



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold**

Az.: 623 – 24-GUT-0017

32754 Detmold, 02.08.2024

Gutachten über den Verkehrswert nach §§ 192 - 199 Baugesetzbuch (BauGB) des
Grundstücks

Gemeinde: Augustdorf

Grundbuchbezirk: Augustdorf

GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Miteigentumsanteil
2130	Augustdorf	12	609	506	1/1

Lagebezeichnung: Karpfenstraße 5

Eigentümer: [REDACTED] je zu ½ Anteil

Anlass des Gutachtens: Antrag durch das Amtsgericht Detmold

Wertermittlungstichtag: 01.08.2024

Qualitätstichtag: 01.08.2024

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 01.08.2024 in der Besetzung:

Vorsitzend: [REDACTED]

Ehrenamtliche Gutachter: [REDACTED]

den Verkehrswert
zum Stichtag 01.08.2024
ermittelt zu

260.000 €

(in Worten: Zweihundertsechzigtausend Euro).

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Allgemeine Beschreibung	5
2.1	Grundstücksbeschreibung	5
2.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
2.2.1	Wohnhaus	10
2.2.2	Nebengebäude	12
2.2.3	Ertragsverhältnisse	12
2.2.4	Energieausweis	12
2.2.5	Solarkataster	13
2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	13
2.4	Gebäudeberechnungen	14
2.5	Kennwerte	19
2.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
3	Wertermittlung	22
3.1	Allgemeines	22
3.1.1	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	22
3.1.2	Kaufpreissammlung	22
3.1.3	Wertermittlungsverfahren	22
3.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.3	Sachwertverfahren	26
3.3.1	Bodenwert	26
3.3.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	30
3.3.3	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	34
3.3.4	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	34
3.3.5	Berechnung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes	36
3.4	Vergleichswertverfahren	38
3.4.1	Ermittlung des Vergleichswertes über den Immobilienrichtwert	38
3.4.2	Ermittlung des Vergleichswertes über Kaufpreise und Umrechnungskoeffizienten	40
4	Bildung des Verkehrswertes	42

Anlagen

Begründung

1 Allgemeines

Grundlage für die Wertermittlung sind die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB).

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden insbesondere noch folgende Vorschriften beachtet:

- die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW)
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023.

Es wird die jeweils gültige Fassung zu Grunde gelegt.

Andere Gesetze, Verordnungen, Satzungen sowie die bezüglich der Grundstücksbewertung bekannte Rechtsprechung, Kommentierung und Literatur wurden im erforderlichen Umfang herangezogen bzw. angewandt.

Die Wertermittlungsmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) bilden die Grundlage für die marktkonforme Wertermittlung.

Es wird die jeweils am Stichtag gültige Fassung zu Grunde gelegt.

Die Anlagen sind Bestandteil dieses Gutachtens.

Der Flurstücks- und Eigentüternachweis wurde dem Liegenschaftsbuch des Katasternachweises entnommen (s. Anlage).

Die Ortsbesichtigung fand am 01.08.2024 statt.

An der Ortsbesichtigung haben neben den Mitgliedern des Gutachterausschusses teilgenommen:

- [REDACTED] (Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Bei der Ortsbesichtigung wurde nur der optische Eindruck festgehalten. Prüfungen unter Verwendung von Geräten und Werkzeugen haben nicht stattgefunden. So wurden auch keine Untersuchungen auf schadstoffhaltige Baumaterialien vorgenommen. Soweit keine diesbezüglichen Erkenntnisse vorliegen, wird eine unbelastete Gebäudesubstanz unterstellt.

Dem Gutachterausschuss wurde der Zutritt verweigert. Eine Besichtigung der Immobilie konnte nur von außen (von der Straße) erfolgen.

Bei der Bestandsaufnahme durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am 02.07.2024 wurde ebenfalls kein Zutritt gewährt. Die Erstellung des Gutachtens erfolgte unter Zuhilfenahme des Gutachtens G2016057 zum Stichtag 06.10.2016. Nach Aussage von Herrn Kersting haben keine Veränderungen stattgefunden.

In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zu Grunde 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.

Für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass das Objekt am Grundstücksmarkt gehandelt werden kann. Folglich bleiben Rechte wie Rückkauflassungsvormerkungen, Vor- und Nacherbschaftsregelungen und dergleichen unberücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird ein geräumtes, besenreines Objekt zu Grunde gelegt.

Gemäß Beschluss des Amtsgericht Detmold vom 11.03.2024 (AZ: 021 K 049/23), bestätigt mit Schreiben des Amtsgerichts Detmold vom 22.04.2024, wird der Gutachterausschuss beauftragt „... das bereits bestehende Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks vom 07.10.2016 (AZ: 623-G2016057) zu aktualisieren (§ 74 a V ZVG)...“.

Mit Schreiben vom 13.06.2024 des Amtsgerichts Detmold wird darauf hingewiesen, „...dass das Gutachten, sofern der Zugang zum Grundstück oder zu Innenräumen verwehrt wird, nach äußerer Inaugenscheinnahme zu fertigen ist...“.

2 Allgemeine Beschreibung

2.1 Grundstücksbeschreibung

Lage

Stadt/Gemeinde:	Augustdorf.
Ortsteil:	Augustdorf.
Siedlung/Bereich:	Südwestliche Ortsrandlage.
Straße:	Karpfenstraße.
Art der Straße:	Gemeindestraße.
Lage zur Himmelsrichtung:	Südöstlich.
Entfernung zum Ortszentrum:	Ca. 2,0 km.
Umgebung:	In der Nachbarschaft der Bewertungsfläche befinden sich Wohnbauflächen.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeit:	Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Augustdorf vorhanden.
Ärzte:	In Augustdorf vorhanden.
Apotheken:	In Augustdorf vorhanden.
Kindergarten:	In Augustdorf vorhanden.
Grundschule:	In Augustdorf vorhanden.
Weiterführende Schulen:	In Augustdorf, Detmold und Schloss Holte-Stukenbrock vorhanden.
Öffentl. Verkehrsverbindungen:	Busverbindungen. Nächster Bahnanschluss in Detmold oder Schloss Holte-Stukenbrock.

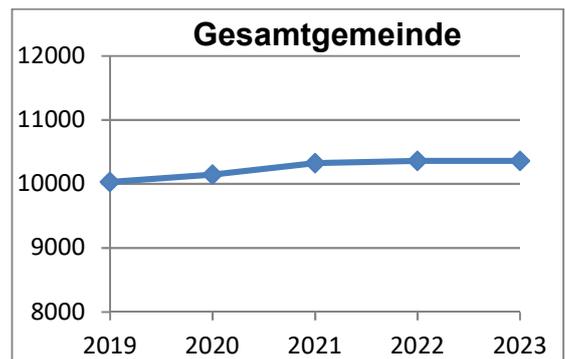
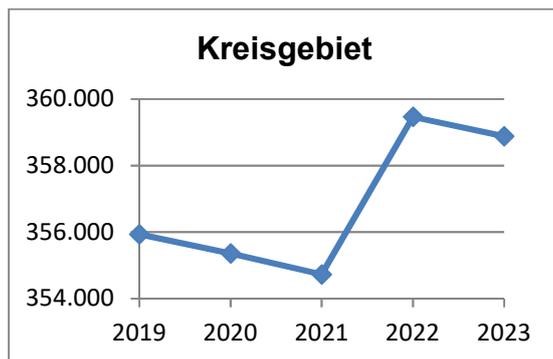
Weitere Angaben über die Bewertungsfläche und ihre Umgebung können dem Lageplan in der Anlage entnommen werden.

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer mittleren Wohnlage.

Demographische Entwicklung

Nach Auskunft der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet wurden jeweils für den 31.12. des Jahres Bevölkerungszahlen registriert. Danach ergibt sich:

Jahr	Bevölkerungszahl Kreisgebiet	Bevölkerungszahl Gemeinde Augustdorf
2019	355.937	10.032
2020	355.361	10.147
2021	354.729	10.326
2022	359.467	10.362
2023	358.849	10.331
Entwicklung		
2019 - 2023	+ 0,8 %	+ 3,3 %
2022 - 2023	- 0,2 %	- 0,3 %



Umsatzentwicklung

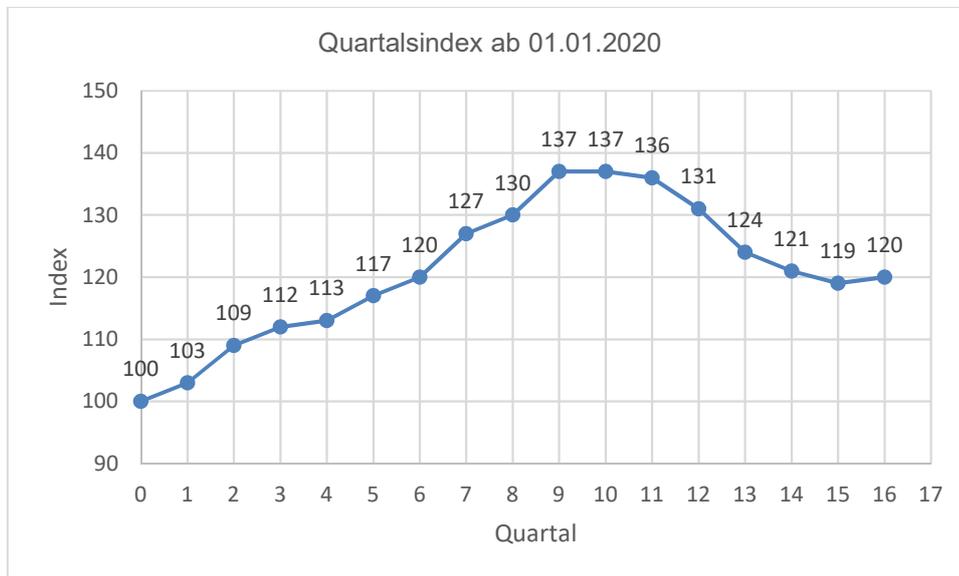
Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Gemarkung Augustdorf für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser.

Jahr	Anzahl
2019	33
2020	37
2021	17
2022	21
2023	9

Preisentwicklung

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt:

Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Lippe



Quartal:

0 = 1.1.2020; 1 = 15.2.2020; 2 = 15.5.2020; 3 = 15.8.2020; 4 = 15.11.2020; ... 16=15.11.2023

Der Preisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder.
Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich.

Rechtliche Gegebenheiten

Planung

Aktuelle Planung

Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche.

Bebauungsplan:

Nr. 13, Bereich zwischen Waldstraße und Mühlenweg, 9. Änderung.

Rechtskräftig seit:

04.12.1969 bzw. 11.10.2022 (9. Änderung).

- zulässige Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA).

- Festsetzungen:

Gemäß Bebauungsplan, siehe Anlage.

Planungsrechtliche Beurteilung: Bauland.

Schutzgebiete:

Wasserschutzgebiet III A,
Einzugsgebiet Wasserwerk 6, Furlbachtal.

Maßnahmegebiete: Keine.
Ergänzende Satzungen: Keine.

Weitere Angaben zur Planung können der Anlage entnommen werden.

Erschließung

Zuwegung: Von der „Karpfenstraße“.

Versorgungsleitungen: Wasser, Strom, Gas.
Entsorgung: Kanal (Trennsystem).

Kanaldichtigkeitsprüfung: Eine Auskunft konnte nicht erhalten werden. Da das Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt, das Gebäude jedoch nach 1965 gebaut wurde und kein Verdacht auf Undichtigkeit vorliegt (es erfolgten keine entsprechenden Informationen), besteht derzeit keine Pflicht zur Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung (gem. Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen vom 17.10.2013 mit Rechtsstand vom 13.08.2020).

Beiträge

Baugesetzbuch: Abgegolten.
Kommunalabgabengesetz: Abgegolten.

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Abteilung II des Grundbuches: Bebauungsbeschränkung für die Flurstücke 560 und 561, heute Flurstück 609, Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (weitere Informationen siehe Anlage).

Baulastenverzeichnis: Verpflichtungserklärung, das Grundstück nicht mehr für gewerbliche Zwecke zu nutzen (weitere Informationen siehe Anlage).

Sonstige: Nicht bekannt.

Die Angaben über die Beiträge sowie die Rechte und Lasten wurden von der Gemeinde und vom Grundbuchamt eingeholt.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage im Erschließungssystem:	Eckgrundstück (Karpfenstraße und Privatweg).
Grundstückszuschnitt:	Regelmäßig.
Frontlänge:	Zur Karpfenstraße ca. 17,5 m, zum Privatweg ca. 27 m.
Mittlere Breite:	Ca. 20 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 26 m.
Geländeverhältnisse:	Eben.
Baugrund:	Es wird von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks ausgegangen. Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes sind nicht bekannt. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Bodenverunreinigungen:	Im Altlastenverzeichnis ist keine Eintragung vorhanden. Die bisherige tatsächliche Nutzung des Grundstücks gibt keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht.

Tatsächliche Nutzung (lt. Kataster)	Fläche [m ²]
Wohnbaufläche	506

Die örtlich vorgefundene Nutzung stimmt mit den Katasterangaben überein.

2.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.2.1 Wohnhaus

Bauart

Einfamilienhaus, Baujahr 1993, eingeschossig, tlw. unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss mit Drempe von ca. 0,80 m bis 1,45 m.

Raumnutzung

Kellergeschoss: Kellerräume, Waschkeller, Heizungskeller.

Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Garderobe, Terrasse und überdachter Freisitz.

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Bad, Abstellraum und eine überdachte Dachterrasse.

Bauweise

Außenwände:	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Wärmedämmung (vor 1995). Wärmedämmstandard gemäß Baujahr.
Dach:	Ungleichhüftige Satteldächer, tlw. Flachdachausbildung als Dachterrasse. Betondachsteine, Dämmung aus alukaschierter Glaswolle. Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor 1995). Wärmedämmstandard gemäß Baujahr.
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (vor 1995), tlw. bodentief. Im EG tlw. mit Einbruchschutz. Dachflächenfenster aus Holz.
Außentüren:	Kunststoff-Haustür mit Glasausschnitt, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1995).
Innenwände:	Massiv, tlw. in Leichtbauweise. Im KG tlw. Rohmauerwerk, gestrichen.
Innentüren:	Holz-Türen, Holzzargen.
Decken:	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich). Überwiegend Deckenbekleidungen.

Treppen:	Geradläufige massive Treppen mit Fliesenbelag. Raumspartreppe aus Holz, zum Dachgeschoss im Anbau. Bodeneinschubtreppe aus Holz.
Fußböden:	Laminat, Bodenfliesen und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung. KG: einfache Bodenfliesen und Textilbelag.
Sanitär:	<u>EG-Dusche/WC</u> : Hänge-WC, Dusche, Waschbecken; Wandfliesen raumhoch, Bodenfliesen, Waschmaschinenanschluss. <u>DG-Bad</u> : Hänge-WC, Badewanne, Waschbecken; Wandfliesen raumhoch, Bodenfliesen.
Heizung:	Elektronisch gesteuerte Zentralheizung, Brennwertkessel. Fußbodenheizung im EG mit manueller Steuerung. In den Sanitärbereichen zusätzlich zur Fußbodenheizung Wand-Heizkörper. Energieart: Gas.
Sonstige technische Ausstattung:	Nicht zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (von 1993) mit Unterverteilung und Kippsicherungen. Tlw. Einbaustrahler.
Zusätzliche werthaltige Bauteile:	Hauseingangstreppe, 2 Stufen, Naturstein. Eingangüberdachung (Metall-Glas-Konstruktion). Terrasse, tlw. überdacht (Holzkonstruktion mit Stegplatten). Dachterrasse, Boden PVC-Belag, Kunststofffenster mit Isolierverglasung auf massiver Brüstung, Überdachung: Pultdach Holzkonstruktion mit Stegplatten. Einbauschränke.
Energetische Einrichtungen:	Nicht vorhanden.
Baulicher Zustand:	Instandhaltungsrückstand.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine ausreichende Bewegungsfläche ist nicht vollständig gegeben.

Optischer Eindruck: Normal ansprechend.

Modernisierungen:

Elemente	Jahr
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	-
Fenster und Außentüren	-
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	-
Heizungsanlage	2016 Brennwertkessel.
Außenwände (Wärmedämmung)	-
Bäder	-
Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	Ca. 2003 Wanddurchbruch im DG vom Ankleidezimmer zum Schlafzimmer.

2.2.2 Nebengebäude

Carport

Baujahr 1993, Holzkonstruktion, Dach mit Bitumenbahnen, tlw. Satteldach mit Betondachsteinen, tlw. Holz-Seitenelemente mit Türdurchgang, Elektroanschluss, Boden Verbundsteinpflaster.

Geräteschuppen aus Metall.

Weitere Angaben liegen nicht vor.

2.2.3 Ertragsverhältnisse

Eigennutzung.

2.2.4 Energieausweis

Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht für das zu bewertende Gebäude im Verkaufsfall die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises. Zur Bewertung wurde kein Energieausweis vorgelegt.

- Andere Anlagen: Elektrische Außenbeleuchtung.
Außenwasseranschluss.
Zierteich mit Folie.
Tlw. Einfriedung mittels Hecken.
Holz-Pergola im Terrassenbereich.
Holzsichtschutzelemente.
Regenwasserzisterne im Bereich des Carports (lt. Aussage ca. 2.000 l, jedoch nicht in Betrieb).
- Anpflanzungen (Aufwuchs): Laub- und Nadelgehölze.
Zierrasen.
Ziergewächse.

2.4 Gebäudeberechnungen

Die Berechnungen - entsprechend der DIN 277 von 2005 und der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 - erfolgten nach den durch Aufmaß oder aus der Bauakte ermittelten Maßen. Die ermittelten Maße sind in den Skizzen (s. Anlage) bzw. in den Berechnungen niedergelegt. Hiernach ergibt sich folgendes:

Überbaute Fläche:

Bezeichnung: Wohnhaus

Seiten		Faktor	Überbaute Fläche [m ²]
Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	
10,90	7,41	1/1	80,77
4,64	2,34	1/1	10,86
8,91	3,90	1/1	34,75
			126

Bezeichnung: Carport

Seiten		Faktor	Überbaute Fläche [m ²]
Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	
4,92	5,08	1/1	24,99
2,87	1,44	1/1	4,13
			29

Brutto-Grundfläche (BGF):

Beim Bewertungsobjekt liegen folgende Gebäudearten vor:

Nr.	Anbauart	Geschosse
1.01	freistehend	KG, EG, ausgebauter DG
1.21	freistehend	EG, ausgebauter DG
1.23	freistehend	EG, Flachdach

Für die Bewertung ist die BGF für jede Gebäudeart einzeln zu ermitteln.

Bezeichnung: Wohnhaus Gebäudetyp 1.01

Geschoss	Seiten		Faktor Fläche	BGF [m ²]
	Traufe [m]	Giebel [m]		
KG	10,90	7,41	1/1	80,77
EG	10,90	7,41	1/1	80,77
DG	10,90	7,41	1/1	80,77
				<u>242</u>

Bezeichnung: Wohnhaus Gebäudetyp 1.21

Geschoss	Seiten		Faktor Fläche	BGF [m ²]
	Traufe [m]	Giebel [m]		
EG	8,91	3,90	1/1	34,75
DG	8,91	3,90	1/1	34,75
				<u>69</u>

Bezeichnung: Wohnhaus Gebäudetyp 1.23

Geschoss	Seiten		Faktor Fläche	BGF [m ²]
	Traufe [m]	Giebel [m]		
EG	4,64	2,34	1/1	10,86
				<u>11</u>

Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche:

Nach der DIN 277/2005 ist die Brutto-Grundfläche die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Die Grundrissebene gliedert sich in drei Bereiche:

Bereich a: Überdeckter und allseitig umschlossener Bereich.

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

Bereich c: Nicht überdeckter Bereich.

In der Wertermittlung werden die Bereiche a) und b) zusammengefasst. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen. Die Gebäudeteile, die dem Bereich c) zuzuordnen sind, werden als zusätzliche werthaltige Bauteile bewertet.

Nicht zur BGF gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Wohnfläche:

Bezeichnung: EG

Raum - Bezeichnung	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor		W/N Fläche [m ²]
	Länge [m]	Breite [m]	Länge [m]	Breite [m]	Fläche	Ansatz	
Diele	1,48	4,98			1/1	1/1	7,37
Garderobe	1,49	1,87			1/1	1/1	2,79
Küche	4,86	1,74			1/1	1/1	8,46
	3,23	2,00			1/1	1/1	6,46
	0,39	0,39			1/1	- 1/1	-0,15
Wohnen	6,50	4,73			1/1	1/1	30,75
	1,37	1,26			1/1	1/1	1,73
Flur	2,97	0,98	3,96		1/2	1/1	3,40
	2,99	0,75	3,96		1/2	1/1	2,61
Dusche/WC	2,72	1,73			1/1	1/1	4,71
Zimmer 1	3,00	2,73			1/1	1/1	8,19
	3,00	1,14	1,81		1/2	1/1	2,74
	0,66	0,73			1/1	- 1/1	-0,48
	0,66	0,54			1/1	- 1/2	-0,18
Zimmer 2	2,98	3,00			1/1	1/1	8,94
	2,98	0,92	1,82		1/2	1/1	2,21
Terrasse 1	7,41	3,88			1/1	1/4	7,19
Terrasse 2	4,60	1,60			1/1	1/4	1,84
	2,34	3,10			1/1	1/4	1,81
Freisitz (überdacht)	2,34	2,50			1/1	1/4	1,46
Summe:							<u><u>102</u></u>

Bezeichnung: DG

Raum - Bezeichnung	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor		W/N Fläche [m ²]
	Länge [m]	Breite [m]	Länge [m]	Breite [m]	Fläche	Ansatz	
Flur	2,85	1,00			1/1	1/1	2,85
	1,32	1,27			1/1	1/1	1,68
	1,75	1,11			1/1	1/1	1,94
Bad	2,48	2,59			1/1	1/1	6,42
Zimmer	1,19	3,88			1/1	1/2	2,31
	2,34	3,88			1/1	1/1	9,08
	0,77	1,10			1/1	1/1	0,85
Schlafen	1,19	4,88			1/1	1/2	2,90
	0,98	1,12			1/1	1/2	0,55
	1,97	4,88			1/1	1/1	9,61
Ankleide	2,88	3,74			1/1	1/1	10,77
	1,99	0,10			1/1	- 1/1	-0,20
Dachterrasse (überdacht)	1,35	4,19			1/1	1/4	1,41
	1,00	4,19			1/1	1/8	0,52
Abstellraum	0,67	5,71			1/1	1/2	1,91
	0,95	7,96			1/1	1/1	7,56
	0,12	2,25			1/1	- 1/1	-0,27
	0,67	0,15			1/1	- 1/1	-0,10
	1,19	7,96			1/1	1/2	4,74
	1,19	0,15			1/1	- 1/2	-0,09
Summe:							64

2.5 Kennwerte

Wohnflächenfaktor 1: Wohnfläche zu Baugrundstücksfläche:

Der Wohnflächenfaktor 1 (WFLF1) ist ein Indikator für den Umfang der baulichen Nutzung des Baugrundstücks. Er errechnet sich als Quotient aus Wohnfläche (WFL) Wohngebäudes / Baugrundstücksfläche (BauGrdF).

WFL	166	m ²
BauGrdF	506	m ²
WFLF1	0,33	

Wohnflächenfaktor 2: Bruttogrundfläche zu Wohnfläche:

Der Wohnflächenfaktor 2 (WFLF2) ist ein Indikator für die Wirtschaftlichkeit der baulichen Nutzung des Wohnhauses. Er errechnet sich als Quotient aus Bruttogrundfläche (BGF) / Wohnfläche (WFL).

BGF	322	m ²
WFL	166	m ²
WFLF2	1,94	

2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel und Bauschäden:

- | | |
|------------------------------------|--|
| - Außenwände | KG: leichte Putzrisse und leichte Feuchtigkeitsschäden (Waschkeller), größerer Putz- und Feuchtigkeitsschaden im Bereich des Hauswasseranschlusses (Heizungskeller).
Schadhafte Stelle in Betonaußenwand (Heizungskeller).
Tlw. Fassadenverschmutzung. |
| - Dach | Dachdämmung tlw. schadhaft, Tierkot im Spitzbodenbereich (Marderproblem lt. Aussage).
Holzbauteile und Holzanstrich im Außenbereich tlw. schadhaft. |
| - Fenster und Außentüren | Dachflächenfenster mit Feuchtigkeitsschäden. |
| - Innenwände und -türen | Feuchtigkeits- und Putzschaden an der Wand vom Flur zur Dusche/WC. |
| - Decken und Treppen | - |
| - Fußböden | Sind überwiegend schadhaft und uneben. |
| - Sanitäreinrichtungen | Dusche/WC: Fliesen tlw. gerissen, Schimmelansatz im Deckenbereich und in der Dusche, fehlende Betätigungsplatte am Spülkasten. |
| - Heizung | Lt. Aussage 1 Regelventil an der Heizungsanlage defekt. |
| - Sonstige techn. Ausstattung | Keine Rauchmelder vorhanden. Es besteht nach Landesbauordnung eine gesetzliche Nachrüstpflicht von Bestandsbauten. Die Frist war bis zum 01.01.2017 gesetzt. |
| - Zusätzliche werthaltige Bauteile | Dachterrasse: Feuchtigkeits- und Putzschäden an der massiven Brüstung, Holzbauteile der Fensterumrandung schadhaft.
Holzbauteile der Freisitz-Überdachung schadhaft, Fußboden uneben. |
| - Nebengebäude | Holzbauteile des Carports tlw. schadhaft. |

- Bauliche Außenanlagen
- und sonstige Anlagen:

Folie des Zierteiches schadhaft (lt. Aussage).
Außenwasseranschluss schadhaft (lt. Aussage).
Holz-Pergola abgängig.

**Wirtschaftliche
Wertbeeinflussungen:**

Individuelle Grundrisslösung.
Dachterrasse: tlw. niedrige Durchgangshöhe
der Überdachung.
Abstellraum im DG: eingeschränkte Kopfhöhe
(lichte Höhe ca. 2,14 m).
Treppenhaus des Kellers zum Wohnraum
nicht abgeschlossen.
Steile Treppenläufe.

**Besondere
Ertragsverhältnisse:**

Keine.

**Sonstige
Wertbeeinflussungen:**

Vorbereitete Installation für Gäste-WC im
Garderobenraum; vorbereitete Küchen-
Installation im Zimmer 2 im EG.

Noch zu zahlende Beiträge:

Keine.

3 Wertermittlung

3.1 Allgemeines

3.1.1 Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert (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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.1.2 Kaufpreissammlung

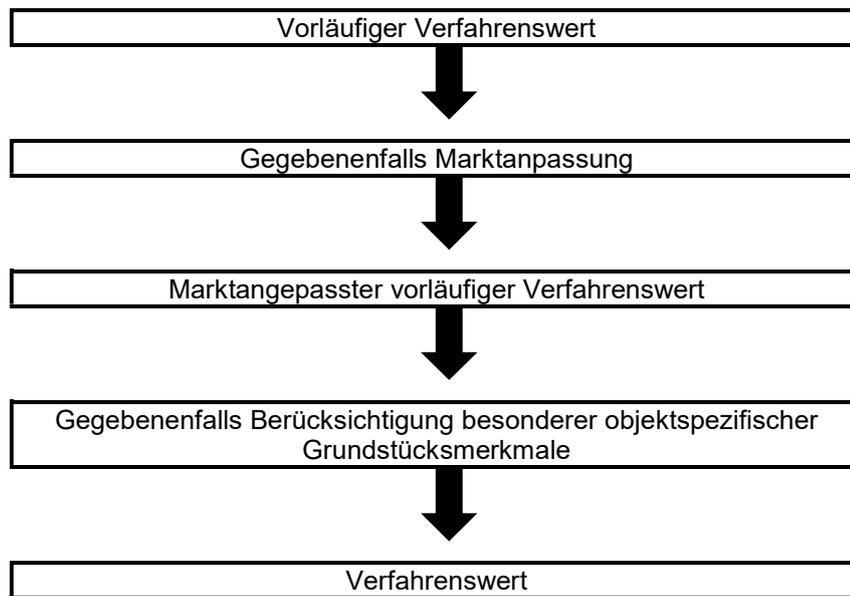
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt eine Kaufpreissammlung. Die Notare sind verpflichtet, von den von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträgen dem Gutachterausschuss eine Abschrift zu übersenden. Diese Abschriften sind die Grundlage für die Kaufpreissammlung, die dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen am Grundstücksmarkt gibt.

3.1.3 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Es gibt noch andere Verfahren, mit denen Werte ermittelt werden können. Die Aufzählung von Wertermittlungsverfahren in der ImmoWertV ist nicht abschließend. Es ist jedoch durch die Rechtsprechung (Bundesgerichtshof) anerkannt, dass die ImmoWertV anerkannte Grundsätze der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken enthält.

Dies bedeutet für die Wertermittlung, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes in der Regel ein oder mehrere Wertermittlungsverfahren gemäß den Vorschriften der ImmoWertV herangezogen werden sollen. Andere Wertermittlungsverfahren können nach Auffassung der Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht) erst herangezogen werden, wenn ein in der ImmoWertV beschriebenes Verfahren nicht angewandt werden kann, da es nicht zu marktgerechten Ergebnissen führt.

Die Wertermittlungsverfahren folgen gemäß § 6 ImmoWertV einem einheitlichen Ablauf:



Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen geeigneter Vergleichsobjekte abgeleitet. Die Vergleichsobjekte sollen hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Objekt soweit wie möglich übereinstimmen. Stimmen die Vergleichspreise hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Objekt so weit überein, dass keine wertrelevanten Korrekturen vorzunehmen sind, kann der Vergleichswert im direkten Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Neben dem direkten Vergleichswertverfahren ist auch ein indirektes Vergleichswertverfahren möglich. Bei Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen werden diese durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Dadurch werden die Vergleichspreise indirekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht. Zu den indirekten Vergleichswertverfahren gehört auch die Wertableitung über Bodenrichtwerte (Bodenwert), Immobilienrichtwerte (bebaute Grundstücke) und Vergleichsfaktoren (bebaute Grundstücke) sowie die Verwendung von statistischen Analyseverfahren (Regressionsanalyse).

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) stellt im Kern auf die Erträge ab, die mit einer Immobilie am Wertermittlungsstichtag über die Restnutzungsdauer marktüblich zu erzielen sind. Mit Erträgen sind hier im Wesentlichen die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von Wohn- und Nutzflächen gemeint, die aufgrund der rechtlich zulässigen Objektart (Nutzung), der Lage und der Ausstattung marktüblich erzielbar sind (Rohertrag).

Das Ertragswertverfahren nach § 29 ImmoWertV ist ein Reinertragsverfahren, das zwischen Bodenwert und Bauwert unterscheidet. Diese Unterscheidung ergibt sich aus der Grundüberlegung, dass der unbebaute Bodenwert erst am Ende der Nutzungsdauer (Restnutzungsdauer), wieder zur Verfügung steht. Aufgrund dieser Vorgaben wird der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten gemindert.

Der so erhaltene Reinertrag wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage kapitalisiert. Das ergibt den Barwert des Reinertrages. Der Bodenwert wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst. Der Barwert des Reinertrages und der abgezinsten Bodenwert ergeben den vorläufigen Ertragswert. Konnten die Erträge und der objektspezifische Liegenschaftszinssatz gemäß der am Stichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse angesetzt werden so entspricht der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Ist dies nicht der Fall, ist eine Marktanpassung vorzunehmen.

Anschließend werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, insbesondere Mängel und Schäden, berücksichtigt.

Nach deren Berücksichtigung wird der Ertragswert erhalten.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) stellt auf den Substanzwert des zu bewertenden Objektes ab. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Summe der Sachwerte der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der vorläufige Substanzwert der baulichen Anlagen ergibt sich aus den normalerweise am Wertermittlungstichtag anfallenden Herstellungskosten (Normalherstellungskosten), die um die Alterswertminderung gekürzt werden. Der vorläufige Sachwert wird an die Marktlage angepasst und um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale korrigiert.

3.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die aufgezeigten Wertermittlungsverfahren stehen gleichrangig nebeneinander. Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalles (BGH vom 08.01.2019 – XI ZR 535/17).

Die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs stellen auf die preisbildenden Mechanismen ab, die sich am Immobilienmarkt etabliert haben. Wenn sich der Markt bei der Preisfindung z. B. am Wert pro Quadratmeter orientiert, kann das Vergleichswertverfahren als übliches Wertermittlungsverfahren im Vordergrund stehen.

Steht für eine Objektart die Ertragserzielung im Hauptinteresse der Marktteilnehmer, so kann das Ertragswertverfahren hauptsächlich anzuwenden sein (z. B. Mietwohngrundstücke).

Das Sachwertverfahren kann dann zum vorrangigen Verfahren werden, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht, da eine ertragsorientierte Nutzung der Immobilie vom Markt im Allgemeinen nicht vorgenommen wird (z. B. Einfamilienhausgrundstücke).

Das Ziel der Wertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert ist definitionsgemäß ein Marktwert, so dass mit der Anwendung der Wertermittlungsverfahren gewährleistet sein muss, dass ein Marktbezug vorhanden ist.

Bei der Auswahl des Verfahrens kommt es als sonstigen Umstand des Einzelfalls insbesondere darauf an, für welches Verfahren geeignete wertermittlungsrelevante Daten herangezogen werden können, mit denen der Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor, ist das Vergleichsverfahren gegenüber den beiden anderen Verfahren zu bevorzugen, da durch die 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 (BGH vom 18.10.2016 – XI ZR 145/14).

Dies gilt insbesondere, je genauer die Vergleichsobjekte mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Je weiter sich das Vergleichsverfahren vom direkten Preisvergleich entfernt, umso geringer ist die Präferenz des Vergleichsverfahrens einzustufen.

Der Vergleichswert über Vergleichsfaktoren oder eine Regressionsanalyse ist nicht unbedingt als besseres Wertermittlungsergebnis einzustufen als ein marktgerecht ermittelter Ertragswert oder als ein marktangepasster Sachwert.

Für die zu bewertende Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegen Kauffälle vor. Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen Jahr, Lage, Baugrundstücksfläche, Wohnfläche, Alter, Bauweise, Anzahl der Einheiten und Optik können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bereinigt werden.

Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Es kann ein Vergleichsverfahren durchgeführt werden.

Für die zu bewertende Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt ein Immobilienrichtwert vor. Der Immobilienrichtwert ist ein Vergleichsfaktor im Sinne von § 20 ImmoWertV. Das Bewertungsobjekt ist mit dem Immobilienrichtwert vergleichbar.

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen Lage, Baugrundstücksfläche, Wohnfläche, Alter, Bauweise, Anzahl der Einheiten und Optik können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bereinigt werden. Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Es kann ein Vergleichsverfahren durchgeführt werden.

Das Sachwertverfahren kann ebenfalls durchgeführt werden.

Durch die Marktanpassung mit einem objektbezogenem Sachwertfaktor, der aufgrund der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wird, wird auch über das Sachwertverfahren ein marktgerechtes Ergebnis erzielt.

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

Ein Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, da die Marktdaten (Mieten und Liegenschaftszinssätze) nur mit einer sehr geringen Genauigkeit vorliegen bzw. veraltet sind. Die zusätzliche Anwendung des Ertragswertverfahrens würde nicht zu einer Verbesserung des Ergebnisses des zu ermittelnden Verkehrswertes beitragen.

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

3.3 Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich wie folgt:

Bodenwert
+
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
=
vorläufiger Sachwert
x
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
=
marktangepasster vorläufiger Sachwert
±
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=
Sachwert

3.3.1 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage der §§ 40 bis 43 ImmoWertV. Hiernach ist der Bodenwert in der Regel so zu ermitteln, als wenn das Grundstück unbebaut wäre. Bei Grundstücken im Außenbereich und bei einem erheblichen Abweichen der tatsächlichen von der rechtlich zulässigen Nutzung ist die tatsächliche Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei einem Liquidationsobjekt, bei dem mit einer aufgeschobenen oder langfristig nicht realisierbaren Freilegung zu rechnen ist, ist der nutzungsabhängige Bodenwert zu ermitteln (§ 43 ImmoWertV).

Die Wertermittlung erfolgt gemäß § 40 ImmoWertV vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Für den Fall, dass das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann, besteht die Möglichkeit auf andere Verfahren zurückzugreifen.

Qualitätsbestimmung

Die Qualität des Grund und Bodens der Bewertungsfläche ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten (rechtlich mögliche Nutzung) und der tatsächlichen Eigenschaften festzustellen. Die tatsächliche Nutzung kann im Einzelfall zu einer Qualitätsänderung führen.

Für die Bewertungsfläche liegt ein Bebauungsplan vor. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Planungsrechtlich wie auch aufgrund der tatsächlichen Merkmale ist die Bewertungsfläche als Bauland einzustufen.

Wertableitung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 ImmoWertV). Gemäß § 24 ImmoWertV wird eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen benötigt; es kann jedoch auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert ermittelt werden.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und in einem hinreichenden zeitlichen Zusammenhang stehen (§ 25 ImmoWertV). Soweit die Vergleichsgrundstücke in den wertbeeinflussenden Merkmalen vom Bewertungsgrundstück abweichen, sind diese Abweichungen in der Regel mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu berücksichtigen (§ 25 ImmoWertV).

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 24 ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Auch beim Heranziehen von geeigneten Bodenrichtwerten sind die Abweichungen des Bewertungsgrundstückes gegenüber dem Richtwertgrundstück durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, so dass sich ein objektbezogener angepasster Bodenrichtwert ergibt.

Merkmal	Faktor
Lage	0,95
Baugrundstücksfläche	1,04
Nutzungsart	1,00
Zuschnitt	1,00
Baulücke	1,00
Gesamtfaktor	0,988
Bodenrichtwert [€/m ²]	210,00
angepasster Bodenrichtwert [€/m ²]	207,48

Unter sachverständiger Berücksichtigung des Werteinflusses der sonstigen Beschaffenheit wird der objektspezifischer Bodenrichtwert und damit der Bodenwert zu rd. 205 €/m² ermittelt.

Somit:

Anrechenbare Grundstücksteile

Qualität	Fläche [m²]	Wertansatz [€/m²]	Wert [€]
Bauland	506	205,00	103.730,-
Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert			103.730,-

3.3.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird nach folgendem Schema ermittelt:

Normalherstellungskosten je Bezugseinheit (modellhafte Kostenkennwerte einschl. Baunebenkosten)
x
Bezugseinheit des Gebäudes (z. B. BGF)
=
Produkt
+
Herstellungskosten der zusätzlichen werthaltigen Bauteile
=
Summe
x
Baupreisindex
=
Herstellungskosten der baulichen Anlage
x
Regionalfaktor
x
Alterswertminderungsfaktor
=
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage

Erläuterung der Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage:

Der **Wert für die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Bruttogrundfläche (BGF) pro m²** wird je nach der Bauart und der Bauweise nach den Normalherstellungskosten (NHK) aus der Anlage 4 der ImmoWertV ermittelt.

Die NHK sind von der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard abhängig. Abweichungen von der Norm der Gebäudeart hinsichtlich der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und der Drenpelhöhe werden durch Korrekturfaktoren berücksichtigt. Ein rechtlich zulässiger Spitzbodenausbau wird ebenfalls durch einen Zuschlagsfaktor eingerechnet.

Die Korrekturfaktoren sind Bestandteil des Sachwertmodells der AGVGA NRW. Setzt sich ein Gebäude aus mehreren Gebäudearten zusammen, so werden die Normalherstellungskosten anteilig für jede Gebäudeart ermittelt und mit der zugehörigen BGF multipliziert.

Der Ausstattungsstandard wird einheitlich angesetzt.

Beim Bewertungsobjekt liegen folgende Gebäudearten vor:

Nr.	Anbauart	Geschosse
1.01	freistehend	KG, EG, ausgebautes DG
1.21	freistehend	EG, ausgebautes DG
1.23	freistehend	EG, Flachdach

Ermittlung des Ausstattungsstandards:

Der Ausstattungsstandard wird über die Gebäudestandardkennzahl (GSK) ermittelt.

Die vorhandene Ausstattung wird in die Standardstufen eingeordnet.

Liegen Ausstattungsmerkmale in verschiedenen Stufen erfolgt die Zuordnung anteilig.

Merkmal	Wäg.- Anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%		0,75		0,25	
Dach	15%		1			
Außentüren u. Fenster	11%		0,5		0,25	0,25
Innenwände und -türen	11%		0,5	0,5		
Decken u. Treppen	11%			1		
Fußböden	5%		1			
Sanitär	9%			0,5	0,5	
Heizung	9%			0,75	0,25	
Technische Ausstattung	6%		1			
Stufenwertigkeit		0,65	0,72	0,83	1	1,25

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

Rechenvorschrift:

(Merkmal Standardstufe 1) x (Stufenwertigkeit 1) = (Merkmal s1)

(z.B.: Sanitär Stufe 3 und 4: $0,5 \times 0,83 = 0,415$ und $0,5 \times 1,0 = 0,5$)

Je Merkmal: Anteil x (s1 + s2 + s3 + s4 + s5) = ts

(z.B.: Techn. Ausstattung $0,09 \times (0,415 + 0,5) = 0,8235$)

	Anteil	s1	s2	s3	s4	s5	ts
Außenwände	23%	0	0,54	0	0,25	0	0,1817
Dach	15%	0	0,72	0	0	0	0,108
Außentüren u. Fenster	11%	0	0,36	0	0,25	0,3125	0,101475
Innenwände und -türen	11%	0	0,36	0,415	0	0	0,08525
Decken u. Treppen	11%	0	0	0,83	0	0	0,0913
Fußböden	5%	0	0,72	0	0	0	0,036
Sanitär	9%	0	0	0,415	0,5	0	0,08235
Heizung	9%	0	0	0,6225	0,25	0	0,078525
Technische Ausstattung	6%	0	0,72	0	0	0	0,0432
					Summe s =		0,8087

Der Wert s liegt zwischen den Stufenwertigkeiten der Stufe 2 (0,72) und 3 (0,83). Die Gebäudestandardkennzahl (GSK) wird durch Interpolation nach der folgenden Formel errechnet.

$$\text{GSK} = a + (s-b) / (c-b)$$

	a	b	c	s	
GSK	2	0,72	0,83	0,8078	2,8

Die BGF ist unter 2.4 Gebäudeberechnungen ermittelt worden.

Die **Herstellungskosten der zusätzlichen werthaltigen Bauteile** werden durch marktübliche Zuschläge berücksichtigt.

Baupreisindex: Als Baupreisindex wird der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer für Einfamilienhäuser mit dem Basisjahr 2010 verwendet. Der vom Statistischen Bundesamt derzeit veröffentlicht Index zum Basisjahr 2015 wird auf das Basisjahr 2010 umgerechnet (Quelle: www.sprengnetter.de).

Der **Regionalfaktor** beträgt 1,0.

Der Alterswertminderungsfaktor ist abhängig von der Restnutzungsdauer (RND) und der Gesamtnutzungsdauer (GND).
Der Faktor errechnet sich mit RND / GND .

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Gemäß der Anlage 1 der ImmoWertV und dem Sachwertmodell der AGVGA NRW wird der Beurteilungszeitraum mit 80 Jahren angesetzt.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 (3) ImmoWertV).

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter. Durch Instandsetzungen oder Modernisierungen auf der einen Seite und durch unterlassene Instandsetzung auf der anderen Seite kann sich die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ist vom Umfang der durchgeführten Maßnahmen und vom Alter des Gebäudes abhängig.

Die unterlassene Instandhaltung kann außer über die Restnutzungsdauer auch bei der Art der Wertminderung wegen Alters oder bei der Wertminderung durch Mängel und Schäden miterfasst werden.

Beim Bewertungsobjekt wird der Instandhaltungszustand bei der Wertminderung von Mängeln und Schäden berücksichtigt.

Es liegen keine wertrelevanten Modernisierungen vor. Die Restnutzungsdauer wird entsprechend der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter angesetzt.

$1993 + 80 \text{ Jahre} - 2024 = 49 \text{ Jahre}$

Berechnung des vorläufigen Sachwertes
der baulichen Anlage

Bewertungsstichtag		01.08.2024
Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Baujahr		1993
Alter in Jahren		31
Gebäudeart	101	
Bruttogrundfläche in m ²	242	
NHK 2010 nach Bauart u. -weise [€/m ²]	813	
Wert		196.746 €
Gebäudeart	121	
Bruttogrundfläche in m ²	69	
NHK 2010 nach Bauart u. -weise [€/m ²]	979	
Wert		67.551 €
Gebäudeart	123	
Bruttogrundfläche in m ²	11	
NHK 2010 nach Bauart u. -weise [€/m ²]	1.149	
Wert		12.639 €
Zusätzliche werthaltige Bauteile		9.000 €
Summe		285.936 €
Baupreisindex (2010=100%)	182,7%	
Herstellungskosten der baulichen Anlage		522.405 €
Regionalfaktor	1,00	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	49	
Alterswertminderungsfaktor	0,6125	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		319.973 €

3.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Diese Anlagen (siehe Abschnitt 2.3) werden entsprechend ihrem mängelfreien Zeitwert angesetzt.

Bei den Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist dies der Wert für die Leitungen auf dem Grundstück einschließlich der Anschlussbeiträge für die Versorgungseinrichtungen. Der Kanalanschlussbeitrag ist im Bodenwert enthalten.

Einige Anlagen, hierzu zählen z. B. Stützmauern, die die Grundstücksqualität sichern oder eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen sind im Bodenwert enthalten.

Anpflanzungen werden nur insoweit berücksichtigt wie sie wertbeeinflussend sind und nicht anderweitig in die Wertermittlung eingehen. Der übliche Aufwuchs ist durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor modellkonform berücksichtigt. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden gesondert berücksichtigt. Beim Bewertungsgrundstück werden keine Anpflanzungen gesondert berücksichtigt.

Ansatz für

Ver- und Entsorgungseinrichtungen	8.500 €
Bodenbefestigungen	1.500 €
Andere Anlagen	500 €
Anpflanzungen	- €
Vorläufiger Sachwert	11.000 €

3.3.4 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Unter **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 ImmoWertV) fallen wertbeeinflussende Merkmale, die erheblich vom am Grundstücksmarkt Üblichen oder den Modellen oder den Modellansätzen abweichen. Hierzu zählen unter anderem eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und Baumängel oder Bauschäden sowie besondere Ertragsverhältnisse. Diese Merkmale werden berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Berücksichtigung erfolgt durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise.

Die Wertminderung wegen der in der Baubeschreibung aufgezeigten Baumängel und Bauschäden, erfolgt auf der Grundlage der für ihre Beseitigung erforderlichen Kosten. Sind Baumängel vorhanden, die sich nicht beseitigen lassen, wird die durch sie hervorgerufene Wertminderung nach Erfahrungssätzen berücksichtigt. Der angesetzte Betrag für die Behebung der Mängel und Schäden beinhaltet weder eine Erhöhung der Normalherstellungskosten noch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden.

Bei umfangreichen Mängeln und Schäden ist zu empfehlen, eine vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung fertigen zu lassen.

Die wirtschaftlichen Wertminderungen werden gedanklich über die Frage: „Um wieviel würde aufgrund der beschriebenen Einflüsse die Miete geringer sein als bei einem unbeeinträchtigten Objekt?“, betrachtet und hinsichtlich des Werteinflusses angesetzt.

Besondere Ertragsverhältnisse liegen vor, wenn die tatsächliche Miete nicht der marktüblichen Miete entspricht und eine Mietanpassung erst mit zeitlicher Verzögerung erfolgen kann. Die Berücksichtigung erfolgt durch die Kapitalisierung der Mindermiete.

Sonstige Wertbeeinflussungen werden über mathematische Modelle (Wohnrecht, Nießbrauch), empirische Modelle (Wegerecht, Leitungsrecht) oder Kostenschätzungen (Rückbaukosten bei Schwarzbauten) in ihrem Werteinfluss (Marktanpassung) berücksichtigt.

Die marktgerechte Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird somit im Wesentlichen nach Erfahrungssätzen sachverständig geschätzt.

Werteinfluss durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Gemäß den beschriebenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (s. Abschn. 2.1) wird der Werteeinfluss wie folgt ermittelt:

Baumängel und Bauschäden	- 26.000 €
Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen	- 16.000 €
Besondere Ertragsverhältnisse	0 €
Sonstige Wertbeeinflussungen, soweit nicht an anderer Stelle berücksichtigt	0 €
Noch zu zahlende Beiträge	0 €
Bodenwert sonstiger Grundstücksteile	0 €
<hr/>	
Summe:	- 42.000 €

3.3.5 Berechnung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

Bildung des vorläufigen Sachwertes:

Wohnhaus	319.973 €
Zeitwert der Nebengebäude (mängelfrei)	3.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und. sonst. Anlagen (mängelfrei)	11.000 €
Anrechenbarer Bodenwert	103.730 €
Vorläufiger Sachwert	<u>437.703 €</u>

Berechnung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (oaSWF):

Gemeinde	Lagewert	SWF-RW
Augustdorf	130	84 %

Stichtag 01.01.2024

SWF - RW= Sachwertfaktor (Richtwert für die Stadt / Gemeinde)

Die relative Standardabweichung als Maß für die Genauigkeit des Sachwertfaktors beträgt im Durchschnitt des Kreisgebietes ±12%.

Lagewert:

Beim Lagewert des Bewertungsgrundstücks handelt es sich um einen dimensionslosen und auf die konkrete Lage des Bewertungsobjektes bezogenen individuellen Wert. Demgegenüber kennzeichnet der Lagewert des Bodenrichtwertes einen allgemeinen auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück bezogenen Wert. Dieser ist in der Beschreibung des Bodenrichtwertes im Geodatenportal des Kreises Lippe und in BORIS.NRW (als Lagebeurteilung) veröffentlicht. Der Lagewert bezieht sich beim Bauland auf die Wohnlage.

Die Bodenrichtwerte sind auf eine durchschnittliche, mittlere Lage innerhalb der Zone bezogen. Die durchschnittliche, mittlere Lage ist unter Umständen eine fiktive Lage. Sie ist sachverständig zu ermitteln.

Ausgehend von dieser Bezugslage, ist die Lage 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 das Bewertungsgrundstück:

Lagewert des Bodenrichtwertes	160
Lageanpassungsfaktor	0,95
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	152

Merkmal	Normwert	Korrekturwert
Lagewert	s. o.	-0,0208
Baugrundstücksfläche [1 m ²]	650	-0,0106
Baujahr [1 Jahr]	1975	-0,2545
Wohnfläche [1 m ²]	150	-0,0775
Anzahl der Einheiten	1	-3,8162
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	-3,9369
KG-Anteil [%]	100	-0,0365
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	0,0391
Anzahl der Vollgeschosse	1	3,3116

Bauweise	Korrekturwert
freistehend	0,0
Doppel- und Reihenendhaus	2,356
Reihenmittelhaus	10,0781

Optik	Optischer Eindruck	Korrekturwert
3	vernachlässigt	-6,494
4	schlechter als normal ansprechend	-3,3744
5	normal ansprechend	0,0
6	besser als normal ansprechend	3,5537
7	gut	8,4853
8	gut bis anspruchsvoll	13,8981

GKZ = Gebäudestandardkennzahl nach Sachwertmodell (s. o.)

SWF = Sachwertfaktor

Merkmale	Norm-objekt	Objekt-wert	Diffe-renz	Korrektur-wert	Rechen-werte
Gemeinde	Augustdorf	Augustdorf			84
Bauweise	1	1		0	0
Optik	5	5		0	0
Lagewert	130	152	22	-0,0208	-0,4576
Baugrundstücksfläche [1 m²]	650	506	-144	-0,0106	1,5264
Baujahr [1 Jahr]	1975	1993	18	-0,2545	-4,581
Wohnfläche [1 m²]	150	166	16	-0,0775	-1,24
Anzahl der Einheiten	1	1	0	-3,8162	0
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	2,8	0,1	-3,9369	-0,39369
KG-Anteil [%]	100	80	-20	-0,0365	0,73
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	100	0	0,0391	0
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0	3,3116	0
Summe [%]					79,58411
oaSWF					0,796

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Aufgrund der Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse (konjunkturelle Wertentwicklung) wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (oaSWF) unter Berücksichtigung mit den Faktor 0,98 auf 0,781 angepasst.

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes:

Vorläufiger Sachwert	436.703 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,781
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	341.065 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 42.000 €
Sachwert	299.846 €

Der Sachwert ergibt sich zu gerundet 300.000 €.

3.4 Vergleichswertverfahren

3.4.1 Ermittlung des Vergleichswertes über den Immobilienrichtwert

Immobilienrichtwerte sind Vergleichsfaktoren gemäß § 20 ImmoWertV. Sie sind lagetypische Werte, die aus Kaufpreisen abgeleitet werden und beziehen sich auf eine bestimmte Norm. Die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sind wie folgt normiert:

- m² – Wohnfläche
- ohne Garage oder andere Nebengebäude
- mängelfrei
- inklusive erschließungsbeitragsfreier Bodenwert zugehöriger (anrechenbarer) Grundstücksteile
- ohne Bodenwert selbständig verwertbare Grundstücksteile
- Lagewert (Bodenrichtwert x Lage in der Zone) gem. Definition
- Baugrundstückgröße 650 m²
- Wohnfläche 150 m²
- Alter 45 Jahre
- Bauweise: freistehendes Haus
- Optik normal ansprechend
- Einheiten 1 (Einfamilienhaus).

Abweichungen in den Merkmalen von der Norm sind durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.



Der zum Stichtag 01.01.2024 ermittelte Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.810 €/m² Wohnfläche (WFL). Er bezieht sich auf einen Lagewert von 130.

Vergleich des Bewertungsobjekts mit dem Richtwertobjekt:

Immobilienrichtwert (Vergleichsfaktor)

1.810 €/m² WFL

Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	130	96,4	152	100,3
Baugrundstücksfläche	650	100	506	96,1
Wohnfläche	150	100	166	95,1
Alter	45	100	31	105,7
Bauweise	1	100	1	100,0
Optik	5	100	5	100,0
Einheiten	1	100	1	100,0

Gesamtumrechnungskoeffizient	$100,3 / 96,4$ $* 96,1 / 100$ $* 95,1 / 100$ $* 105,7 / 100$ $* 100 / 100$ $* 100 / 100$ $* 100 / 100$	1,0051
------------------------------	--	--------

Umgerechneter Immobilienrichtwert $1.810 * 1,0051$ **1.819,23 €/m²**

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m²] **1.819**

Somit:

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m ² WF]	1.819
Wohnfläche [m ²]	166
Zwischenwert	301.954 €
Mängelfreier Zeitwert der Nebengebäude	3.000 €
Vorläufiger Vergleichswert	304.954 €
Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse (Faktor) 1,0	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	304.954 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 42.000 €
Vergleichswert	262.954 €

Der mängelfreie Zeitwert der Nebengebäude ist aus dem Sachwertverfahren übernommen (s.o.).

Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024.

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse (konjunkturelle Wertentwicklung) wird durch Anpassung des vorläufige Vergleichswert mit den Faktor 1,0 berücksichtigt.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben im Vergleichswertverfahren denselben Werteeinfluss wie im Sachwertverfahren (s.o.).

Der Vergleichswert über den Immobilienrichtwert ergibt sich zu gerundet 263.000 €.

3.4.2 Ermittlung des Vergleichswertes über Kaufpreise und Umrechnungskoeffizienten

Aus der näheren Umgebung (Gemarkung Augustdorf) liegen folgende, insbesondere im Hinblick auf die bauzeittypische Bauweise mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbare Kauffälle vor.

Kauffälle

Quart	Lagewert	Bau-Grd [m ²]	WFL [m ²]	Alter [Jahre]	Bauweise	Optik	Einheiten	Kaufp [€/m ²]
1 / 20	190	874	200	27	1	6	2	1.550,00
1 / 20	160	919	210	30	1	5	2	1.500,00
2 / 20	154	539	125	30	1	6	1	2.200,00
2 / 20	160	532	134	25	1	5	2	2.395,52
3 / 20	190	874	200	27	1	6	2	2.085,00
3 / 20	147	391	146	25	1	6	1	2.000,00
4 / 20	190	413	100	27	1	6	1	2.900,00
1 / 21	154	563	168	22	1	7	1	2.700,00
2 / 21	174	810	150	29	1	6	1	2.800,00
4 / 21	171	313	140	20	1	7	1	3.200,00
1 / 22	154	487	80	32	1	6	1	2.700,00
2 / 22	154	1011	165	33	1	7	1	2.900,00
2 / 22	174	727	165	27	1	6	2	2.300,00
3 / 22	160	598	110	25	1	7	1	2.800,00
1 / 24	146,3	674	130	29	2	7	1	2.800,00

Bewertungsobjekt

Quart	Lagewert	Bau-Grd [m ²]	WFL [m ²]	Alter [Jahre]	Bauweise	Optik	Einheiten
3 / 24	152	506	166	31	1	5	1

Umrechnungskoeffizienten

Bewertungsobjekt

Quart	Lagewert	Bau-Grd	WFL	Alter	Bauweise	Optik	Einheiten
122	100,3	96,1	95,1	105,7	100,0	100,0	100,0

Kauffälle

Quart	Lagewert	Bau-Grd	WFL	Alter	Bauweise	Optik	Einheiten	ang Kaufp [€/m ²]
100	106,6	104,5	85,3	107,5	100,0	111,0	96,1	1.681,49
100	101,7	105,2	82,7	106,1	100,0	100,0	96,1	1.965,40
103	100,7	97,1	108,1	106,1	100,0	111,0	100,0	2.028,21
109	101,7	96,9	105,1	108,5	100,0	100,0	96,1	2.405,54
109	106,6	104,5	85,3	107,5	100,0	111,0	96,1	2.075,11
109	99,5	92,5	101,3	108,5	100,0	111,0	100,0	1.931,60
113	106,6	93,2	116,8	107,5	100,0	111,0	100,0	2.190,85
113	100,7	97,7	94,5	110,0	100,0	121,9	100,0	2.265,55
117	104,0	103,4	100,0	106,6	100,0	111,0	100,0	2.223,20
130	103,5	89,7	103,2	111,0	100,0	121,9	100,0	2.244,44
137	100,7	95,5	124,1	105,2	100,0	111,0	100,0	1.671,63

Quart	Lage- wert	Bau- Grd	WFL	Alter	Bauweise	Optik	Einhei- ten	ang Kaufp [€/m ²]
137	100,7	106,4	95,4	104,8	100,0	121,9	100,0	1.916,16
137	104,0	101,8	95,4	107,5	100,0	111,0	96,1	1.713,42
136	101,7	98,7	113,3	108,5	100,0	121,9	100,0	1.617,92
122	99,4	100,6	106,5	106,6	93,6	121,9	100,0	2.094,44
Mittelwert =								2.001,66

Quart = Quartal des Verkaufsjahres bzw. Des Bewertungsjahres

BauGrd = Baugrundstücksfläche [m²]

WFL = Wohnfläche [m²]

Alter = Gebäudealter [Jahre]

Bauweise :1=freistehend; 2=Doppel-u. Reihenhhaus; 3=Reihenmittelhaus

Kaufpreis = *mängelfreier* Kaufpreis *ohne* Nebengebäude [€/m²]

Ang. Kaufp. = auf das Bewertungsobjekt angepasster *mängelfreier* Kaufpreis *ohne* Nebengebäude [€/m²]

Der **angepasste Kaufpreis (ang. Kaufp.)** errechnet sich wie folgt:

Kaufpreis x Quart des Bewertungsgrundstücks / Quart des Kaufpreises x Lage-
wert des Bewertungsgrundstücks / Lagewert des Kaufpreises x Baugrundstücks-
fläche des Bewertungsgrundstücks / Baugrundstücksfläche des Kaufpreises x
WFL des Bewertungsgrundstücks / WFL des Kaufpreises x Alter des Bewer-
tungsgrundstücks / Alter des Kaufpreises x Bauweise des Bewertungsgrund-
stücks / Bauweise des Kaufpreises x Optik des Bewertungsgrundstücks / Optik
des Kaufpreises x Einheiten des Bewertungsgrundstücks / Einheiten des Kauf-
preises.

Der Mittelwert der angepassten Kaufpreise, als relativer vorläufiger Vergleichs-
wert, beträgt rd. 2.002 €/m² WFL.

Relativer vorläufiger Vergleichswert [€/m ² WFL]	2.002
Wohnfläche [m ²]	166
Zwischenwert	332.332 €
Mängelfreier Zeitwert der Nebengebäude	<u>3.000 €</u>
Vorläufiger Vergleichswert	335.332 €
Anpassung an allgemeinen Wertverhältnisse (Faktor)	1,0
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	335.332 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 42.000 €
Vergleichswert	<u><u>293.332 €</u></u>

Der *mängelfreie* Zeitwert der Nebengebäude ist aus dem Sachwertverfahren
übernommen (s.o.).

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind im Umrechnungskoeffizienten für das
Quartal (Index) berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich
(Faktor 1,0).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben im Vergleichswertverfahren denselben Werteinfluss wie im Sachwertverfahren (s.o.).

Der Vergleichswert aus Kaufpreisen und Umrechnungskoeffizienten ergibt sich zu gerundet 293.000 €.

4 Bildung des Verkehrswertes

Der marktangepasste Sachwert beträgt gerundet 300.000 €.

Auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens über den Immobilienrichtwert ergibt sich ein Wert von 263.000 €.

Der Vergleichswert ergibt sich aus Kaufpreisen und Umrechnungskoeffizienten zu 293.000 €.

Der Vergleichswert aus Kaufpreisen und Umrechnungskoeffizienten und der marktangepasste Sachwert passen sehr gut zueinander.

Die Verfahrensergebnisse werden jeweils vom Ergebnis des Vergleichswertverfahrens über den Immobilienrichtwert bestätigt.

Daraus ergibt sich ein Wert von

290.000 €

unter der Voraussetzung, dass die Beschreibung den Tatsachen entspricht.

Aufgrund der verweigerten Objektbesichtigung hält der Gutachterausschuss einen Abschlag für angemessen.

Der Verkehrswert zum Stichtag 01.08.2024 wird ermittelt zu

260.000 €.

Die unten aufgeführten Mitglieder des Gutachterausschusses erklären:

Das Gutachten haben wir gewissenhaft und unparteiisch erstellt.

Über die im Zusammenhang mit dem Gutachten bekannt gewordenen Angelegenheiten sind wir zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Bei der Bestellung zu Mitgliedern des Gutachterausschusses durch die Bezirksregierung in Detmold sind wir gemäß Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen -GrundWertVO NRW- auf unsere Pflichten hingewiesen worden.

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

Ausgefertigt am 07.08.2024

KREIS LIPPE

Der Landrat

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Im Auftrag

[REDACTED]











Flurstück 609, Flur 12, Gemarkung 2017 Augustdorf

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde 05766004 Augustdorf
Kreis Lippe
Regierungsbezirk Detmold

Lage: 05474 Karpfenstraße 5

Fläche: 506 m²

Tatsächliche Nutzung: 506 m² Wohnbaufläche

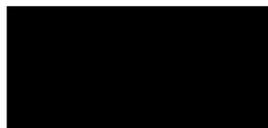
Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht 2303 Detmold
Grundbuchbezirk 052017 Augustdorf
Grundbuchblatt 2130
Laufende Nummer 0

Eigentümer:

2.1



32832 Augustdorf
DEUTSCHLAND
1/2 Anteil

2.2



33758 Schloß Holte-Stukenbrock
DEUTSCHLAND
1/2 Anteil



Vermessung und Kataster Lippe Katasteramt

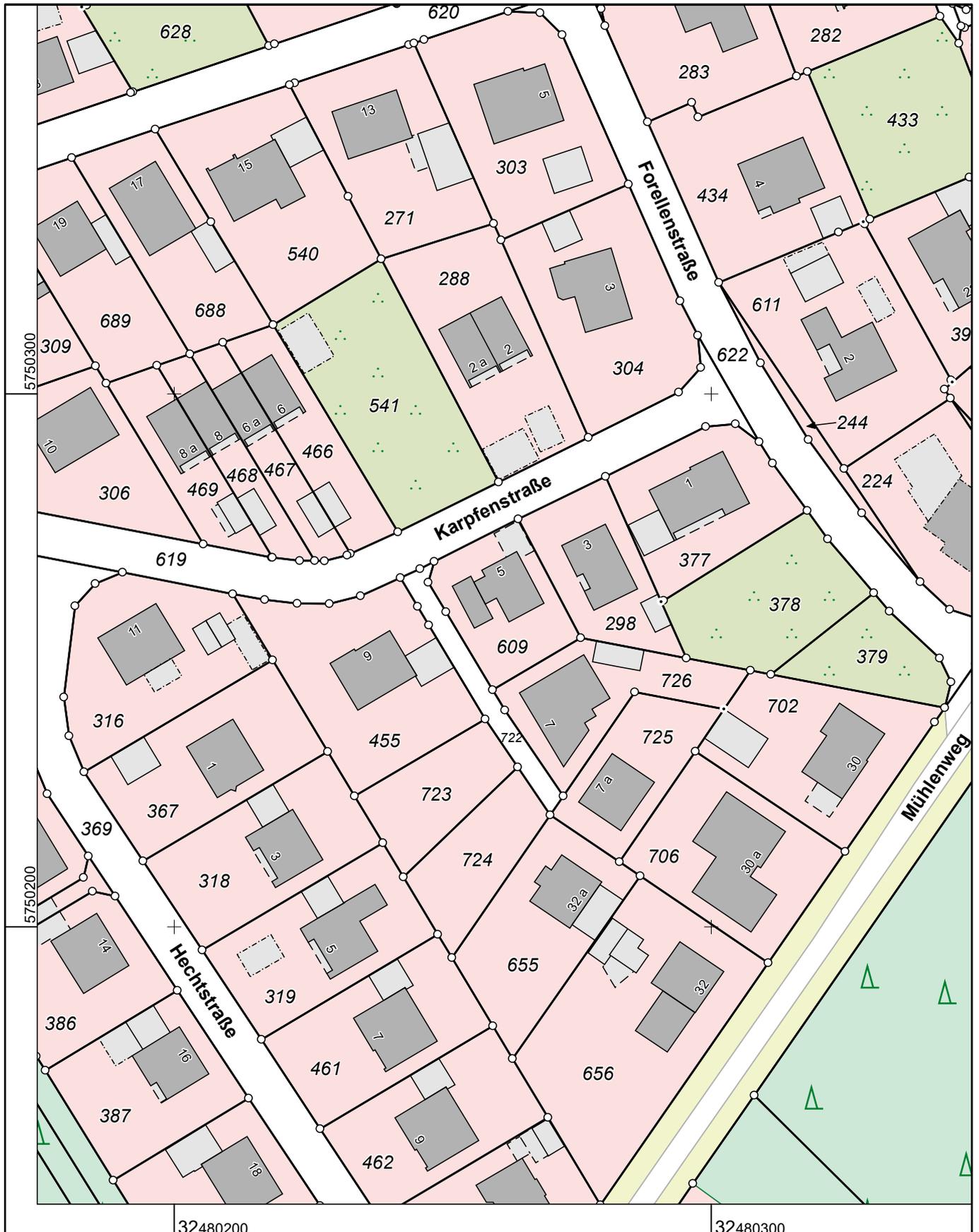
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

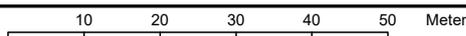
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 609
Flur: 12
Gemarkung: Augustdorf
Karpfenstraße 5, Augustdorf

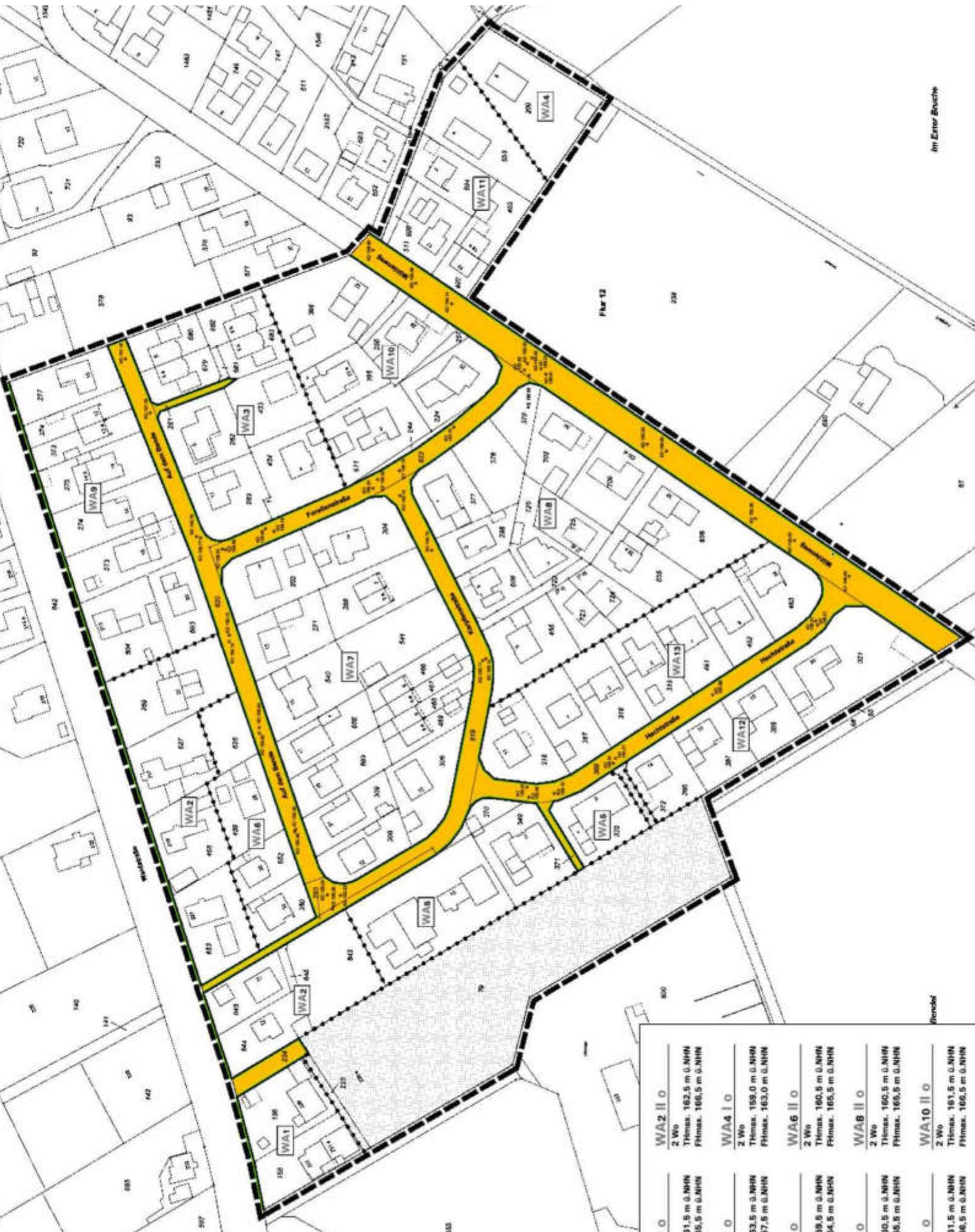
Erstellt: 18.07.2024
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



○	WA2 II ○	2 W0 Thémax. 162,5 m 0.NHN Flémax. 166,5 m 0.NHN
○	WA4 I ○	2 W0 Thémax. 159,0 m 0.NHN Flémax. 163,0 m 0.NHN
○	WA6 II ○	2 W0 Thémax. 160,8 m 0.NHN Flémax. 165,5 m 0.NHN
○	WAB II ○	2 W0 Thémax. 160,5 m 0.NHN Flémax. 165,5 m 0.NHN
○	WA10 II ○	2 W0 Thémax. 161,5 m 0.NHN Flémax. 165,5 m 0.NHN

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	3	<p>Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) lastend auf Flurstücke 560 561 Flur 12 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Blatt 452 lfd. Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 562 Flur 12). Eingetragen gemäß Bewilligung vom 9. Oktober 1992 am 16. April 1993.</p> <p><i>Boose</i></p>
2	3	<p>Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsverschaffung für Erich Böger, geboren 7. Februar 1928, Augustdorf. Vorbehalten ist der Vorrang für Hypotheken oder Grundschulden bis zur Höhe von 350.000,00 DM nebst bis zu 20 vom Hundert Jahreszinsen und bis zu 5 vom Hundert jährlichen Nebenleistungen. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 9. Oktober 1992 am 16. April 1993.</p> <p><i>Boose</i></p>
3	3	<p>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Erich Böger, geboren 7. Februar 1928, Augustdorf. Vorbehalten ist der Vorrang für Hypotheken oder Grundschulden bis zur Höhe von 350.000,00 DM nebst bis zu 20 vom Hundert Jahreszinsen und bis zu 5 vom Hundert jährlichen Nebenleistungen. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 9. Oktober 1992 am 16. April 1993.</p> <p><i>Boose</i></p>
4	3	<p>Erwerbsvormerkung für 1. Joachim Kersting, geb. Laube, geb. am 05. November 1953; 2. Monika Kersting, geb. am 28. November 1955, zu je 1/2 Anteil. Bezug: Bewilligung vom 28. März 2003 (Notar Muckermann in Schloß Holte-Stukenbreck, UR 133/2003). Eingetragen am 11. April 2003.</p> <p><i>Muckermann</i></p>

Einer

Zehner

9
2
1

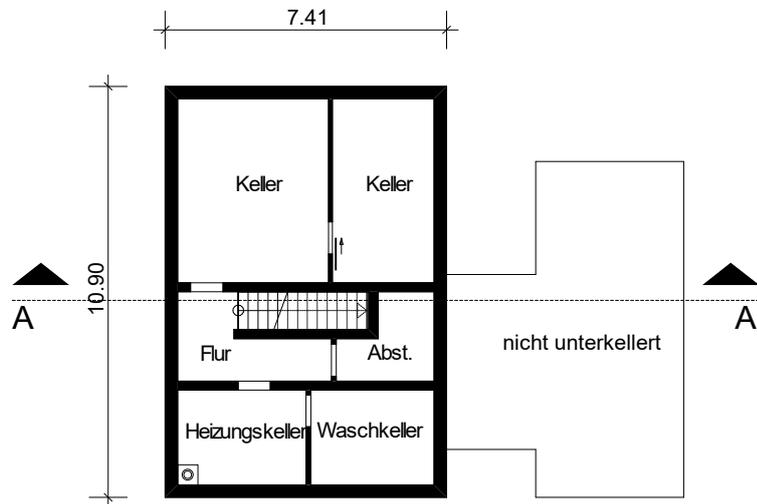
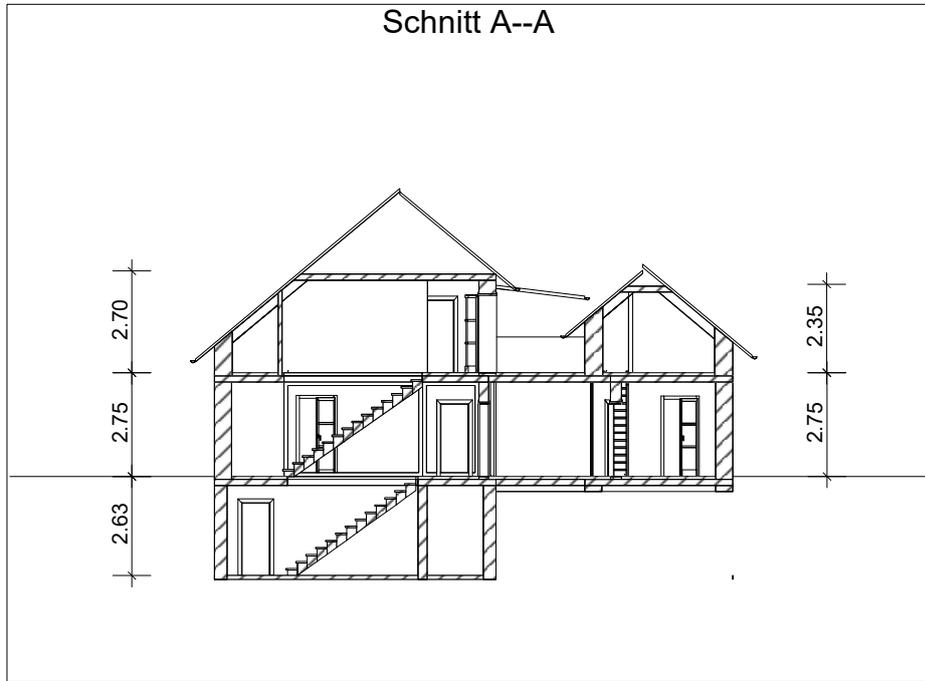
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
5		Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Grundstücks ist angeordnet (Amtsgericht Detmold, 21 K 49/23). Eingetragen am 23.10.2023. R.Brinkmann

Baulastenverzeichnis vom Augustdorf Baulastenblatt Nr. 55

Grundstück Augustdorf, Mühlweg 4 Nr. Seite

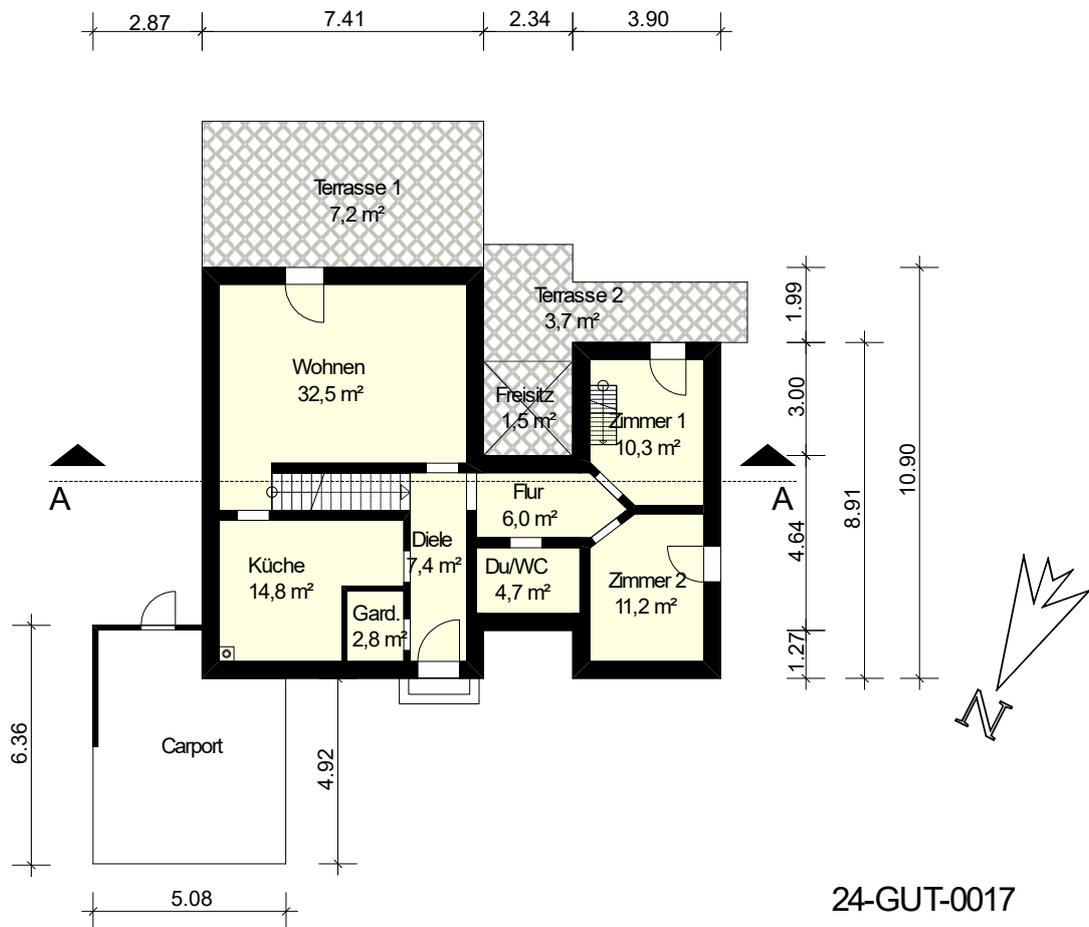
Gemarkung Augustdorf Flur 12 Flurstück 210, 211, 214, 215

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Ich verpflichte mich, das bisher von mir für gewerbliche Zwecke genutzte Grundstück Gemarkung Augustdorf, Flur 12, Flurstücke 210, 211, 214, 215, eingetragen im Grundbuch von Augustdorf, Blatt 452, nach Verlagerung meines Betriebes in das Industriegebiet von Augustdorf nicht mehr für gewerbliche Zwecke zu nutzen und nicht mehr mit solchen Betrieben und Betriebs- teilen zu belegen, auch nicht an solche Betriebe zu vermieten oder zu verpachten, die nach § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. 11. 1968 und der Berichtigung v. 20. 12. 1968 in allgemeinen Wohngebieten nicht zugelassen sind.</p> <p>Eingetragen am 17. 12. 1973</p> <p style="text-align: right;"> (Seifert)</p>	<p>Verpfl. in Akte 715 63/1-B Au 91/107/72 220</p> <p>455 723 824 722</p>



Karpfenstraße 5

24-GUT-0017
 1. Kellergeschoß
 01.08.2024
 1 : 200



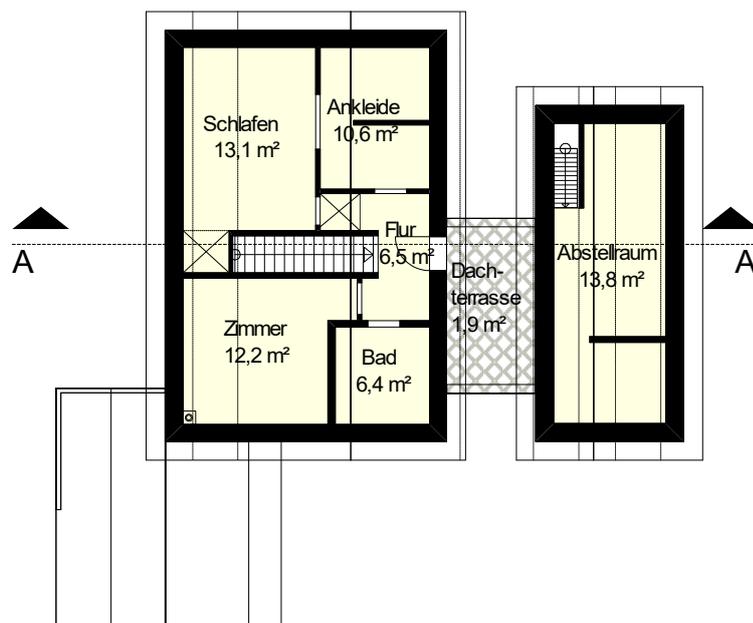
Karpfenstraße 5

24-GUT-0017

Erdgeschoß

01.08.2024

1 : 200



Karpfenstraße 5

24-GUT-0017
 1. Dachgeschoß
 01.08.2024
 1 : 200