wege und Stufen bestehen aus Betonplatten.

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

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

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Vorbemerkungen

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Wohngebäude und einer Einzelgarage bebaut ist.

Das Grundstück ist gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 6 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Davon fünf Wohnungseigentume und ein Teileigentum.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 3 befindet sich im 1. Obergeschoss links.

Es gibt ein gemeinsames Treppenhaus und Kellerräume, die im Aufteilungsplan dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind. Darunter befinden sich ein Heizungskeller und ein Öllageraum sowie ein Waschkeller mit Waschmaschinen- und Trocknerplätzen für jede Wohneinheit, die jeweils über einen eigenen Wasser- und Stromzähler verfügen.

Die nachfolgenden Merkmale beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

3.2. Baujahr des Wohngebäudes

- 1973

Fiktives Baujahr 1976 Ableitung siehe Pkt. 6.2.1. „Begriffe und Wertansätze“ (S. 38)

Modernisierungen:

- 1999

Austausch der Heizungsanlage im Keller

- Ca.2001

Erneuerung des Badezimmers in Wohnung 3

- Ca. 2009

Austausch der Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung

- 2013

Austausch der Fensteranlage am Eingang/ im Treppenhaus

- 2015

Renovierung der Wohnung Nr. 3

Erneuerung der Fußboden – und Wandbeläge

Neue Zimmertüren aus Holz mit Futter und Bekleidung (weiß)

Neue Heizkörper – im Bad als Handtuchwärmer

3.3. Bauweise des Wohngebäudes

- zweigeschossig
- Satteldach / voll ausgebaut
- Voll unterkellert
- Massiv

Außenmauerwerk

Massiv – konventionelles Mauerwerk

Fassaden:

Verblendmauerwerk / Sockel verputzt

Innenmauerwerk

Massiv

Fundamente

Nicht bekannt

Dachkonstruktion

Pfettendach / Holzkonstruktion

Decken

Keller-, Erd- u. Obergeschoss: Stahlbeton

Dachgeschoss: Holzbalkendecke

Fußboden

Kellergeschoss: Estrich

Treppenhaus: Fliesenbelag

Geschosstreppe

Podeste aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag / Treppenläufe aufgesattelt / Stufen aus Kunststein / Geländer aus Metall

Energetische Situation

Es liegt ein Energieausweis aus 2004 vor. Gültigkeitsablauf: 23.03.2024.

Er wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt.

Der Endergiebedarf wurde mit 134,7 kWh/(m²a) und der Primärenergiebedarf mit 150,7 kWh/(m²a) ermittelt.

Die Sonneneinstrahlung auf die Dachflächen des Bewertungsobjektes ist gemäß Solarkataster des Kreises Lippe mittel hoch.

Anmerkung:

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

Barrierefreiheit

Die Wohnung ist nicht barrierefrei

Dichtheitsprüfung

Es liegt keine Bescheinigung vor

Anmerkung:

Bei bestehenden Abwasserleitungen, schreibt § 61a Landeswassergesetz (LWG) vor, dass eine Dichtheitsprüfung spätestens bis zum 01.12.2015 durchzuführen ist, wenn das Bewertungsgrundstück in einem Wasserschutzgebiet liegt und wenn die Abwasserleitung vor dem 01.01.1965 errichtet wurde. Das Bewertungsobjekt liegt nach Angaben des Geoportals vom Kreis Lippe nicht in einem Wasserschutzgebiet. Für weitere Angaben wird auf die Internetseiten der Stadt Detmold und des Kreises Lippe verwiesen.

3.3.1. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Außentreppe zum Hauseingang im Norden, Balkone im Süden und Westen, sichtbare Kellerlichtschächte

In der zu bewertenden Wohnung ist eine Einbauküche vorhanden. Sie ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

3.3.2. Außenanlagen

Rasenflächen, Sträucher und Bäume

Hofflächen Betonsteinpflaster

Wege und Stufen aus Betonplatten/Betonstufen

Einfriedigung: tlw. lebende Hecken, tlw. Maschendrahtzaun

3.3.3. Nebengebäude

Die vorhandene Garage ist als Teileigentum das Miteigentum Nr.6

3.4. Zustand des Wohngebäudes / Gemeinschaftseigentums

Der optische Eindruck des Bewertungsobjektes wird in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe als noch normal ansprechend bezeichnet.

Es weist insbesondere folgende Unterhaltungsrückstände und Schäden auf:

Wohnhaus

Außen

Witterungseinflüsse, Verschmutzungen und Ausblühungen an der Klinkerfassade

Schadhafter Sockelputz mit Rissen und Abplatzungen

Sichtbare Kellerlichtschächte mit Moos- und Algenanansatz

Hauseingangsstufen schadhaft

Betonplatten und Geländer der Balkone verwittert, mit Feuchtigkeitsschäden und Algen-/Moosbildung – tlw. Rostbildung (von der Bewehrung)

Außenfensterbänke im Kellergeschoss an der Nordseite schadhaft

Innen

Im Eingangsbereich /Treppenhaus Erdgeschoss starke Feuchteinwirkung an der westlichen Innenwand und unter der Decke / im Bereich der Eingangsüberdachung

Im Kellerflur und im Treppenverlauf bis zum Erdgeschoss Feuchtsuren im unteren Bereich der Wände

Nebengebäude /Garage Teileigentum Nr. 6

Die angebaute Garage ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Sie wirkt allerdings aufgrund ihrer stark verwitterten Außenfassade, auf der sich Moos- und Algen gebildet haben, negativ auf das optische Erscheinungsbild der gesamten Anlage.

3.4.1. Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage

Der Stand der Instandhaltungs- bzw.- Erhaltungsrücklage belief sich am 31.12.2022 auf – 8.432,78 €. (für das Bewertungsobjekt auf - 2.280,37 €)

Der derzeitige Stand der Instandhaltungsrücklage konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Für das Jahr 2023 wurde eine Instandhaltungsrücklage von 1.657,20 € beschlossen. Auf das Bewertungsobjekt entfallen davon $237,77/1.000 = 394,03$ €. Das entspricht in etwa 5 €/m² Wohnfläche.

Anmerkung:

Die Ansammlung einer Erhaltungsrücklage ist nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die vorgeschriebene Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, aus der notwendige Instandsetzung

und Instandhaltung, gegebenenfalls auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

Ein Anhaltspunkt für die Höhe sind die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geforderten Instandhaltungspauschalen gemäß § 28 Abs. II. Berechnungsverordnung. Danach sollte die Instandhaltungsrücklage für ein Gebäude, das älter als 32 Jahre ist, 17,18 €/m² Wohnfläche und Jahr betragen(Stand 01.01.2023).

3.4.2. Hausgeld

Die Hausgeldvorratazahlung für das Bewertungsobjekt betrug für das Jahr 2023 lt. Wirtschaftsplan monatlich 249 € .

3.5. Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Aufteilung der Wohnung

Die Wohnung Nr. 3 (lt. Aufteilungsplan) befindet sich im 1. Obergeschoss links. Sie ist folgendermaßen aufgeteilt.

Wohn- Esszimmer

2 Schlafzimmer

Küche

Bad

Flur

Abstellraum

Balkon

Zur Wohnung / zum Sondereigentum gehört ein Kellerraum

Für einen Stellplatz ist explizit kein Sondernutzungsrecht eingetragen

Ausrichtung

Die Wohnung ist nach Südwesten ausgerichtet.

Besonnung und Belichtung

Eine Belichtung und Besonnung der Wohnung ist von Südwesten, Südosten und Nordosten gegeben.

Fußboden

Vorwiegend Laminat/Vinyl o.ä.

Im Bad Fliesen

Fenster

Kunststoff mit Isolierverglasung

Innentüren

Holzzargen und Holztürblätter / weiß

Wände und Decken

Wände geputzt und gestrichen

Balkon/Loggia

Betonplatten
Geländer – Beton

Sanitäre Einrichtungen

Bad mit Badewanne, Dusche (viertelgerundet mit Duschkabine)
wandhängendes WC und Waschbecken – Wandfliesen unterschiedlich
hoch – Objektfarbe weiß
Wasserzähler

Küche

Fliesenspiegel und alle Anschlüsse

Heizung / Warmwasserversorgung

Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung (Keller)
Flachheizkörper und Heizkörper als Handtuchwärmer im Badezimmer mit
Thermostatventilen und Verbrauchszählern

Elektroinstallation

Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Unterverteilung mit Kippschaltern im Zählerkasten im Treppenhaus

Rauchmelder

Nicht vorhanden

Anmerkung

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

3.6. Zustand der Wohnung / des Sondereigentums

Die Wohnung wurde in 2015 renoviert und befindet sich generell in einem
guten Unterhaltungszustand.

Es wurden insbesondere nur folgende Unterhaltungsrückstände
festgestellt:

Jalousie am Schlafzimmerfenster defekt
Bodenbelag des Balkons stark durchgrünt
Fehlende Rauchmelder

3.7. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung

Das Bewertungsobjekt steht gegenwärtig leer, als Eigentumswohnung
(ETW) ist sie generell dem Wohnen gewidmet.

Eine Drittverwendung, d.h. eine andere als eine wohnwirtschaftliche
Nutzung der Wohnung wird nicht gesehen.

Laut Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe ist die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2023 (889 Verträge) im Kreisgebiet im Vergleich zu 2022 (1.089 Verträge) um ca. 11 % gesunken. Der Geldumsatz lag 16 % niedriger als in 2022.

In Detmold wurden in 2023 lt. Grundstücksmarktbericht 175 ETW für insgesamt 29.140.000 € verkauft. Im Durchschnitt waren das ca. 166.514 € pro Wohnung.

In der Altersklasse 1959 – 1974 wurden im Kreisgebiet 53 ETW verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis lag bei 1.326 €/m² bei einer Größe von 71,92 m².

In der Altersklasse 1975 – 1994 wurden 90 Objekte für durchschnittlich 1.740 €/m² bei einer Größe von 77,57 m² verkauft.

Nach Rücksprache mit ortsansässigen Maklern und eigenen Marktbeobachtungen werden in Detmold momentan wenig vergleichbare, insbesondere unvermietete Eigentumswohnungen verkauft.

4. Kennzahlen

Es werden nur wertrelevante Kennzahlen berücksichtigt.

4.1. Bebaute Fläche /Grundfläche

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

Grundfläche des Gebäudes:

$$(13,93 \text{ m} \times 11,94 \text{ m}) - (0,80 \text{ m} \times 4,32 \text{ m}) = 162,87 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Garage:

$$3,00 \text{ m} \times 6,00 = 18 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Balkone

$$1,50 \text{ m} \times 14,50 \text{ m} = 21,75 \text{ m}^2$$

Grundflächen der Hofflächen/ Wege:

$$\text{Ca. } 130 \text{ m}^2 \text{ (grob ermittelt aus TIM-online)}^{14}$$

Insgesamt:

$$162,87 \text{ m}^2 + 18 \text{ m}^2 + 21,75 \text{ m}^2 + 130 \text{ m}^2 = 332,62 \text{ rd. } 363 \text{ m}^2$$

¹⁴ TIM-online (nrw.de)

4.2. Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Bebaute Fläche: 363 m²

Grundstücksfläche: 721 m²

GRZ = 363 m² / 721 m² = 0,50

4.3. Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wird in Anlehnung an die DIN 277 Ausgabe 1987 berechnet. Sie ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Die Grundrissebenen gliedern sich in drei Bereiche.

Bereich a: überdeckte allseitig umschlossener Bereich

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

Bereich c: nicht überdeckter Bereich

In dieser Wertermittlung werden die Bereiche a) und b) zusammengefasst.

Die Grundfläche für das Wohngebäude ergibt sich wie folgt:

Kellergeschoss:

$$(13,93 \text{ m} \times 11,94 \text{ m}) - (0,80 \text{ m} \times 4,32 \text{ m}) = 162,87 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$(13,93 \text{ m} \times 11,94 \text{ m}) - (0,80 \text{ m} \times 4,32 \text{ m}) = 162,87 \text{ m}^2$$

Obergeschoss:

$$(13,93 \text{ m} \times 11,94 \text{ m}) - (0,80 \text{ m} \times 4,32 \text{ m}) = 162,87 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$(13,93 \text{ m} \times 11,94 \text{ m}) - (0,80 \text{ m} \times 4,32 \text{ m}) = 162,87 \text{ m}^2$$

Insgesamt:

$$162,87 \text{ m}^2 \times 4 = 651,48 \text{ m}^2$$

4.4. Wohnfläche

Wohnfläche

Grundlage für die Wohnflächenberechnung waren die Bauzeichnungen aus der Bauakte. Die in den Bauzeichnungen vorhandenen Maße wurden auf Plausibilität überprüft. Die Vorort genommenen Maße stimmen mit den Maßen der Bauzeichnungen – verringert um die Stärke der Wandbeläge – für die Zwecke der Wertermittlung ausreichend überein.

Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

Balkone und Terrassen wurden zu $\frac{1}{4}$ der Fläche berechnet.

Küche	2,71 m x 3,00 m	8,13 m ²
Wohnesraum	[(2,94 m x 2,71 m) + (4,27 m x 4,85 m) -	28,53 m ²
Balkon	[(1,42 m x 4,90 m) – (0,35 m x 4,00 m)] x 0,25	2,09 m ²
Abstellraum	0,83 m x 1,50 m	1,24 m ²
Schlafen 1	3,62 m x 4,01 m	14,52 m ²
Bad	3,46 m x 1,75 m	6,06 m ²
Flur	(3,46 m x 1,725 m) – (0,60 m x 0,60 m)	5,93 m ²
Kind	3,47 m x 3,62 m	12,56 m ²
insgesamt		79,06 m ²

Die Wohnfläche beträgt rd. 79 m² und stimmt nicht mit den Angaben der Teilungserklärung überein.

In der Teilungserklärung wird für den Miteigentumsanteil eine Fläche von insgesamt 84,37 m² genannt. Es wird angenommen, dass darin die Fläche des Kellerraumes berücksichtigt ist.

5. Verhältniszahlen

5.1. Wohnflächenfaktor

Der Wohnflächenfaktor ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von Bruttogrundfläche zur Wohnfläche bezeichnet.

Die Bruttogrundfläche Obergeschoss: 163 m²

Die Wohnfläche Obergeschoss:

79 m² + 46 m² (Wfl. OG rechts) = 125 m²

Daraus ergibt sich folgender Nutzflächenfaktor.

$163 \text{ m}^2 / 125 \text{ m}^2 = 1,30$

Der reziproke Wert: Nutz-/Wohnfläche zu Bruttogrundfläche ergibt sich wie folgt:

$125 \text{ m}^2 / 163 \text{ m}^2 = 0,77$

Anmerkung:

Übliche Wohnflächenfaktoren für Vollgeschosse:

Wfl / BGF zwischen 0,73 und 0,78

BGF/Wfl zwischen 1,37 und 1,28

Die Wohnflächenfaktoren des Bewertungsobjektes liegen damit im Normbereich.

6. Wertermittlung

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

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

Beschreibung der drei Verfahren

- Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 2021)

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

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

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

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

- Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021)

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

- Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

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

Wahl des Wertermittlungsverfahren

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Objekte der vorliegenden Art mit Hilfe des Vergleichswert- oder des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Für die zu bewertende Objektart Wohnungseigentum liegen Kauffälle vor. Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen Jahr, Lage, Wohnfläche, Alter und Anzahl der Vollgeschosse können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bereinigt werden. Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Es kann daher ein unmittelbares Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Zudem liegt ein Immobilienrichtwert vor. Das Bewertungsobjekt ist mit dem Immobilienrichtwert ausreichend vergleichbar, sodass dieses Verfahren gemäß § 24 Satz 2 ImmoWertV-2021 angewandt werden kann.

Das Sachwertverfahren ist ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

Innerhalb der Wertermittlungsverfahren werden verschiedene Merkmale berücksichtigt. Diese Merkmale sind zu erläutern und abzuleiten.

Einige Merkmale kommen in verschiedenen Verfahren vor. Im Ertragswertverfahren werden die meisten dieser Merkmale benötigt.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird deshalb mit dem Ertragswertverfahren begonnen. Bei den Merkmalen, die gleich zu behandeln sind, wird in den folgenden Wertermittlungsverfahren auf die vorherige Abhandlung hingewiesen.

Die Ergebnisse der Verfahren stimmen in der Regel in einem engen Toleranzbereich überein. Spezielle Besonderheiten eines Objektes können dazu führen, dass bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen begründete Gewichtigungen vorzunehmen sind.

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

6.1. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der ImmoWertV § 40 Abs. 1 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

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

Richtwertgrundstück / baureifes Land

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für eine eingeschossige Bauweise ein Bodenrichtwert von 280 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag 01.01.2024

Richtwertnummer 2160064

Beitragszustand: beitragsfrei

Entwicklungszustand: baureifes Land

Nutzungsart: Wohnbauflächen

Geschosszahl: 1

Fläche: 700 m²

Lagebeurteilung: 230

Ableitung vorläufiger Bodenwert

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

Im Folgenden wird ein vorläufiger Bodenwert ermittelt.

Vergleich des Bewertungsgrundstückes mit dem Richtwertgrundstück:

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	+ / -	Waldrandlage Entfernung zum Zentrum
Baugrundstücksfläche	o	größer
Zuschnitt	o	
Nutzungsart	o	
Baulücke	o	
Sonstige Beschaffenheit	-	Gefälle - Aussicht durch Waldrandlage eingeschränkt Der Maiweg ist noch nicht erstmalig hergestellt, es fallen zukünftig Erschließungskosten an (Vgl. Pkt. 2.3.2.)

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

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

Der Lagevorteil durch die Waldrandlage wird durch die Einschränkung der Aussicht und die weitere Entfernung zum Zentrum ausgeglichen. Sodass in Abwägung der Vor- und Nachteile keine Wertanpassung vorgenommen wird.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Größe lauten wie folgt:

700 m ²	97,9
750 m ²	97,0
721 m ²	97,5

Die Grundstücke in der Richtwertzone liegen generell alle am Hang. Bei dem Bewertungsgrundstück ist das Gefälle von der Erschließungsstraße (Maiweg) im Vergleich allerdings ungünstiger.

Der Werteinfluss wird auf 5 % (UK 0,95) geschätzt und wertmindernd angesetzt.

Die eingeschränkte Aussicht durch den angrenzenden Wald wird durch den Blick ins Grüne, die Ruhe sowie die Schattenspende kompensiert und als wertneutral gesehen.

Die zukünftig anfallenden Erschließungskosten werden unter dem Punkt 6.2.1 "Begriffe und Wertansätze / Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" berücksichtigt,

Vorläufiger relativer Bodenwert

$$280 \text{ €/m}^2 \times 97,5 / 97,9 \times 0,95 = 264,91 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 265 \text{ €/m}^2$$

Vorläufiger Bodenwert

$$265 \text{ €/m}^2 \times 721 \text{ m}^2 = 191.065 \text{ € /rd. } \underline{191.065 \text{ €}}$$

Der Anteil am Bodenwert des Bewertungsobjektes beläuft sich auf:

$$237,77 / 1.000 \times 191.065 = \underline{45.430 \text{ €}}$$

6.2. Ertragswertverfahren §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt und hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Unterhaltungsrückstände
- objektspezifische Merkmale
- Bodenwert

Die Rechenformel stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag
-	Bodenwertverzinsung
=	Gebäudereinertrag
x	Vervielfältiger
=	Gebäudeertragswert
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Ertragswert
x	Ggf. zusätzliche Marktanpassung
=	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert
+/-	Objektspezifische Merkmale
=	Ertragswert

6.2.1. Begriffe und Wertansätze

Mieten

Marktüblich erzielbare Mieten, das sind Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden. Sie sind nachhaltig wirksam und mit der ortsüblichen Miete, die im Mietrecht anzuhalten ist, vergleichbar.

Für die Stadt Detmold gibt es einen qualifizierten Mietspiegel. Danach würde der Mietpreis für das Bewertungsobjekt 6,50 €/ m² betragen.

Nach der im Mietspiegel genannten Klassifizierung handelt es sich dabei um eine bessere Lage.

Der Mietspiegel bezieht sich auf das Jahr 2021. Seitdem ist der Mietpreisindex von 100,9 auf 106, 6 gestiegen.

$$6,50 \text{ €/m}^2 \times 105,2 / 101,2^{15} = 6,76 \text{ €/m}^2$$

In den Internetportalen werden für Wohnungen in Detmold mit einer Wohnfläche bis 80 m² im Durchschnitt für 7,50 €/m² Wfl. angeboten.

Für das Gebiet in dem das Bewertungsobjekt liegt, hat das Internetportal „Immoscout“ eine Durchschnittsmiete von 8,12 €/m² ausgewiesen.

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Informationen und der Tatsache, dass es sich um eine Neuvermietung handelt, wird der Mietpreis mit 7,80 €/m² Wfl. angesetzt.

Rohrertrag

Der Rohrertrag ergibt sich nach § 31 Absatz 2 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten).

Wertansatz:

Maßeinheit	Mietpreis	Miete/ Monat
79 m ²	7,80 €/m ²	616,20 €
Stellplatz	0,00 €	0,00 €
Miete insgesamt		616,20 €

Rohrertrag / Jahr

$$616,20 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = \underline{7.394 \text{ €}}$$

¹⁵ de.statista.com/statistik

Bewirtschaftungskosten

Aus dem Rohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Durch Umlage gedeckte Bewirtschaftungskosten bleiben unberücksichtigt.

Gemäß § 32 ImmoWertV sind nachstehende Bewirtschaftungskosten anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten

Wertansatz:

Verwaltungskosten

Lt. Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe:

351 € / Wohneinheit

Instandhaltungskosten

Abgeleitet nach Maßgaben des Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe:

13,75 € /m²

13,75 x 79 m² = 1.086,25 €

Mietausfallwagnis

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe vom 01.01.2024 wird das Mietausfallrisiko mit 2 % des Rohertrages angesetzt.

2 % von 7.394 € = 147,88 €

Betriebskosten

Die Sachverständige geht davon aus, dass die Betriebskosten vom Mieter getragen werden. Sie werden deshalb hier nicht angesetzt.

Die Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt:

351 € + 1.086,25 € + 147,88 € = 1.585,13 €

Das entspricht einem Anteil von rd. 21,5 % des Rohertrages

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich Nach § 31 Abs. 1 ImmoWertV aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Wertansatz:

<u>Rohertrag</u>		<u>7.394 €</u>
<u>Verwaltungskosten</u>	-	<u>351 €</u>
<u>Instandhaltungskosten</u>	-	<u>1.086 €</u>
<u>Mietausfallwagnis</u>	-	<u>148 €</u>
<u>Reinertrag</u>	=	<u>5.809 €</u>

Liegenschaftszinssatz

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

Objektspezifische Liegenschaftszinssätze

Gem. § 33 ImmoWertV 21 ist der gem. § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. D.h. er richtet sich nach der Art des Objektes und den, zum Wertermittlungsstichtag, auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

In dem derzeit vorliegenden Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe vom 01.01.2024 wird für vermietete Eigentumswohnungen in Detmold ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % mit einem Standardfehler von 1,5 und einer Standardabweichung von 41 % ausgewiesen.

Weitere Merkmale

Lagewert	220 €/m ²
Wohnfläche	75 m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre
Miete	5,50 €/m ²

Zur Anpassung an das Wertermittlungsobjekt sind folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt worden.

Merkmale	Norm	Objekt	Different	Korrektur	Rechenwert
Detmold					1,5
Lagewert	220	230	+ 10	-0,004847	- 0,04847
Wohnfläche	75	79	+ 4	-0,010704	-0,0428
Restnutzungsdauer	45	32	-13	0,019944	-0,2599
Miete	5,50	7,80	+ 2,3	0, 627	1,44
Klasse	1	1	0		0
LZ					2,59

Wertansatz:

2,6

Alter § 4 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV-2021

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

Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt demnach:

2024 – 1973 = 51Jahre

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV-2021

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

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

Wertansatz:

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

Restnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 3 ImmoWertV-2021

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

RND: 80 Jahre – 51 Jahre = 29 Jahre

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

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

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

Danach gibt es fünf Modernisierungsgrade.

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

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

Maximal können 20 Punkte vergeben werden.

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt wurden die unter 3.2 Baujahr aufgeführten Modernisierungen durchgeführt.

Die Verteilung der Punkte erfolgt in Anlehnung an die Vorlage der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Modernisierungselemente	Max. Mögliche Punkte.	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung (Hier Dämmung der obersten Geschossdecke)	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25*
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,25*
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1*
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußboden, Treppen	2	0,5*
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundriss-Gestaltung	2	0
	Summe	3,0

Die Formel zur Ermittlung der RND Lautet gem. Anlage 2 der ImmoWertV 21 wie folgt:

$$RND = a * \text{Alter}^2 / GND - b * \text{Alter} + c * GND$$

Die Variablen a, b und c sind der Tabelle aus der Anlage 2 entnommen.

a	0,9033
b	1,9260
c	1,2505

*Anmerkung

In der zu bewertenden Wohnung wurden innerhalb der letzten ca. 20 Jahre insbesondere das Badezimmer und die Fußböden erneuert sowie neue Türen und neue Heizkörper eingebaut.

Inwieweit das in den anderen Wohnungseinheiten durchgeführt worden ist, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass auch hier Modernisierungen durchgeführt worden sind, sodass für das für das gesamte Objekt eine Punktzahl von 3 angenommen wird.

Berechnung:

$$RND: 0,9033 \times 51^2/80 - 1,9260 \times 51 + 1,2505 \times 80 = 31,83$$

Wertansatz:

Rd. 32 Jahre

Das entspricht einem fiktiven Baujahr von $2024 \times 32 - 80 = 1976$

Barwertfaktor (V)

Der Barwertfaktor entspricht gem. § 34 ImmoWertV 21 dem einer nachschüssigen Rente. Er bemisst sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Er berechnet sich nach folgender Formel:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

Restnutzungsdauer = n

Liegenschaftszinssatz = p

Liegenschaftsfaktor = q

Barwertfaktor = V

Wertansatz:

$$V = 1,026^{32} - 1 / 1,026^{32} \times (1,026 - 1) = 21,55$$

Ertragsanteil des Bodens

Der Ertragsanteil des Bodens ist ein unendlicher Ertrag, um den der Reinertrag gemindert werden muss.

Wertansatz

2,6 % vom Bodenwert

$45.430 \times 0,026 = 1.181 \text{ €}$

Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 ImmoWertV sind durch den Ansatz der marktüblichen erzielbaren Miete und des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Grundstücksmerkmale, die den Marktwert eines Grundstücks beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts gemäß ImmoWertV noch keine Berücksichtigung in dem Wertermittlungsverfahren gefunden haben.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen, insoweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages, durch eine entsprechend modifizierte Restnutzungsdauer, oder beim Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt sind, nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV insbesondere in Frage:

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- Sonstige Wertbeeinflussungen

Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind Baumängel und Bauschäden (vgl. Pkt. 3.4 Zustand des Gebäudes/ Gemeinschaftseigentums und Pkt. 3.6. Zustand der Wohnung), sowie Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (vgl. Pkt. 2.2.2. Grundbuch), sowie zukünftig anfallende Erschließungskosten.

Baumängel und Bauschäden

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

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

Weiterentwicklung des Standards einstellen.

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

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

Bei Baumängeln und Bauschäden, deren Behebung aus rechtlichen oder sonstigen Gründen unabweisbar (nicht disponibel) sind, insbesondere wenn der Restwert des Gebäudes zu verfallen droht, wird man sich an den vollen Beseitigungskosten orientieren müssen.¹⁶

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

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

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

Wertansatz

Grundlagen für den Wertansatz sind die prozentualen Wertanteile der angesetzten Normalherstellungskosten in Anlehnung an Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2020/21 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ unter Berücksichtigung der angespannten Marktlage.

- Gemeinschaftseigentum

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine gebrauchte Immobilie. Die angeführten Schäden und Mängel sind z. T. disponibel. Sodass ich davon ausgehe, dass die Beseitigung dieser Unterhaltungsrückstände nicht unmittelbar, sondern sukzessive im Laufe der nächsten Jahre erfolgen wird. Ein Teil der aufzuwendenden Kosten ist damit in den Instandhaltungskosten, die bei der Ertragswertermittlung angesetzt werden enthalten und auch z. T. im Ansatz der RND berücksichtigt.

Die Beseitigung der Feuchteschäden im Treppenhaus und an den Balkonen wird als vordringlich angesehen.

Marktuntersuchungen zeigen, dass Feuchteschäden bei älteren Gebäuden eher akzeptiert werden, als bei jüngeren Gebäuden und in Einfamilienhäusern zu einem höheren Wertanschlag führen als bei Mehrfamilienhäusern.

¹⁶ Vergleiche Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage, Seite 1.001, „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, 9. Auflage, Seite 668

Wertansatz

Für die vorhandenen Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum des Wohngebäudes, das nicht zum Sondereigentum des Wohnungseigentums Nr. 3 gehört, wird der Werteinfluss der o. a. Baumängel und Bauschäden auf rd. 16.000 € geschätzt und gem. Miteigentumsanteil zu 237,77 mit 3.804 € wertmindernd angesetzt.

- Wohnungseigentum /Sondereigentum Nr. 3

Für die vorhandenen Mängel und Schäden wird der Werteinfluss der o. a. Baumängel und Bauschäden auf rd. 1.000 € geschätzt und wertmindernd angesetzt.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

1. Baulast

- Die Baulast ist zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen.
- Sie ist nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Ohne die Baulast wäre die Bebauung des Grundstückes aus baurechtlicher Sicht nicht möglich gewesen.

Durch sie erhält das Bewertungsgrundstück erst die Qualität „Bauland“.

Der positive Wert der Baulast ist demnach schon im Wert des bebauten Grundstückes aufgegangen.

Ob eine Entschädigung gezahlt wurde, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Durch die fehlende Sicherung im Grundbuch fehlt dem begünstigten Grundstückseigentümer allerdings die privatrechtliche Rechtsposition, nach der die tatsächliche Benutzung des belasteten Grundstückes auf Dauer gesichert ist. Dieser Aspekt muss bei der Wertermittlung mit einem begründeten Marktanpassungsabschlag berücksichtigt werden.¹⁷

Im Grundbuch sind auch keine Regelungen zur Unterhaltungs- bzw. Instandhaltungspflicht der Baulastflächen geregelt bzw. gesichert. Eine vertragliche Regelung bzgl. einer Wegerente oder Übernahme von Bewirtschaftungskosten sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Wertansatz

In der Fachliteratur wird beim Fehlen empirischer Daten zur Einschätzung einer erforderlichen Marktanpassung ein Modell vorgestellt. Das im Folgenden angewandt wird.

¹⁷ Kröll - Hausmann – Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Seite 393 ff

Ableitung Marktanpassung					
Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	gering	mittel	hoch		
Kaufhemmnis				0,2	1
Risiko hinsichtlich privatrechtlicher Durchsetzbarkeit				0,3	2
Immobilienangebot	Nachfrageüberhang	ausgeglichen	Angebotsüberhang	0,1	0,25
	Min	Max	ΣFaktor	Marktanpassung	
	0 %	10 %	0,825	4,125 %	

$$0\% - [(10\% - 0\%)/2] \times (0,2 \times 1 + 0,3 \times 2 + 0,08 \times 0,25) = 4,125\% \text{ rd. } 4\%$$

Berechnung:

$$191.065 \text{ €} \times 0,04 = 7.643 \text{ €}$$

Auf das Bewertungsobjekt entfallen damit:

$$7.643 \text{ €} \times 237,77/1.000 = 1.817,18 \text{ € rd. } 1.817 \text{ €}$$

2. Herrschvermerk in Bestandsverzeichnis

Auflösend bedingte Grunddienstbarkeit Schmutz- und Regenwasserrecht

In der Urkundenrolle 125 für das Jahr 2000 unterzeichnet am 02. August 2000 zum Grundbuch von Detmold Blatt 12897 heißt es dazu:

„der derzeitige Eigentümer des meinen Grundstücks Flur 11 Flurstück 396 benachbarten Grundstücks Flur 11 Flurstück Nr. 479 (Grundbuch Detmold Blatt 8089) ist mit mir übereingekommen, dass der jeweilige Eigentümer dieses Grundstücks berechtigt ist, auf meinem o.g. Grundstück einen Schmutz- und einen Regenwasserkanal zu unterhalten und an meinen dort verlaufenden Schmutz- und Regenwasserkanal angeschlossen zu halten.“¹⁸

Die Kosten der Instandhaltung und Unterhaltung dieser Schmutz- und Regenwasserkanals gehen, soweit sie den Bereich von unserer gemeinsamen Grenze bis zu Einleitung in meinen Schmutzwasserkanal betreffen, zu Lasten den jeweiligen Grundstückseigentümers der Parzelle 479.

Von der Einmündung in meinen Kanal bis zur Einleitung in den Hauptsammler gehen die Kosten der Instandhaltung und der Unterhaltung jeweils hälftig zu Lasten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Hiddesen Flur 11 Flurstücke 396 und 479.“

- Die Grunddienstbarkeit ist zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen.

¹⁸ Lageplan / siehe Anlage

- Periodische Entschädigungszahlungen sind nicht vereinbart

Durch das Leitungsrecht wird das Grundstück erschlossen und erreicht damit erst die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“.

Wertansatz

Es erfolgt kein Wertansatz

3. Eintragung in Abt. II

Grunddienstbarkeit /Wasserleitungsrecht

In der Urkundenrolle 639 von 1972 verhandelt am 14. Nov. 1972 heißt es unter § 4 im Abs. 6

„Die Käufer räumen lastend auf dem mit diesem Vertrag erworbenen Trennstück dem jeweiligen Eigentümer des Restgrundstückes ein Wasserleitungsrecht ein und bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Dienstbarkeit im Grundbuch.“

Die genaue Lage der Leitung/en ist im beiliegenden Lageplan zur Urkunde nicht dargestellt.¹⁹

Es wird davon ausgegangen, dass das Recht nur einen geringen Teil des Grundstücks einnimmt, am äußeren Rand des Grundstücks liegt, die bauliche Nutzbarkeit nicht einschränkt und keine wesentlichen Immissionen zu erwarten sind.

Wertansatz

In Anlehnung an die Fachliteratur wird der Werteeinfluss auf 1 % des unbelasteten Bodenwert geschätzt und angesetzt.

$$191.065 \text{ €} \times 0,01 = 1.911 \text{ €}$$

Auf das Bewertungsobjekt entfallen:

$$1.911 \text{ €} \times 237,77/1.000 = 454,38 \text{ € rd. } \underline{454 \text{ €}}$$

Sonstige Wertbelastungen

Der Maiweg ist nicht erstmalig ausgebaut. Sein Ausbau ist in absehbarer Zeit nicht geplant.

Nach tel. Auskunft der Stadtverwaltung, Herr XXXX vom 16. 05.2024 beliefen sich die Ausbaukosten /m² Grundstücksfläche derzeit auf ca. 30 €.

Es wird von einem Ausbau in 10 Jahren ausgegangen.

Berechnung:

$$721 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €/m}^2 = 21.630 \text{ €}$$

Diskontiert auf den Wertermittlungstichtag:

Liegenschaftszinssatz 2,6 %

¹⁹ Siehe Anlage

$$21.630 \text{ €} \times 1/1,026^{10} = 16.733 \text{ €}$$

Der Wertanteil für das Bewertungsobjekt ergibt sich demnach:

$$16.733 \text{ €} \times 237,77/1000 = 3.978,69 \text{ €} / \text{rd. } 3.979 \text{ €}$$

Wertansatz insgesamt:

	Werteinfluss
Bauschäden u. Baumängel	- 4.804 €
Baulast	- 1.817 €
Herrschermerk	-
Belastung Abt. II	- 454 €
Ausstehende Erschließungskosten	- 3.979 €
insgesamt	11.054 €

Berechnung des Ertragswertes

Reinertrag = 5.809 €

Ertragsanteil des Bodens 2,6 % von 45.430 € - 1.181 €

Reinertrag des Gebäudes = 4.628 €

Vervielfältiger

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,6 % und 32 Jahren
Restnutzungsdauer × 21,55

Ertragswert der baulichen Anlage = 99.733 €

Vorläufiger Bodenwert + 45.430 €

Vorläufiger Ertragswert = 145.163 €

Marktanpassung × 1

Vorläufig marktangepasster Ertragswert = 145.163 €

Besondere objektspezifische Merkmale - 11.054 €

Ertragswert = 134.109 €

6.2.2. Ertragswert

Der Ertragswert wurde ermittelt mit:

Rd. 134.000 €

Plausibilisierung des ermittelten vorläufigen marktangepassten Ertragswertes:

Der mängelfreie Preis/ m² beträgt 145.163 € / 79 = rd. 1.837 €

Der Rohertragsfaktor²⁰ (Rohertragsvervielfältiger) beträgt:

²⁰ Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Verkehrswert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Jahresrohertrag, das ist die nachhaltige Jahreskaltmiete ohne Nebenkosten, wird mit dem Rohertragsfaktor multipliziert und ergibt den ungefähren mängelfreien Wert des Objektes.

145.163 € / 7.394 € = 19,63

Der Gutachterausschuss des Kreises Lippe nennt in seinem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2024 einen Rohertragsfaktor für selbstgenutztes Wohnungseigentum von 23,2 mit einer Standardabweichung von 6,4 und für vermietetes Wohnungseigentum von 22,4 mit einer Standardabweichung von 6,4 an

Der von der Sachverständigen ermittelte Wert liegt innerhalb dieser Wertspannen und wird somit plausibilisiert.

6.3. Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021

6.3.1. Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe hat in Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen ermittelt.

Untersucht wurden folgende Merkmale:

Merkmal	von	bis
Jahr	2015	2019
Gemeinde	Klasse 1	Klasse 9
Anzahl der Eigentume	Klasse 1	Klasse 6
Anzahl der Vollgeschosse	Klasse 1	Klasse 4
Ebene (Geschosslage)	1	9
Maisonettewohnung	Nein (0)	Ja (1)
Lage im Dachgeschoss	Nein (0)	Ja (1)
Vermietungssituation	Unvermietet (0)	Vermietet (1)
Lagewert	30	410
Wohnfläche (m ²)	40	165
Alter (Jahre)	2	150
Kaufpreis (€/m ²)	94	3.557
Anzahl der Kauffälle	1.829	

Der relative Standfehler beträgt 24 %

Die Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

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

Nebengebäude und Stellplätze sind im Richtwert nicht enthalten.

Der Immobilienrichtwert für das Bewertungsobjekt beträgt zum 01.01.2024 – 2.100 €/m² Wohnfläche und ist wie folgt normiert:

Richtwertnummer: 22160000

Gemeinde Detmold

Anzahl der Geschosse 1-2

Weiterverkauf

Lagewert 290 €/m²

Wohnfläche 75 m²

Baujahr 1983

Alter 40 Jahre

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

Umrechnungskoeffizienten:

Lagewert

IRW	UK	Objekt	UK
290	113,8	230	106,7

Wohnfläche

IRW	UK	Objekt	UK
75	100	79	100,6

Alter

IRW	UK	Objekt	UK
40	100	48	91,8

Anzahl der Vollgeschosse

IRW	UK	Objekt	UK
1 - 2	100	2	100

Umrechnungskoeffizient insgesamt:

$$106,7 / 113,8 \times 100,6 / 100 \times 91,8 / 100 \times 100 / 100 = 0,86,6$$

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2024 ist aktuell, so dass keine zusätzliche Marktanpassung notwendig ist.

Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Immobilienrichtwert	=	2.100 €/m ²
Anpassung zur Berücksichtigung von Abweichungen	x	0,866
Objektspezifischer Vergleichswert /m ²	=	1.818 €
Wohnfläche (m ²)	x	79 m ²
Zwischenwert	=	143.651 €
Nebenanlagen	+	0 €
Vorläufiger Vergleichswert		143.651 €
Marktanpassung		1
Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert		143.651 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>11.054 €</u>
Vergleichswert	=	132.597 €

6.3.2. Vergleichswert anhand des Immobilienrichtwertes

Der Vergleichswert anhand des Immobilienrichtwerts wurde ermittelt mit rund

133.000 €

6.3.3. Vergleichswertermittlung über Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gem. § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Aus dem Stadtteil Hiddesen liegen der Sachverständigen Kaufpreise aus der Kaufpreisliste des Gutachterausschusses des Kreises Lippe aus den Jahren 2020 bis 2024 vor.

Die Objekte wurden von der Sachverständigen von außen/ von der öffentlichen Straße aus besichtigt und mit dem Bewertungsobjekt – soweit wie möglich - verglichen.

Kauffälle

Nr	Jahr	Lagewert	Wohnfläche m ²	Alter m ²	Anzahl der ET	vermietet	Kaufpreis €/m ²
1	03.2020	255	56	1975	7	ja	1.116
2	04.2020	255	70	1984	5	ja	1.650
3	06.2020	255	62	1986	6	ja	1.408
4	11.2020	255	42	1983	20	nein	1.709
5	12.2020	255	75	1975	6	nein	1.709
6	03. 2021	255	36	1981	12	ja	1.597

7	06.2021	255	92	2000	18	nein	2.431
8	04.2022	230	77	1973	5	nein	3.715
9	06.2023	255	61	2000	18	ja	2.189
10	08/2023	255	56	1975	7	ja	1.493
11	01/2024	255	90	2000	18	ja	2.161
12	04.2024	255	79	1980	3	ja	1.519

Bewertungsobjekt

<u>Jahr</u>	<u>Lagewert</u>	<u>Wfl</u>	<u>Baujahr/ Alter</u>	<u>Vollgeschosse</u>	<u>vermietet</u>
4/2024	230	79	1976	2	nein

Umrechnungskoeffizienten

Bewertungsobjekt

<u>Jahr</u>	<u>Lagewert</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>Baujahr/ Alter</u>	<u>Vollgeschosse</u>	<u>vermietet</u>
127	106,7	100,6	91,8	100	nein

Kauffälle

Nr	Jahr	Lagewert	Wohnfläche m ²	Alter m ²	Vollgeschosse	vermietet	Kaufpreis €/m ² angepasst
1	108	110,05	96,2	89,6	100	ja	1.434
2	110	110,05	99,2	100	100	ja	1.719
3	115	110,05	97,6	102,6	100	ja	1.390
4	128	110,05	92,8	99	100	nein	1.653
5	130	110,05	100	89,8	100	nein	1.662
6	134	110,05	91,5	96,6	100	ja	1.533
7	138	110,05	102	106,7	100	nein	1.841
8*	145	106,7	100,3	89	100	nein	3.366
9	143	110,05	97,4	122,7	100	ja	1.436
10	140	110,05	96,2	91,7	100	ja	1.445
11	127	110,05	101,9	122,7	100	ja	1.547
12	127	110,05	100,6	85,18	100	ja	1.587

Die angepassten Kaufpreise ergeben sich folgt:

$$[(\text{Jahr des Bewertungsobjektes/Jahr des Kaufpreises}) \times (\text{Lagewert des Bewertungsobjektes/ Lagewert des Kaufpreises}) \times (\text{Wohnfläche des Bewertungsgrundstück/ Wohnfläche des Kaufpreises}) \times (\text{Alter des Bewertungsgrundstückes / Alter des Kaufpreises}) \times \text{Vollgeschosse des Bewertungsgrundstückes/ Vollgeschosse des Kaufpreises}] \times \text{Kaufpreis}$$

Nr. 1

$$127/108 \times 106,7/110,05 \times 100,6/96,2 \times 91,8/89,6 \times 100/100 \times 100/95 = 1,28 \times 1.116 \text{ €/m}^2 = 1.434 \text{ €/m}^2$$

Nr. 2

$$127/110 \times 106,7/110,05 \times 100,6/99,2 \times 91,8/100 \times 100/100 = 1,04 \times 1.650 \text{ €/m}^2 = 1.719 \text{ €/m}^2$$

Nr. 3

$$127/115 \times 106,7/110,05 \times 100,6/97,6 \times 91,8/102,6 \times 100/100 = 0,99 \times 1.408 \text{ €/m}^2 = 1.390 \text{ €/m}^2$$

Nr.4

$$127/128 \times 106,7/110,05 \times 100,6/92,8 \times 91,8/99 \times 100/100 = 0,97 \times 1.709 \text{ €/m}^2 = 1.653 \text{ €/m}^2$$

Nr.5

$$127/130 \times 106,7/110,05 \times 100,6/100 \times 91,7/89,8 \times 100/100 = 0,973 \times 1,709 \text{ €/m}^2 = 1.662 \text{ €/m}^2$$

Nr. 6

$$127/134 \times 106,7/110,05 \times 100,6/91,5 \times 91,8/96,6 \times 100/100 = 0,96 \times 1,597 \text{ €/m}^2 = 1.533 \text{ €/m}^2$$

Nr. 7

$$127/138 \times 106,7/110,05 \times 100,6/102 \times 91,8/106,7 \times 100/100 = 0,757 \times 2.431 \text{ €/m}^2 = 1.841 \text{ €/m}^2$$

Nr. 8*

$$127/145 \times 106,7/106,7 \times 100,6/100,3 \times 91,8/89 \times 100/100 = 0,906 \times 3.715 \text{ €/m}^2 = 3.366 \text{ €/m}^2$$

Nr. 9

$$127/143 \times 106,7/110,05 \times 100,6/97,4 \times 91,8/122,7 \times 100/100 \times 100/95 = 0,66 \times 2.189 \text{ €/m}^2 = 1.436 \text{ €/m}^2$$

Nr. 10

$$127/140 \times 106,7/110,05 \times 100,6/96,2 \times 91,8/91,7 \times 100/100 \times 100/95 = 0,968 \times 1.493 \text{ €/m}^2 = 1.445 \text{ €/m}^2$$

Nr. 11

$$127/127 \times 106,7/110,05 \times 100,6/101,9 \times 91,8/122,7 \times 100/100 = 0,716 \times 2.161 \text{ €/m}^2 = 1.547 \text{ €/m}^2$$

Nr. 12

$$127/127 \times 106,7/110,05 \times 100,6/100,6 \times 91,8/85,2 \times 100/100 = 1,04 \times 1.519 \text{ €/m}^2 = 1.587 \text{ €/m}^2$$

Das arithmetische Mittel der angepassten Kaufpreise beträgt: 1.718 €/m²

Bereinigt um die Ausschläge von ± 25 % (1.288 €/m² und 2.148 €/m²) = 1.567 €/m²

*Anmerkung:

Der gelb markierte Vergleichspreis Nr. 8 fällt aus der Stichprobe heraus.

Zudem zeigt der Vergleich der angepassten Kaufpreise, dass bei nicht vermieteten Objekten ein höherer Preis erzielt wird. Die Preisdifferenz beträgt zwischen ca. 8 und ca. 12%.

	Vermietet €/ Wfl	Nicht vermietet €/ Wfl
1	1.434	
2	1.719	
3	1.390	
4		1.653
5		1.662
6	1.533	
7		1.841
8		3.336
9	1.436	
10	1.445	
11	1.547	
12	1.587	
Σ	12.091	5.156
Ø	1.511	1.719

Da bei der Ermittlung des arithmetisch mittleren Kaufpreises auch Kaufpreise von unvermieteten Objekten berücksichtigt wurden, wird dieser um 5 % (UK 1,05) angehoben.

$$1.567 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 1,05 = 1.645,35 \text{ €}$$

Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Objektspezifischer Vergleichswert /m ²	=	1.645 €
Wohnfläche (m ²)	x	79 m ²
Zwischenwert	=	129.955 €
Nebenanlagen	+	0 €
Vorläufiger Vergleichswert		129.955 €
Marktanpassung		1
Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert		129.955 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	11.054 €
Vergleichswert	=	118.901 €

6.3.4. Vergleichswert anhand von Vergleichspreisen

Der anhand von Kaufpreisen ermittelte Vergleichswert wurde ermittelt mit:

Rd. 119.000 €

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird im § 194 BauGB definiert. Er wird demnach als Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre.

Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose eines wahrscheinlichen Preises.

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

	Vorläufig marktangepasst	BoG	
Ertragswert	145.163 €	11.054 €	134.000 €
Vergleichswert mittelbar	143.651 €	11.054 €	133.000 €
Vergleichswert unmittelbar	129.955 €	11.054 €	119.000 €

Die Ergebnisse des Ertragswertverfahrens und des mittelbaren Vergleichswertverfahrens stimmen sehr gut überein.

Aber auch die Übereinstimmung dieser beiden Ergebnisse mit dem Ergebnis des unmittelbaren Vergleichswertes ist hinreichend.

Der Ertragswert spiegelt aufgrund der angesetzten marktüblichen Miete sowie des aus Marktdaten ermittelten Liegenschaftszinssatzes und der Bewirtschaftungskosten die Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Das unmittelbare Vergleichswertverfahren gibt den Markt unmittelbar wieder und ist damit dem Marktgeschehen am nächsten. Berücksichtigt werden muss dabei, dass die Beschaffenheit der zum Vergleich herangezogenen Objekte der Sachverständigen nicht vollumfänglich bekannt ist, da sie nur eingeschränkt von außen besichtigt werden konnten.

Den drei Verfahren werden folgende Gewichte zugeteilt:

Ertragswertverfahren: 0,75

Mittelbares Vergleichswertverfahren: 0,5

Unmittelbares Vergleichswertverfahren: 1,0

$$145.163 \times 0,75 + 143.651 \times 0,5 + 129.955 \times 1,0 / 2,25 = 138.067 \text{ €}$$

$$138.067 \text{ €} - 11.054 \text{ €} = 127.013 \text{ €}$$

Das entspricht einem Preis/m² Wohnfläche von:

$$138.067 \text{ €} / 79 \text{ m}^2 = 1.748 \text{ € (mängelfrei)}$$

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des zu bewertenden 237,77/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Hiddesen - Flur 11 - Flurstück 479 – Maiweg 35 B verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links gelegenen Wohnung Nr. WE 3 nebst 1 Kellerraum zum Wertermittlungsstichtag, den 29.04.2024 auf:

127.000 €

(in Worten: einhundert – sieben – und – zwanzig– tausend Euro)

Schlusserklärung

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

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

Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bad Meinberg, den 07.06.2024

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

8. Anlagen

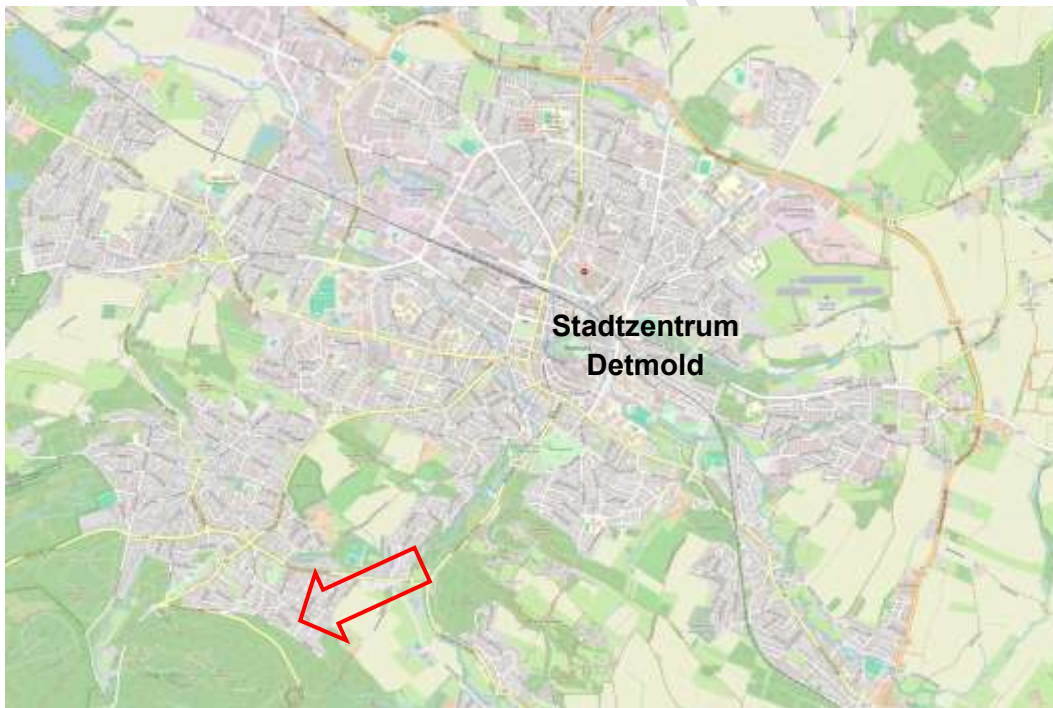
- 8.1. Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage
- 8.2. Liegenschaftskarte
- 8.3. Liegenschaftsauszug
- 8.4. Bodenrichtwertkarte
- 8.5. Baulast / Begünstigung / Zeichnung
- 8.6. Leitungsrecht / Begünstigung aus Bestandsverzeichnis / Zeichnung
- 8.7. Leitungsrecht / Belastung aus Abt. II / Zeichnung
- 8.8. Bauzeichnungen
- 8.9. Fotos

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Mikrolage



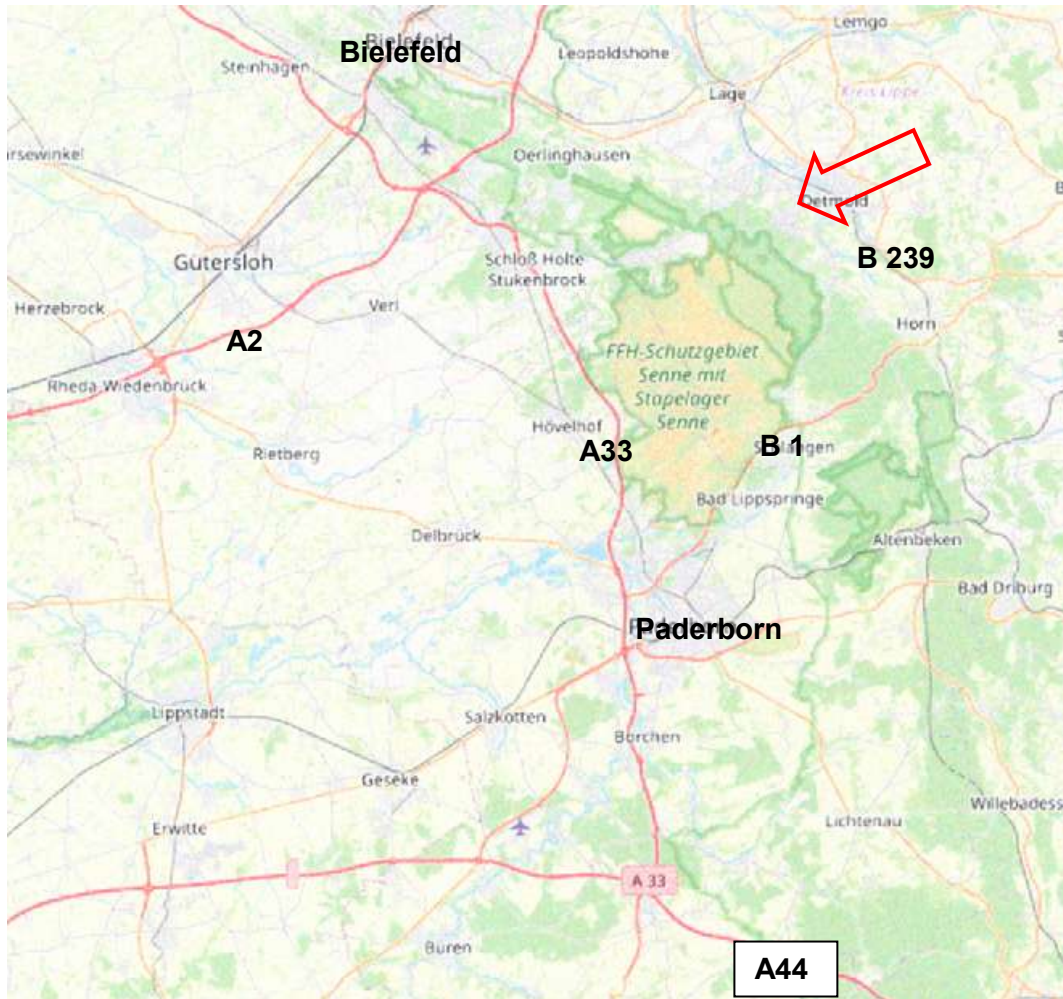
Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY

Anlage 8.1.

Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY

Anlage 8.1.

Liegenschaftskarte (Kopie unmaßstäblich)

Anlage 8.2.

Liegenschaftsnachweis (Kopie)

Anlage 8.3.

Bodenrichtwertkarte²¹

Anlage 8.4.

Baulast / Zeichnung (Kopie)

Anlage 8.5.

**Zeichnung zur Lage des Leitungsrechts /Regen- Schmutzwasser Herrschvermerk
im Bestandsverzeichnis** (Kopie)

Anlage 8.6.

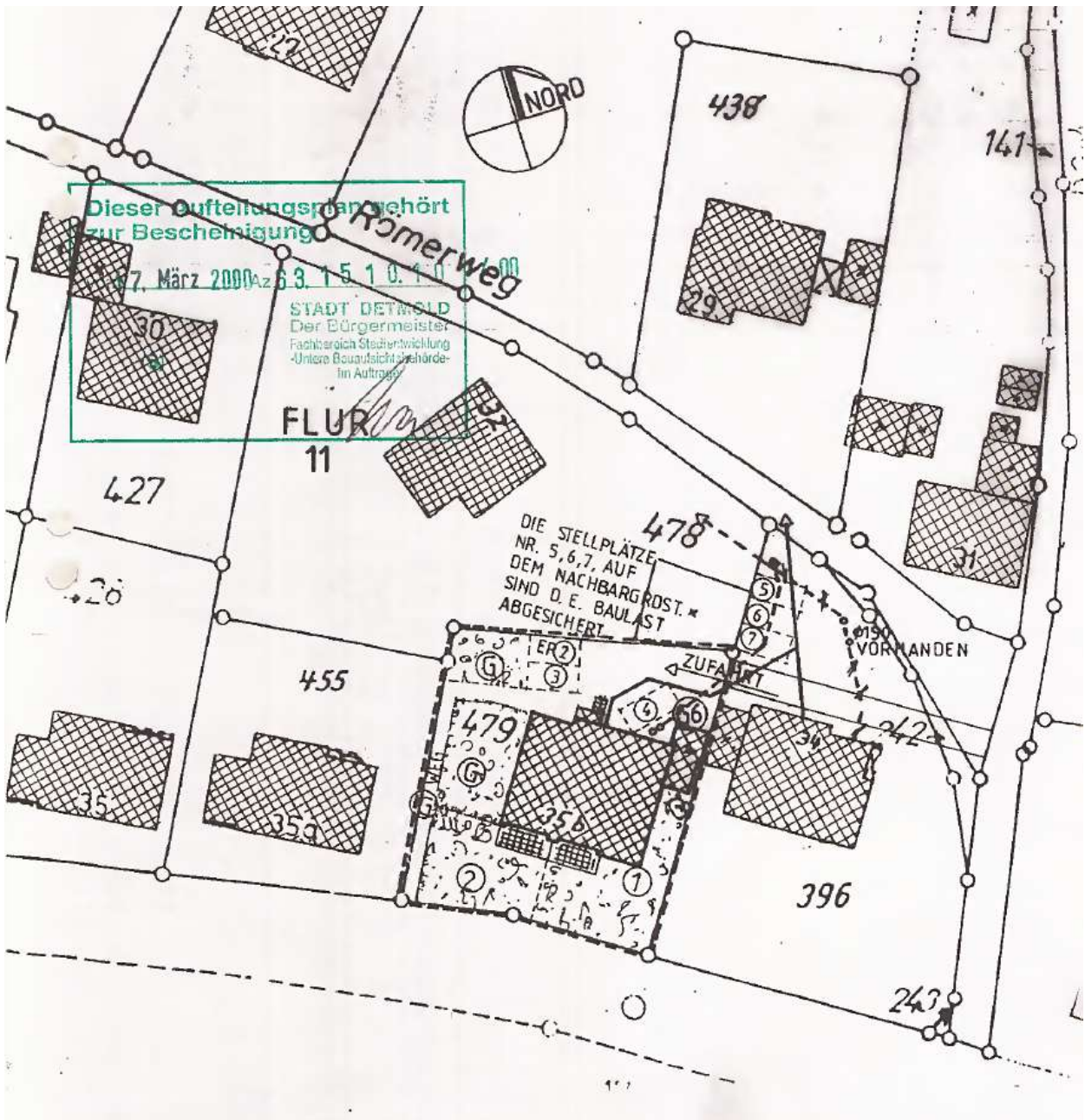
**Zeichnung zur Lage des Leitungsrechts /Wasserleitung / Eintragung in Abt. II
(Kopie)**

Anlage 8.7.

²¹ BORIS-NRW – Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt

Bauzeichnungen

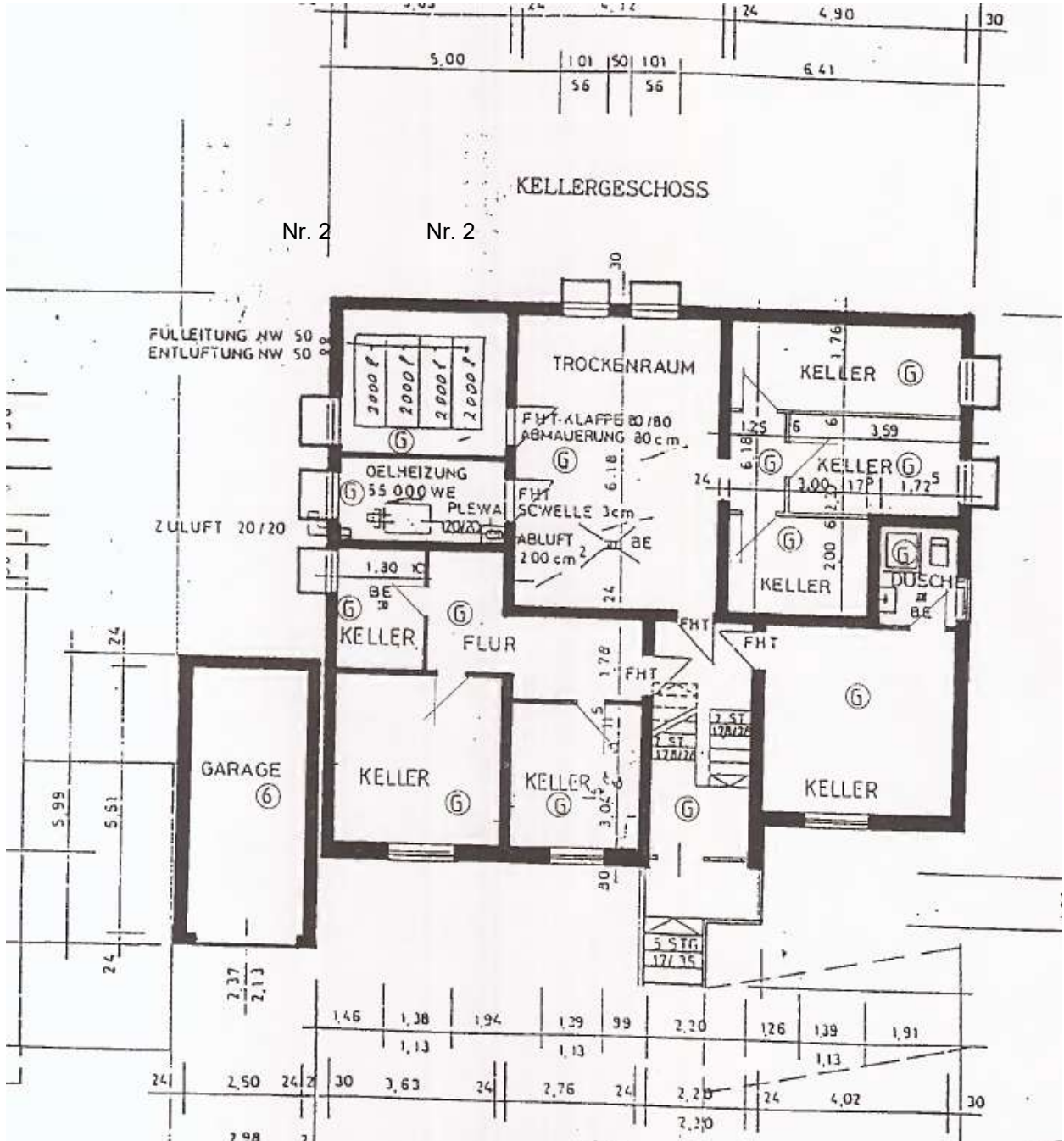
Lageplan (Kopie aus der Bauakte /unmaßstäblich)



3.

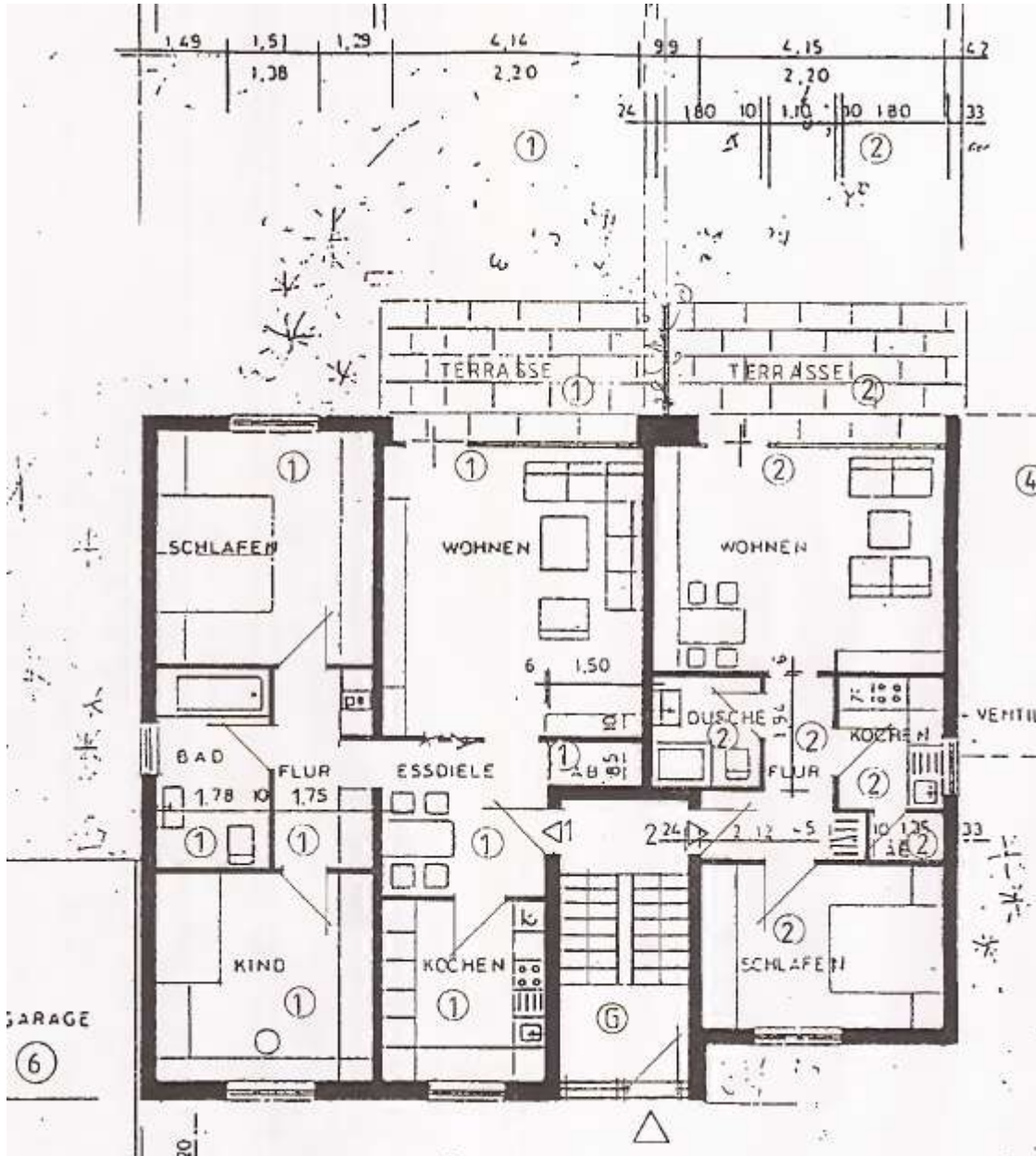
Anlage 8.8.

Kellergeschoss (aus der Bauakte/ unmaßstäblich)



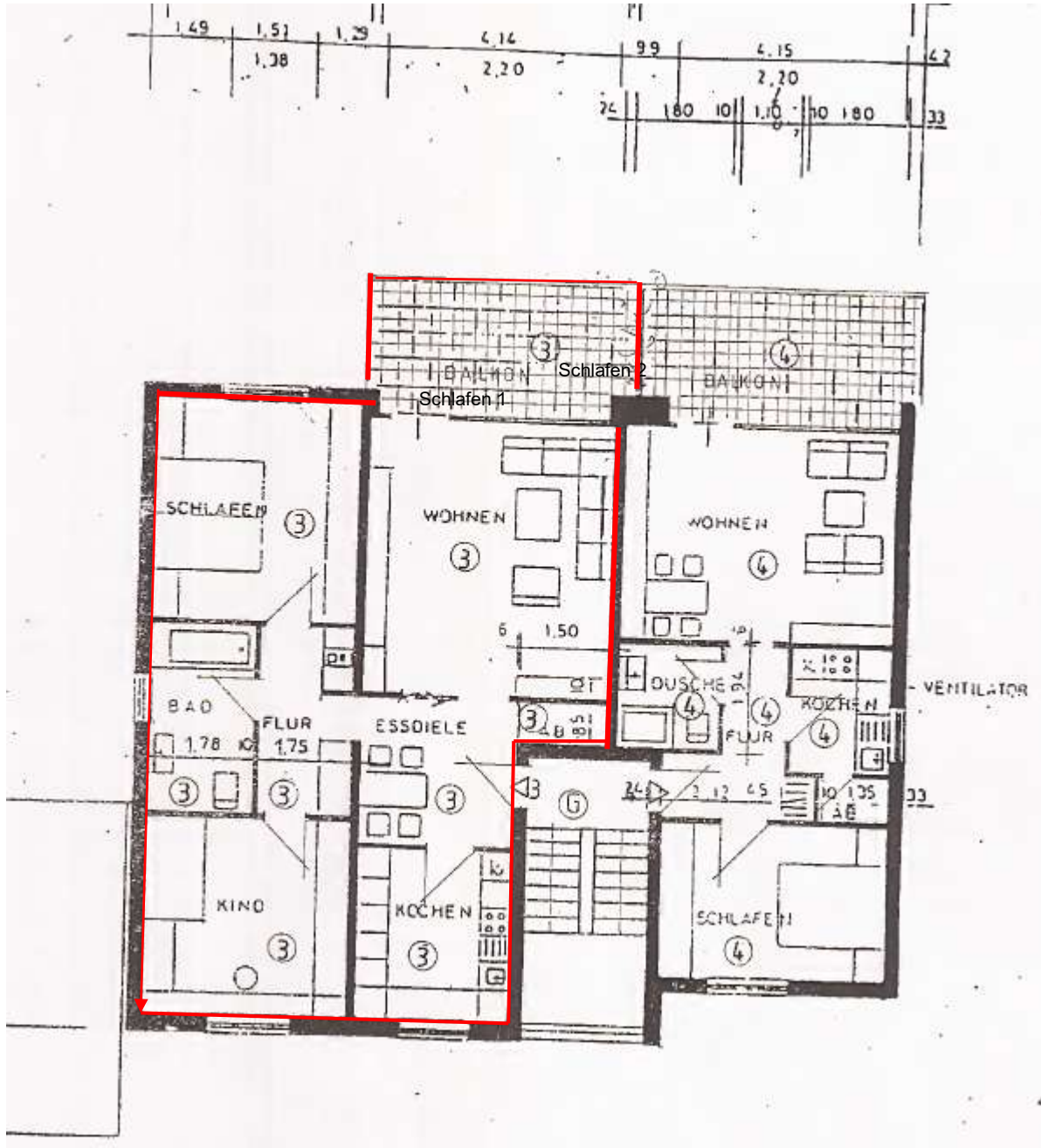
Anlage 8.8.

Erdgeschoss Kopie aus der Bauakte/ unmaßstäblich



Anlage 8.8.

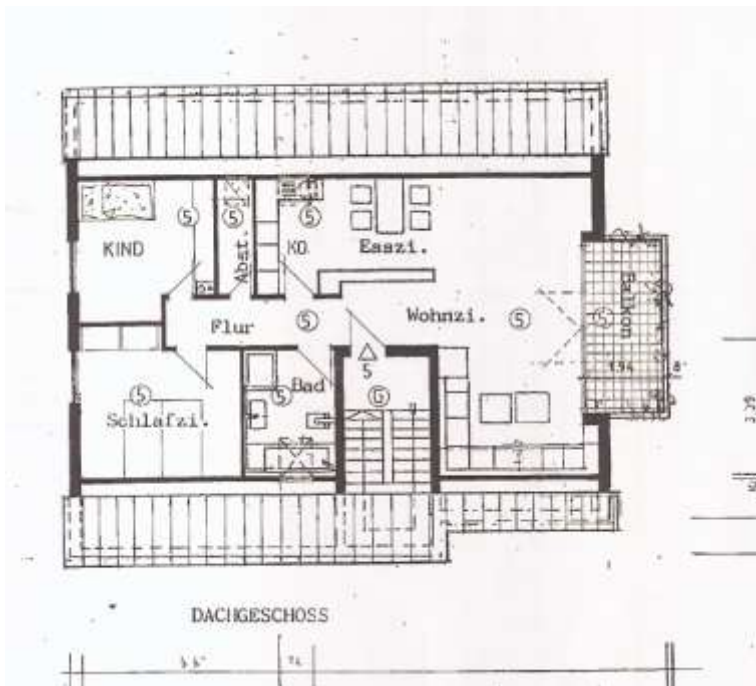
Obergeschoss WE 3 (Kopie aus der Bauakte / unmaßstäblich)



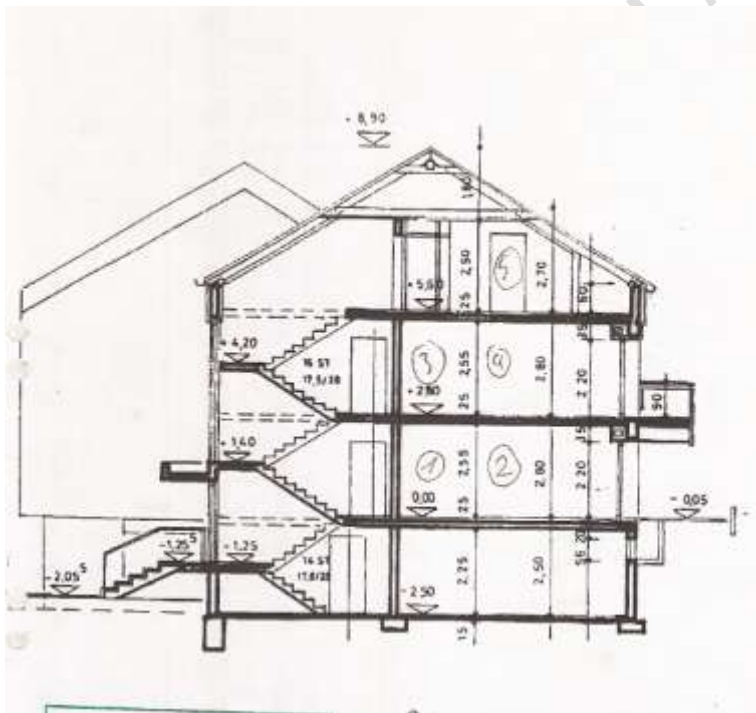
Wohnungseigentum Nr. 3

Anlage 8.8.

Dachgeschoss Kopie aus der Bauakte/ unmaßstäblich



Schnitt (Kopie aus der Bauakte)



Anlage 8.8.

Fotos

Außen



Ansicht von Nordosten



Eingangsbereich



Blickrichtung Norden /Nordwestfassade



Balkon im Nordwesten / schadhaft



Witterungseinflüsse /Nordwestfassade



Blick von Südwesten

Anlage 8.9.



Blick Richtung Südosten /Witterungseinflüsse



Südwestansicht



Balkonunterseite /schadhaft



Detailansicht / Balkonschaden



Hauseingangstreppe - Podest / schadhaft



Hauseingangstreppe – Stufe / schadhaft

Anlage 8.9.



Schadhafter Sockelputz



Feuchteeinwirkung Algenbildung /Fassade der Garage

Innen – Gemeinschaftseigentum



Eingang / Feuchteschaden



Detail Feuchteschaden an der Wand und unter Decke



Treppenhaus



Treppenhaus zum DG

Anlage 8.9.



Kellertreppe



Feuchtespuren im unteren Wandbereich



Feuchtespuren Treppenhaus /Kellerflur



Detail Feuchte im Treppenhaus / Kellerflur



Waschkeller



Platz für Wohnungseigentum Nr. 3

Anlage 8.9.



Heizungsanlage / gedämmte Leitungen



Heizkessel



Flur mit Kellerräumen rechts u. links



Öllagerung / Kunststofftanks



Eingangstür zum Wohnungseigentum Nr. 3



Unterverteilung /Zählerkasten

Für das Sondereigentum liegt der Sachverständigen keine Zustimmung zur Veröffentlichung von Innenraumfotos vor!

Anlage 8.9.