

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 19.05.2026

Objekt-Nr. k11/26



Mehrfamilienhaus

32791 Lage
Friedrichstraße 23

Auftraggeber

Amtsgericht Detmold
21 K 50/24

unsigned PDF-Version

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

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Hinweise / Vorbehalte	4
2. GRUNDSTÜCK	6
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Grundstücksbeschreibung	6
3. BEBAUUNG	9
3.1 Grundstücksbebauung	9
3.2 Baubeschreibung	9
3.4 Nebengebäude	15
3.5 Außenanlagen	16
4. OBJEKTBEURTEILUNG	18
<u>WERTERMITTLUNG</u>	19
5. BODENWERT	21
6. SACHWERT	23
7. ERTRAGSWERT	26
7.1 Sensitivitätsanalyse	31
8. VERGLEICHSWERT	32
9. VERKEHRSWERT NACH ZVG	35
9.1 Plausibilität	36
10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	37
11. ANLAGEN	38

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- Stichtag¹ 19.05.2026
- Objekttyp Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal
- Zweck Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
- Auftraggeber/in Amtsgericht Detmold, 32756 Detmold, Heinrich-Drake-Str. 3
- Aktenzeichen 21 K 50/24
- Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Bauordnung NRW (BauO NRW)
Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
II. Berechnungsverordnung (II. BV)
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg.
Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
- Unterlagen Grundbuchblatt vom 27.02.2026
Katasterlageplan M 1:1000 vom 02.03.2026
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.04.2026
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 13.04.2026
Auskunft Anschlussbeitrag Straße / Kanal vom 23.04.2026
Auskunft Wohnungsbindung vom 26.06.2026
Mietverträge
Grundstücksmarktbericht 2026
Bodenrichtwert 2026
Immobilienrichtwert 2026
Grundstückssachdaten
Digitale Bauakte der Stadt Lage
- Besichtigung 19.05.2026
- Besichtigungsumfang Besichtigt wurde das Grundstück mit dem Wohnhaus auf allen Etagen sowie das Nebengebäude.
- Beteiligte

Frau Meyer²
der Sachverständige
- Gutachtenumfang 38 Seiten, 9 Anlagen, 34 Fotos
- Ausfertigungen digitale Vollversion
gekürzte Digitalversion³

¹ Zustand / Wertverhältnisse

² Assistentin des Sachverständigen

³ unsigned

- Bewertungsmerkmale Beschaffenheit und Eigenschaften der Bewertungsfläche
 Örtliche Lage und Entwicklungszustand
 Abgabenrechtlicher Zustand
 Art, Maß und Zustand der Nutzung
 Marktüblich erzielbare Erträge
 Allgemeine Immobilienmarktlage
- Baulasten⁴ werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
- Grundbucheintragungen Eintragungen in Abt. II werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteinfluss ausgewiesen

1.1 Hinweise / Vorbehalte

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung, dass das Objekt am Grundstücksmarkt gehandelt werden kann. Folglich bleiben Rechte wie Rückauflassungsvormerkungen, Vor- und Nacherbschaftsregelungen und dergleichen unberücksichtigt.
- Baudaten sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen sowie örtlicher Überprüfung bzw. Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Von der Veröffentlichung von Innenraumaufnahmen vermieteter Wohnbereiche in der Fotodokumentation wird zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen. Evtl. abgebildete personenbezogene und datenschutzrelevante Inhalte werden ggf. unter Anwendung von KI unkenntlich gemacht.
- Grundlage der Objektbeschreibungen sind Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, vorliegender Bauakten und Beschreibungen sowie örtlicher und amtlicher Auskünfte. Die Darstellung der Objektmerkmale erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.

⁴ öffentlich rechtlich

- Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Die Anwendung der zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen wird unterstellt.
- Feststellungen baulicher Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur erfolgt nach bloßem Augenschein. Weitergehende Untersuchungen auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige und gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) sowie augenscheinlich nicht erkennbare pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht vorgenommen. Derartige Untersuchungen, insbesondere Bauteilöffnungen, sind nicht Aufgabe und Inhalt dieses Gutachtens. Insofern können versteckte Defizite vorliegen.
- Untersuchungen zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurden nicht vorgenommen.
- Untersuchungen der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurden nicht vorgenommen. Hinsichtlich statischer Ansprüche wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumter und besenreiner Objektzustand unterstellt.
- Bei stichtagsbezogen wertrelevanten späteren Erkenntnissen wertbeeinflussender Eigenschaften wird ggf. eine Ergänzung des Gutachtens vorbehalten.
- Die Darstellung der Grundstückseinfriedungen erfolgt nach Augenschein und gibt ggf. nicht die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse wieder.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Lageadresse 32791 Lage, Friedrichstr. 23
- Nutzung Wohnen, Laden
- Kataster

Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung ⁵
9	50	582 m ²	Wohnbaufläche
- Amtsgericht Detmold
- Grundbuch Lage
Blatt 15231
Eigentümerin
Rechte keine Eintragungen
Lasten lfd.-Nr. 1: Grunddienstbarkeit
lfd.-Nr. 2: Grenzbebauungsrecht
lfd.-Nr. 3: Anordnung der Zwangsversteigerung
lfd.-Nr. 4: Anordnung der Zwangsverwaltung
- Baulasten
Abstandsflächen
Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- Altlasten
Das Bewertungsflurstück ist nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.
- Sonstiges⁶ nicht bekannt

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort Die Stadt Lage im Kreis Lippe ist als lippischer Verkehrsknotenpunkt sowie als „Zieglerstadt / Zuckerstadt / Stadt des Sports“ bekannt. Die örtliche Lage ist nordwestlich von Detmold unweit des Teutoburger Waldes im Werretal in Ostwestfalen-Lippe. Der Stadtbereich setzt sich aus den Ortsteilen Hedderhagen, Heßloh, Wisentrup, Ohrsen, Pottenhausen, Hagen, Kachtenhausen,

⁵ Tatsächliche Nutzungen

⁶ Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen etc.

⁸ nach Hochwasserkarten NRW

Erschließung

- Versorgung Wasser, Gas, Strom über Erdkabel
- Entsorgung öffentlicher Kanal
- Kommunikation Telefon, Breitbandkabel

Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße / Kanal abgegolten
- Sonstige Beiträge nicht bekannt

Baurecht

- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 20
- Festsetzung Mischgebiet, 3-geschossige geschlossene Bauweise

Entfernungen

- Städte Detmold / Lemgo 10 km, Bielefeld 21 km, Paderborn 43 km
- Innenstadt wenige Gehminuten
- Bundesstraße B 66 / B 239: ortsdurchquerend
- Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 14 km
- ÖPNV Haltestelle in Grundstücksnähe
- Bundesbahn Bahnhof Lage: wenige Gehminuten
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 50 km

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger in fußläufiger Nähe
- Arzt alle Fachrichtungen am Ort
- Krankenhaus Klinikum Lippe Detmold/Lemgo
- Apotheke in fußläufiger Nähe
- Schule alle Schularten am Ort
- Kindergarten vorhanden

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit einem Wohnhaus mit Ladeneinheit und Erweiterung sowie mit einem Anbau überbaut. Weiterhin steht dem Grundstück ein Massivschuppen auf.

3.2 Baubeschreibung

<u>Wohnhaus</u>		
Allgemeines		
- Beschreibung	Ursprungsgebäude als voll unterkellertes, zweigeschossiger Massivbau mit Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss, eine Gewerbefläche (Laden) im Erdgeschoss sowie rückwärtigem Stallanbau. Bauliche Veränderungen bzw. substanzielle Ergänzungen durch seitliche zweigeschossige Erweiterung (ehem. Ladenfläche) sowie Aufstockung des rückwärtigen Anbaus.	
- Ursprungsbaujahr	vor 1900	
- Baugeschehen		
Bauakte	1928 eingeschossige Ladenerweiterung 1932 Aufstockung Stallanbau 1966 Wohnhausumbau und Aufstockung ehem. Stallanbau 1976/79 Umbau Ladenerweiterung 1987 Umbau/Änderung Eingang Ladenerweiterung 1992 Nutzungsänderung Laden Altbau 2008 Nutzungsänderung Laden Altbau 2014 Nutzungsänderung Ladenerweiterung	
örtlich festgestellt	Wohnnutzung Ladenerweiterung	
Nutzung		
<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>	
Kellergeschoss ⁹	Abstellräume, Waschküche gemessene lichte Geschosshöhe ca. 1,55 m - 1,95 m	
Erdgeschoss	Laden, Wohnung 1	
Obergeschoss	Wohnung 2 und 3	
Dachgeschoss	Dachboden	
Rohbau		
- Konstruktion	konventionelle Mauerwerksbauweise	
- Keller	Wände	Mauerwerk
	Decke	Stahlträger mit Kappengewölbe, Holzbalken, Stahlbeton
	Sohle	Ziegelstein, Estrich
- Geschosse	Wände	Vollziegel
	Decke	Holzbalken

⁹ Altbau, Ladenerweiterung

- Dach	
Altbau	Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 42°, Pfannendeckung, vermörtelt
Erweiterung	flach geneigtes Pultdach, Bitumendichtung auf Holzschalung
Anbau	flach geneigtes Pultdach, Faserzement-Wellplatten
- Regenentwässerung	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade	Putz, tlw. Anstrich, Gesims
Ausbau	
- Elektroanlage	überwiegend Altinstallation, Metallzählerkasten, Sicherungsautomaten und Schmelzsicherungen TV-Satellitenempfangsanlage
- Treppe	
Geschosse	Holz, Halbpodest, Laminat-Belag, Metallgeländer
Keller	Holz, Holzgeländer
Keller außen	massiv
- Haustür Altbau	Kunststoff, Aluminiumfüllung, Glasausschnitt
Energetik	
- Energieausweis	Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.
- Solarkataster	Im Solarkataster ist das Gebäude hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage mit einer mäßigen bis besseren Einstrahlungsqualität ¹⁰ gekennzeichnet.
Bauliche Defizite	
- Schäden	
innen	Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Kellerwänden mit Putzablösungen, Estrichrisse, Spuren tierischen Befalls am Dachgebälk
Fassade	vielfache Risse, Putzabplatzungen, Feuchtespuren, Verfleckungen, tlw. abgängige Dachrinnen
- Mängel	
Keller	tlw. sehr geringe Raumhöhe, überhohe Differenzstufen, tlw. stockiges Raumklima
Treppenhaus	fehlende Absturzsicherung Halbpodest OG
Dachboden	Sparren mit großem Abstand und statisch unterdimensioniert, Treppengeländer verkehrsunsicher
Zustand	mäßig, deutlicher Instandhaltungs- und Pflegestau
Besonderheit	statische Unterstützung der Kellerdecke durch Holzstiele und Balken

¹⁰ Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe

Ausstattung Wohnung 1, EG**Allgemein**

- Beschreibung Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der ehem. Ladenerweiterung und erstreckt sich tlw. auf die rechte Erdgeschossfläche des Altbaus mit separat liegendem Eingang. Über einen kleinen Windfang ist straßenseitig das große offene Wohn-/Koch- und Esszimmer erschlossen. Die Wohnräume liegen auf unterschiedlichen Niveauhöhen, die über tlw. unkomfortable Differenzstufen überwunden werden. Die rückwärtig liegende aufgeständerte Terrasse mit Abgang erschließt den Garten sowie den unter der Erweiterung abgetrennt befindlichen Kellerbereich, der überwiegend eine sehr niedrige lichte Höhe aufweist.

Nutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Erdgeschoss	Wohnen/Kochen/Essen, Schlafen, Vorraum, Bad, Kind, Waschen, Abstellraum, Windfang, Terrasse gemessene lichte Raumhöhe ca. 2,50 m - 2,90 m

Ausbau

- | | |
|---------------------------------|--|
| - Elektroanlage | zweckmäßige Wohnungsausstattung |
| - Heizung
Energie | Elektro-Fußbodenheizung
Strom |
| - Warmwasserversorgung | einzelne Elektrogeräte |
| - Wandoberflächen | Putz, Tapete, Anstrich, Keramik |
| - Wandfliesen | Bad, Waschen, Abstellraum |
| - Türen
Hauseingang
innen | Aluminiumrahmen, Glasausschnitte
Holz, glatt, Dekor weiß, Holzrahmen |
| - Fenster | Kunststoff, Zwei- /Dreifachverglasung
Kunststoffrollläden tlw. elektrisch |
| - Lüftung | über Fenster |
| - Deckenoberfläche | Tapete, Anstrich, tlw. abgehängt |
| - Beleuchtung | Decken- und Wandauslässe für Raumleuchten, Einbaustrahler |
| - Fußböden | Laminat, Keramik |
| - Sanitäranlage
Bad | Einbaueckwanne, Waschtisch, WC |
| - Terrasse | aufgeständertes Holzdeck mit Metallgeländer, Holzgartenabgang |
| - Besonderheiten | giebelseitiger Edelstahlschornstein grenzübergreifend |

Modernisierungen	2016 Fenster, Terrassentür 2023 wohnliche Herrichtung durch den Mieter
Bauliche Defizite	
- Schäden	Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand und Decke Stock- und Schimmelbefall in Raumecken morsche Stelle an Holzdeck Terrassengeländer überwiegend ohne Füllung
- Mängel	fehlende Rauchwarnmelder überhohe Differenzstufen Glättegefahr bei Nässe auf Holzdeck und Gartenabgang
Zustand	vereinzelt Wandrestarbeiten, insgesamt zufriedenstellend

Ausstattung Laden, EG

Allgemein

- Beschreibung	Die Ladenfläche befindet sich im linken Erdgeschossbereich des Altbaus. Sie setzt sich zusammen aus zwei hintereinander liegenden Räumen. Der Zugang erfolgt straßenseitig über eine schau-fensterintegrierte Tür mit zwei vorgesetzten Differenzstufen. Eine im rückwärtigen Raum befindliche Nebentür ermöglicht den Zugang zur rückwärtigen Grundstücksfreifläche sowie der außenliegenden Kellertreppen.
----------------	--

Nutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Erdgeschoss	Laden, Lager, Duschbad gemessene lichte Raumhöhe ca. 3,05 m

Ausbau

- Elektroanlage	zweckmäßige Installation
- Heizung Energie	Elektro-Fußbodenheizung ¹¹ Strom
- Warmwasserversorgung	einzelnes Elektrogerät
- Wandoberflächen	Putz, Anstrich
- Wandfliesen	tlw. Duschbad
- Türen	
Ladeneingang	Kunststoff, Glasausschnitte
Nebenausgang innen	Kunststoff, Dreifachverglasung Holz, glatt, Dekor weiß, Holzrahmen
- Fenster / Schaufenster	Kunststoff, Zweifachverglasung
- Lüftung	über Fenster

¹¹ Annahme

- Deckenoberfläche	Tapete, Anstrich
- Beleuchtung	Deckenauslässe für Raumleuchten
- Fußböden	Laminat, Keramik
- Sanitäranlage Duschbad	Dusche, Handwaschbecken, WC
Modernisierungen	2016 Terrassentür Duschbad
Bauliche Defizite	
- Schäden	im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Mängel	fehlende Rauchwarnmelder
Zustand	hinreichend

Ausstattung Wohnung 2, OG rechts

Allgemein

- | | |
|----------------|--|
| - Beschreibung | Die 4-Zimmer-Wohnung mit gartenseitig liegendem Balkon befindet sich im Obergeschoss der Erweiterung und erstreckt sich tlw. auf die rechte Obergeschossfläche des Altbaus und wird über das zentrale Treppenhaus erschlossen. Das Wohnzimmer ist mit der Küche durch einen großen Wanddurchbruch verbunden. Das zzt. nicht nutzungsbereite Bad ist über den Schlafraum zu erreichen. Insgesamt weist der Grundriss ein- und mehrfach gefangene Räume auf. |
|----------------|--|

Nutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Erdgeschoss	Wohnen/Kochen/Essen, Schlafen, Kind 1 und 2, Duschbad, Bad, Balkon, gemessene lichte Raumhöhe ca. 2,60 m

Ausbau

- | | |
|--|--|
| - Elektroanlage | zweckmäßige Wohnungsausstattung
Türgegensprechanlage mit Öffner |
| - Heizung
Energie
Wärmeübertragung | Warmwasser-Zentralheizung, Wandtherme, Aufstellort: Bad
Erdgas
Rippen- und Plattenheizkörper tlw. in Wandnischen |
| - Warmwasserversorgung | zentral, an Heizanlage angeschlossen |
| - Wandoberflächen | Putz, Tapete, Anstrich, Dekorelemente |
| - Wandfliesen | Duschbad, Bad, Küche |
| - Türen
Wohnungseingang
innen | Kunststoff/Aluminium, Glasausschnitt
Holz, glatt, Dekor weiß, Holzrahmen |

- Fenster Kunststoff, Zweifachverglasung, Kunststoffrollläden
- Lüftung über Fenster
- Deckenoberfläche Tapete, Anstrich, Holz
- Beleuchtung Decken- und Wandauslässe für Raumleuchten, Einbaustrahler
- Fußböden Parkett, Laminat, Keramik
- Sanitäranlage
 - Duschbad Dusche, Handwaschbecken, WC
 - Bad Einbauwanne, Handwaschbecken, WC
- Balkon tlw. auskragende Massivplatte, Keramikbelag, Metallgeländer
- Besonderheiten hochliegende Balkonteilüberdachung

Modernisierungen im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Bauliche Defizite

- Schäden deutliche und umfangreiche Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung mit Schimmelbefall an Wand und Decke sowie korrodierter Heizkörper im Bad
Feuchtespuren und Putzfehlstelle an Küchenwand
- Mängel Grundriss mit ein- und mehrfach gefangenen Räumen
sehr beengte Verhältnisse in Dusche
Stolperkante in Türdurchgängen
fehlende Rauchwarnmelder

Zustand insgesamt zufriedenstellend
Badausbau abgängig

Ausstattung Wohnung 3, OG links

Allgemein

- Beschreibung Die kleinste Wohnung des Gebäudes mit 3 Zimmern befindet sich im linken Obergeschossbereich des Altbaus. Aufgrund der in Reihe angeordneten Wohnräume im flurlosen Grundriss liegen ein- und mehrfach gefangene Räume vor. Der Wohnungseingang erfolgt über das zentrale Treppenhaus direkt in die Küche.

Nutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Erdgeschoss	Wohnen, Küche, Essen, Schlafen, Duschbad gemessene lichte Raumhöhe ca. 2,50 m

Ausbau

- Elektroanlage zweckmäßige Wohnungsausstattung
Türgegensprechanlage mit Öffner

- Heizung	Warmwasser-Zentralheizung, Wandtherme, Aufstellort: Küche
Energie	Erdgas
Wärmeübertragung	Plattenheizkörper
- Warmwasserversorgung	zentral, an Heizanlage angeschlossen
- Wandoberflächen	Tapete, Anstrich
- Wandfliesen	Duschbad, Küche
- Türen	
Wohnungseingang	Holz, geschlossen
innen	Holz, glatt, Anstrich, Holzrahmen
- Fenster	Kunststoff, Zweifachverglasung Kunststoffrollläden
- Lüftung	über Fenster
- Deckenoberfläche	Tapete, Anstrich, Holz, Dekor-Paneele
- Beleuchtung	Decken- und Wandauslässe für Raumleuchten
- Fußböden	Teppich, Laminat, Keramik
- Sanitäranlage	
Duschbad	Dusche, Handwaschbecken, WC
Modernisierungen	im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
Bauliche Defizite	
- Schäden	Korrosion an Heizkörper Duschbad
- Mängel	Grundriss mit ein- und mehrfach gefangenen Räumen hoher Duscheinstieg fehlende Rauchwarnmelder geringer Wasserdruck ¹²
Zustand	insgesamt zufriedenstellend

3.4 Nebengebäude

Massivschuppen

Beschreibung	nicht unterkellertes Ziegelbau, Holzbalkendecke, Satteldach, Pfannendecke vermörtelt, Estrichboden, innen OSB-Wandplatten, Kunststoff-/Aluminiumtür, Kunststofffenster EG, einfache Elektroinstallation, Aufgang zum Dachboden über Raumspar-treppe, Putzfassade und unverputztes Ziegelmauerwerk mit An-
--------------	---

¹² lt. Mieterangabe

	strich, Nutzfläche ¹³ ca. 23 m ² , Höhe EG ca. 2,85 m, giebelseitig offener Holzanbau
Schäden	Fenster Dachboden abgängig, tlw. tierischer Befall am Dachgebälk, nicht dichtliegende Pfannendeckung mit Grüneinwuchs
Mängel	beengter Treppenantritt
Zustand	insgesamt beanspruchte Bausubstanz

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse

- | | |
|------------------|---|
| - Entwässerung | Anschluss an das öffentliche Kanalsystem |
| - Wasser | Anschluss an die öffentliche Versorgung |
| - Strom | Erdkabelanschluss |
| - Gas | Anschluss an die öffentliche Gasversorgung |
| - Kommunikation | Telefon, Breitbandkabel |
| - Kanaldichtheit | <p>In der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage -Entwässerungssatzung der Stadt Lage- vom 28.03.1996 in der Fassung der 3. Änderung vom 02.07.2010 ist unter § 15 "Dichtheitsprüfung bei privaten Abwasserleitungen" folgendes festgelegt:</p> <p>(1) Für die Dichtheitsprüfung privater Abwasserleitungen gelten die Bestimmungen des § 61a Abs. 3 bis 7 LWG NRW. Für welche Grundstücke und zu welchem Zeitpunkt eine Dichtheitsprüfung bei privaten Abwasserleitungen durchzuführen ist, ergibt sich aus § 61a Abs. 3 bis 6 LWG NRW.</p> <p>(2) Die Dichtheitsprüfungen dürfen nur von Sachkundigen nach § 61a Abs. 6 LWG NRW durchgeführt werden.</p> <p>(3) Die Stadt stellt für einzelne Gebiete Satzungen über die vorgezogene Dichtheitsprüfung auf. Hier gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung.</p> <p>(4) Die Dichtheitsprüfung mittels TV-Untersuchung ist nur in dem Zeitraum von Oktober bis März eines jeden Jahres zulässig.</p> <p>(5) In Wasserschutzgebieten und in Fremdwasserschwerpunktgebieten ist die Dichtheitsprüfung mittels TV-Inspektion nicht zulässig.</p> <p>(6) Die Fremdwasserschwerpunkt-, Wasserschutz- und Satzungsgebiete sind bei der Stadt zu erfragen.</p> <p>Die Bewertungsfläche liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Nach Angabe seitens der Stadt Lage ist eine Dichtheitsprüfung, soweit keine signifikanten baulichen Veränderungen vorgenommen werden, insofern nicht erforderlich.</p> |

¹³ ca. 3,90 m * 5,90 m

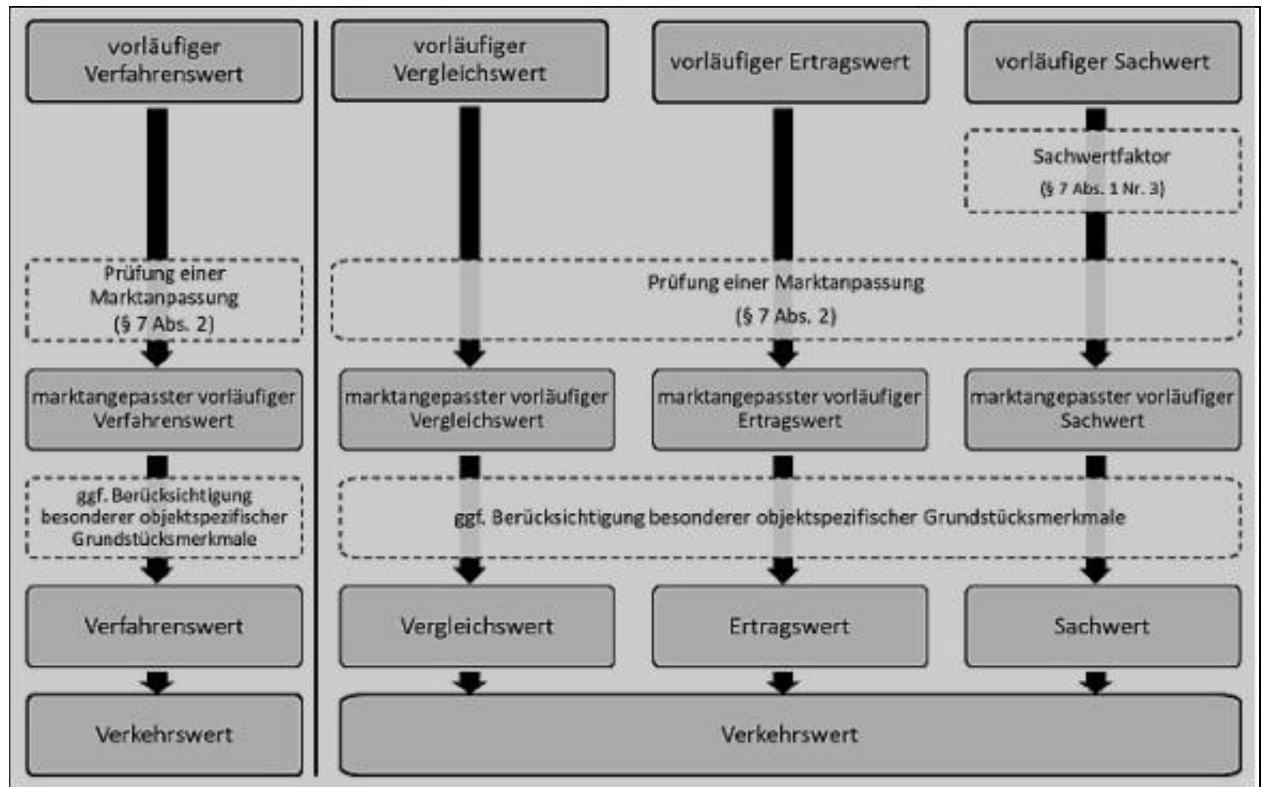
Sonstige Außenanlagen

- Außenbauwerke Holzwand zwischen Wohnhaus und Massivschuppen mit Durchgangstür und Einfahrtstor
- befestigte Flächen Verbundsteinpflaster, Holzgartenweg
- Parkplätze auf dem Grundstück nicht möglich
- Einfriedungen Holzschutzelemente
- Grünanlagen Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Obst- und Ziergehölze
- Bäume Altbestand Birke
- Besonderheiten kleiner Zierteich
- Zustand insgesamt zufriedenstellend
Glättegefahr bei Nässe auf Holzgartenweg

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage	mittlere Lagequalität in Bahnhofsnähe
Grundstück	für die Ortslage größere Grundstücksfläche mit Hausgarten
Gebäude	solider Altbau, zeitlich unterschiedliche Bauabschnitte, schlichte Mischarchitektur, verschachtelte Wohngrundrisse, überwiegende Altausstattung, bauliche Defizite in Hinblick auf Modernisierung, Instandhaltung und Pflege
Energetik	Der tlw. Austausch von Fenstern und Haustür ertüchtigen die energetische Bilanz. Gleichwohl entsprechen wesentliche Bauteile wie die opake Gebäudehülle sowie der Einsatz von Strom und fossilem Brennstoff zur Beheizung nur eingeschränkt den heutigen Vorstellungen und Maßstäben. Dem Wohnhaus wird insofern eine nur insgesamt sehr mäßige Qualität der Gebäudeenergetik zugeordnet.
Weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird überwiegend zu wohnlichen Zwecken genutzt. Die vorliegenden Nutzungsarten werden auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Immobilienlage in der Stadt Lage wird eine mittlere Marktgängigkeit zugrunde gelegt. Die Gebäudeoptik sowie der allgemeine Gebäudezustand hinsichtlich einer eingeschränkten Nutzungsqualität mindern die Objektattraktivität.

WERTERMITTLUNG



- Ablaufschema des Verkehrswertes nach ImmoWertV -

Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Die Legaldefinition des Verkehrswertes (Marktwert) ist in § 194 BauGB wie folgt dargestellt:

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

Wertermittlungsgrundlagen

Der Marktwert wird in aller Regel auf Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Anwendungshinweise (ImmoWertA) abgeleitet.

Die Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt weiterhin nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses auf Grundlage des jährlich veröffentlichten Grundstücksmarktberichtes. Zum Ansatz der darin dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen (Modelltreue). Hinsichtlich der Verfahrensbeschreibungen wird auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht verwiesen. Weiterhin kommt das Prinzip der wirtschaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung zur Anwendung. Es orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

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

Qualitätsstichtag

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

5. BODENWERT

Methodik der Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gem. §§ 13 bis 17 ImmoWertV. Danach ist zunächst das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung liegt im Aufgabenbereich des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge bekannt sein müssten. Dieses ist aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus, die in aller Regel nicht im ausreichenden Umfang vorliegt. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann insofern lediglich in Ausnahmefällen seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

Die Bewertungsfläche liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nach planungsrechtlicher Einordnung sowie tatsächlicher Nutzung wird als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Flächeninhalt	201/941
Grundstücksnummer	Lage
Fläche	Lage
Bodenrichtwert	4000000
Bodenrichtwert	250 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026 01 01
Beschreibende Merkmale	
Flächeninhalt	Baureifes Land
Flächeninhalt	baureifes
Flächeninhalt	Vollständige
Geschosszahl	II III
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ Berechnungsverfahren	BauNVO 80
Bodenrichtwert zum Hauptbebauungszeitpunkt	250 €/m²
Hauptbebauungszeitpunkt	2026 01 01
Erstellungsdatum	2026

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 250 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Lagewert

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

Signifikant wertrelevante positive oder negative Umstände hinsichtlich der Lagequalität sind nicht festzustellen. Der Bewertungsfläche wird insofern eine durchschnittliche Lagequalität zugeordnet.

Wertrelevante Geschossflächenzahl

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 0,8.

$$\text{Wohnhaus} \quad ((18,52 * 8,65 + 8,30 * 1,53 + 4,08 * 5,60) * 2 + 10,23 * 8,65 * 0,75) / 582 \text{ m}^2 = 0,79$$

Die Geschossflächenzahl der Bewertungsfläche ermittelt sich identisch.

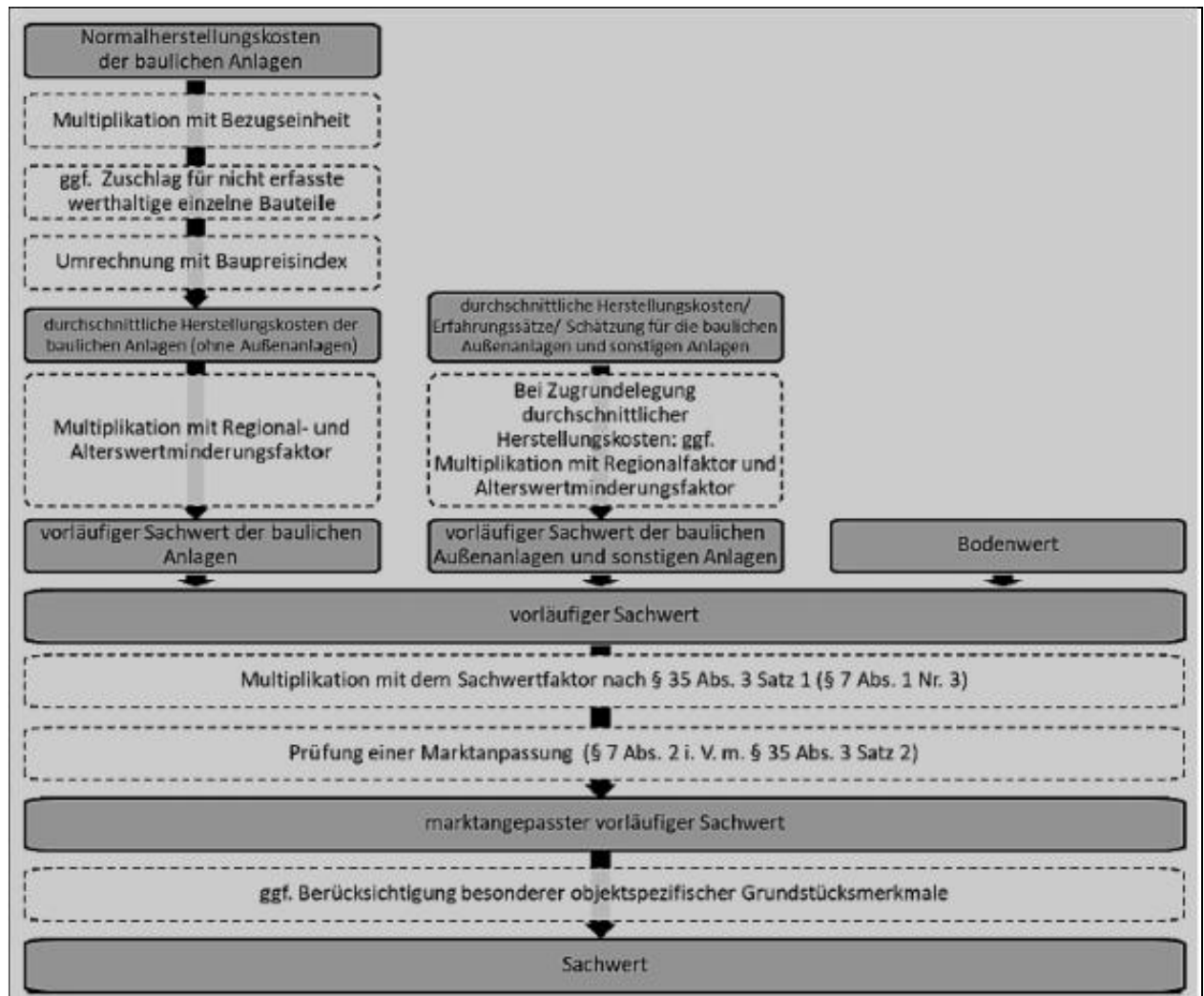
Ermittlung

Objektangepasster Bodenrichtwert

Unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale ist eine Anpassung nicht zu machen. Der Bodenrichtwert mit 250 €/m² wird unverändert der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Bodenqualität [rentierlich]	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Baureifes Land	582 m ²	250,00 €	145.500 €
Bodenwert, rentierlich	582 m²		145.500 €
			=====

6. SACHWERT



- Ablaufschema des Sachwertes nach § 35 ImmoWertV -

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 der ImmoWertV 2021 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1 – 11 der ImmoWertV – zu beachten.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Wert der Sachwerte der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) ermittelt. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die jeweils dargestellten Beschreibungen sind dabei als beispielhaft zu sehen und dienen der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufgeführt werden. Gebäudemerkmale, die in der Tabelle nicht

beschrieben sind, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), einfach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6). Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau durchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages vorzunehmen. Zur Berücksichtigung abweichender regionaler Baupreisverhältnisse erfolgt eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten.

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

Das Gebäudealter ergibt sich zunächst grundsätzlich aus der Differenz von Baujahr und Bewertungsstichtag. Das wertrelevante Alter eines Gebäudes wird neben dem Baujahr auch bestimmt durch zwischenzeitlich erfolgte substanzielle und funktionale Maßnahmen sowie dem allgemeinen Pflegezustand hinsichtlich dem Gebäude zuteilwerdender Instandhaltung.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer angepasst. Ggf. ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen und steht nicht zwingend im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters. Sie ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hauptsächlich kommt eine lineare Wertminderung zur Anwendung.

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

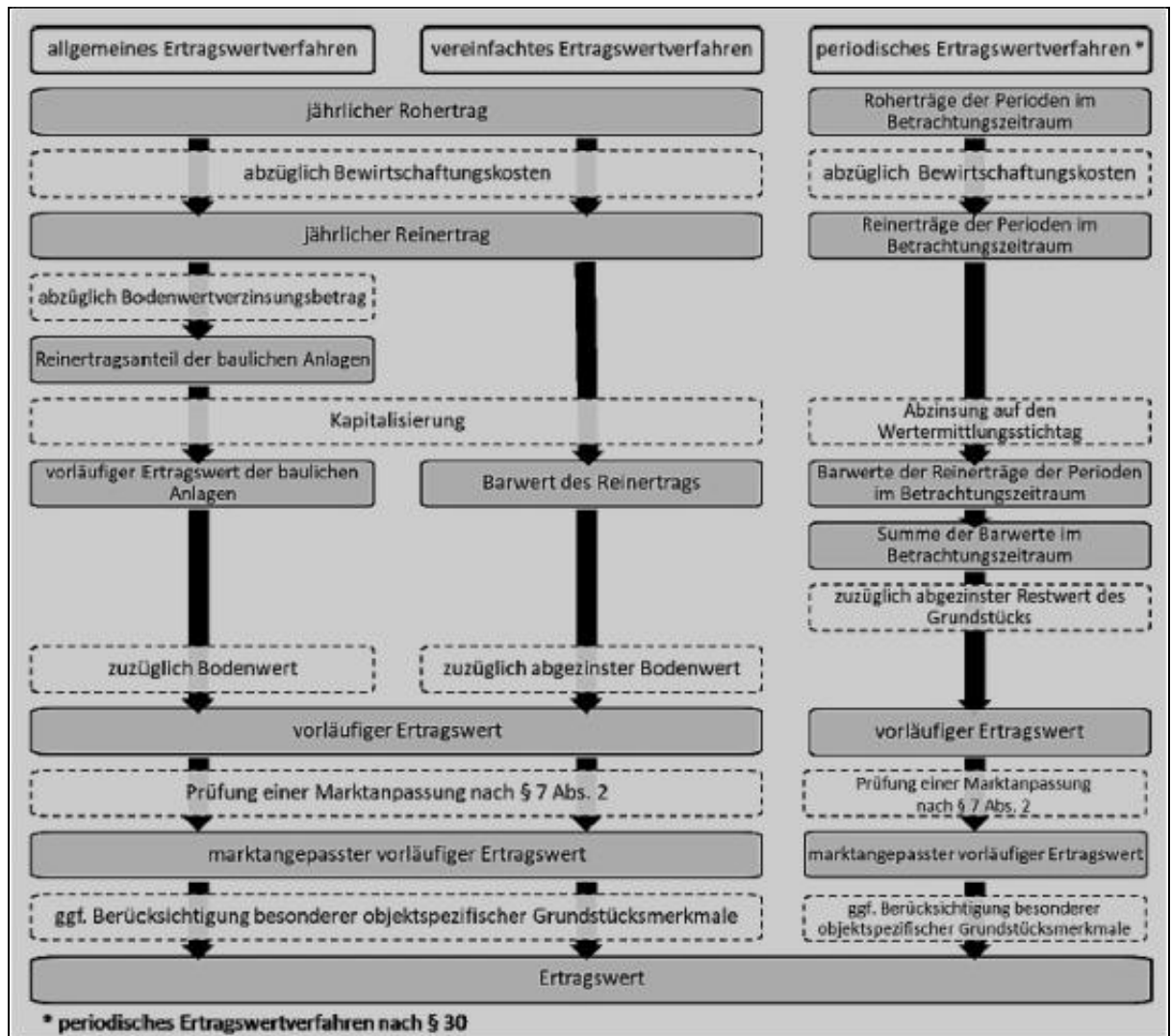
Der aus den baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert sich ergebende vorläufige Gesamtwert des Grundstücks muss an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden. Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist insofern die Marktanpassung zunächst unter Anwendung des Sachwertfaktors. Er wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise nach mathematisch-statistischer Analyse ermittelt und

dient der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Der Sachwertfaktor ist stichtagsbezogen und in aller Regel nicht mit dem Bewertungstichtag identisch. Die sich zum Bewertungstichtag ergebende Wertentwicklung auf dem Immobilienmarkt ist zur weiteren Anpassung mittels Zu- bzw. Abschläge sachverständig in Ansatz zu bringen. Im Anschluss sind ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bei der Nutzung von Mehrfamilienhäusern überwiegt in aller Regel der wirtschaftliche Gedanke einer fiktiven Rendite. Sie dienen überwiegend nicht nur der Eigennutzung im Sinne eines Ein- oder Zweifamilienhauses und werden am Immobilienmarkt daher nicht über den Substanzwert (Sachwert) gehandelt. Als ertragsorientierte Liegenschaften stellen sie Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Die anzusetzenden Normalherstellungskosten 2010 sind zur wertmäßigen Erfassung des Gebäudes nur eingeschränkt geeignet. Weiterhin liegt für diese Grundstücksart ein Anpassungsfaktor nicht vor. Die Darstellung des Grundstückssachwertes wird aufgrund einer nur eingeschränkt gültigen und wirtschaftlich irrelevanten Wertaussage nicht vorgenommen.

7. ERTRAGSWERT



- Ablaufschema des Ertragswertes nach § 28 ImmoWertV -

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht in aller Regel dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert. Es stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

➤ § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren

Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren
 Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- § 30 das periodische Ertragswertverfahren
 auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Im Rahmen der Wertermittlung wird das vereinfachte Ertragswertverfahren nach § 29 herangezogen. Die für das Ertragswertverfahren anzusetzenden Ausgangswerte begründen sich wie nachstehend:

Gebäudeart

Das Gebäude beinhaltet Wohn- und Gewerbeflächen. Aufgrund des Gewerbeflächenanteils von <20 % wird es gleichwohl als Mehrfamilienhaus klassifiziert.

Wohn- / Nutzfläche

Der Ansatz der Wohn- und Nutzflächengröße erfolgte nach örtlichem Aufmaß.

Wohnung 1, EG Anbau

Wohnen/Essen/Kochen	$5,93 * 7,57 + 2,77 * 3,76 - 2,11 * 2,07$	=	50,94 m²
Kind	$2,98 * 3,79 - 0,19 * 0,40$	=	11,22 m²
Abstellraum	$1,05 * 2,02$	=	2,12 m²
Waschen	$1,00 * 2,19$	=	2,19 m²
Windfang	$1,90 * 1,90$	=	3,61 m²
Terrasse	$(2,58 * 8,16 + 1,46 * 1,76 + 1,34 * 1,73) * 0,25$	=	6,49 m²
- Altbau			
Vorraum	$3,50 * 3,33 - 0,24 * 0,25$	=	11,60 m²
Schlafen	$4,07 * 3,64$	=	14,81 m²
Bad	$3,47 * 2,57$	=	8,92 m²
Wohnung 1			111,90 m²

Wohnung 2, OG rechts, Anbau

Diele	$2,11 * 3,77 - 0,96 * 1,92$	=	6,11 m²
Duschbad	$1,45 * 1,54 + 1,01 + 1,76$	=	5,00 m²
Wohnen	$4,85 * 3,62$	=	17,56 m²
Küche	$4,23 * 3,76$	=	15,90 m²
Schlafen	$4,31 * 3,77$	=	16,25 m²
Bad	$1,42 * 3,19$	=	4,53 m²
Kind 1	$4,85 * 3,66$	=	17,75 m²
Kind 2	$2,90 * 3,82$	=	11,08 m²
Balkon	$1,27 * 2,99 * 0,25$	=	0,95 m²
Wohnung 2			95,13 m²

Wohnung 3, OG links, Altbau

Wohnen	4,17 * 3,79	=	15,80 m ²
Essen	3,71 * 3,46	=	12,84 m ²
Schlafen	5,25 * 3,38	=	17,75 m ²
Küche	3,66 * 2,71	=	9,92 m ²
Bad	3,63 * 1,43	=	5,19 m ²

Wohnung 3 61,50 m²

Erdgeschoss, Altbau

Laden	3,65 * 7,93 - 0,34 * 3,67	=	27,70 m ²
Lager	5,25 * 3,32 - 2,14 * 1,85	=	13,47 m ²
Duschbad	2,00 * 1,67	=	3,34 m ²

Laden EG 44,51 m²

MietenWohnungen

Die Wohnungen 1 und 3 sind vermietet. Die vertraglich vereinbarten Mieten betragen monatlich

- für Wohnung 1, EG = 550 €, Vertrag vom 30.06.2023
- für Wohnung 3, OG links = 350 €, Vertrag vom 12.02.2007

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird gleichwohl eine marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Die marktüblich erzielbare Miete ist eine nachhaltig wirksame Miete und mit der ortsüblichen Miete, die im Mietrecht anzuhalten ist, vergleichbar. Der Ansatz erfolgt, soweit kein ortsbezogener Mietspiegel vorliegt, nach Angaben im Grundstücksmarktbericht. Signifikante Abweichungen zur tatsächlichen Miete werden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Die Stadt Lage hat für ihren Bereich einen qualifizierten Mietspiegel für Wohnflächen veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der Wohnungsmerkmale ergeben sich die Mittelwerte der ortsüblichen Vergleichsmiete wie folgt:

- Wohnung 1, EG 5,40 €/m²
- Wohnung 2, OG rechts 5,40 €/m²
- Wohnung 3, OG links 5,90 €/m²

Ladenmiete

Zum Ansatz der Ladenmiete werden die Angaben im Grundstücksmarktbericht herangezogen. Danach beträgt die mittlere Miete für Geschäftsräume mit Ladennutzung 9,00 €/m² im Ortskern und 5,50 €/m² im Nebenkern. Dem Bewertungsobjekt wird eine Nebenkernlage zugeordnet. Der Mietansatz erfolgt insofern mit 5,50 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die marktüblich anfallenden Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der ImmoWertV mit nachstehenden Einzelwerten angesetzt.

- Verwaltungskosten
 - Wohnen 367,00 €/Jahr
 - Gewerbe 3,00 %
- Instandhaltung
 - Wohnen 14,40 €/m²
 - Gewerbe 7,20 €/m²
- Mietausfallwagnis
 - Wohnen 2,00 %
 - Gewerbe 4,00 %

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich in aller Regel aus der Differenz von Baujahr zu Bewertungsstichtag und Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer sowie die Restnutzungsdauer beeinflussende bauliche Veränderungen hinsichtlich Modernisierungen und Sanierungen. Diese Ermittlungsweise führt bei dem Bewertungsobjekt aufgrund vielfältiger baulicher Veränderungen in Substanz und Nutzung zu keinem plausiblen Ansatz. Unter Berücksichtigung der örtlich festgestellten baulichen und funktionalen Merkmale wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen mit 20 Jahren angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Das Gebäude wird hinsichtlich des Ansatzes des objektbezogenen Liegenschaftszinssatzes als wohnlich genutztes Mehrparteienhaus betrachtet. Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht liegt für Drei- und Mehrfamilienhäuser der Mittelwert bzw. Median des Liegenschaftszinssatzes bei 2,7 %. Die der Angabe zugrunde liegenden Merkmale weichen von denen des Bewertungsobjekts ab. Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des Normwertes sind nicht abgeleitet. Dem Bewertungsobjekt wird eine durchschnittliche Renditefähigkeit zugeordnet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatz erfolgt insofern mit 2,7 %.

Ermittlung

Ertragsfläche Wohnen	Wohnfläche	Miete/m ²	Miete/Monat
Wohnung 1, EG	112 m ²	5,40 €	604,80 €
Wohnung 2, OG rechts	95 m ²	5,40 €	513,00 €
Wohnung 3, OG links	62 m ²	5,90 €	365,80 €
Wohnen, gesamt	269 m ²		1.483,60 €
Ertragsfläche Gewerbe	Nutzfläche	Miete/m ²	Miete/Monat
Laden, EG	45 m ²	5,50 €	247,50 €
Gewerbe, gesamt	45 m ²		247,50 €
Gesamtertragsfläche/mittlere Miete	314 m ²	5,51 €	
Rohrertrag im Monat			1.731,10 €
Anteil der Gewerbemiete	14 %		
Jahresrohertrag			20.773 €
<u>Bewirtschaftungskosten</u>			
<u>Verwaltungskosten</u>			
Wohneinheiten	3 Stck.	367 €	1.101,00 €
Gewerbe	3 %		89,10 €
<u>Instandhaltungskosten</u>			
Wohnfläche 100 %	269 m ²	14,40 €	3.873,60 €
Nutzfläche 50 %	45 m ²	7,20 €	324,00 €
<u>Mietausfallwagnis</u>			
Wohnnutzung	2 %		356,06 €
Gewerbliche Nutzung	4 %		118,80 €
Anteil Bewirtschaftungskosten	28 %		-5.863 €
Reinertrag			14.910 €

<u>Vorläufiger Ertragswert</u>		
Wirtsch. Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Liegenschaftszins	2,70 %	
Barwertfaktor (gerundet)	15,30	
Abzinsungsfaktor Bodenwert	0,5869	
Ertragswert der baulichen Anlage		228.106 €
Abgezinster Bodenwert		85.394 €
Vorläufiger Ertragswert		313.500 €

Marktanpassung

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

In dem vorliegenden Bewertungsfall wurden als Eingangsgrößen zum größten Teil marktnahe Daten gewählt. Im ermittelten Ausgangswert spiegelt sich daher die Marktsituation wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht mehr vorzunehmen.

- Marktanpassung	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	313.500 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauliche Defizite

Die baulichen Defizite setzen sich im Wesentlichen aus substanziellen Schädigungen sowie aus funktionalen Einschränkungen zusammen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt in Hinblick auf deren Wertrelevanz. Die angesetzte Abschlagshöhe bezieht sich dabei auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine Verbesserung der Funktionalität sowie Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Auswirkungen vorhandener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern können hier versteckte Schäden vorliegen. Bei umfangreichen Schäden ist eine genaue Kostenschätzung auf Grundlage einer Ausschreibung mit Sanierungsplanung und einer detaillierten Leistungsbeschreibung zu empfehlen. Dieses ist jedoch nicht Aufgabe dieses Gutachtens.

Bei dem Bewertungsobjekt wurden funktionale Einschränkungen sowie substanzielle Schädigungen festgestellt. Sie werden allein durch die angesetzte Alterswertminderung nicht abgedeckt und begründen insofern eine zusätzliche Anpassung. In Hinblick auf Art und Umfang der in der Baubeschreibung dargestellten baulichen substanziellen Defizite wird der Abschlag zur Berücksichtigung mit pauschal 22.000 € angesetzt.

- Werteinfluss der baulichen Defizite	-22.000 €
---------------------------------------	-----------

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Lage liegt auf Blatt 846 mit Datum vom 21.05.2021 folgende Eintragung vor:

1. Das Flurstück 198 der Flur 9, Gemarkung Lage ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut worden, das die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht einhält. Die an der Grenze zum Flurstück 50 der Flur 9, Gemarkung Lage fehlende Abstandsfläche gemäß § 6 BauO NRW 2018 wird auf eben diesem Flurstück übernommen.
 Die Lage, die Breite und Größe ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan des ObVI Hülsmann, Detmold, vom 10.11.2017. Die Fläche ist dort grün schraffiert dargestellt.



Danach befindet sich eine Abstandsfläche zu Lasten auf der Bewertungsfläche von rd. 0,45 m². Die wirtschaftliche Nutzung wird durch die Eintragung nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich von Art und Umfang der Eintragung wird eine wertmäßige Relevanz nicht unterstellt.

- Werteinfluss Baulasten

0 €

291.500 €

Verfahrenswert Ertrag

291.500 €

=====

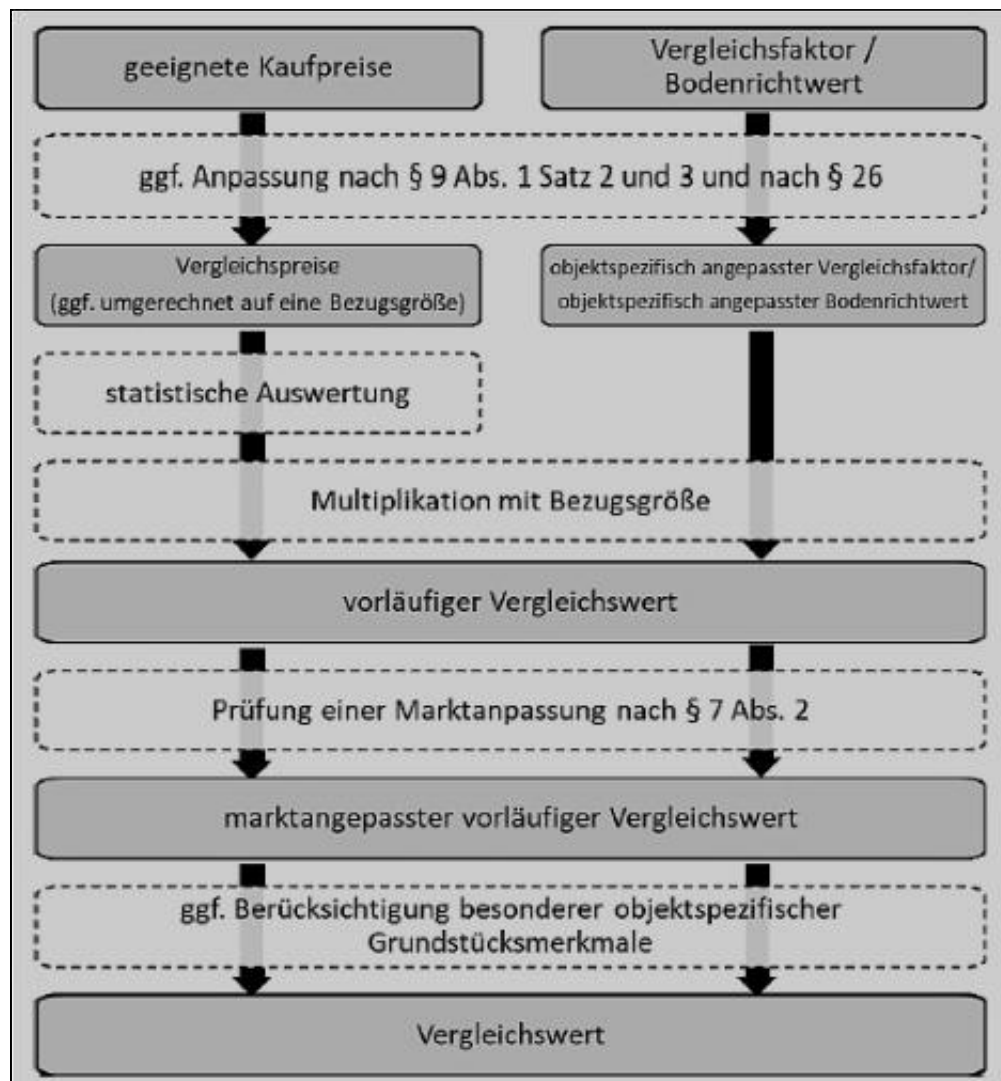
7.1 Sensitivitätsanalyse

In der Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertveränderungen reagiert. Dabei wird vom eingangs ermittelten Bodenwert von 250 €/m² ausgegangen und dieser variiert um 50 % in beide Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert	Abweichung
125,00 €/m ²	248.800 €	85,4 %
250,00 €/m ²	291.500 €	100,0 %
375,00 €/m ²	334.200 €	114,6 %

Mit einer Ergebnisabweichung von rd. 15 % bei einer Bodenwertvariation von 50 % zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes eine deutliche Auswirkung ausübt.

8. VERGLEICHSWERT



- Ablaufschema des Vergleichswertes nach § 24 ImmoWertV -

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 24 bis 26 der ImmoWertV 2021 geregelt. Die Ableitung erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes. Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Die Normierung gilt weiterhin für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2026. Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde

Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.



Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Ortsteil	Gesamt
Immobiliennummer	3314090
Immobiliennrichtwert	1150 €/m²
Sichttag des Immobiliennrichtwertes	01.01.2026
Formant	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 25% gewerblichem Anteil
Objektgruppe	Wohnverkauf
Immobiliennrichtwerttyp	Immobiliennrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1964
Wohnfläche	75 m ²
Ausstattungsstufe	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	4-6
Alter	70 Jahre
Wohn- und Nutzfläche	300 m ²
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksumfang	beibehalten
Grundstücksgröße	800 m ²
Boden-Lagewert	220 €/m ²
Sonstige Hinweise	
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	Multiplikativ

Für den Bereich der Stadt Lage beträgt der Immobilienrichtwert für Drei- und Mehrfamilienhäuser 1.150 €/m². Er bezieht sich auf eine bestimmte Norm. Abweichungen werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

- Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 220 €/m². Der Lagewert des Bewertungsobjektes beträgt 268 €/m².

- Grundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Grundstücksfläche von 800 m². Die Bewertungsfläche weist eine Größe von 582 m² auf.

- Anzahl der Einheiten

Der Immobilienrichtwert basiert auf ein Gebäude mit 4 bis 6 Einheiten. Das Bewertungsobjekt beinhaltet 4 Einheiten.

- Baujahr

Dem Immobilienrichtwert liegt das Baujahr 1964 zugrunde. Aufgrund vielfacher baulicher Veränderungen wird dem Bewertungsobjekt fiktiv ein identisches Baujahr zugeordnet.

- Wohnfläche

Dem Immobilienrichtwert liegt eine durchschnittliche Wohnfläche von 75 m² zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist unter Berücksichtigung der Ladenfläche eine durchschnittliche Fläche von rd. 79 m² auf.

Objektangepasster Immobilienrichtwert

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

Merkmale	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m ²]	220	108,9	268	116,6
Baugrundstücksfläche	800	100,0	582	95,3
Einheiten	4 bis 6	100,0	4 bis 6	100,0
Baujahr	1950 bis 1977	100,0	1950 bis 1977	100,0
Ø Wohnfläche [m ²]	75	100,0	79	98,4
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,00406
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]				1.155

Vergleichswert

Der Vergleichswert ermittelt sich mit

- Mehrfamilienhaus	314 m ² * 1.155 €/m ²	=	362.670 €
--------------------	---	---	-----------

Vorläufiger Vergleichswert	362.670 €
----------------------------	-----------

- Marktanpassung	0 €
------------------	-----

362.670 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Werteinfluss der baulichen Defizite	-22.000 €
---------------------------------------	-----------

- Werteinfluss Baulasten	0 €
--------------------------	-----

340.670 €

Verfahrenswert Vergleich

rund

340.700 €

=====

9. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Wertableitung

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

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

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

Verfahrenswerte¹⁴

Bodenwert	145.500 €
Ertragswert	291.500 €
Vergleichswert	340.700 €

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt Grundstücke mit Gebäuden, in denen sich mehrere abgeschlossene, vermietbare Wohnungen befinden, in aller Regel nach dem erzielbaren Ertrag ein. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Dem interessierten Käufer können insofern vorrangig Überlegungen zur Vermietung unterstellt werden. Bei einem Mehrfamilienhaus handelt es sich somit um ein ausgesprochen typisches Renditeobjekt im Sinne wirtschaftlicher Investitionsüberlegungen. Der Verkehrswert wird unter Abwägung dieser Belange auf Grundlage des Ergebnisses des Ertragswertverfahrens abgeleitet, da dem Ertragswertverfahren eine größere Marktnähe zugeordnet wird. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird gleichwohl unterstützend hinzugezogen. Mit einer Abweichung von rd. 17 % liegt eine hinreichende Bestätigung vor.

¹⁴ gerundet

Der Grundstücksverkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

**32791 Lage, Friedrichstraße 23
Gemarkung Lage, Flur 9, Flurstück 50**

wird ermittelt mit 290.000 €

VERKEHRSWERT NACH ZVG

zum Stichtag 19.05.2026

290.000 €

9.1 Plausibilität

Eine Plausibilitätskontrolle wird über den Rohertragsvervielfältiger dargestellt. Der Jahresrohertrag ist die marktüblich erzielbare Jahreskaltmiete ohne Nebenkosten. Sie wird mit dem Rohertragsfaktor multipliziert und ergibt den ungefähren mängelfreien Wert des Objektes.

Die statistische Auswertung geeigneter Kauffälle ergibt im Kreis Lippe einen durchschnittlichen Rohertragsvervielfältiger für Dreifamilienhäuser von 16 und für Mehrfamilienhäuser 15,6. Im Rahmen der Plausibilisierung wird das Bewertungsobjekt als Dreifamilienhaus betrachtet. Umrechnungskoeffizienten für abweichende Merkmale liegen hierfür nicht vor. Insofern ist der aus dem Rohertrag abgeleiteten Plausibilität eine größere Spanne zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Plausibilitätswert mit

- Mehrfamilienhaus	20.773 € * 16,0	=	332.368 €
- Werteinfluss der baulichen Defizite			-22.000 €
- Werteinfluss Baulasten			0 €
			310.368 €

Plausibilitätswert

gerundet **310.400 €**
=====

Mit einer Abweichung von rd. 7 % liegt eine gute Plausibilisierung des aus dem Ertragswert abgeleiteten Verkehrswertes vor.

10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Unter Berufung auf den geleisteten Eid wird vom Verfasser versichert, diese Bewertung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

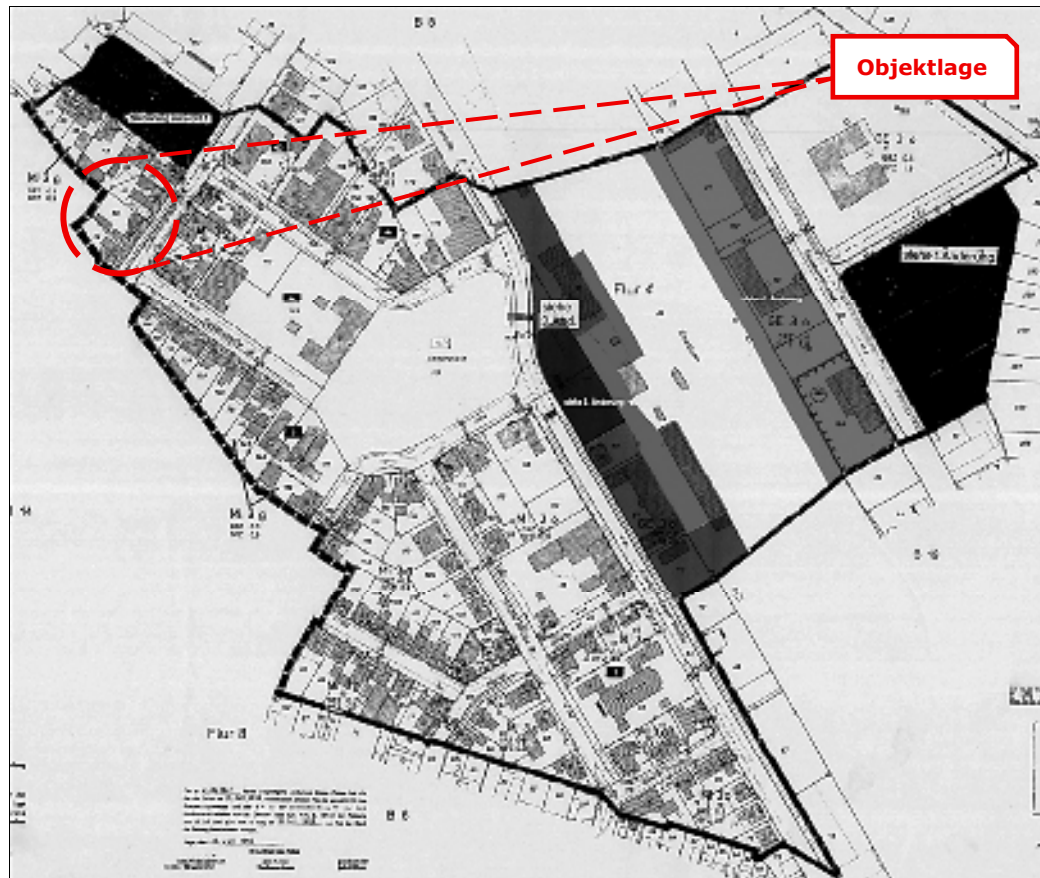
Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung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

Detmold, den 29.06.2026

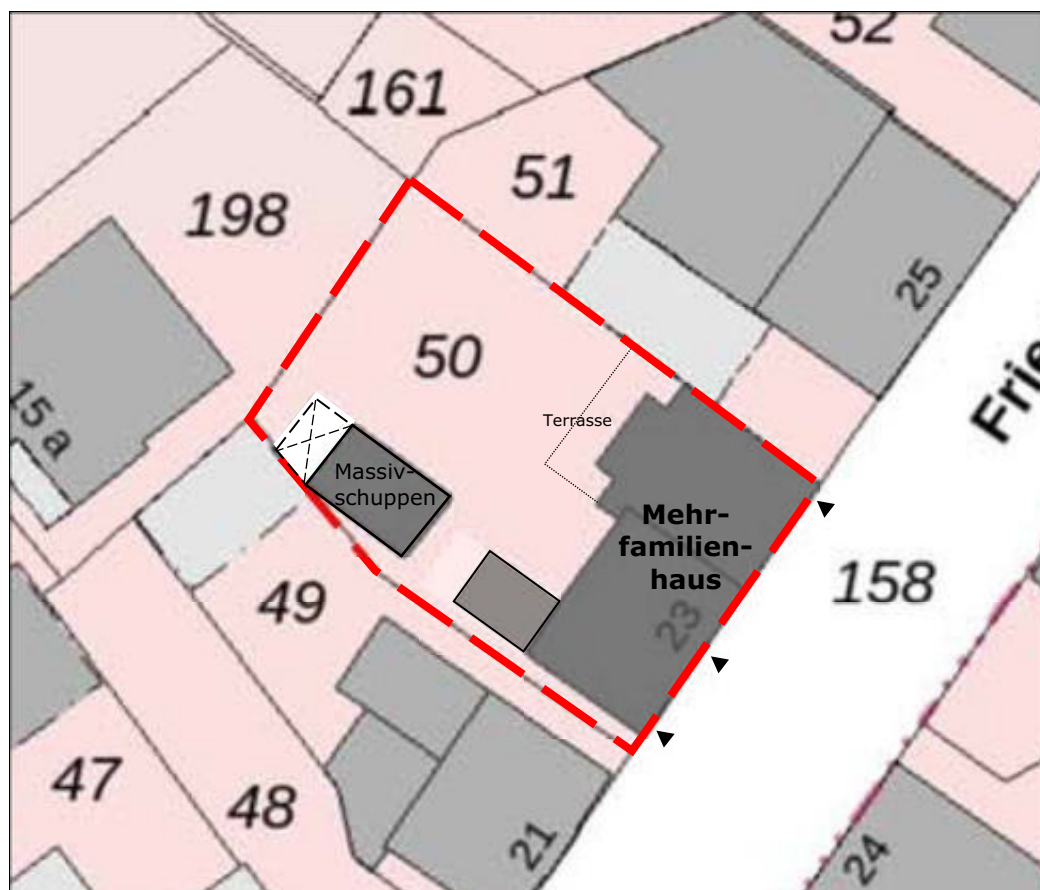


11. ANLAGEN

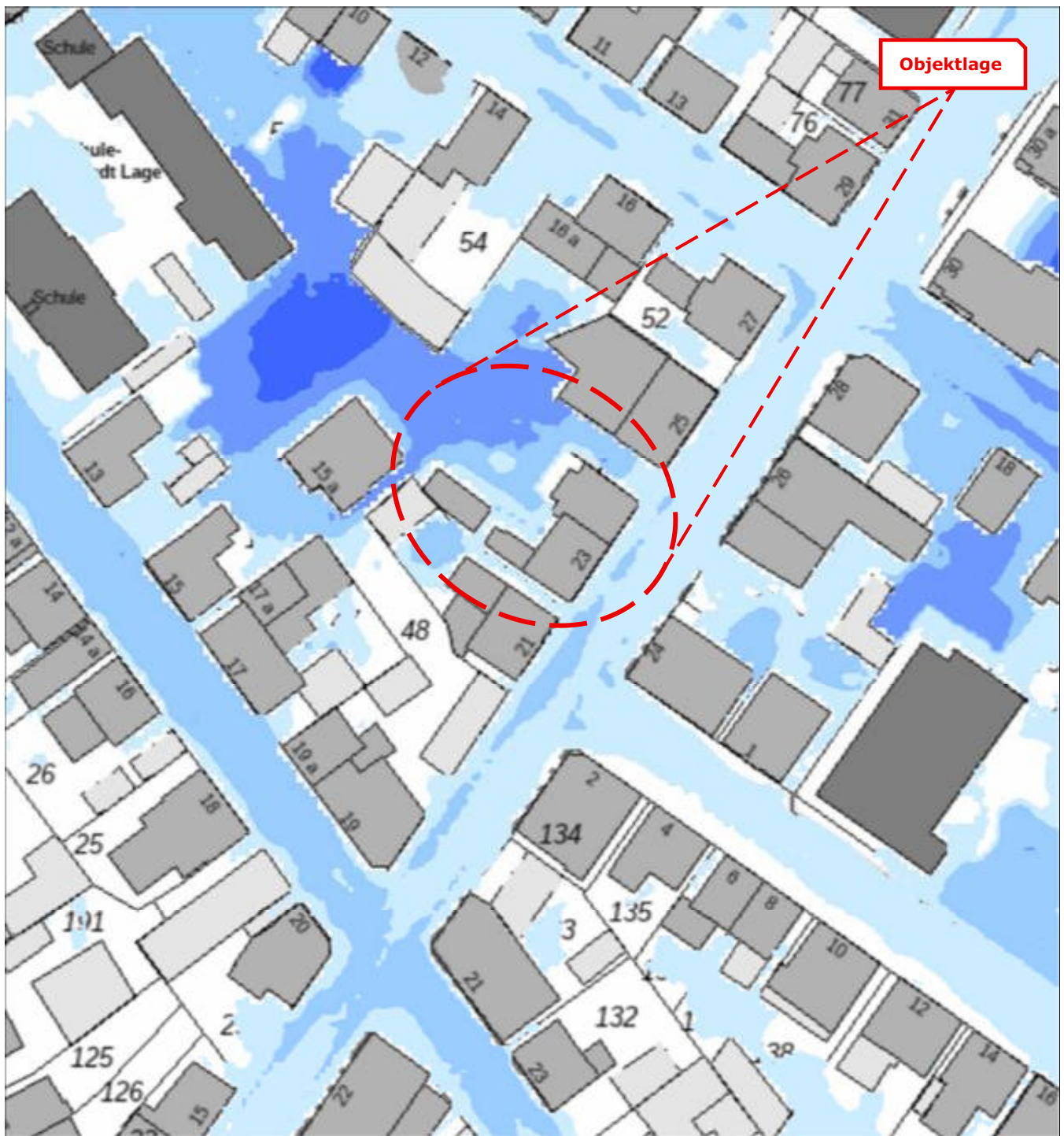
Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan / Lageplan
Anlage 7	Gefahrenkarte
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Fotodokumentation



- Bebauungsplan Nr. 20 -

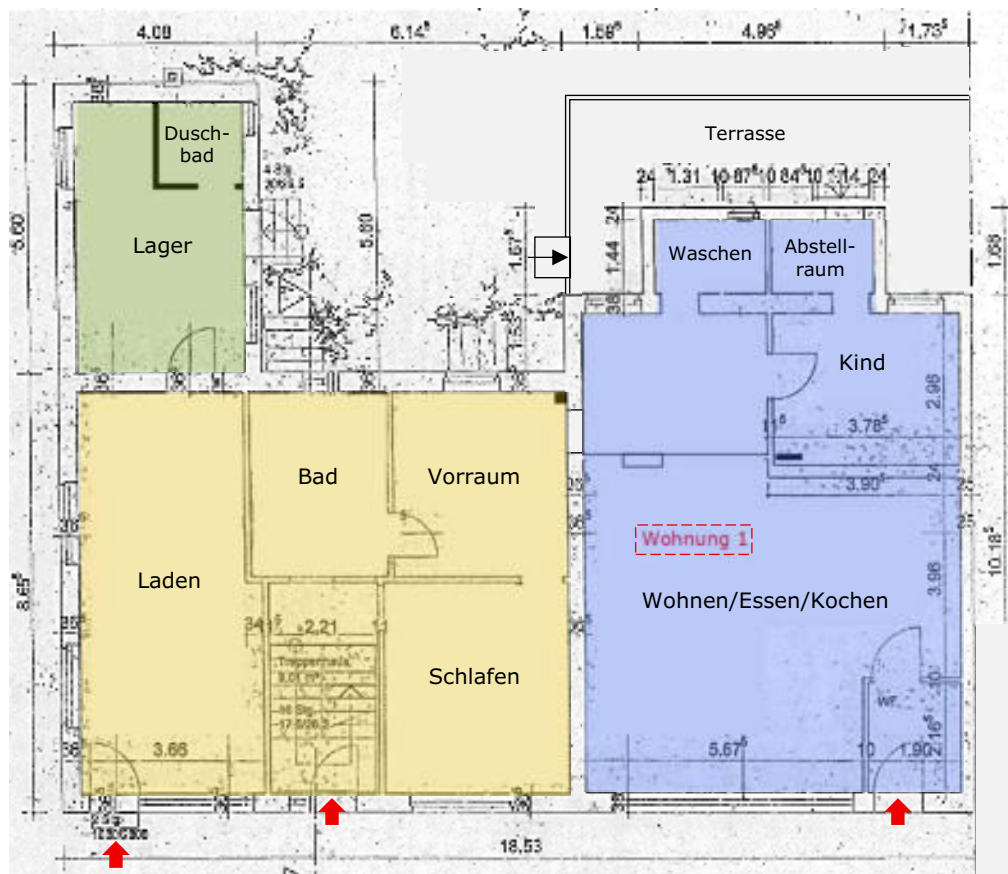


- skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters -

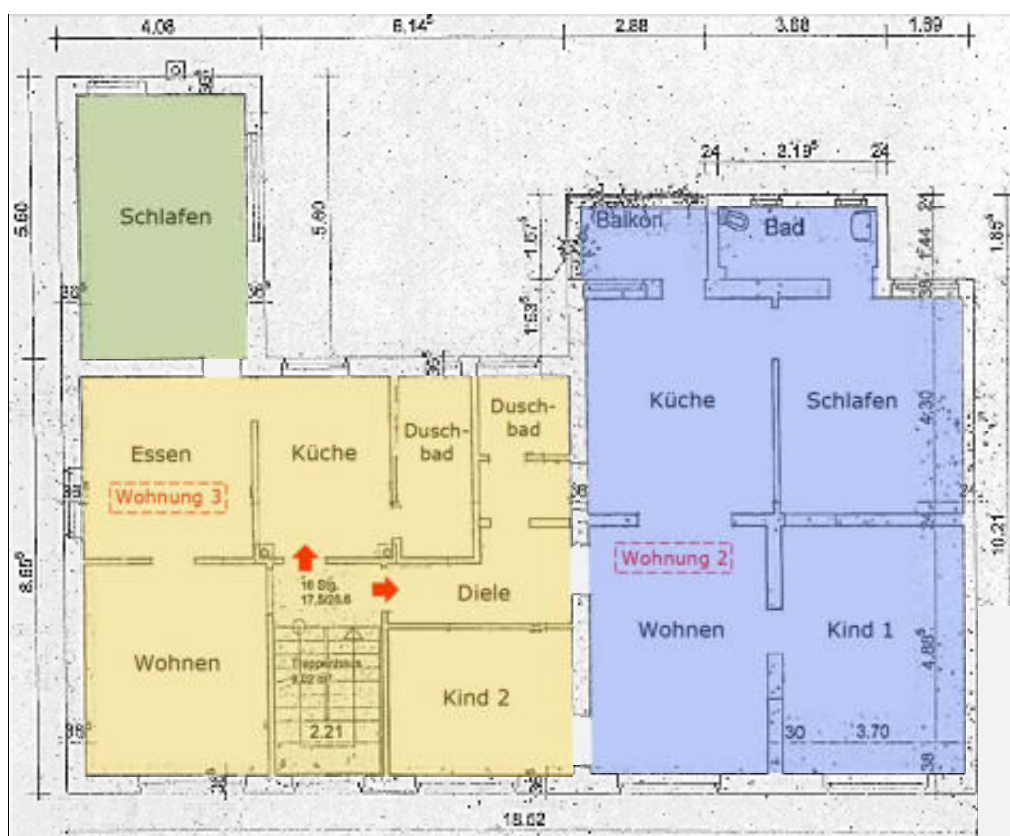


- Starkregenhinweiskarte -

tlw. skizzenhaft angepasste Plandarstellungen
 ■ Altbau ■ Erweiterung ■ Anbau

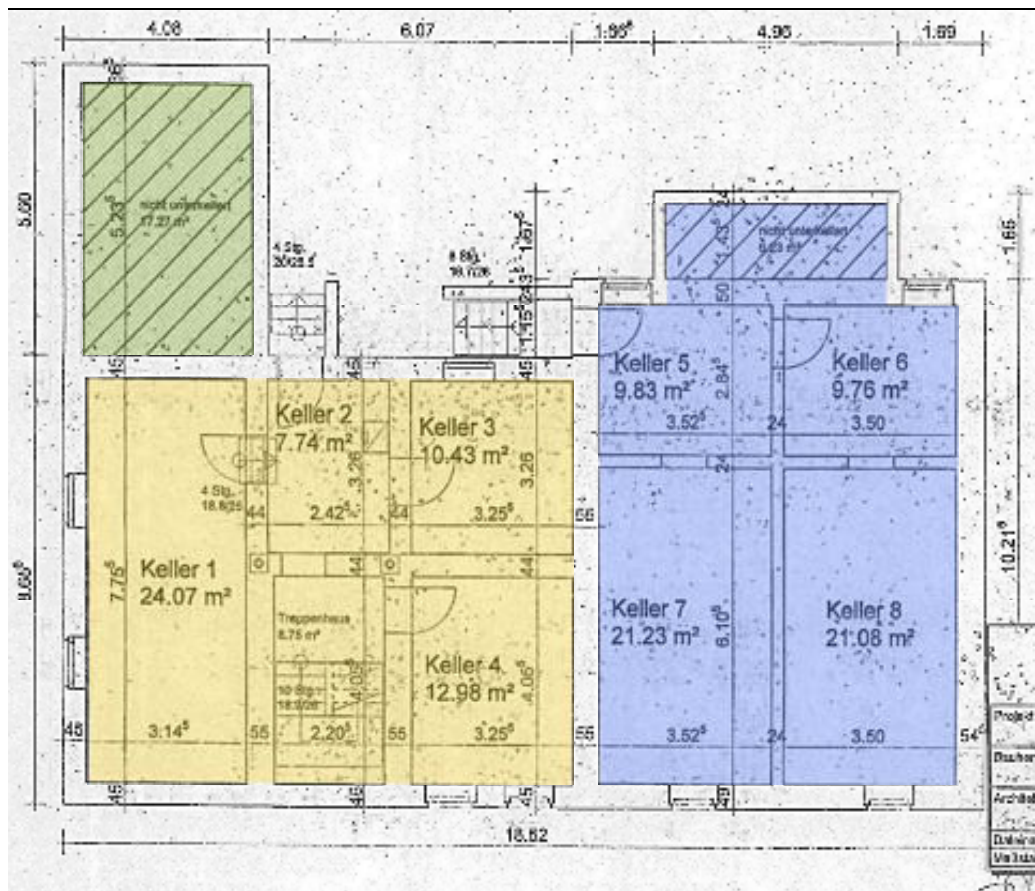


- Erdgeschoss -

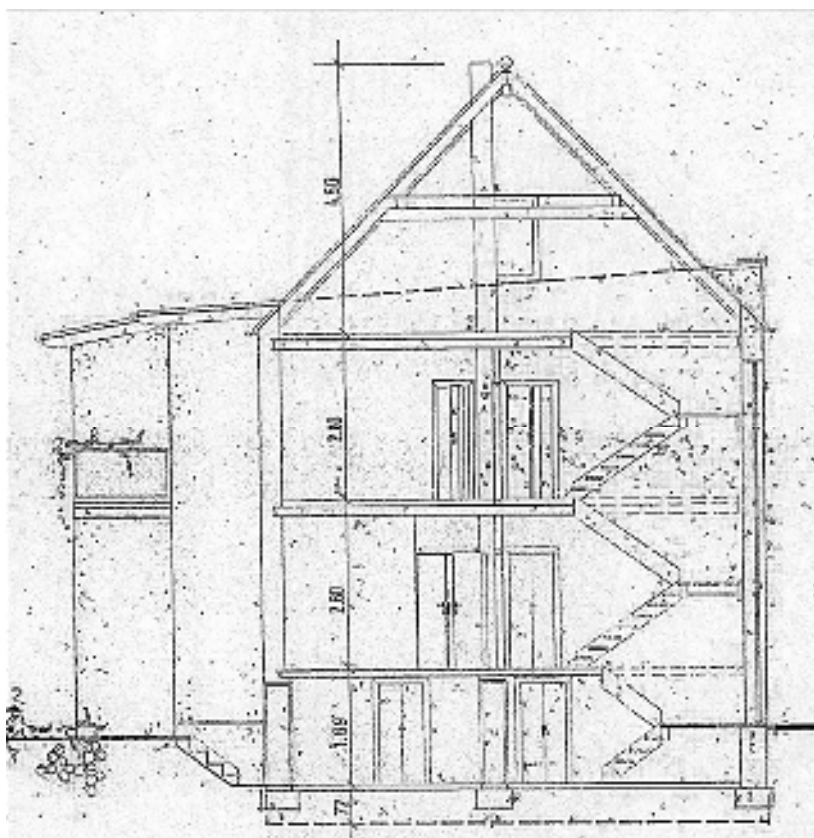


- Obergeschoss -

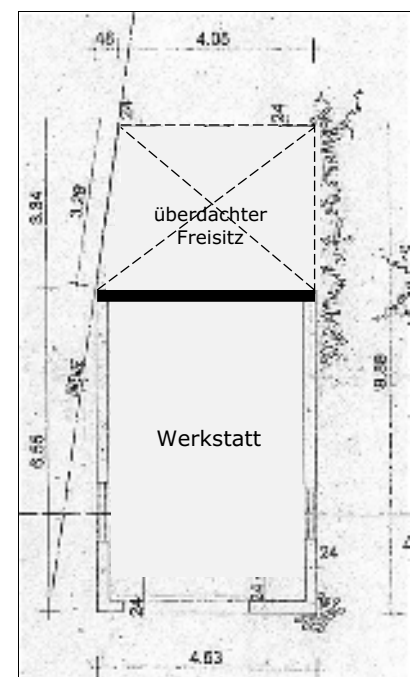
tlw. angepasste Plandarstellungen

 Altbau
 Erweiterung
 Anbau


- Kellergeschoss -



- Gebäudeschnitt -



- Massivschuppen -



-1- Straßenansicht von Südosten



-2- Straßenansicht von Nordosten



-3- Gartenteilansicht



-4- Gartenteilansicht



-5- Terrasse, Balkon



-6- Ladenfront, Hauseingang Wohnungen 2 und 3



-7- Hauseingang Wohnung 1



-8- Massivschuppen



-9- offener Holzanbau



-10- Massivschuppen



-11- Garten



-12- rückwärtiger Gartenzugang



-13- „Friedrichstraße“



-14- Treppe EG



-15- Kellerabgang



-16- Kelleraußentreppe



-17- SW-Hebeanlage



-18- Waschbereich

----- Schadensbilder -----



-19-



-20-



-21-



-22-



-23-



-24-



-25- WC



-26-



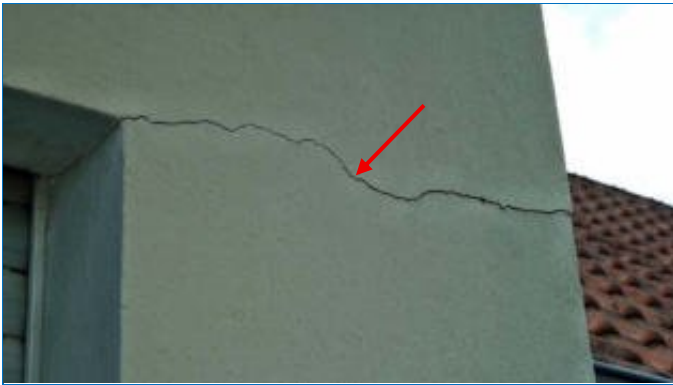
-27-



-28-



-29-



-30-



-31-



-32-



-33-



-34-

Schadenslegende

- Wohnung 1, EG -

19-20 Wand- und Deckenfeuchte mit Stockbefall

21 morsche Stelle Holzdeck

- Wohnung 2, OG rechts -

22, 23 abgängiger Badausbau

24 Feuchtespuren und Putzfehlstelle Küchenwand

- Wohnung 3, OG links -

25 Korrosion Heizkörper Duschbad

- allgemein -

26 Spuren tierischen Befalls Dachgebälk Altbau

27-32 vielfache Risse, Putzabplatzungen, Feuchtespuren, Verfleckungen Fassade

- Massivschuppen -

33 Spuren tierischen Befalls Dachgebälk

34 nicht dichtliegende Pfannendeckung, Grüneinwuchs Massivschuppen