

Auftraggeber: Amtsgericht Detmold

Az.: 021 K 51/25

Gutachten- Nr.: GAD 2025.14

Datum: 13.02.2026

Dipl.-Ing. Gabriele Stork  
Sachverständige für Immobilienbewertung  
(EIPOS)

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

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

## Gutachten

über den Verkehrswert (gem. § 194 BauGB) des Wohnungseigentums Nr. 14 (lt. Urkundenrolle 129 aus 2016) in 32791 Lage, Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum 29.01.2026 ermittelt mit rund

**116.000 €**

und

### **Ausfertigung Nr.: 1 - 2 - 3**

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, zwei davon als PDF-Datei sowie eine für meine Unterlagen

Das Gutachten besteht aus 74 Seiten, davon 6 Anlagen auf 20 Seiten

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

### Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Wohnungseigentum
--------	------------------

Wertermittlungsstichtag	29.01.2026
Qualitätsstichtag	29.01.2026
Ortstermin	29.01.2026

Baujahr des Gebäudes	1971
Fiktives Baujahr	1974
Wohnlich nutzbare Fläche	92 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen und Appartements	1 von 24
Restnutzungsdauer	52 Jahre

Grundstücksgröße Insgesamt	4.788 m <sup>2</sup>
Vor. relativer Bodenwert	175 €/m <sup>2</sup>
Vorl. Bodenwert	837.700 €
Vorl. Bodenwert Wohnungseigentum Nr. 14	<u>43.000 €</u>

Ertragswertverfahren Wohnungseigentum Nr. 14	
Rohertrag	7.080 €
Bewirtschaftungskosten	1.859 €
Reinertrag	5.221 €
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
Reinertrag des Bodens	1.075 €
Reinertrag des Gebäudes	4.146 €
Restnutzungsdauer	28 Jahre
Vorläufiger Gebäude Ertragswert	82.754 €
Bodenwertanteil	43.000 €
Vorläufiger Ertragswert	125.754
Marktanpassung	-
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	125.754 €
Objektspezifische Merkmale	3.515 €
Ertragswert	<u>122.239 €</u>
Rohertragsfaktor	<u>17,76</u>

Ertragswert rd.	<u>122.000 €</u>
-----------------	------------------

Vergleichswert mittelbar	<u>112.000 €</u>
--------------------------	------------------

Vergleichswert unmittelbar	<u>114.000 €</u>
----------------------------	------------------

Verkehrswert / Wohnungseigentum	<b>116.000 €</b>
---------------------------------	------------------

Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (mängelfrei)	1.299 €
--	---------

## Inhalt

1.	Allgemeine Angaben.....	5
1.1.	Auftraggeber .....	5
1.2.	Aktenzeichen .....	5
1.3.	Zweck des Gutachtens .....	5
1.4.	Nähere Bezeichnung des Objekts .....	5
1.4.1.	Grundlagen des Gutachtens.....	5
1.5.	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	6
1.6.	Allgemeine Bedingungen.....	7
1.7.	Wertermittlungsstichtag (WST).....	8
1.8.	Qualitätsstichtag .....	8
1.9.	Ortsbesichtigung.....	8
1.10.	Besonderheiten.....	8
1.11.	Ende der Recherchen.....	9
2.	Beschreibung der Grundstücksmerkmale .....	9
2.1.	Lage .....	9
2.2.	Rechtliche Gegebenheiten .....	13
2.2.1.	Liegenschaftskataster .....	13
2.2.2.	Grundbuch .....	13
2.2.2.1.	Anmerkung zur Teilungserklärung.....	14
2.2.3.	Baulastenverzeichnis.....	16
2.2.4.	Altlastenkataster .....	16
2.2.5.	Denkmalschutz .....	16
2.2.6.	Wohnungsbindung.....	16
2.2.7.	Bauplanung- und Bauordnungsrecht.....	16
2.2.8.	Schutzgebiete .....	17
2.2.9.	Starkregen- u. Hochwassergefahren.....	17
2.3.	Entwicklungszustand .....	18
2.3.1.	Abgabenrechtliche Situation .....	18
2.3.2.	Obligatorische Rechte .....	18
2.4.	Tatsächliche Eigenschaften.....	19
2.4.1.	Identifikation.....	19
2.4.2.	Erschließung .....	19
2.4.3.	Beschaffenheitsmerkmale .....	19
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	20
3.1.	Vorbemerkungen .....	20
3.2.	Baujahr der Wohngebäude.....	21

Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15

3.3.	Bauweise der Wohngebäude .....	21
3.3.1.	Besondere Bauteile und Einrichtungen .....	23
3.3.2.	Außenanlagen .....	23
3.3.3.	Nebengebäude .....	23
3.4.	Zustand des Gemeinschaftseigentums .....	23
3.4.1.	Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage.....	24
3.4.2.	Hausgeld.....	25
3.5.	Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung.....	25
3.6.	Zustand der Wohnung / des Sondereigentums .....	27
3.7.	Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung .....	27
4.	Kennzahlen .....	27
4.1.	Bebaute Fläche /Grundfläche .....	27
4.2.	Grundflächenzahl (GRZ).....	28
4.3.	Geschossfläche .....	28
4.4.	Geschossflächenzahl (GFZ).....	29
4.5.	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) .....	29
4.6.	Wohnfläche .....	29
5.	Wertermittlung .....	30
5.1.	Ermittlung des Bodenwertes.....	32
5.2.	Wertermittlung Wohnungseigentum .....	34
5.2.1.	Ertragswertverfahren §§ 27 – 34 ImmoWertV .....	34
5.2.2.	Begriffe und Wertansätze .....	34
5.2.3.	Ertragswert .....	42
5.3.	Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021.....	43
5.3.1.	Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes .....	43
5.3.1.1.	Vergleichswert anhand des Immobilienrichtwertes .....	45
5.3.1.2.	Vergleichswertermittlung über Vergleichspreise .....	46
5.3.1.3.	Vergleichswert anhand von Vergleichspreisen .....	49
5.3.2.	Verkehrswert.....	49
6.	Anlagen.....	52
6.1.	Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage .....	52
6.2.	Liegenschaftskarte.....	52
6.3.	Liegenschaftsauszug .....	52
6.4.	Bodenrichtwertkarte.....	52
6.5.	Bauzeichnungen .....	52
6.6.	Fotos .....	52

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1. Auftraggeber**

Amtsgericht Detmold

### **1.2. Aktenzeichen**

21 K 51/25

### **1.3. Zweck des Gutachtens**

Verkehrswertermittlung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

### **1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts**

Es handelt sich um folgendes Eigentum:

Wohnungseigentum.<sup>1</sup>

1.016/20.000 Miteigentumsanteil zu gleichen Bruchteilen an dem Grundstück Gemarkung Ehrentrop, Flur 2, Flurstück 1280, Gebäude und Freifläche, Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13,15, Größe 47 a 88 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts des Hauses Dachsstraße 1 nebst Kellerraum.

Es ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

#### **1.4.1. Grundlagen des Gutachtens**

- Der mir erteilte Auftrag vom 06.01.2025 / eingegangen am 14.11.2025
- Auszüge aus den Grundbüchern /Kopien vom 25.09.2025
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftskataster des Kreises Lippe vom 07.01.2026
- Kopie der Teilungserklärung vom 11 November 2015. Urkundenrolle 713/2015
- Kopie der Neufassung des § 2 der Teilungserklärung Urkundenrolle 129/2016
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster – des Kreises Lippe vom 07.01.2026

---

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

- Auskunft aus dem Baulastenkataster – der Stadt Lage vom 08.12.2025
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks vom 26.01.2026 von der Stadt Lage
- Bauzeichnungen, Berechnungen etc. als Kopie aus der Bauakte der Stadt Lage
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Lippe
- Als einschlägige Literatur:  
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023  
Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ 9. Auflage 2022  
Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2024/25 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen  
Unglaube „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung / 2021, Reguvis Fachmedien  
Kröll, Hausmann „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015

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

## 1.5. Wesentlich rechtliche Grundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist:

### **Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV-2021**

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

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist:

### **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist

### **Grundbuchordnung (GBO)**

Ausfertigungsdatum: 24.03.1897. In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Gesetz vom 25. Februar 2025 (BGBl. I S. 63) geändert worden ist.

### **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Ausfertigungsdatum: 15.03.1951 Vollzitat: "Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist.

## **1.6. Allgemeine Bedingungen**

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen, der Ortsbesichtigung und den Angaben aus den Bauakten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine zerstörenden Untersuchungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen, sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten nur durch eine visuelle Erfassung.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

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

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Die beigelegten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauungen geben. Die in dem Gebäude vorhandenen Möbel einschließlich der Küchenmöbel sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

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

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

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Insoweit darf der

Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüber hinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung der Sachverständigen gestattet und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung der Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

### **1.7. Wertermittlungstichtag (WST)**

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 29.01.2026

### **1.8. Qualitätsstichtag**

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

Er entspricht dem Zustand am Wertermittlungstichtag, den 29.01.2026

### **1.9. Ortsbesichtigung**

29.01.2026

Teilnehmer:

Frau Xxxx XXXX

Dipl.-Ing. Gabriele Stork als Sachverständige

#### Anmerkung

*1. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Haus Dachstraße Nr. 1.*

*In diesem Gebäudeteil konnten auch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume, wie das Treppenhaus , der Dachboden und der Keller besichtigt werden.*

*2. Im Gebäudeteil Iltisweg 15 konnte das Treppenhaus vom EG bis zum DG und der Dachboden besichtigt werden.*

*3. Die Gebäudeteile Dachsstraße 3 und Iltisweg 15 konnten nur von außen besichtigt werden.*

*Augenscheinlich, sowie laut Bauakte ist das Haus Iltisweg 13 und 15 identisch mit dem Haus Dachsstraße 1, 3.*

### **1.10. Besonderheiten**

Das Gemeinschaftseigentum konnte nur eingeschränkt besichtigt werden.

## 1.11. Ende der Recherchen

03.02.2026

## 2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale

### 2.1. Lage

#### Bundesland

Nordrhein-Westfalen

#### Regierungsbezirk

Detmold

#### Kreis

Lippe

*„Der Landkreis Lippe ist 1246 km<sup>2</sup> groß und liegt im Dreieck der Großstadtregion Ruhrgebiet, der Documenta-Stadt Kassel und der Landeshauptstadt von Niedersachsen Hannover, sowie im Zentrum zwischen Teutoburger Wald und Weser. Hier leben in 16 Städten und Gemeinden ca. 348.000<sup>2</sup> Einwohner. Der Kreis ist mit zwei Heilbädern und vielen Heilquellen eine Gesundheits- und Wellnessregion. Gleichzeitig ist er Teil der leistungsfähigen Industrie- und Dienstleistungsregion Ostwestfalen-Lippe.“<sup>3</sup>*

#### Stadt

##### Lage

Lage liegt etwa neun Kilometer nordwestlich von Detmold unweit des Teutoburger Waldes im Werretal. Sie wird als kleine Mittelstadt klassifiziert und ist 76,02 km<sup>2</sup> groß. Der Großteil der Fläche, nämlich 56,9 %, wird für die Landwirtschaft verwendet.

Die Stadt ist als „Zieglerstadt“, „Zuckerstadt“ und „Stadt des Sports“ bekannt.

Beginnend im Norden im Uhrzeigersinn grenzen an Lage die Städte Bad Salzuflen, Lemgo, Detmold, die Gemeinde Augustdorf, die Stadt Oerlinghausen und die Gemeinde Leopoldshöhe (alle Kreis Lippe).

In Lage leben ca. 35.000 Einwohner in 15 Stadtteilen.

#### Stadtteil

Lage / Ehrentrup

#### Einwohner

35.044<sup>4</sup> in der Gesamtstadt

3.104<sup>5</sup> in Ehrentrup

---

<sup>2</sup> Zahlen, Daten und Fakten - Kreis Lippe (kreis-lippe.de)31.12.2023

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

<sup>4</sup> www.kreis-lippe.de/kreis-lippe/lippe/unser-kreis/zahlen-daten-fakten.php / Stand 31.12.2024

<sup>5</sup> www.lage.de/ Einwohnerzahlen 31.12,2023

### **Kaufkraftindex**

87,6 (im Vergleich Kreis Lippe 95,8)<sup>6</sup>

### **Arbeitslosenzahl**

Kreis Lippe 6,1 %

im Vergleich:

NRW 7,6 %

Bundesrepublik 6,1 %<sup>7</sup>

Am 30.06.2023 gab es in Lage 13.860 sozial versicherungspflichtige Beschäftigte.  
Das Pendlersaldo betrug - 6.292.<sup>8</sup>

### **Demographische Entwicklung<sup>9</sup>**

Jahr	Einwohnerzahl
2016	35.099
2018	35.047
2020	34.885
2022	35.423
2024	35.311

Die Bevölkerungszahl ist seit 2016 relativ konstant.

Im Kommunalprofil für die Stadt Lage<sup>10</sup> wird nach einer Modellrechnung bezogen auf das Jahr 2024 bis 2035 mit einem Bevölkerungsrückgang von 2 % zu rechnen sein.

### **Entfernungen**

Zum Stadtzentrum / Rathaus: ca. 1,1 km (fußläufig)

Zur nächsten Großstadt: ca. 30 km (Bielefeld) Oberzentrum in OWL

ca. 30 km (Paderborn) Oberzentrum in OWL

### **Nähere Umgebung**

Das zu bewertende Grundstück liegt am Stadtrand innerorts direkt an der Ausfallstraße nach Bielefeld (Bundesstraße 66). Die Umgebung wird geprägt durch Geschosswohnungsbauten.

---

<sup>6</sup> Kennzahlen Lippe 2023/2024 IHK-Lippe

<sup>7</sup> Bund, Länder und Kreise - Lippe - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) März. 25

<sup>8</sup> Statistik NRW – Kommunalprofil Stadt Lage / Stand 23.05.2024

<sup>9</sup> www.landesdatenbank.nrw.de

<sup>10</sup> statistik.nrw/sites/default/files/municipalprofiles/I05766040.pdf

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg  
GAD 2025.12

## **Verkehrsanbindung**

### Öffentliches Verkehrsnetz:

Die nächste Bushaltestelle "Schlüsselburg" befindet sich an B 66 und ist fußläufig nach 150 m erreichbar. Hier verkehren die Linie 769 (Lage – Oerlinghausen) und die Linie 957 (Schulzentrum Lage – Ohrsen – Kachtenhausen)

Die Bahnstation der DB für Regionalverkehr ist ca. 2 km entfernt. Von hier können die ICE-Bahnhöfe in Altenbeken sowie die in Bielefeld oder Herford erreicht werden.

### Öffentliches Straßennetz

Bis zur Autobahnauffahrt der A2 (Oberhausen-Hannover) Richtung Hannover sind es ca. 15 km und zur A 33 (Verbindung der A 30 und A 44) Auffahrt Schloss Holte - Stukenbrock ca. 16 km.

Im Nordosten grenzt das Bewertungsgrundstück direkt an die B 66.

Die Bundesstraße 239 (B239) ist über die B66 in östlicher Richtung nach ca. 1 km zu erreichen.

## **Flughafen**

Der Flughafen Paderborn ist ca. 56 km entfernt und über die A 33 in ca. 50 Min. erreichbar.

Bis zum Flughafen Hannover sind es über die A 2 ca. 116 km (Fahrzeit ca. 1 Std. 45 Min.)

## **Immissionen**

Das Bewertungsobjekt liegt direkt im Kreuzungsbereich Dachsstraße / Bielefelder Straße (Bundesstraße 66).

Während der Ortsbesichtigung wurden Verkehrsgeräusche wahrgenommen.

### Schulen:

- Grundschule

Städt. Grundschule Ehrentrop / Entfernung ca. 1.200 m – fußläufig erreichbar -

- Weiterführende Schulen

Sekundarschule / Entfernung ca. 2.300 m

Realschule / Entfernung ca. 2.000 m

Gebr. Humboldt Gymnasium / Entfernung ca. 2.000 m

Förderschulen im Stadtteil Hagen

- Hochschulen - Universitäten

### Detmold

Hochschule für Musik und Technische Hochschule OWL (ca. 10 km/ Bus / Bahn oder PKW)

### Lemgo

Technische Hochschule OWL (ca. 11 km/ Bus / Bahn oder PKW)

### Bielefeld

Universität Bielefeld (ca. 24 km Bus / Bahn / PKW)

### Kindergarten:

Städt. Verbundfamilienzentrum (ca.1.100 m fußläufig erreichbar / größtenteils entlang der B66)

### Einkaufsmöglichkeiten:

Erweiterte Grundversorgung im Stadtzentrum

Discounter und Einzelhandel im Stadtzentrum (ca. 1,0 bis ca. 2,0 km entfernt)

### Geldinstitute

Im Stadtkern vorhanden

### Kulturangebote:

Ziegeleimuseum im Stadtteil Hagen

Kunst-Stiftung Sibylle im Stadtkern

Landestheater und Musikhochschule in der Kreisstadt Detmold

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

### Medizinische Versorgung:

Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte im Stadtzentrum

Klinikum Lippe in den Nachbarstädten Detmold und Lemgo, weitere Kliniken im Oberzentrum Bielefeld

### Parkplätze:

Für das Bewertungsobjekt ist kein Sondernutzungsrecht für einen Parkplatz vorhanden.

Im Öffentlichen Straßenraum sind an der Dachsstraße gegenüber des Bewertungsobjektes Parkplätze vorhanden.

### **Lagebeurteilung- insgesamt**

- Einfache Lage
- Direkt an der Bundesstraße 66

### **Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?**

Beim Bodenwert, bei der Miete und beim Liegenschaftszinssatz.

## 2.2. Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1. Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster (Kopie vom 07.01.2026) nachgewiesen unter:<sup>11</sup>

1.016/20.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 14

Regierungsbezirk:	Detmold
Kreis:	Lippe
Gemeinde:	05766040 Lage
Gemarkung:	2054 Ehrentrup
Flur:	2
Flurstück:	1280
Lagebezeichnung:	08324 Dachsstraße 1 08324 Dachsstraße 3 08328 Iltisweg 13 08328 Iltisweg 15
Fläche:	4.788 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	4.788 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche

### 2.2.2. Grundbuch

Grundbuchstand / Kopie vom: 25.09.2025

**Grundbuchblatt: 15145**

Letzte Änderung 15.02.2017

Grundbuchbezirk: 052003 Detmold

Amtsgericht: 2303 Detmold

#### Bestandsverzeichnis

Zur laufenden Nr. 1 der Grundstücke sind im Bestandsverzeichnis folgende Eintragung vorhanden

*„1.016/20.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:*

*Gemarkung: Ehrentrup, Flur: 2, Flurstück: 1280, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13,15*

---

<sup>11</sup> Siehe Anlage 6.3

*verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts des Hauses Dachsstraße 1 nebst Kellerraum.*

*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt. Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörende Sondernutzungsrechte begrenzt.*

*Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.*

*Hier ist kein Sondernutzungsrechte zugeordnet worden.*

*Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.*

*Dies gilt nicht im Falle der:*

- *Erstveräußerung*
- *Veräußerung an den Ehegatten*
- *Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung*
- *Durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern.*

*Bezug: Bewilligungen vom 14.10.2015, 03.03.2026 und 04.03.2016 (UR-Nrn. 713 und 714/2015 sowie 129 und 137/2016 , Notar Xxxx XXXX, Kaltenkirchen). Von Blatt 230 hierher übertragen am 15.03.2016."*

#### Abteilung 1

In Abteilung I ist unter der lfd. Nr. 2 der Eintragungen zur lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgender Eigentümer eingetragen:

Xxxx XXXX, geb. am 10.11.1993

#### Abteilung 2

In Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ sind keine Eintragungen vorhanden.

#### Abteilung 3

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

### **2.2.2.1. Anmerkung zur Teilungserklärung**

In der Neufassung der Teilungserklärung (Urkundennummer 129 /2016) wird in § 2 das Miteigentum wie folgt geschrieben:

*„1.016/20.000 Miteigentumsanteil zu gleichen Bruchteilen an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss rechts des Hauses Dachsstraße 1 gelegenen Wohneinheit Nr. 14, die in der Abgeschlossenheitserklärung der Stadt Lage mit Ziffer 2 gekennzeichnet ist, nebst Keller Nr. 14 im Kellergeschoss, der in der Abgeschlossenheitserklärung der Stadt Lage mit Ziffer 2 gekennzeichnet ist.“*

In § 3 der Teilungserklärung (Urkundennummer 713/2015) wird unter **Punkt 1** das **Sondereigentum** wie folgt beschrieben:

*„Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie zu diesen Räumen gehörende Bestandteile, des Gebäudes, die verändert werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf dem Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.“*

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) *Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume*
- b) *Die nichttragenden Zwischenwände*
- c) *Der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören*
- d) *Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume*
- e) *Die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an*
- f) *Die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler*
- g) *Die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung*
- h) *Die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an*
- i) *Bei Balkonen, Loggien und Terrassen der durch die Balkon-, Terrassen- und/oder Loggienumfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau, zu dem auch die Isolierung gehört*
- j) *Sämtliche der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.“*

In § 3 der Teilungserklärung wird unter **Punkt 2** das **Gemeinschaftseigentum** wie folgt beschrieben:

*“Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Absatz 1 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden.“*

*Das jeweilige Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklage, ist wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln und zu verwalten; es darf nicht auseinandergesetzt werden. Einzelne, auch ausscheidende Wohnungseigentümer haben Anspruch auf Auszahlung von Anteilen dieses Vermögens.“*

Zur Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums stehen in § 9 insbesondere unter:

Punkt 3

*“Der einzelne Wohnungseigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der folgenden Teile des Gemeinschaftseigentums, die im räumlichen Zusammenhang seines Sondereigentums liegen:*

a.) *Der Wohnungseingangs- Terrassen- und Balkontüren*

b.) *Der Fenster*

c.) *Der Rollläden, Jalousien, Lichtkuppeln pp*”

Punkt 4

*“Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer”*

### **2.2.3. Baulastenverzeichnis**

Lt. schriftlicher Auskunft von Frau XXXX, Stadt Detmold vom 08.12.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht in das Baulastenverzeichnis der Stadt Detmold eingetragen.

Das Gutachten wird daher auf Basis “baulastenfrier Zustand” erstellt.

### **2.2.4. Altlastenkataster**

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX, vom 07.01.2026 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster des Kreises als Fläche mit potentiellern Bodenbelastungsverdacht aufgrund der Vornutzung als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Die erteilte Auskunft beinhaltet den momentanen Kenntnisstand. Der Kreis Lippe übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster.

Die Wertermittlung erfolgt daher auf der Basis „altlastenfrier Zustand“.

### **2.2.5. Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der denkmalliste der Stadt Lage aufgeführt.

### **2.2.6. Wohnungsbindung**

Nach telefonischer Auskunft der Stadt Lage, Frau XXXX vom 03.02.2026 besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

### **2.2.7. Bauplanung- und Bauordnungsrecht**

Das Bewertungsobjekt liegt lt. Geoportal der Stadt Lage nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (B-Plan) nach § 30 Baugesetzbuch.

Es befindet sich im Bereich eines nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf

nicht beeinträchtigt werden.

Der „Flächennutzungsplan der Stadt Lage“, rechtskräftig seit Dezember 2025, weist die Fläche des Gebietes, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche aus.

Zum Bewertungsobjekt waren u. a. folgende Unterlagen in der Bauakte:

Bauantrag für 24 Mietwohnungen vom 21.08.1969

Bauantrag für 12 Garagen vom 21.08.1969

Die Bauabnahme ist datiert auf den 30.11.1971

Anträge zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.08.2015

Bescheinigungen zur Abgeschlossenheit vom 25.08.2015

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

### 2.2.8. Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt gem. Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 21.01.2026) weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

### 2.2.9. Starkregen- u. Hochwassergefahren

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.<sup>12</sup>

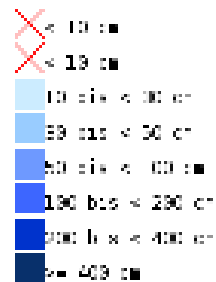
Bei Starkregen ist auf dem Grundstück lt. Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 21.01.2026 / siehe Karte unten) nicht mit einer Überflutung zu rechnen.<sup>13</sup>

BKG Starkregengefahrenhinweiskarte



Wasserhöhen seltenes Ereignis (BKG)

Wasserhöhen (seltenes Ereignis)



Kopie aus dem Internet/ Geoportal Kreis Lippe)

<sup>12</sup> Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten | flussgebiete.nrw

<sup>13</sup> kreis-lippe.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=5601a7a639ab4f45a9ce7a4b48d4169f  
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg  
GAD 2025.12

## 2.3. Entwicklungszustand

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

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

- Bauerwartungsland

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

- Rohbauland

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

- Baureifes Land

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

- Sonstige Flächen

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um baureifes Land.

### 2.3.1. Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft von Herrn XXXX, Stadt Lage, vom 26.01.2026 sind die Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und KAG<sup>14</sup> abgegolten.

### 2.3.2. Obligatorische Rechte

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

Der vorliegende Mietvertrag trat zum 01.01.2018 in Kraft.

Die Nettokaltmiete wird mit 520 € / Monat angegeben.

Heute beträgt die Nettokaltmiete laut Auskunft der Wohnungsverwaltung 590 € / Monat.

---

<sup>14</sup> KAG - Kommunalabgabengesetz

## 2.4. Tatsächliche Eigenschaften

### 2.4.1. Identifikation

#### Lage/Adresse

Das Bewertungsobjekt wurde von der Sachverständigen unter der im Grundbuch angegebenen Adresse gefunden.

#### Größe

Grundstücksmaße

Straßenlängen:

Bielefelder Straße; ca. 79,00 m

Dachsstraße: ca. 72 m

Iltisweg: ca. 117 m

Ø Breite: ca. 61 m

Ø Tiefe: ca. 70 m

Grundstücksfläche Garagen: ca. 22 m x 24 m

Die Maße wurden im Ortstermin grob abgeschritten und dem Onlineportal „Tim online“ entnommen, sie plausibilisieren die im Liegenschaftsnachweis angegebene Fläche von 4.788 m<sup>2</sup>. (61m x 71m + 22 m x 24 m = 4.798 m<sup>2</sup>)

#### Nutzung

Während der Ortbesichtigung wurde festgestellt, dass das Bewertungsobjekt, wie im Liegenschaftsnachweis angegeben, wohnlich genutzt wird.

### 2.4.2. Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird verkehrlich von der Dachstraße und dem Iltisweg erschlossen.

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

### 2.4.3. Beschaffenheitsmerkmale

Der Zuschnitt des ebenerdigen Eckgrundstücks und die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, sowie die Lage zu den drei anliegenden Straßen (Bielefelder Straße, Dachsstraße, Iltisweg) kann dem beiliegenden Ausschnitt der Liegenschaftskarte entnommen werden.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Siehe Anlage

Die Dachsstraße verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über eine Bitumen-Fahrbahndecke. Die Fußgängerwege, die sich beidseitig der Straße befinden, sind ebenfalls asphaltiert.

Die Zuwegungen und Hofflächen auf dem Grundstück sind vorwiegend mit großformatigen Betonplatten und Waschbetonplatten gepflastert.

Im Eingangsbereich zum Grundstück von der Iltisstraße aus ist ein Kinderspielplatz (ca. 60 m<sup>2</sup>) angelegt.

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

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

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 3.1. Vorbemerkungen

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Grundstück, das mit zwei in Größe, Bauart, Ausführung und Optik identisch wirkenden Wohngebäuden bebaut ist.

Die beiden Wohnhäuser sind als Mehrfamilienhäuser mit je 12 Wohneinheiten konzipiert.

Dabei sind die beiden Wohnhäuser zudem durch eine Trennwand in zwei Einheiten unterteilt, die jeweils über einen eigenen Hauseingang mit Treppenhaus verfügen.

Auf jeder der drei Etagen befinden sich jeweils zwei Wohnungen.

Das Grundstück ist gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 24 Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Zusammenstellung:

Lage	Etagen	Wohnungen/Etage	Wohnungen insgesamt
Dachsstraße 1	3	2	6
Dachsstraße 3	3	2	6
Iltisweg 13	3	2	6
Iltisweg 15	3	2	6
insgesamt			24

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 14 befindet sich im Haus Dachsstraße 1 im Erdgeschoss rechts.

Der Wohnung ist ein Kellerraum als Sondereigentum zugeordnet.

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

### 3.2. Baujahr der Wohngebäude

- 1971

Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum:

- 1998

Neue Heizungsanlage (lt. Energieausweis)

Dämmung der Außenwände (Wärmeverbundsystem ca. 8 cm / das Datum ist nicht  
genau bekannt)

- 2001

Teilweise neue Kunststofffenster mit Doppelverglasung

- 2007

Teilweise neue Kunststofffenster mit Doppelverglasung

- 2020 (lt. Angabe eines Bewohners)

Neue Dachdeckung\*

\*Anmerkung

*Die Dachflächen wurden nicht gedämmt.*

*In der Dachsstraße 1 wurde die oberste Geschossdecke gedämmt, im Iltisweg 15  
hingegen nicht.*

*Die Gebäudeteile Iltisweg 13 und Dachsstraße 3 waren nicht zugänglich.*

### 3.3. Bauweise der Wohngebäude

- dreigeschossig
- Satteldach / nicht ausgebaut
- Voll unterkellert
- Massiv

#### Außenwände

Keller: Mauerwerk

Wohngeschosse: Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

#### Fassaden:

WDVS / Putzansicht

#### Innenmauerwände:

Mauerwerk

#### Fundamente:

Beton

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion / Satteldach / Kehlbalkendach 30 ° /  
Dachpfannen mit Unterspannbahn, Dachrinne aus Zink

Decken

Keller: Stahlbeton

Wohngeschosse: Stahlbeton

Fußboden

Kellergeschoss: Beton / Estrich

Treppenhaus: Betonwerkstein

Geschosstreppe

Stahlbeton vom KG zum EG mit Kunststeinbelag / vom EG  
zum DG mit PV-Belag / Metallgeländer

Fenster

Keller: Stahlgitterfenster / Einfachverglasung

Wohngeschosse: Kunststoff mit  
Zweifachverglasung vor ca. 1995  
Zweifachverglasung nach ca. 1995  
Keine Rollläden

Haustür

Zweiteilig aus Kunststoff nach ca. 1995  
feststehendes Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage

Energetische Einrichtungen

Es sind keine besonderen energetischen Einrichtungen (wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen) vorhanden.

Die Dachflächen der gesamten Wohnungs-Eigentumsanlage sind gemäß des Solardachkatasters-lippe gut für eine Fotovoltaikanlage oder zur Nutzung von Solarthermie geeignet.<sup>16</sup>

Für das Bewertungsobjekt liegt ein Energieausweis mit folgenden Daten vor:

Grundlage	Energieverbrauch
Ausgestellt am:	17.06.2019
Gültig bis	16.06.2029
Primärenergieverbrauch	180 kWh / (m <sup>2</sup> *a)

<sup>16</sup> [www.solardachkataster-lippe.de/#s=solarcal](http://www.solardachkataster-lippe.de/#s=solarcal)

Endenergieverbrauch	198 kWh/ (m <sup>2</sup> * a)
Energieklasse	“F” - energetisch nicht wesentlich modernisiertes MFH

Die Außenwände sind wärmegeklämt / Wärmedämmverbundsystem (ca. 8 cm)

Die Dachflächen sind nicht gedämmt. In der Dachsstraße 3 wurde die Decke über dem 2. OG wärmegeklämt.

#### Barrierefreiheit

Das Gebäude und die zu bewertende Wohnung sind nicht barrierefrei

#### Dichtheitsprüfung

Es liegt keine Bescheinigung vor

#### Anmerkung:

*Bei bestehenden Abwasserleitungen, schreibt § 61a Landeswassergesetz (LWG) vor, dass eine Dichtheitsprüfung spätestens bis zum 01.12.2015 durchzuführen ist, wenn das Bewertungsgrundstück in einem Wasserschutzgebiet liegt und wenn die Abwasserleitung vor dem 01.01.1965 errichtet wurde. Das Bewertungsobjekt liegt nach Angaben des Geoportals vom Kreis Lippe nicht in einem Wasserschutzgebiet und ist nach 1965 gebaut. Es besteht demnach keine Pflicht zu einer Dichtheitsprüfung.*

*Für weitere Angaben wird auf die Internetseiten der Stadt Lage und des Kreises Lippe verwiesen.*

### **3.3.1. Besondere Bauteile und Einrichtungen**

Hauseingangsüberdachungen, Balkone, Kelleraußentrepfen

### **3.3.2. Außenanlagen**

Vorwiegend Rasenflächen, Sträucher und Bäume

Wege zum Hauseingang aus Betonsteinpflaster

Einfriedigung: tlw. lebende Hecken, Stützmauer zur B 66

Spielplatz

Gepflasterter Platz für Mülltonnen

### **3.3.3. Nebengebäude**

Garagenanlage / dem Bewertungsobjekt ist kein Sonderrecht zugeordnet

## **3.4. Zustand des Gemeinschaftseigentums**

Der optische Eindruck des Bewertungsobjektes wird in Anlehnung an den

Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe als normal ansprechend bezeichnet.

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von außen in einem ordentlichen Unterhaltungszustand von innen war zum Teil ein leichter Unterhaltungsrückstand festzustellen.

Es weist insbesondere folgende Unterhaltungsrückstände und Schäden auf:

#### Dachsstraße 1

Sichtbare Witterungseinflüsse tlw. mit Moos-/Algenansatz an der Nordfassade und den Kelleraußentreppen

Die Hauseingangstür im Gebäudeteil ist nicht zu verschließen

Feuchtespuren auf dem Boden des Dachgeschosses unterhalb des Dachlufen-Fensters (momentan scheinbar trocken). Das Fenster wurde provisorisch abgedichtet

Der Belag der Geschosstreppen (EG bis DG ) ist stark strapaziert und löst sich an vielen Stellen, insbesondere an den Sockelleisten

Abdeckungen der Stromverteilerdosen fehlen teilweise

Treppengeländer mit Anstrichschäden

In der Bewertungswohnung war ein Fenster nicht zu verschließen und der Fensterrahmen beschädigt. (siehe Punkt 2.2.2.1 und 3.6.)

#### Iltisweg 15

Sichtbare Witterungseinflüsse tlw. mit Moos-/Algenansatz an der Nordfassade und den Kelleraußentreppen

Die Folie unterhalb der Dachdeckung scheint insbesondere bei den aufgehenden Bauteilen (Dachlufenfenstern, Lüftungsauslässen, Schornstein) nicht sachgemäß verlegt worden zu sein / vereinzelt sichtbarer Feuchteintritt

#### \*Anmerkung

1. Das Gutachten wird auf Basis des gleichen Zustandes beider Gebäude erstellt (vgl. Punkt 1.9. und 3.1.).

2. Auf den Oberflächen von Wärmedämmverbundsystemen hat sich in letzter Zeit vielfach gezeigt, dass ihre Oberflächen im Lauf der Zeit vermehrt durch Algen- oder Pilzbildung beeinträchtigt werden. Dies stellt zwar keinen Schadensfall für die Fassade dar, wird aber deutlich als optischer Mangel wahrgenommen.

### **3.4.1. Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage**

Der Sachverständigen lag eine Abrechnung der Rücklagen für den Abrechnungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 vom 12.03.2025 vor.

Der Stand der Instandhaltungs- bzw.- Erhaltungsrücklage belief sich zum 31.12.2024 insgesamt auf 69.075,29 € davon entfielen 3.509,01 € auf das Bewertungsobjekt.

Zum 01.01.2026 beläuft sich die Rücklage laut schriftlicher Auskunft des Hausverwalters auf 33.303 € (das entspricht 1.780,05 € für das Bewertungsobjekt).

Ein Wirtschaftsplan liegt der Sachverständigen nicht vor.

Instandsetzungsmaßnahmen und Sonderumlagen sind nach schriftlicher Auskunft des Verwalters nicht geplant.

### 3.4.2. Hausgeld

In der Jahresabrechnung vom 01.01.2024 – 31.12.2024 werden die Nebenkosten für das Bewertungsobjekt wie folgt beziffert:

Art der Nebenkosten	Gesamte Anlage	Wohnungseigentum 14
Umlagefähig	93.111,13 €	6.927,76 €
Davon Heizkosten		5.483,56 €
Nicht umlagefähig	14.282,24 €	692,25 €
Einzahlung in die in Instandhaltungsrücklage	16.821,72 €	854,54 €

### 3.5. Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung

#### Aufteilung der Wohnung

Die Wohnung Nr. 14 (lt. Aufteilungsplan) befindet sich im Erdgeschoss rechts. Sie ist folgendermaßen aufgeteilt:

Wohn- Esszimmer

3 Schlafzimmer

Küche

Bad

Gäste-WC

Flur mit Garderobe

Abstellraum

Zur Wohnung / zum Sondereigentum gehört ein Kellerraum

#### Ausrichtung

Das Wohn-Esszimmer hat zwei Balkone, einen im Westen und einen im Osten

#### Besonnung und Belichtung

Fenster nach Osten und Westen

#### Fußboden

Laminat

Im Bad, Gäste-WC und in der Küche Fliesen

#### Fenster

Kunststoff mit Isolierverglasung

#### Innentüren

Holzzargen und Holztürblätter / weißgrau / einfache Ausführung

### Wände und Decken

- Wohnräume: Wände geputzt, tapeziert und gestrichen  
Decken geputzt und gestrichen
- Badezimmer: Wände halbhoch gefliest  
Decken geputzt und gestrichen
- Gäste WC: Wände türhoch gefliest  
Decken geputzt und gestrichen

### Balkone

Die Balkone haben keinen Belag, Balkongeländer aus Metall mit Verkleidung aus Faserzementplatten in Wellenform

### Sanitäre Einrichtungen

- Badezimmer mit Badewanne, Stand-WC und Waschbecken, Objektfarbe weiß
- Gäste-WC mit Stand-WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, Objektfarbe weiß

### Küche

Fliesenspiegel und Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom

### Heizung / Warmwasserversorgung

- Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung (nach 1995 Niedertemperatur oder Brennwertkessel)
- Radiatoren mit Thermostatventilen

#### Anmerkung

*Die Heizungsanlage befindet sich im Keller des Wohngebäudes im Iltisweg 13,15. und war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich.*

### Elektroinstallation

- Ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
- Unterverteilung in der Wohnung mit Drehsicherungen und Kippschaltern (aus dem Baujahr – vor 1985)
- Zählerkasten im Treppenhaus mit Drehsicherungen (aus dem Baujahr – vor 1985)
- Klingelanlage mit Gegensprechfunktion

### Rauchmelder

Vorhanden

#### Anmerkung

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

### **3.6. Zustand der Wohnung / des Sondereigentums**

Die Wohnung befindet sich in einem normalen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand.

Das Badezimmer ist noch aus dem Baujahr. Die Fenster in den Schlafzimmern stammen aus 1989. Die Fenster im Wohn-Esszimmer, der Küche und dem Bad wurden in 2007 ausgetauscht.

Zudem wurden folgende Modernisierungen/Renovierungen vor nicht allzu langer Zeit vorgenommen:

- Erneuerung der Fußbodenbeläge
- Wand- und Deckenanstrich
- Erneuerung des Gäste-WCs

Folgende Schäden und Mängel wurden festgestellt:

- Das Fenster im Schlafzimmer ist nicht zu verschließen und der Rahmen ist beschädigt
- Der Spülkasten im Bad ist nicht funktionsfähig
- Auf dem Balkonboden hat sich Grünbelag gebildet

### **3.7. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung**

Das Bewertungsobjekt wurde als Vierzimmerwohnung konzipiert.

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

Laut Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe ist die Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen im Jahr 2024 (719 Verträge) im Kreisgebiet im Vergleich zu 2023 (676 Verträge) um ca. 6 % gestiegen. Der Geldumsatz stieg im Vergleich zu 2023 um 7 %.

In Lage wurden in 2024 lt. Grundstücksmarktbericht 75 ETW für insgesamt 9.630.000 € verkauft. Im Durchschnitt waren das ca. 128.000 € pro Wohnung.

In der Altersklasse 1950 – 1974 wurden im Kreisgebiet 60 ETW verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis lag bei 1.314 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei einer Größe von 74,12 m<sup>2</sup>.

Nach Rücksprache mit ortsansässigen Maklern und eigenen Marktbeobachtungen werden in Lage momentan einige vergleichbare Eigentumswohnungen verkauft.

## **4. Kennzahlen**

Es werden nur wertrelevante Kennzahlen berücksichtigt.

### **4.1. Bebaute Fläche /Grundfläche**

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

Grundfläche der Wohngebäude und der Garagen:

$$[(39,475 \text{ m} \times 10,235 \text{ m}) \times 2] + [(5,85 \text{ m} + 17,25 \text{ m}) \times 2] = 808,05,12 \text{ m}^2 + 201,82 = 1.009,87 \text{ m}^2$$

Grundfläche der befestigten Flächen:

Garagenhof:

Ca. 135 m<sup>2</sup>

Zuwegungen zu den Häusern und Spielplatz

ca. 350 m<sup>2</sup>

Die Flächen wurde grob ermittelt im Internetportal „Tim Online“

Insgesamt:

$$1.009,87 \text{ m}^2 + 135 \text{ m}^2 + 350 \text{ m}^2 = 1.494,87 \text{ ca. } 1.500 \text{ m}^2$$

#### 4.2. Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Bebaute Fläche: 1.500 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 4.788 m<sup>2</sup>

$$\text{GRZ} = 1.500 \text{ m}^2 / 4.788 \text{ m}^2 = 0,31$$

#### 4.3. Geschossfläche

Die Geschossfläche ist gem. § 20 Baunutzungsverordnung nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Nach der Landesbauordnung NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe (2,30 m) über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Die Geschossfläche ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss = Vollgeschoss

$$(39,475 \text{ m} \times 10,235 \text{ m}) = 404,03 \text{ m}^2$$

1. Obergeschoss = Vollgeschoss

$$(39,475 \text{ m} \times 10,235 \text{ m}) = 404,03 \text{ m}^2$$

2. Obergeschoss = Vollgeschoss

$$(39,475 \text{ m} \times 10,235 \text{ m}) = 404,03 \text{ m}^2$$

3. Vollgeschoss

$$(39,475 \text{ m} \times 10,235 \text{ m}) = 404,03 \text{ m}^2$$

Geschossfläche insgesamt:

$$(39,475 \text{ m} \times 10,235 \text{ m}) \times 3 = 1.217,09 \text{ m}^2 \times 2 = 2.434,18 \text{ m}^2$$

#### 4.4. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl ist in § 20 Baunutzungsverordnung definiert. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die tatsächliche Geschossfläche des Bewertungsobjektes beträgt:

$$2.434 \text{ m}^2 / 4.788 \text{ m}^2 = 0,51$$

#### 4.5. Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend.

Zur Ermittlung dieses Maßes sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu ermitteln.

Das Dachgeschoss ist insbesondere aufgrund der geringen Höhe nicht ausbaubar.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl ergibt sich wie folgt:

$$2.434 \text{ m}^2 / 4.788 \text{ m}^2 = 0,51 \text{ und entspricht damit der unter Punkt 4,4, ermittelten Geschossflächenzahl.}$$

#### 4.6. Wohnfläche

##### Wohnfläche

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

Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

Die Loggien wurden zu ½ der Fläche berechnet.

Flur	$[(3,76 \text{ m} \times 1,76 \text{ m}) - (0,40 \text{ m} \times 0,40 \text{ m}) + (1,01 \text{ m} \times 3,01 \text{ m})] \times 0,97$	9,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	$0,625 \text{ m} \times 1,635 \text{ m} \times 0,97$	0,99 m <sup>2</sup>
Badezimmer	$2,135 \text{ m} \times 1,76 \text{ m} + 1,25 \text{ m} \times 0,885 \text{ m} \times 0,97$	4,72 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	$1,135 \text{ m} \times 1,51 \text{ m} \times 0,97$	1,66 m <sup>2</sup>
Küche	$1,95 \text{ m} \times 3,01 \text{ m} + 1,435 \text{ m} \times 2,385 \text{ m} \times 0,97$	9,01 m <sup>2</sup>

Wohnessraum	$[(3,01 \text{ m} \times 3,00 \text{ m}) + (4,825 \text{ m} \times 4,26\text{m})] \times 0,97$	28,70 m <sup>2</sup>
Balkon 1	$2,95 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} \times 0,5 \times 0,97$	1,72 m <sup>2</sup>
Balkon 2	$2,95 \text{ m} \times 1,75 \text{ m} \times 0,5 \times 0,97$	2,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	$1,25 \times 1,07 \text{ m} \times 0,97$	1,30 m <sup>2</sup>
Kind 1	$(4,26 \times 2,51 \text{ m}) \times 0,97$	10,37 m <sup>2</sup>
Kind 2	$3,01 \text{ m} \times 3,135 \text{ m} \times 0,97$	9,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	$2,885 \text{ m} \times 4,885 \text{ m} \times 0,97$	13,67 m <sup>2</sup>
insgesamt		91,91 m <sup>2</sup>

Die ermittelte Wohnfläche beträgt 91,91 m<sup>2</sup>. Die Wohnflächenberechnung der Teilungserklärung weist eine Wohnfläche von 91,88 m<sup>2</sup> aus.

Für die weitere Berechnung wird eine Wohnfläche von rund 92 m<sup>2</sup> angenommen.

## 5. Wertermittlung

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

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

### Beschreibung der drei Verfahren

- Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 2021)

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

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

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

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

- Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021)

Mit dem Ertragswertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme,

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

- Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

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

#### Wahl des Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Für die zu bewertende Objektart Wohnungseigentum liegen ausreichend Kauffälle vor. Sodass das unmittelbare Vergleichswertverfahren im Sinne des § 25 ImmoWertV angewandt wird.

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

Zusätzlich wird das Ertragswertverfahren durchgeführt. Durch die marktgerechten Liegenschaftszinssätze, die aufgrund der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt werden, wird auch über das Ertragswertverfahren ein marktgerechtes Ergebnis erzielt.

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

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

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

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

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

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

### 5.1. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der ImmoWertV § 40 Abs. 1 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

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

#### **Richtwertgrundstück / baureifes Land**

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für eine eingeschossige Bauweise ein Bodenrichtwert von 210 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2025
Richtwertnummer	4090017
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	II - III
GFZ:	0,8
Lagebeurteilung:	171

### Ableitung des vorläufigen Bodenwertes

Der Bodenrichtwert vom 01.01.2025 ist nicht mehr aktuell, so dass eine zeitliche Anpassung notwendig ist. Die wird, um Doppelberücksichtigungen zu vermeiden, später bei der Marktanpassung innerhalb des Ertragswertverfahrens und der Vergleichswertverfahren berücksichtigt.

Im Folgenden wird ein vorläufiger Bodenwert ermittelt.

Vergleich des Bewertungsgrundstückes mit dem Richtwertgrundstück:

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	-	schlechter
Maß der baulichen Nutzung	-	geringer
Nutzungsart	o	
Sonstige Beschaffenheit	o	

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

Die Lage des Bewertungsobjektes wird aufgrund der weiteren Entfernung zum Stadtzentrum innerhalb der Richtwertzone als 10 % schlechter gesehen.

Der Lagewert des Bodenrichtwerts beträgt: 171

Der Lagewert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich mit  $171 \times 0,9 = 154$

Die Umrechnungskoeffizienten lauten:

171      85,8

154      77,6

Die Umrechnungskoeffizienten für die bauliche Ausnutzung / Wertrelevante Geschossflächenzahl lauten wie folgt<sup>17</sup>:

GFZ 0,8 :      94,4

GFZ 0,51 :      86,19

#### Vorläufiger relativer Bodenwert

$210 \text{ €/m}^2 \times (77,6 / 85,8) \times (86,19 / 94,4) = 173,41 \text{ €/m}^2$  rd. 175 €/m<sup>2</sup>

#### Vorläufiger Bodenwert

$175 \text{ €/m}^2 \times 4.788 \text{ m}^2 = 837.900 \text{ €}$

---

<sup>17</sup> Veröffentlicht im GMB 2025 Kreis Lippe und der Stadt Detmold

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums:

837.900 € x 1.016/20.000 = 42.565 € / rd. 43.000 €

## 5.2. Wertermittlung Wohnungseigentum

### 5.2.1. Ertragswertverfahren §§ 27 – 34 ImmoWertV

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

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

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

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

### 5.2.2. Begriffe und Wertansätze

#### Mieten

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

Für die Stadt Lage gibt es einen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel ist aktuell aus dem Jahr 2025.<sup>18</sup>

Nach der im Mietspiegel genannten Klassifizierung handelt es sich dabei um die normale Wohnlage.

Mithilfe des Mietspiegels und des Mietpreisrechners wurde für das Bewertungsobjekt eine Mietpreisspanne zwischen 5,07 €/ m<sup>2</sup> und 6,62 €/m<sup>2</sup> sowie ein Mittelwert von 5,60 €/ m<sup>2</sup> ermittelt.

Die aktuelle Miethöhe beträgt;

$$590 \text{ €} / 92\text{m}^2 = 6,41 \text{ €/m}^2$$

**Wertansatz:**

Die gegenwärtig gezahlte Miete wird als als marktüblich gesehen.

Die Miete wird mit 6,41 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt.

**Rohrertrag**

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

**Wertansatz:**

Maßeinheit	Mietpreis	Miete/ Monat
92 m <sup>2</sup>	6,41 €/m <sup>2</sup>	590,00 €
Miete insgesamt		590,00 €

Rohrertrag / Jahr

$$590 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = \underline{7.080 \text{ €}}$$

**Bewirtschaftungskosten**

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

Gemäß § 32 ImmoWertV sind nachstehende Bewirtschaftungskosten anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten

---

<sup>18</sup> [serviceportal.lage.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/256890/show/Mietpreisrechner / Stadt Lage](https://serviceportal.lage.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/256890/show/Mietpreisrechner/StadtLage)

**Wertansatz:**

Verwaltungskosten

Lt. Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe:

429 € / Wohneinheit

Instandhaltungskosten

Abgeleitet nach Maßgaben des Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe:

14,00 € /m<sup>2</sup>

14,00 x 92 m<sup>2</sup> = 1.288 €

Mietausfallwagnis

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

2 % von 7.080 € = 141,60 €

Betriebskosten

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

Die Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt:

429 € + 1.288 € + 141,60 € = 1.858,60 €

Das entspricht einem Anteil von rd. 26 % des Rohertrages

**Reinertrag**

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

**Wertansatz:**

<u>Rohertrag</u>		<u>7.080 €</u>
<u>Verwaltungskosten</u>		<u>429 €</u>
<u>Instandhaltungskosten</u>	-	<u>1.288 €</u>
<u>Mietausfallwagnis</u>		<u>142 €</u>
<u>Reinertrag</u>	=	<u>5.221 €</u>

**Liegenschaftszinssatz**

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

**Objektspezifische Liegenschaftszinssätze**

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

In dem derzeit vorliegenden Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe vom 01.01.2025 wird für vermietete Eigentumswohnungen ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,1 % ausgewiesen.

**Wertansatz:**

Unter Berücksichtigung der Miethöhe und der Größe (Wohnfläche) wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,5 % angesetzt.

**Alter § 4 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV-2021**

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

Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt demnach:

2026 – 1971 = 55 Jahre

**Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV-2021**

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

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

**Wertansatz:**

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

**Restnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 3 ImmoWertV-2021**

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

RND: 80 Jahre – 55 Jahre = 25 Jahre

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

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

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

Danach gibt es fünf Modernisierungsgrade.

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

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

Maximal können 20 Punkte vergeben werden.

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

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

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

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

Modernisierungselemente	Max. Mögliche Punkte.	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung (Hier tlw. Dämmung der obersten Geschossdecke)	4	<b>2</b>
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	<b>0</b>
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	

Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	0,25
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußboden, Treppen	2	0,25
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundriss-Gestaltung	2	0
	Summe	3,0

Das relative Alter beträgt: Alter/ GND x 100 %

55 Jahre/ 80 Jahre = 0,69 oder 69 %

Gemäß Anlage 2 ImmoWertV-2021 wirkt eine Punktzahl von 3 erst ab einem relativen Alter von ca. 55 %.

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV kann demnach die folgende Formel angewandt:

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

$a = 0,9033$

$b = 1,9263$

$c = 1,2505$

$0,9033 \times 55^2 / 80 - 1,9263 \times 55 + 1,2505 \times 80 = 28,24$

**Wertansatz:**

Die Restnutzungsdauer wird mit 28 Jahren angesetzt.

Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1974

**Barwertfaktor (V)**

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

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

Restnutzungsdauer = n

Liegenschaftszinssatz = p

Liegenschaftsfaktor = q

Barwertfaktor = V

**Wertansatz:**

$V = 1,025^{28} - 1 / 1,025^{28} \times (1,025 - 1) = 19,96$

**Ertragsanteil des Bodens**

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

### **Wertansatz**

2,5 % vom Bodenwert

$43.000 \times 0,025 = 1.075 \text{ €}$

### **Marktanpassung**

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

Laut Geoportal des Kreises Lippe /Dashboard betrug der Preis-Index für ETW zum 01.01.2025 "100" und veränderte sich im 1. Halbjahr 2025 nicht.

Eine Anpassung erscheint notwendig:

### **Wertansatz**

1,0

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen, insoweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages, durch eine entsprechend modifizierte Restnutzungsdauer, oder beim Ansatz der

Normalherstellungskosten berücksichtigt sind, nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV insbesondere in Frage:

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt werden folgende Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt:

#### **Baumängel und Bauschäden**

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

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

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

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

Bei Baumängeln und Bauschäden, deren Behebung aus rechtlichen oder sonstigen Gründen unabweisbar (nicht disponibel) sind, insbesondere wenn der Restwert des Gebäudes zu verfallen droht, wird man sich an den vollen Beseitigungskosten orientieren müssen.<sup>19</sup>

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

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

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

### **Wertansatz**

Der Wertansatz erfolgt in Anlehnung an Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2024/25 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“.

- **Gemeinschaftseigentum**

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

Für die vorhandenen Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum, das nicht zum Sondereigentum des Wohnungseigentums Nr. 14 gehört, (vgl. Punkt 3.4. Zustand des Gemeinschaftseigentums) wird kein Werteeinfluss berücksichtigt.

- **Wohnungseigentum Nr. 14**

Die vorhandenen Mängel und Schäden (Vgl. Punkt 3.6. Zustand des Sondereigentums) sind z. T. in der Alterswertminderung und im Ansatz der Instandhaltungskosten enthalten.

---

<sup>19</sup> Vergleiche Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage, Seite 1.001, „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, 9. Auflage, Seite 668

### Wertansatz

In Anlehnung an die Fachliteratur werden pauschal 1.000 € wertmindernd angesetzt.

### **Sonstige Wertbeeinflussungen**

Die Wertbeeinflussung durch die Immissionen aufgrund der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Wohnanlage, direkt an Bundesstraße, wird auf 2 % des vorläufigen Ertragswertes geschätzt und wertmindernd angesetzt.

### Wertansatz

$125.754 \text{ €} \times 0,02 = 2.515 \text{ €}$

Insgesamt werden

$1.000 \text{ €} + 2.515 \text{ €} = 3.515 \text{ €}$  wertmindernd angesetzt.

### **Berechnung des Ertragswertes**

Reinertrag		5.221 €
Ertragsanteil des Bodens	-	1.075 €
Reinertrag des Gebäudes	=	4.146 €
Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und 28 Jahren RND	x	19,96
Ertragswert der baulichen Anlage	=	82.754 €
Vorläufiger Bodenwert	+	43.000 €
Vorläufiger Ertragswert	=	125.754 €
Marktanpassung (1)	x	1
Vorläufiger Marktangepasster Ertragswert		125.754 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.515 €
Ertragswert		122.239 €

### **5.2.3. Ertragswert**

Der Ertragswert wurde ermittelt mit:

Rd. 122.000 €

Plausibilisierung des ermittelten vorläufigen marktangepassten Ertragswertes:

Der mängelfreie Preis/ m<sup>2</sup> beträgt  $127.039 \text{ €} / 91 = \text{rd. } 1.396 \text{ €}$

Der Rohertragsfaktor<sup>20</sup> (Rohertragsvervielfältiger) beträgt:

**125.754 € / 7.080 € = 17,76**

Der Gutachterausschuss des Kreises Lippe nennt in seinem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2025 einen Rohertragsfaktor für vermietetes Wohnungseigentum von 21,7 mit einer Standardabweichung von 5,1.

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

### 5.3. Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021

#### 5.3.1. Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes

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

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

Untersucht wurden folgende Merkmale:

<b>Merkmal</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Quartal	1/2020	4/2024
Stellplatz	nein (0)	Ja (1)
Anzahl der Eigentumsverhältnisse	Klasse 1	Klasse 6
Anzahl der Vollgeschosse	Klasse 1	Klasse 4
Ebene (Geschosslage)	1	6
Vermietungssituation	Unvermietet (0)	Vermietet (1)
Lagewert	35	570
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	40	170
Baujahr	1870	2.020
Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	140	4.231
Anzahl der Kauffälle	2.063	

Der relative Standardfehler beträgt 24 %

---

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

Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15

Die Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

Die Richtwerte beziehen sich auf einen mängelfreien m<sup>2</sup> Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwert enthalten.

Nebengebäude und Stellplätze sind im Richtwert nicht enthalten.

Der Immobilienrichtwert für das Bewertungsobjekt beträgt zum 01.01.2025 – 1.680 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist wie folgt normiert:

Richtwertnummer: 2314090

Gemeinde: Lage

Anzahl der Geschosse: 1-2

Weiterverkauf

Lagewert: 220 €/m<sup>2</sup>

Wohnfläche; 75 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1975

Ausstattungsstufe: mittel

Anzahl der Geschosse: 1-2

Beitragszustand: beitragsfrei

Mietsituation: unvermietet

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

Umrechnungskoeffizienten:

Lagewert

IRW	UK	Objekt	UK
220	95,4	154	82,7

Wohnfläche

IRW	UK	Objekt	UK
75	100	92	102,2

Baujahr

IRW	UK	Objekt	UK
1975	100	1974	99,9

Anzahl der Vollgeschosse

IRW	UK	Objekt	UK
1 - 2	100	3	94,6

Stellplatz

IRW	UK	Objekt	UK
ja	100	nein	95,8

Vermietet

IRW	UK	Objekt	UK
nein	100	ja	93,4

Umrechnungskoeffizient insgesamt:

$$82,7 / 95,4 \times 102,2/100 \times 99,9/100 \times 94,6/100 \times 95,8/ 100 \times 93,4/100 = 74,92$$

Marktanpassung:

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

Der Index für Eigentumswohnungen belief sich laut Geoportal des Kreises Lippe sich zum 01.01.2024 auf 93 und am 15.11.2024 auf 100.

Das entspricht einer Steigerung von rd. 7, 5 %  $[(100 \times 100 / 93)-100]$ .

Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Immobilienrichtwert	=	1.680 €/m <sup>2</sup>
Anpassung zur Berücksichtigung von Abweichungen	x	0,7491
Objektspezifischer Vergleichswert /m <sup>2</sup>	=	1.258 €
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	x	92 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	=	115.781 €
Nebenanlagen	+	0 €
Vorläufiger Vergleichswert		115.781 €
Marktanpassung		1
Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert		115.781 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.515 €
Vergleichswert	=	112.266 €

### 5.3.1.1. Vergleichswert anhand des Immobilienrichtwertes

Der Vergleichswert anhand des Immobilienrichtwertes wurde ermittelt mit rund

112.000 €

### 5.3.1.2. Vergleichswertermittlung über Vergleichspreise

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

Aus dem Stadtkern liegen der Sachverständigen 19 Kaufpreise aus der Kaufpreisliste des Gutachterausschusses des Kreises Lippe aus den Jahren 2021 bis 2025 vor.

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

#### Kauffälle

Nr.	Datum Kauf	Lagewert	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Baujahr	Stellplatzsituation	Anzahl der Vollgeschosse	Vermietet	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	02.2021	154	76	1971	vorhanden	3	94,4	846
2	10.2021	154	58	1974/75	vorhanden	3	94,4	1.767
3	11.2021	249	65	1961	n. vorh.	3	100	1,131
4	11.2021	249	63	1961	vorhanden	3	100	1.881
5	04.2022	249	65	1961/66	n. vorh.	3	100	1.793
6	05.2022	243	66	1983	vorhanden	2	94,4	1.644
7	06.2022	243	80	1991	vorhanden	2	94,4	1.975
8	06.2022	243	58	1983	vorhanden	3	100	1.328
9	07.2022	243	101	1991	vorhanden	2	94,4	1.661
10	11.2022	249	63	1961	vorhanden	3	100	1.422
11	04.2023	243	78	1990	vorhanden	2	100	1.857
12	08.2023	249	66	1961/79	vorhanden	3	100	1.399
13	01.2024	243	77	1995	vorhanden	3	94,4	1.617
14	04.2024	154	63	1971	vorhanden	3	94,4	1.111
15	04.2024	243	65	1961/63	vorhanden	3	94,4	1.454
16	07.2024	249	66	1961/80	vorhanden	3	94,4	1.690
17	02.2025	243	70	1994	vorhanden	2	94,4	1.565
18	04.2025	238	67	1991	vorhanden	2	94,4	1.918
19	10.2025	154	74	1971/	n. vorh.	3	94,4	1.407

#### Bewertungsobjekt

Jahr	Lagewert	Wfl	Baujahr/	Vollgeschosse	vermietet	Stellplatz
1/2026	154	91	1974	3	ja	nein

#### **Umrechnungskoeffizienten**

#### Bewertungsobjekt

<u>Datum</u>	<u>Lagewert</u>	<u>Wfl</u>	<u>Baujahr/</u>	<u>Vollgeschosse</u>	<u>Stellplatz</u>	<u>vermietet</u>
<u>1/2026</u>	<u>82,7</u>	<u>102,2</u>	<u>99,9</u>	<u>94,6</u>	<u>95,8</u>	<u>93,4</u>

Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15

Kauffälle

Nr.	Datum	Lagewert	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Baujahr	Anzahl der Wohnge- schosse	Stell- platz / Ga- rage	Ver- mietet	Kauf- preis €/m <sup>2</sup> ange- passt
as	92	82,7	100,1	98,16	94,6	100	93,4	915
2	101	82,7	97,2	100	94,6	100	93,4	1.729
3	102	99,8	98,5	93,7	94,6	95,8	93,4	1.016
4	103	99,8	98,1	93,7	94,6	100	100	1.504
5	107	99,8	98,5	95,9	94,6	95,8	93,4	1.402
6	109	99,8	98,7	103,65	100	100	93,4	1.300
7	110	98,9	100,7	107,2	100	100	93,4	1.091
8	110	98,9	97,2	103,65	94,6	100	100	866
9	110	98,9	103,1	107,2	94,6	100	93,4	1.117
10	102	99,8	98,1	93,7	94,6	100	100	1.148
11	98	98,9	100,5	106,8	100	100	100	1.276
12	91	99,8	98,7	99,5	94,6	100	100	1.185
13	93	98,9	100,3	109	94,6	100	93,4	1.299
14	92	82,7	98,1	98,16	94,6	100	93,4	1.227
15	92	98,9	98,5	94,6	94,6	100	93,4	1.388
16	93	99,8	98,7	102,3	94,6	100	93,4	1.459
17	100	98,9	99,3	108,6	94,6	100	93,4	1.201
18	100	98,2	98,8	107,2	100	100	93,4	1.411
19	100	82,7	99,9	98,16	94,6	95,8	93,4	1.459
								Σ23.993

Die angepassten Kaufpreise ergeben sich folgt:

[(Jahr des Bewertungsobjektes/Jahr des Kaufpreises) x (Lagewert des Bewertungsobjektes/ Lagewert des Kaufpreises) x (Wohnfläche des Bewertungsgrundstück/ Wohnfläche des Kaufpreises) x (Baujahr des Bewertungsgrundstückes / Baujahrs des Kaufpreises) x (Vollgeschosse des Bewertungsgrundstückes/ Vollgeschosse des Kaufpreises) x (Stellplatzsituation des Bewertungsgrundstücks/ Stellplatzsituation des Kaufpreises) x ( Vermietungssituation des Bewertungsobjektes/ Vermietungssituation des Kaufpreises)] x Kaufpreis

Nr. 1

$(100/92) \times (82,7/82,7) \times (102,2/100,1) \times (99,9/98,16) \times (94,6/94,6) \times (95,8/100) \times (93,4/93,4) \times 846 \text{ € /m}^2 = 1,082 \times 846 \text{ € /m}^2 = 915 \text{ € /m}^2$

Nr. 2

$(100/101) \times (82,7/82,7) \times (102,2/97,2) \times (99,9/100) \times (94,6/94,6) \times (95,8/100) \times (93,4/93,4) \times 1.767 \text{ € /m}^2 = 0,996 \times 1.736 \text{ € /m}^2 = 1.729 \text{ € /m}^2$

Nr. 3

$(100/102) \times (82,7/99,8) \times (102,2/98,5) \times (99,9/93,7) \times (94,6/94,6) \times (95,8/95,8) \times (93,4/93,4) \times 1.131 \text{ € /m}^2 = 0,899 \times 1.131 \text{ € /m}^2 = 1.016 \text{ € /m}^2$

Nr. 4

$$(100/103) \times (82,7/99,8) \times (102,2/98,1) \times (99,9/93,7) \times (94,6/94,6) \times (95,8/100) \times (93,4/100) \times 1.881 \text{ €/m}^2 = 0,7995 \times 1.881 \text{ €/m}^2 = 1.504 \text{ €/m}^2$$

Nr. 5

$$(100/107) \times (82,7/99,8) \times (102,2/98,5) \times (99,9/95,9) \times (94,6/94,6) \times (95,8/95,8) \times (93,4/100) \times 1.793 \text{ €/m}^2 = 0,781 \times 1.793 \text{ €/m}^2 = 1.402 \text{ €/m}^2$$

Nr. 6

$$(100/107) \times (82,7/99,8) \times (102,2/98,5) \times (99,9/93,7) \times (94,6/100) \times (95,8/100) \times (93,4/100) \times 1.793 \text{ €/m}^2 = 0,725 \times 1.793 \text{ €/m}^2 = 1.300 \text{ €/m}^2$$

Nr. 7

$$(100/110) \times (82,7/98,9) \times (102,2/100,7) \times (99,9/107,2) \times (94,6/100) \times (95,8/100) \times (93,4/100) \times 1.975 \text{ €/m}^2 = 0,609 \times 1.975 \text{ €/m}^2 = 1.091 \text{ €/m}^2$$

Nr. 8

$$(100/110) \times (82,7/98,9) \times (102,2/97,2) \times (99,9/103,65) \times (95,8/100) \times (94,6/100) \times (93,4/100) \times 1.328 \text{ €/m}^2 = 0,652 \times 1.328 \text{ €/m}^2 = 866 \text{ €/m}^2$$

Nr. 9

$$(100/110) \times (82,7/98,9) \times (102,2/103,1) \times (99,9/107,2) \times (95,8/100) \times (94,6/94,6) \times (93,4/93,4) \times 1.661 \text{ €/m}^2 = 0,673 \times 1.661 \text{ €/m}^2 = 1.117 \text{ €/m}^2$$

Nr. 10

$$(100/102) \times (82,7/99,8) \times (102,2/98,1) \times (99,9/93,7) \times (94,6/94,6) \times (95,8/100) \times (93,4/100) \times 1.422 \text{ €/m}^2 = 0,807 \times 1.422 \text{ €/m}^2 = 1.148 \text{ €/m}^2$$

Nr. 11

$$(100/98) \times (82,7/98,9) \times (102,2/100,5) \times (99,9/106,8) \times (94,6/100) \times (95,8/100) \times (93,4/100) \times 1.857 \text{ €/m}^2 = 0,687 \times 1.857 \text{ €/m}^2 = 1.276 \text{ €/m}^2$$

Nr. 12

$$(100/91) \times (82,7/99,8) \times (102,2/98,7) \times (99,9/99,5) \times (94,6/94,6) \times (95,8/100) \times (93,4/100) \times 1.399 \text{ €/m}^2 = 0,847 \times 1.399 \text{ €/m}^2 = 1.185 \text{ €/m}^2$$

Nr. 13

$$(100/93) \times (82,7/98,9) \times (102,2/100,3) \times (99,9/109) \times (95,8/100) \times (94,6/94,6) \times (93,4/93,4) \times 1.617 \text{ €/m}^2 = 0,804 \times 1.617 \text{ €/m}^2 = 1.299 \text{ €/m}^2$$

Nr. 14

$$(100/92) \times (82,7/82,7) \times (102,2/98,1) \times (99,9/98,16) \times (95,8/100) \times (94,6/9,46) \times (93,4/93,4) \times 1.111 \text{ €/m}^2 = 1,104 \times 1.111 \text{ €/m}^2 = 1.227 \text{ €/m}^2$$

Nr. 15

$$(100/92) \times (82,7/98,9) \times (102,2/98,5) \times (99,9/94,6) \times (94,6/9,46) \times (95,8/100) \times (93,4/93,4) \times 1.454 \text{ €/m}^2 = 0,955 \times 1.454 \text{ €/m}^2 = 1.388 \text{ €/m}^2$$

Nr. 16

$$(100/93) \times (82,7/99,8) \times (102,2/98,7) \times (99,9/102,3) \times (95,8/100) \times (94,6/9,46) \times (93,4/93,4) \times 1.690 \text{ €/m}^2 = 0,863 \times 1.690 \text{ €/m}^2 = 1.459 \text{ €/m}^2$$

Nr. 17

$$(100/100) \times (82,7/98,9) \times (102,2/99,3) \times (99,9/108,6) \times (95,8/100) \times (94,6/94,6) \times (93,4/93,4) \times 1.585 \text{ €/m}^2 = 0,758 \times 1.585 \text{ €/m}^2 = 1.201 \text{ €/m}^2$$

Nr. 18

$$(100/100) \times (82,7/98,2) \times (102,2/98,8) \times (99,9/107,2) \times (95,8/100) \times (94,6/100) \times (93,4/93,4) \times 1.918 \text{ €/m}^2 = 0,736 \times 1.918 \text{ €/m}^2 = 1.411 \text{ €/m}^2$$

Nr. 19

$$(100/100) \times (82,7/82,7) \times (102,2/99,9) \times (99,9/98,16) \times (95,8/95,8) \times (94,6/94,6) \times (93,4/93,4) \times 1.407 \text{ €/m}^2 = 1,04 \times 1.401 \text{ €/m}^2 = 1.459 \text{ €/m}^2$$

Das arithmetische Mittel der Kaufpreise ergibt sich wie folgt:

$$23.993 \text{ €} / 19 = 1.263 \text{ €}$$

Bereinigt um die Ausschläge von  $\pm 25 \%$

$$947 \text{ €/m}^2 (1.263 \text{ €/m}^2 \times 0,75) \text{ bis } 1.578 \text{ €/m}^2 (1.263 \text{ €/m}^2 \times 1,25)$$

$$23.993 \text{ €} - 915 \text{ €} - 866 \text{ €} - 1.729 \text{ €} = 20.483 \text{ €} / 16 = 1.280 \text{ €/m}^2$$

\*Anmerkung:

Die gelb markierten Vergleichspreis Nr. 2 und Nr. 8 fallen aus der Stichprobe heraus.

Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Objektspezifischer Vergleichswert /m <sup>2</sup>	=	1.280 €
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	x	92 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	=	117.760 €
Nebenanlagen	+	0 €
Vorläufiger Vergleichswert		117.760 €
Marktanpassung		1
Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert		117.760 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.515 €
Vergleichswert	=	114.245 €

### 5.3.1.3. Vergleichswert anhand von Vergleichspreisen

Der anhand von Kaufpreisen ermittelte Vergleichswert wurde ermittelt mit:

Rd. 114.000 €

### 5.3.2. Verkehrswert

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

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

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

Zusammenfassung der Ergebnisse:

	Vorläufig marktangepasst	BoG	
Ertragswert	125.754 €	3.515 €	122.000 €
Vergleichswert mittelbar	115.781 €	3.515 €	112.000 €
Vergleichswert unmittelbar	117.760 €	3.515 €	114.000 €

Die Ergebnisse der beiden Vergleichswertverfahren stimmen sehr gut überein.

Aber auch die Übereinstimmung dieser beiden Ergebnisse mit dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist gut.

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

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

Den drei Verfahren werden folgende Gewichte zugeteilt:

Ertragswertverfahren: 0,5

Mittelbares Vergleichswertverfahren: 0,5

Unmittelbares Vergleichswertverfahren: 1,0

$[(122.000 \text{ €} \times 0,5) + (112.000 \text{ €} \times 0,5) + (114.000 \text{ €} \times 1,0)] / 2 = 115.500 \text{ €} / \text{rd.}$   
116.000 €

Das entspricht einem Preis/m<sup>2</sup> Wohnfläche von:

$(116.000 \text{ €} + 3.515 \text{ €}) / 92 \text{ m}^2 = 1.299 \text{ €} \text{ (mängelfrei)}$

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des zu bewertenden 1.016/20.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Ehrentrop - Flur 2 - Flurstück 1280 – 32791 Lage, Dachsstraße 1,3 und Iltisweg 13,15 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss. Der Dachsstraße 3 rechts gelegenen Wohnung Nr. WE 14 nebst 1 Kellerraum zum Wertermittlungstichtag, den 29.01.2026 auf:

**116.000 €**

(in Worten: einhundert – sechzehn – tausend Euro)

### **Schlusserklärung**

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

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

Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bad Meinberg, den 13.02.2026

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

## **6. Anlagen**

- 6.1.** Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage
- 6.2.** Liegenschaftskarte
- 6.3.** Liegenschaftsauszug
- 6.4.** Bodenrichtwertkarte
- 6.5.** Bauzeichnungen
- 6.6.** Fotos

## Mikrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY

Anlage 6.1.

## Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY

**Liegenschaftskarte** (Kopie unmaßstäblich)

Anlage 6.2.

**Liegenschaftsnachweis** (Kopie)

	<b>Kreis Lippe</b> Katasteramt Felix-Fechenbach-Straße 5 32756 Detmold	<b>Auszug aus dem</b> <b>Liegenschaftskataster</b> Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW 07.01.2026
<hr/>		
<b>Flurstück 1280, Flur 2, Gemarkung 2054 Ehrentrup</b>		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05768040 Lage Kreis Lippe Regierungsbezirk Detmold	
Lage:	08324 Dachsstraße 1 08324 Dachsstraße 3 08328 Iltisweg 13 08328 Iltisweg 15	
Fläche:	4 788 m <sup>2</sup>	
Tatsächliche Nutzung:	4 788 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche	
Buchung:	Amtsgericht 2303 Detmold Grundbuchbezirk 052005 Lage Grundbuchblatt 15145 Laufende Nummer 1	
Eigentümer:	1016/20000 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 14	
	2	Ignatev, Vladislav * 10.11.1993 Bei der Hollerstaude 12 85049 Ingolstadt
Buchung:	Amtsgericht 2303 Detmold Grundbuchbezirk 052005 Lage Grundbuchblatt 15146 Laufende Nummer 1	

Anlage 6.3.

Anlage 6.3.

**Bodenrichtwertkarte<sup>21</sup>**

Anlage 6.4.

**Bodenrichtwertkarte<sup>22</sup>**

**Bodenrichtwert Beschreibung<sup>23</sup>**

Anlage 6.4.

---

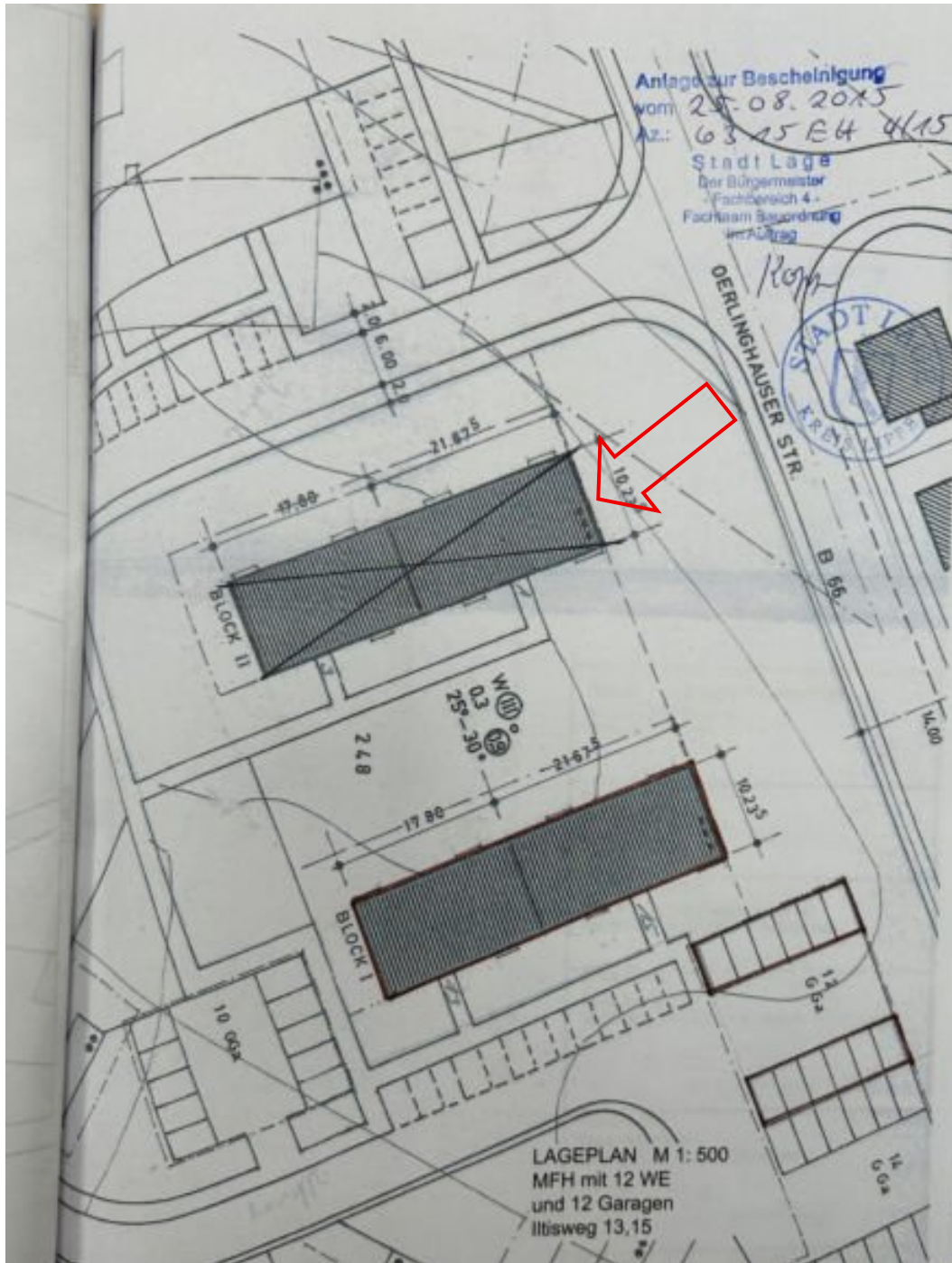
<sup>21</sup> BORIS-NRW – Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt

<sup>22</sup> BORIS-NRW – Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt

<sup>23</sup> BORIS-NRW – Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt

## Bauzeichnungen

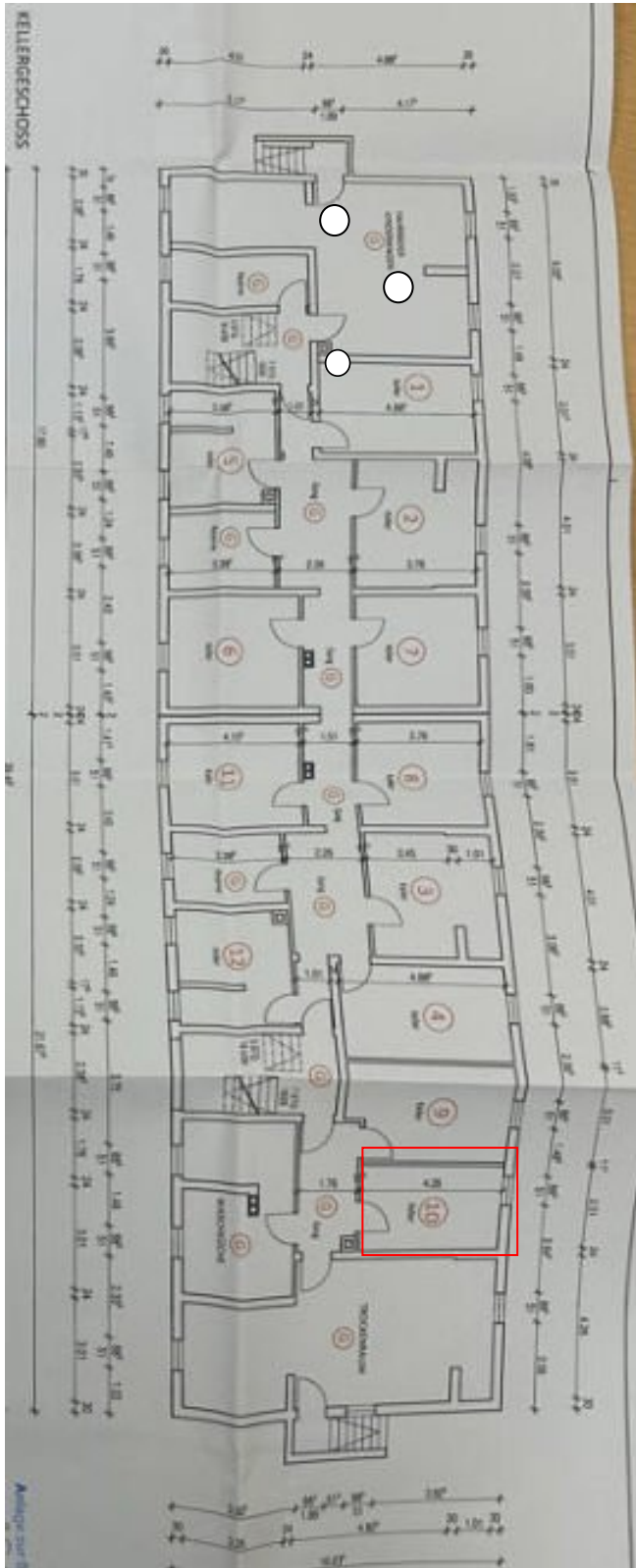
Lageplan (Kopie aus der Bauakte /unmaßstäblich)



Anlage 6.6.

Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15

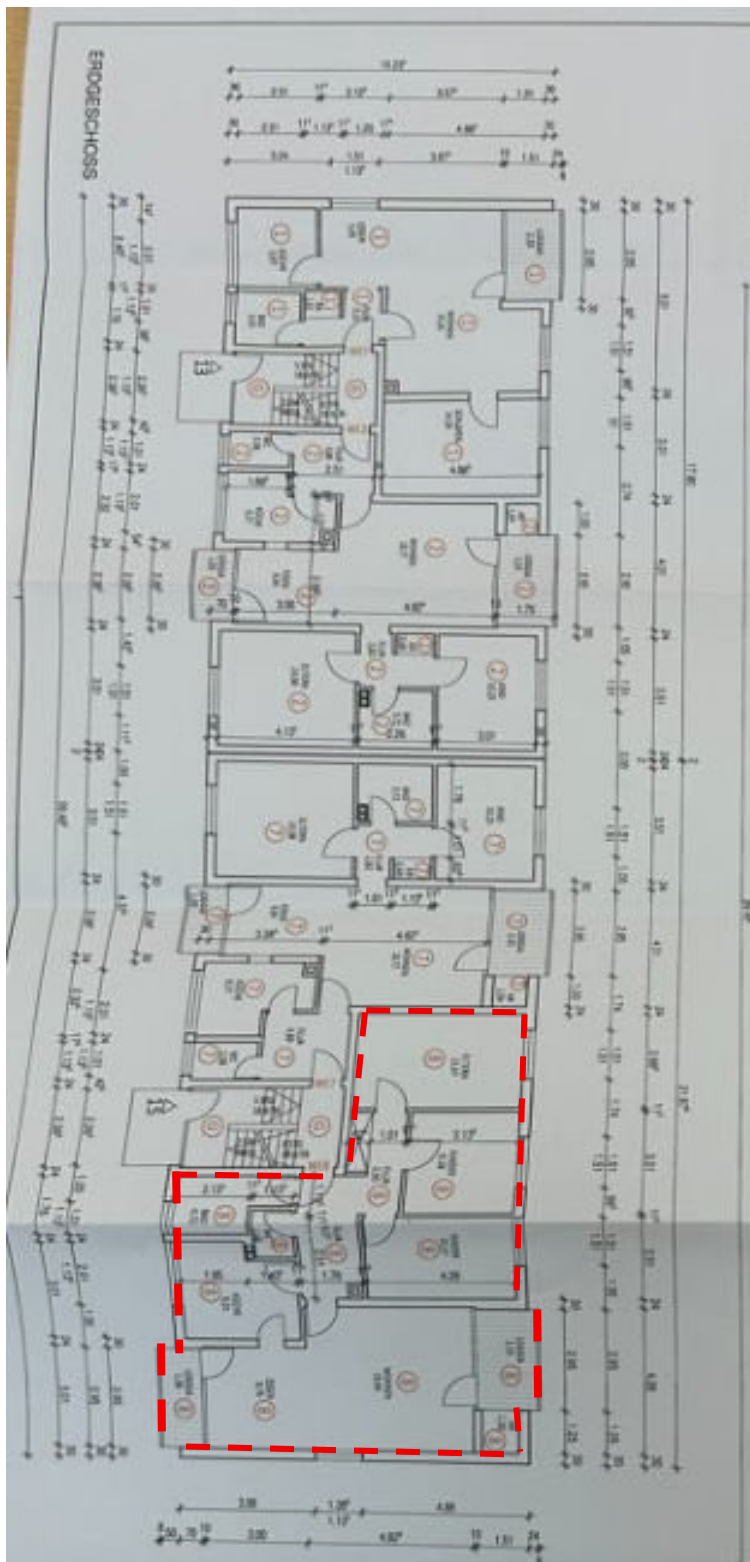
Kellergeschoss (aus der Bauakte/ unmaßstäblich)



Anlage 6.6.

Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15

Erdgeschoss (Kopie aus der Bauakte/ unmaßstäblich)



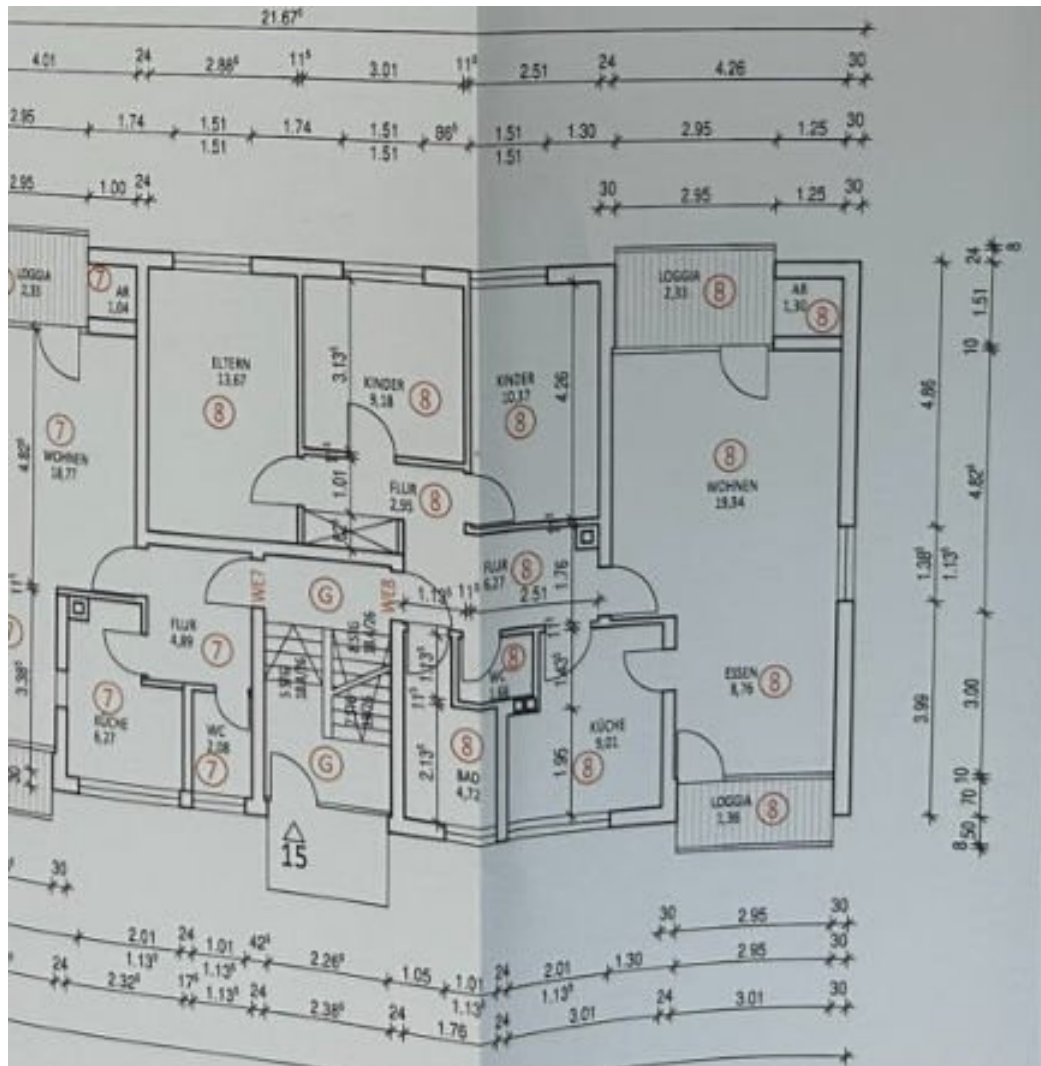
Anmerkung

Die in der Zeichnung angegebene Nummer 8 entspricht der Nr. 14 der Teilungserklärung  
Nr. 14 - Bewertungsobjekt

Anlage 6.6.

Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15

Grundriss Wohnungseigentum Nr. 14 Erdgeschoss Dachsstraße 1 rechts



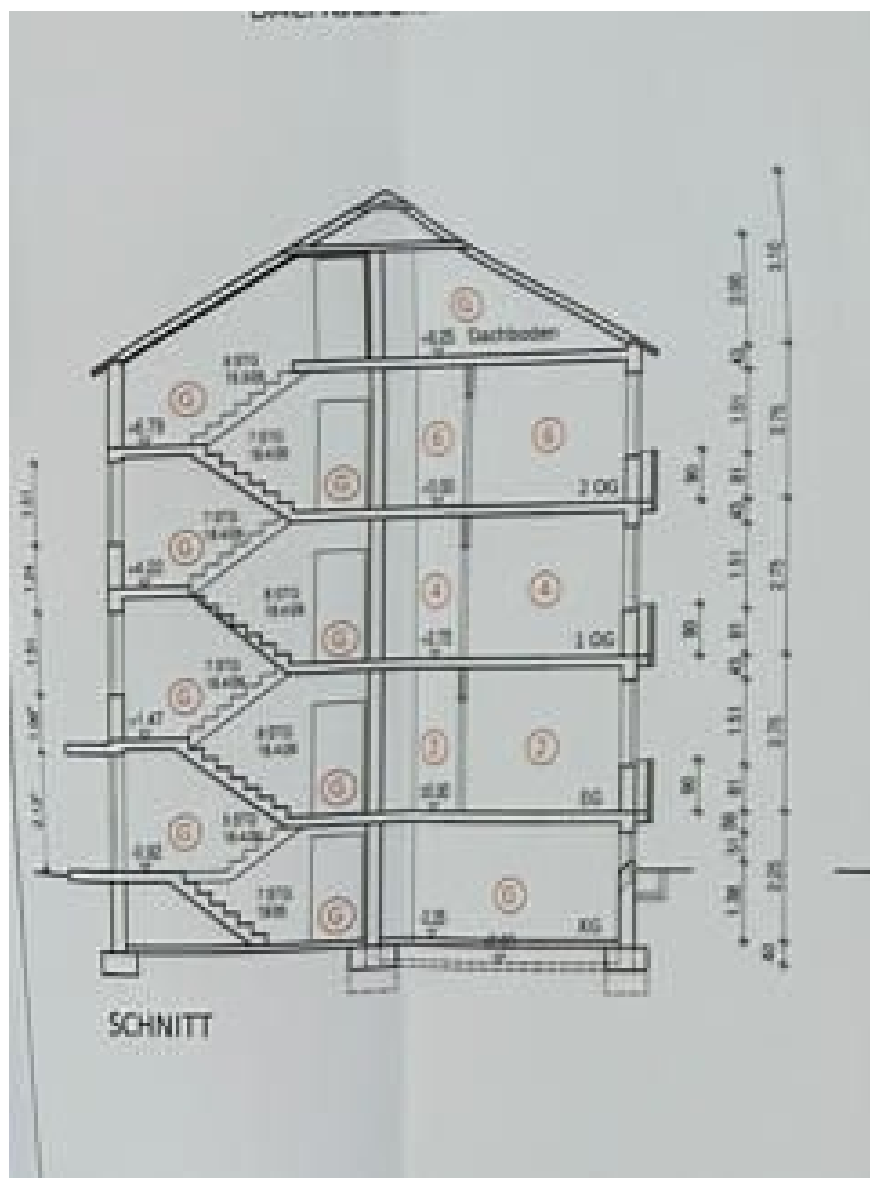
Anmerkung

Die in der Zeichnung angegebene Nummer 8 entspricht der Nr. 14 der Teilungserklärung  
Nr. 14 - Bewertungsobjekt

Anlage 6.6.

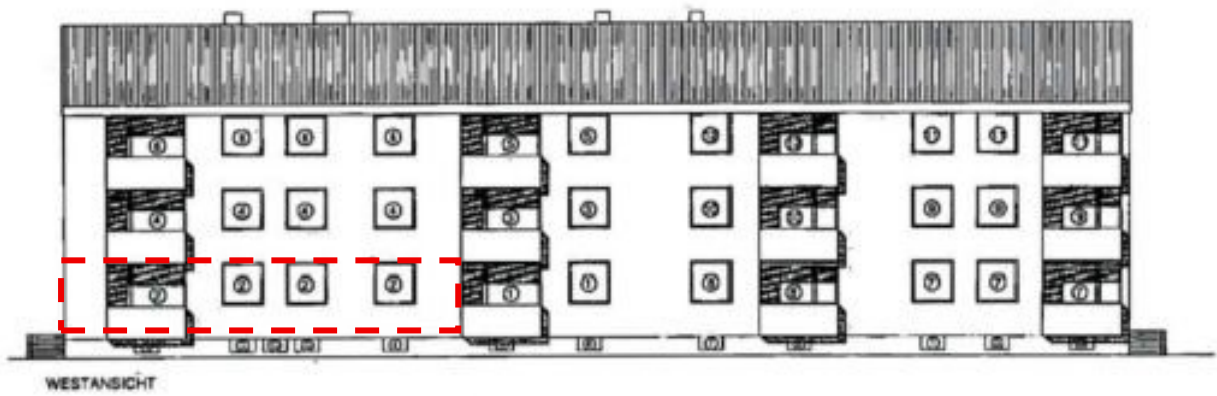
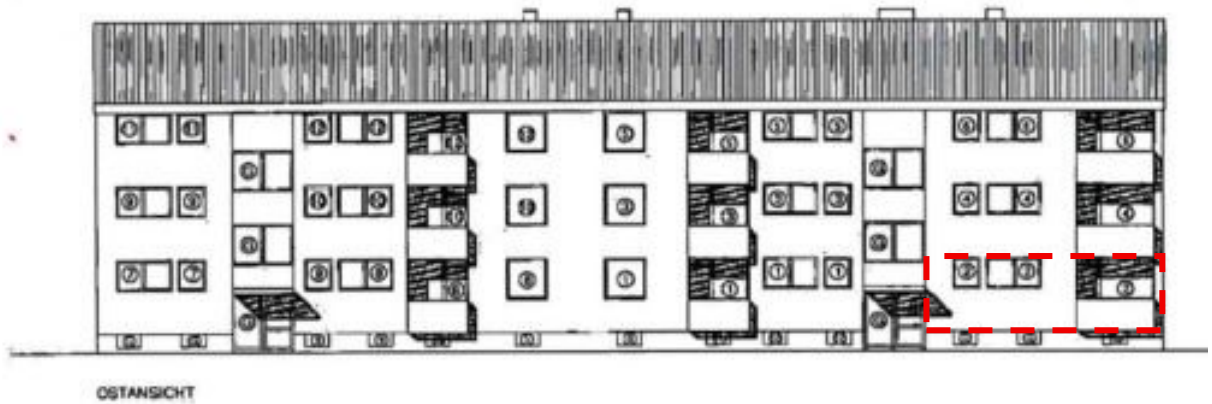
Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15

Schnitt (Kopie aus der Bauakte / unmaßstäblich)



Anlage 6.6.

Schnitt und Ansichten (Kopien aus der Bauakte)



Anlage 6.6.

## Fotos

### Dachsstraße

#### Außen



Ansicht von Südosten



Eingang Dachsstraße 1



Ostfassade



Nordfassade mit Algenansatz und Moosbildung



Ostbalkon WE 14



Kelleraußentreppe Dachsstr. 1

Anlage 6.7.

Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15



Nordwestecke und Südfassade



Spielplatz



Westansicht, Dachsstraße im Vordergrund



Blickrichtung Südosten / B66 im Vordergrund (innerorts)

Innen



Hauseingangstür



Treppe zum EG/ fehlende Abdeckung

Anlage 6.7.

Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15



Zählerkasten mit Schraubsicherungen



Treppe zum Kellergeschoss



Kellerflur



Trockenkeller mit Außentür



Heizverteiler



Abstellkeller WE 14

Anlage 6.7.

Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15



Fahrradkeller etc.



Treppe zum OG /DG /schadhafter Belag  
Detail schadhafter Treppenbelag



Dachboden



Feuchtespuren unter Dachluke

Anlage 6.7.

### Sondereigentum

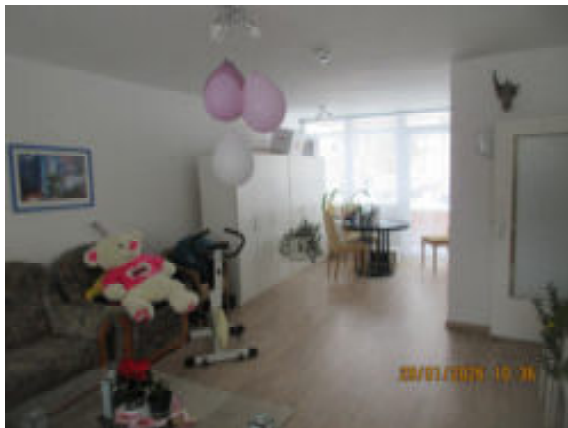
Die Bewohnerin wurde während der Ortsbesichtigung auf eine mögliche Veröffentlichung der Innenraumfotos hingewiesen. Sie hatte keine Einwände.



Flur / Blickrichtung Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer



Balkon / Westen



Schlafzimmer



Schlafzimmerfenster / schadhaf

Anlage 6.7.

Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15



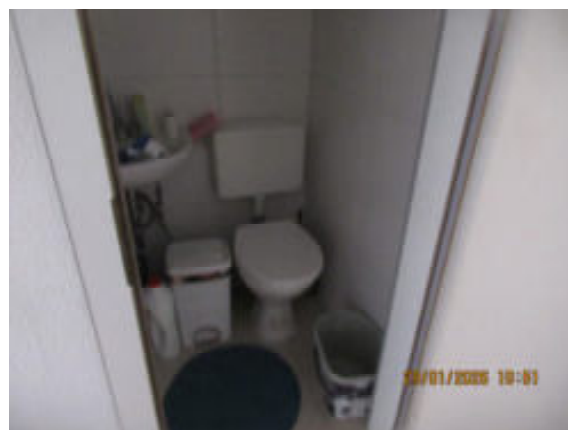
Schlafzimmerfenster / schadhaft



Kinderzimmer



Küche



Gäste-WC



Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss



Badezimmer

Anlage 6.7.

Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15



Badezimmer / defekter Spülkasten



Badewanne mit Heizkörper



Unterverteilung mit Dreh- und Kippsicherungen

**Iltisweg**

**Außen**



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten

Anlage 6.7.

Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15



Garagenanlage



Mülltonnenplatz



Ostansicht mit Iltisweg

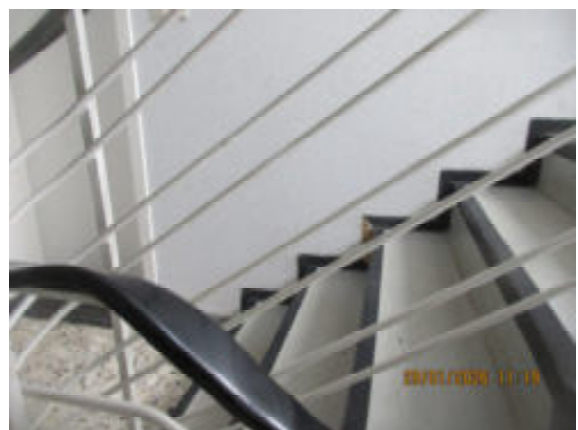


Ecke Dachsstraße /Iltisweg

Innen



Treppenhaus Iltisweg 15



schadhafter Treppenbelag

Anlage 6.7.

Verkehrswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 14 in 32791 Lage,  
Dachsstraße 1,3, Iltisweg 13, 15



Nicht fachgerechte Verlegung der Unterspannbahn  
endeingebaut



Tür zum Dachboden nicht  
abdichtet



Abdichtung Lüftungsrohr

Anlage 6.7.