

VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach ZVG

zum Stichtag 06.05.2024

Objekt-Nr. k16/24

24.07.2024



Wohnungseigentum Nr. 2.1 im Mehrparteienhaus

32791 Lage
Im Bruche 9

Eigentümer

Auftraggeber:
Amtsgericht Detmold
21 K 055/23

unsignierte PDF-Version

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05231/768-221) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold eingesehen werden.
Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amtsgericht zu wenden. Seitens des Sachverständigen ist es nicht gestattet, weitere Informationen zu geben oder Unterlagen auszuhändigen.

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. GRUNDSTÜCK	5
2.1 Grundstücksdaten	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	6
3. BEBAUUNG	7
3.1 Gesamtbebauung	7
3.2 Baubeschreibung	7
3.3 Energetik	9
3.4 Außenanlagen	10
4. OBJEKTBEURTEILUNG	11
<u>WERTERMITTLUNG</u>	12
5. SACHWERT	14
5.1 Bodenwert	14
5.2 Wert der baulichen Anlagen	16
6. ERTRAGSWERT	18
6.1 Ertragswert der baulichen Anlagen	18
6.2 Sensitivitätsanalyse	22
7. VERGLEICHSWERT	23
8. VERKEHRSWERT NACH ZVG	25
9. ANLAGEN	27

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Stichtag¹	06.05.2024
Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
Aktenzeichen	21 K 055/23
Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
Unterlagen	Grundbuchblatt vom 02.04.2024 Bewilligungen Katasterlageplan M 1:1000 vom 05.04.2024 Bestandsnachweis vom 27.05.2024 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.04.2024 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 08.04.2024 Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 28.05.2024 Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 28.05.2024 Auskunft Wohnungsbindung vom 08.04.2024 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft digitale Bauakte der Stadt Lage Mietrichtwertauskunft Grundstücksmarktbericht 2024 Marktentwicklung
Besichtigung	06.05.2024
Beteiligte	Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige
Umfang	Besichtigt wurde das Grundstück mit den Räumlichkeiten des Wohnungseigentums Nr. 2.1 im Sonder- und Miteigentum sowie der zugeordnete Kellerraum und die Kellergarage.
Gutachtenumfang	27 Seiten, 9 Anlagen, 14 Fotos
Ausfertigungen	2-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, unsignierte PDF-Version
Bewertungsumfang	- Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks - Lagemerkmale und Entwicklungszustand - abgabenrechtlicher Zustand - Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung

¹ Bewertung / Qualität

- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage

B a u l a s t e n² werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt

R e c h t e / L a s t e n³ werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteeinfluss ausgewiesen

Vorbehalte

- In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Es wird unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden.
- Die Baudaten sind ggf. auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen sowie anhand eines örtlichen Aufmaßes, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien (Asbest etc.) wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich einer eventuellen Belastung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein unbelastetes Objekt unterstellt.
- Eine Untersuchung zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurde nicht vorgenommen.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumtes und besenreines Objekt unterstellt.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren, sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Hinweise

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteeinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen.

² öffentlich rechtlich

³ Grundbuchblatt

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- **O b j e k t t y p** **Wohnungseigentum Nr. 2.1 im Mehrparteienhaus**
- **G r u n d s t ü c k** im allgemeinen Wohngebiet (WA)
- **L a g e a d r e s s e** 32791 Lage
Im Bruche 9
- **A m t s g e r i c h t** Detmold
- **G r u n d b u c h** von Lage, Blatt 10574
- **K a t a s t e r**
- | Gemarkung | | Lage | | Fläche | Bezeichnung |
|-----------------------|------|-----------|--|--------------------|---------------|
| lfd.-Nr. ⁴ | Flur | Flurstück | | | |
| 1 | 7 | 125 | | 744 m ² | Wohnbaufläche |
- **M i t e i g e n t u m s a n t e i l**
200 / 1.000
- Rechte und Lasten**
- **G r u n d b u c h**
- Rechte 200/1000 Anteil an dem Grundstück (...) verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung, Keller und Garage Nr. 2.1 des Aufteilungsplanes. (...) Es bestehen Sondernutzungsrechte (...) Bewilligungen vom 06.12.1990 und 05.09.1991, eingetragen am 11.12.1991
- Lasten lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht)
lfd.-Nr. 2-5: gelöscht
lfd.-Nr. 6: Anordnung der Zwangsversteigerung
- **S o n d e r n u t z u n g** Bewilligung vom 05.09.1991, Seite 3 Punkt a):
- a) Zum Wohnungseigentum Nr. 2.1 gehört das Sondernutzungsrecht an der in anliegender Zeichnung blau eingezeichneten und mit Nr. 2.1 bezeichneten Grundstücksfläche und an dem blau eingezeichneten und mit Nr. 2.1 bezeichneten Stellplatz.
- **B a u l a s t e n** keine Eintragungen
Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- **A l t l a s t e n** Nach Auskunft der Kreises Lippe ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.
- **W o h n u n g s b i n d u n g**
Nach Auskunft der Stadt Lage liegt eine Bindung des Wohnraums nach Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) nicht vor.

⁴ Grundbuchblatt

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort Die Stadt Lage im Kreis Lippe ist als lippischer Verkehrsknotenpunkt, als „Zieglerstadt, Zuckerstadt und Stadt des Sports“ bekannt. Die örtliche Lage ist nordwestlich von Detmold unweit des Teutoburger Waldes im Werretal in Ostwestfalen-Lippe. Mit ca. 37.000 Einwohnern und einer Fläche von rd. 76 km² wird sie als kleine Mittelstadt klassifiziert. Ein Flächenanteil von 56,9 % wird zu landwirtschaftlichen Zwecken verwendet. Die anteilige Waldfläche beträgt 17,2 %. Der Nutzungsanteil für Gebäude-, Frei- und Betriebsflächen liegt bei 14,5 %.
- Mikrolage zentrale Stadtlage
- Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage Reihengrundstück an der Ostseite der Straße
- Straße Im Bruche: Anliegerstichstraße
- Straßenzustand Asphalt, keine Gehwege
- Umgebung Innenstadtbebauung mit Wohnhäusern
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete keine
- Besonderheiten Zweifrontengrundstück zwischen den Straßen „Im Bruche / Bruchstraße“

Merkmale

- Beschaffenheit Topografie: eben, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Nordost-Südwest, Erschließungsseite: Westen
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Breite: ca. 23 m - 33 m, Tiefe: ca. 25 m
- Störeinflüsse im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Erschließung

- Versorgung Wasser, Gas, Strom über Erdkabel, Telefon/Internet
- Entsorgung öffentlicher Kanal
- Beiträge Straße erschließungsbeitragsfrei
- Beiträge Kanal erschließungsbeitragsfrei

Baurecht

- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. G 3 C „Plass“, 2. Änderung aus 1994
- Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA), zwei- bis dreigeschossige offene Bauweise

Entfernungen

- Städte Detmold 9 km, Lemgo 11 km, Bielefeld 20 km, Paderborn 36 km
- Innenstadt ca. 400 m (Marktplatz)
- Bundesstraße B 66 / B 239: ortsdurchquerend
- Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 14 km
- ÖPNV Haltestelle wenige Gehminuten entfernt
- Bundesbahn Bahnhof Lage: ca. 600 m
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 50 km

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger wenige Gehminuten
- Arzt alle Fachrichtungen am Ort
- Krankenhaus Klinikum Lippe ca. 9 km
- Apotheke ca. 3 Gehminuten
- Schule alle Schularten am Ort
- Kindergarten ca. 10 Gehminuten

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Mehrparteienhaus überbaut. Es setzt sich aus einem historischen Altbau aus dem Jahr 1904 sowie einer Flachdacherweiterung aus dem Jahr 1975 zusammen. Die Wohnfläche ist in 3 Wohnungseigentume aufgliedert:

<u>Gebäudeteil</u>	<u>Einzelnutzung</u>
Altbau EG und OG	WE 1
Erweiterung EG	WE 2.1
Erweiterung OG	WE 2.2

Der Wohnungszugang zu WE 1 ist über die „Bruchstraße“, die der WE 2.1 und 2.2 sowie die Garagenzufahrten sind über die Straße „Im Bruche“ angelegt.

3.2 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.

Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen wird in aller Regel nicht geprüft. Im Gutachten wird, soweit nicht anders ausgeführt, Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Auswirkungen evtl. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien sind nicht Aufgabe und Inhalt dieser Verkehrswertermittlung.

Wohnungseigentum Nr. 2.1

Allgemeines

Beschreibung	3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Flachdachanbaus Auf der im Sondernutzungsrecht zugeordneten Außenfläche ist eine Gartenabgangstreppe mit Freisitz errichtet.
Ursprungsbaujahr	1975
Geschosse	Keller, Erd- und Obergeschoss

Raumnutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Kellergeschoss	Abstellräume, Waschküche, Heizung, Garagen Dem Bewertungsobjekt ist ein Kellerraum und ein Garagenstellplatz zugeordnet. gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,05 m
Erdgeschoss	WE 2.1: Wohnen, Schlafen, Kind, Küche, Duschbad, WC gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,50 m
Obergeschoss	WE 2.2

Rohbau

- Konstruktion		konventionelle Mauerwerksbauweise
- Keller	Wände	Mauerwerk aus Kalksandstein
	Decke	Stahlbeton, gegossen

- | | | |
|---------------------|-------|--|
| - Geschosse | Wände | Mauerwerk aus Kalksandsteinen |
| | Decke | Stahlbeton |
| - Dach | | Flachdach, Stahlbeton |
| - Dachdichtung | | Bitumendichtung |
| - Regenentwässerung | | Innenentwässerung |
| - Besonderheiten | | überdachte Eingangstreppe mit Podest
Gartenabgang in Metall-/Holzbauweise |

Fassade Putz, Anstrich

Haustechnik

- | | | |
|-----------------|-------------------|---|
| - Heizung | System | Warmwasser-Zentralheizung, Wandtherme |
| | Energie | Erdgas |
| | Wärmeübertragung | Stahlplatten-/Rippenheizkörper, Thermostatventil |
| - Lüftung | | über Fenster |
| - Sanitäranlage | | zeitgemäße Ausstattung |
| | Räume/Ausstattung | Duschbad: Dusche, Handwaschbecken, WC
WC: Handwaschbecken, WC |
| - Warmwasser | | zentral, an Heizanlage angeschlossen, Kombitherme |
| - Elektroanlage | | |
| | WE 2.1 | übliche, zweckmäßige Wohnungsausstattung
TV-Satellitenempfangsanlage
400 V-Anschluss ⁵ |
| | allgemein | Türgegensprechanlage mit Öffner
Holzzählerkasten, Sicherungsautomaten |

Ausbau

- | | | |
|----------------------|-------------|---|
| | | mittleres Niveau |
| - Wandoberflächen | | Putz, Tapete, Anstrich |
| - Wandfliesen | | in den Nassräumen unterschiedlich hoch
Wandspiegel im Arbeitsbereich Küche |
| - Deckenoberfläche | | Putz und Trockenbauplatte mit Anstrich, Paneele |
| - Fußböden | | Laminat, Keramik |
| - Fenster/Verglasung | | Kunststoff, zweifarbig, Holzoptik, Zweifachverglasung
Fensterbänke innen/außen: Holzwerkstoff/massiv, Metall |
| - Sonnenschutz | | Kunststoffrollläden |
| - Türen | Hauseingang | Kunststoff / Aluminium, Glasausschnitte |
| | innen | Holz, glatt, Dekor weiß, Stahlumfassungszarge |
| - Tore | | Stahl-Schwinger, elektrischer Antrieb ⁶ |
| - Beleuchtung | | Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten |
| - Treppen | Geschosse | massiv, Natursteinbelag, Metallharfe/Wandhandlauf |
| | Hauseingang | massiv, 7 Stg., Keramikbelag, Metallgeländer |

Modernisierungen -Wohnungseigentum-

- | | |
|------------|---------------------------|
| - 2018 | Fenster |
| | WC: Wandfliesen, Wandputz |
| | Laminat |
| | Deckenverkleidung |
| | Gartenabgang mit Terrasse |
| - ca. 2015 | Duschbad |

Modernisierungen -Gemeinschaftseigentum-

- | | |
|--------|---------|
| - 2019 | Haustür |
|--------|---------|

Hausverwaltung

Nach örtlicher Angabe wird die Hausverwaltung abweichend von den Regelungen in der Bewilligung von der Eigentümergemeinschaft durchgeführt. Angaben über Rückstände, Hausgeld, Gesamtrücklage und Beschlüsse wurden nicht erteilt.

⁵ Garage

⁶ lichte Durchfahrts Höhe ca. 1,80 m

3.4 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse

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

sonstige Außenanlagen

- Außenbauwerke Betonstützwände
- befestigte Flächen Verbundsteinpflaster
Betonplatten
- Parkplätze 1 Pkw-Stellplatz
Dem Bewertungsobjekt ist die Zufahrt zur Kellergarage als Stellplatz zugeordnet.
- Einfriedungen Metallzaun auf Betonsockel, Holzschutzelemente
Maschendrahtzaun an Metallpfosten
straßenseitig⁸ offen
- Grünanlagen Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze
Dem Bewertungsobjekt ist eine Gartenteilfläche zugeordnet.

Kanaldichtheit

In der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage -Entwässerungssatzung der Stadt Lage- vom 28.03.1996 in der Fassung der 3. Änderung vom 02.07.2010 ist unter § 15 "Dichtheitsprüfung bei privaten Abwasserleitungen" folgendes festgelegt:

- (1) Für die Dichtheitsprüfung privater Abwasserleitungen gelten die Bestimmungen des § 61a Abs. 3 bis 7 LWG NRW. Für welche Grundstücke und zu welchem Zeitpunkt eine Dichtheitsprüfung bei privaten Abwasserleitungen durchzuführen ist, ergibt sich aus § 61a Abs. 3 bis 6 LWG NRW.
- (2) Die Dichtheitsprüfungen dürfen nur von Sachkundigen nach § 61a Abs. 6 LWG NRW durchgeführt werden.
- (3) Die Stadt stellt für einzelne Gebiete Satzungen über die vorgezogene Dichtheitsprüfung auf. Hier gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung.
- (4) Die Dichtheitsprüfung mittels TV-Untersuchung ist nur in dem Zeitraum von Oktober bis März eines jeden Jahres zulässig.
- (5) In Wasserschutzgebieten und in Fremdwasserschwerpunktgebieten ist die Dichtheitsprüfung mittels TV-Inspektion nicht zulässig.
- (6) Die Fremdwasserschwerpunkt-, Wasserschutz- und Satzungsgebiete sind bei der Stadt zu erfragen.
Die Bewertungsfläche liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.
Nach Angabe seitens der Stadt Lage ist eine Dichtheitsprüfung, soweit keine signifikanten baulichen Veränderungen vorgenommen werden, insofern nicht erforderlich.

⁸ Im Bruche

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage	mittlere Lagequalität, keine immissionsverursachende Nachbarbebauung, kein ausgewiesener Gefahrenbereich für Hochwasser
Grundstück	angemessene Grundstücksfläche, südöstliche Gartenausrichtung
Gebäude	Mehrparteienhaus, Altbau mit Flachdacherweiterung, Haus- und Wohnungszugänge nicht barrierefrei <ul style="list-style-type: none">- Zustand: solide Bauweise, mittlerer Pflegezustand, Instandhaltungsstau- Optik: normal ansprechend
WE 2.1	gut nutzbarer Grundriss, Außenbereichsnutzung aufgrund zugeordneter Grundstücksfläche, Kellergarage <ul style="list-style-type: none">- Zustand: gepflegt, leichter Instandhaltungsstau, zeitgemäßer Wohnungsgrundriss
Außenanlagen	zufriedenstellend, leichter Instandhaltungsstau
weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für Wohnungseigentume im Bereich der Stadt Lage ist von einer guten Markt-gängigkeit auszugehen. Die Zweifrontenlage mindert die Objektat-traktivität.

WERTERMITTLUNG

Methodik der Wertermittlung



Ableitung des Marktwertes nach § 6 ImmoWertV 2021

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

Wertermittlungsgrundlagen

Der Marktwert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet.

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

sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

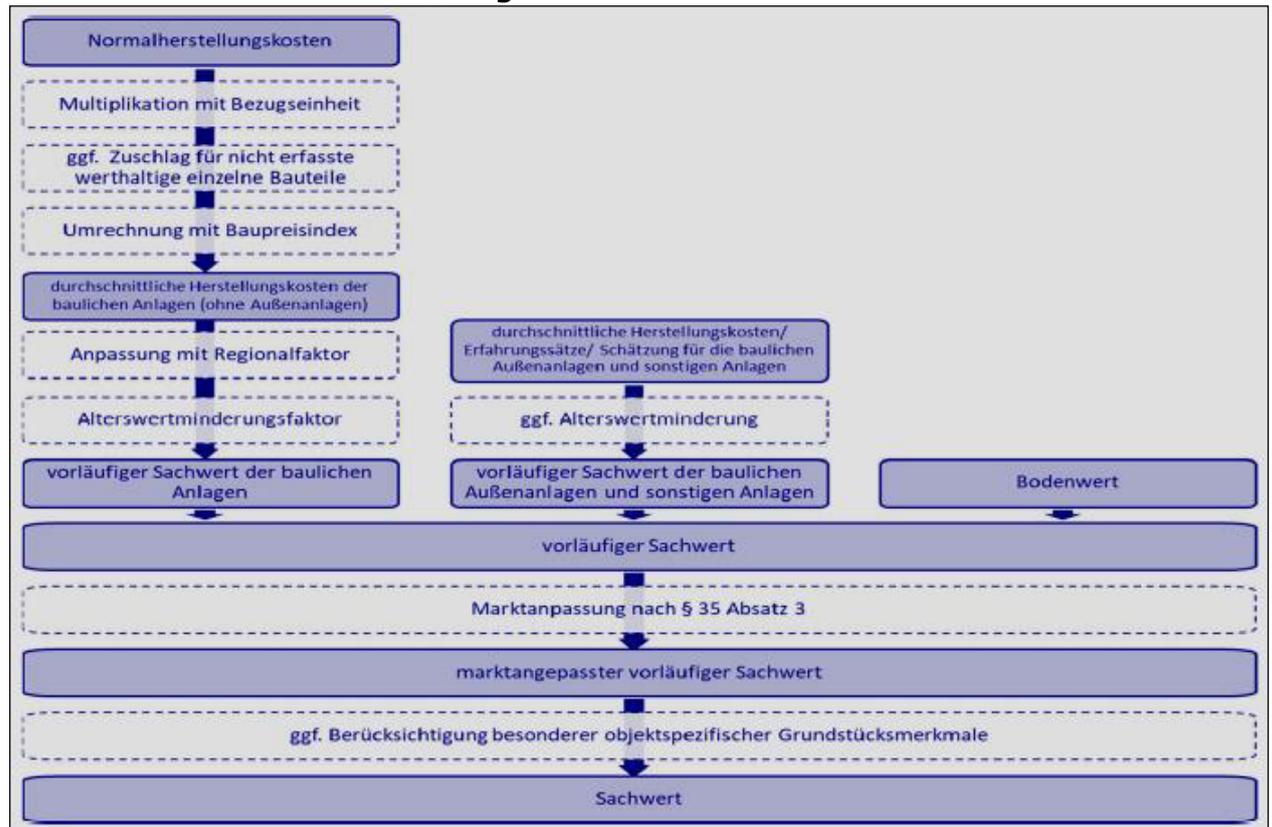
Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr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

Qualitätsstichtag

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

5. SACHWERT

Methodik der Sachwertermittlung



- Sachwertverfahren nach ImmoWertV -

5.1 Bodenwert

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann hier also nicht seriös durchgeführt werden.

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

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

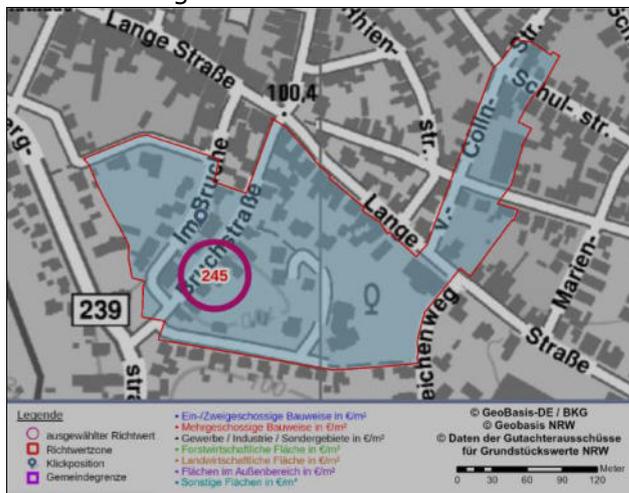
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

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

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Postleitzahl	32791
Gemarkungsname	Lage
Ortsteil	Lage
Bodenrichtwertnummer	4090010
Bodenrichtwert	245 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	270 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	198

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 245 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Lagewert

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

Grundstücksausnutzung

Dem Richtwertgrundstück liegt eine Geschossflächenzahl von 0,8 zugrunde. In Hinblick auf den relativ geringen wertmäßigen Einfluss bei Veränderung des Grundstückswertes auf den Verfahrenswert wird eine Anpassung nicht durchgeführt.

Art der baulichen Nutzung

Dem Richtwertgrundstück liegt als Nutzungsart Wohnbaufläche zugrunde. Die Bewertungsfläche entspricht diesem Merkmal.

Grundstückszuschnitt

Dem Richtwertgrundstück liegt ein regelmäßiger oder unregelmäßiger Zuschnitt zugrunde. Die Bewertungsfläche entspricht diesem Merkmal.

Baulücke

Die Bewertungsfläche stellt keine Baulücke dar.

objektangepasster Bodenrichtwert

Der Ertragswertermittlung wird der unveränderte Bodenrichtwert mit 245 €/m zugrunde gelegt.

Ermittlung

Bodenqualität [rentierlich]	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbaufläche	744 m ²	245,00 €	182.280 €
Bodenwert des Miteigentums	200 / 1.000		36.456 € =====

5.2 Wert der baulichen Anlagen

Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die Beschreibungen sind dabei als beispielhaft zu sehen und dienen der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufgeführt werden. Gebäudemerkmale, die in der Tabelle nicht beschrieben sind, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen werden muss. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), einfach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6). Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages vorzunehmen. Eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

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

Das Gebäudealter ergibt sich aus der Differenz von Baujahr und Bewertungsstichtag. Das wertrelevante Alter eines Gebäudes wird neben dem Baujahr auch bestimmt durch zwischenzeitlich erfolgte substanzielle und funktionale Maßnahmen.

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

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Je nach Ermittlungsweise des Gutachterausschusses kommt hauptsächlich eine lineare Wertminderung oder ggf. auch Modelle der Alterswertminderung nach *Ross* oder *Vogels* zur Anwendung.

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

Bei dem sich ergebenden Grundstückssachwert (vorläufiger Sachwert) wird zunächst Schadensfreiheit unterstellt. Die Berücksichtigung evtl. vorliegender substanzieller oder funktionaler Defizite erfolgt im Rahmen der Schadens- und Mängelbeurteilung bei der Darlegung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

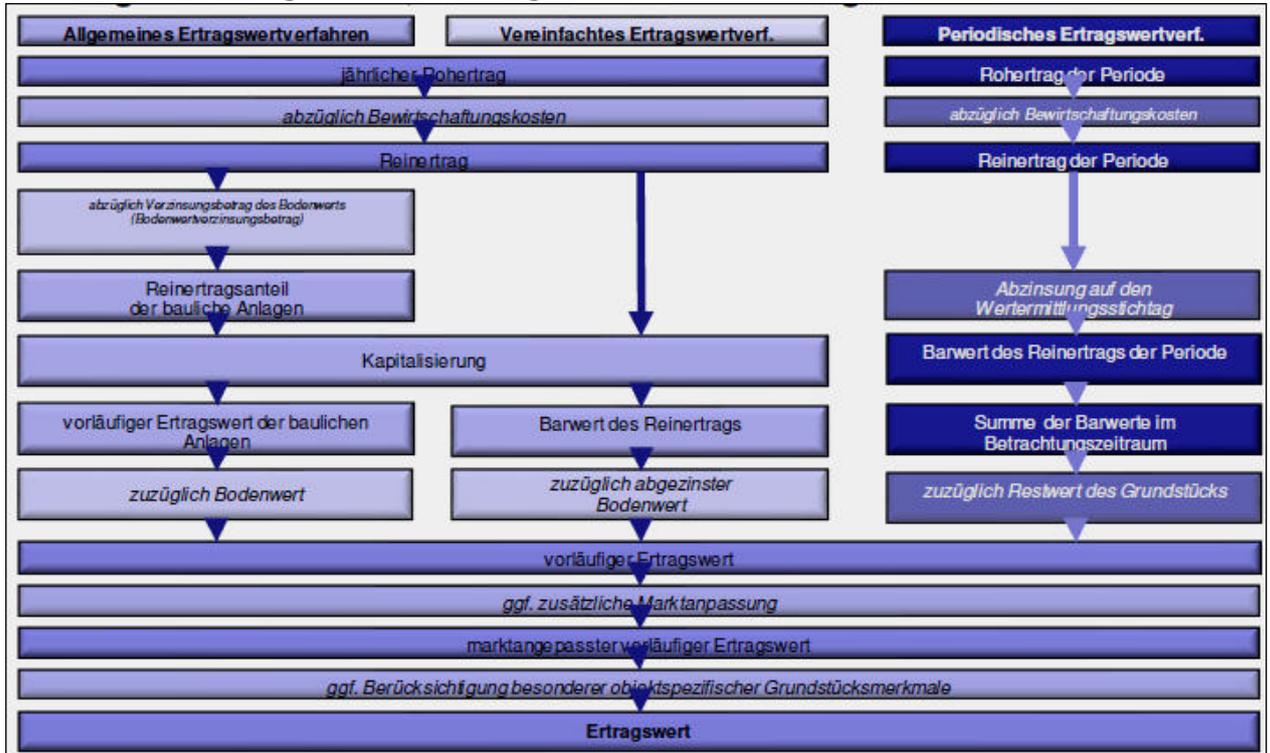
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Das Sachwertverfahren ist im Rahmen einer Wertermittlung von Wohnungseigentum ungeeignet. Es ist in aller Regel nicht möglich die Substanz von Räumen im Sondereigentum mit hinreichender Nachvollziehbarkeit von der übrigen Substanz des Gebäudes zu trennen. Eine substanzielle Zuordnung nach Miteigentumsanteil ist theoretisch zwar möglich, wird aber als nicht sachgerecht betrachtet. Weiterhin sind die anzusetzenden Normalherstellungskosten 2010 zur wertmäßigen Erfassung des Gebäudes nur eingeschränkt geeignet, da der hiesige Gutachterausschuss einen Anpassungsfaktor für im Sachwertverfahren ermittelte Wohnungseigentume nicht abgeleitet hat. Insofern liefert das Sachwertverfahren kein verwertbares Ergebnis. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher die Darstellung des Grundstückssachwertes nicht vorgenommen.

6. ERTRAGSWERT

6.1 Ertragswert der baulichen Anlagen

Methodik der Ertragswertermittlung



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

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

- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren
 Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- § 30 das periodische Ertragswertverfahren
 auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Im Rahmen der Wertermittlung wird das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 herangezogen, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können. Die für das Ertragswertverfahren anzusetzenden Ausgangswerte begründen sich wie folgt:

Wohnfläche

Der Ansatz der Wohnungsgröße erfolgt nach örtlichem Aufmaß.

Wohnen	4,48 * 7,84 - 1,51 * 2,59	=	31,21 m ²
Schlafen	3,41 * 5,30	=	18,07 m ²
Kind	2,98 * 4,96	=	14,78 m ²
Küche	2,29 * 3,09	=	7,08 m ²
Duschbad	1,67 * 3,07	=	5,13 m ²
WC	1,34 * 1,11	=	1,49 m ²
Flur	2,39 * 4,31 + 0,26 * 1,10 - 0,38 * 0,85	=	10,26 m ²
			88,02 m ²

Miete

Das Wohnungseigentum ist eigengenutzt. Eine fremdvertragliche Miete als Orientierungswert liegt insofern nicht vor. Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird eine marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Die marktüblich erzielbare Miete ist eine nachhaltig wirksame Miete und mit der ortsüblichen Miete, die im Mietrecht anzuhalten ist, vergleichbar. Die Stadt Lage hat für ihren Bereich einen Mietspiegel nicht veröffentlicht. Insofern wird auf die Angaben im Grundstücksmarktbericht zurückgegriffen. Danach leitet sich die marktüblich erzielbare Miete wie folgt ab:

Mietwert Gemeinde [€]	5,30	Lage		
Merkmale	Mietwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m ²]	160	99,3	188	101,2
Baujahr	1970	100,0	1975	101,0
Etage	3	100,0	EG	99,6
Wohnfläche [m ²]	70	100,0	88	95,6
Aufzug	nein	100,0	nein	100,0
Balkon, Loggia, Terrasse	ja	100,0	ja	100,0
separates WC	nein	100,0	ja	105,4
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,0333
Mietwert				5,48

Der Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete erfolgt mit 5,50 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden modellbedingt auf Grundlage der Angaben des hiesigen Gutachterausschusses wie folgt angesetzt:

- Verwaltungskosten

Beschreibung	2024
Wohnung / Einfamilienhaus (Normal)	351 €
Eigentumswohnung	420 €
Garage / Einstellplatz	46 €

- Instandhaltungskosten

Beschreibung	2024
Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden [€/m ²]	13,75
Garage oder sonstigem Einstellplatz, einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen [€]	104,00

- Mietausfallwagnis

Nutzung	Wert
Wohnen	2 %
Gewerbe (reine und gemischte Nutzung)	4 %

Liegenschaftszinssatz

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden die Angaben des Grundstücksmarktberichts herangezogen. Danach liegt der Liegenschaftszinssatz für die Grundstücksart „Wohnungseigentum“ im Bereich der Stadt Lage bei 1,9 %. Er ist bezogen auf eine bestimmte Norm.

Abweichungen von den Normmerkmalen werden über Korrekturwerte berücksichtigt. Für die hier vorliegende Grundstücksfläche sind folgende Anpassungen vorzunehmen.

Lagewert

Dem Normansatz liegt ein Lagewert von 150 €/m² zugrunde. Die Bewertungsfläche weist einen Lagewert von 188 €/m² auf.

Wohnfläche

Dem Normansatz liegt eine Wohnfläche von 75 m² zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist eine Wohnfläche von 88 m² auf.

Restnutzungsdauer

Dem Normansatz liegt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahre zugrunde. Unter Ansatz des Baujahres ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Miete

Dem Normansatz liegt eine Miete von 5,50 €/m² zugrunde. Dem Bewertungsobjekt wird ein identischer Mietansatz zugeordnet.

Anzahl der Vollgeschosse

Dem Normansatz liegt ein ein- bzw. zweigeschossiges Gebäude zugrunde. Das Bewertungsobjekt entspricht diesem Merkmal.

objektbezogener Liegenschaftszinssatz

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Lage				
Lagewert	150	188	38,00	-0,004847	-0,1842
Wohnfläche [m ²]	75	88	13,00	-0,010704	-0,1392
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	31	-14,00	-0,019940	0,2792
Miete / m ² Wfl	5,50	5,50	0,00	0,627	0,0000
Anzahl der Vollgeschosse	1	1 und 2			0,0000
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz					1,86

Bezogen auf den Stichtag 01.01.2024 ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von 1,86 %.



Von November 2023 bis Februar 2024 hat sich eine Steigerung des Preisindex von rd. 7 % ergeben. Aufgrund der steigenden Entwicklung des Preisniveaus auf dem Immobilienmarkt erfolgt stichtagsbezogen der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes mit 1,70 %.

Kellergarage

Der zugeordneten Kellergarage wird mit einem Zeitwert von pauschal 7.500 € angesetzt.

Ermittlung

Ertragsfläche Wohnen	Wohnfläche	Miete/m ²	Miete/ Monat
Wohnungseigentum Nr. 2.1	88 m ²	5,50 €	484 €

Jahresrohertrag				5.808 €
<u>Bewirtschaftungskosten</u>				
<u>Verwaltungskosten</u>				
Wohneinheiten	1 Stck.	420 €		420 €
Garagen	1 Stck.	46 €		46 €
<u>Instandhaltungskosten</u>				
Wohnfläche	88 m ²	13,75 €		1.210 €
Garage	1 Stck.	104 €		104 €
<u>Mietausfallwagnis</u>				
Wohnnutzung	2 %			116 €
Anteil Bewirtschaftungskosten	33 %			-1.896 €
Reinertrag				<u>3.912 €</u>
Bodenwertverzinsung		36.456 €	1,70 %	-620 €
Gebäudereinertrag				<u>3.292 €</u>
<u>vorläufiger Ertragswert</u>				
Restnutzungsdauer	31 Jahre			
Liegenschaftszins	1,70 %			
Barwertfaktor (gerundet)	23,94			
Ertragswert der baulichen Anlage				78.815 €
Zeitwert Kellergarage				7.500 €
Bodenwert des Miteigentum				36.456 €
vorläufiger Ertragswert				<u>122.771 €</u>
<u>Marktanpassung</u>				
Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. In dem vorliegenden Bewertungsfall wurden als Eingangsgrößen zum größten Teil marktnahe Daten gewählt. Im ermittelten Ausgangswert spiegelt sich daher die Marktsituation wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht mehr vorzunehmen.				
- Marktanpassung				0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				<u>122.771 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauliche Defizite

Die baulichen Defizite setzen sich im Wesentlichen aus substanziellen Schädigungen sowie aus funktionalen Einschränkungen zusammen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt in Hinblick auf deren Wertrelevanz. Bei Wohnungseigentum ist weiterhin zu unterscheiden, inwieweit die baulichen Defizite im Bereich des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums liegen. Im Ergebnis ist zu berücksichtigen, ob die Kosten alleinig oder teilweise vom Wohnungseigentümer oder von der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind. Die angesetzte Abschlagshöhe bezieht sich dabei auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine Verbesserung der Funktionalität sowie Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Auswirkungen vorhandener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern

können hier versteckte Schäden vorliegen. Bei umfangreichen Schäden ist eine genaue Kostenschätzung auf Grundlage einer Ausschreibung mit Sanierungsplanung und einer detaillierten Leistungsbeschreibung zu empfehlen. Dieses ist jedoch nicht Aufgabe dieses Gutachtens.

Bei dem Bewertungsobjekt wurden im Wesentlichen substanzielle Schädigungen festgestellt. Sie beziehen sich sowohl auf das Sonder- als auch auf das Gemeinschaftseigentum und werden allein durch die angesetzte Alterswertminderung nicht abgedeckt. Insofern begründen sie eine zusätzliche Anpassung. In Hinblick auf Art und Umfang der wertrelevanten baulichen Defizite sowie der individuellen bzw. gemeinsamen Kostenbeteiligung wird der Abschlag mit pauschal 4.500 € angesetzt.

		-4.500 €
Ertragswert		118.271 €
Verfahrenswert Ertrag	gerundet	118.300 €
		=====
Orientierungswert Ertrag		1.344 €/m²
		=====

6.2 Sensitivitätsanalyse

In der Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertveränderungen reagiert. Dabei wird vom eingangs ermittelten Bodenwert von 245 €/m² ausgegangen und dieser variiert um 25 % in beide Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert	Abweichung
183,75 €/m ²	112.900 €	95,4 %
245,00 €/m ²	118.300 €	100,0 %
306,25 €/m ²	123.700 €	104,6 %

Mit einer Ergebnisabweichung von rd. 5 % bei einer Bodenwertvariation von 25 % zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes eine lediglich moderate Auswirkung ausübt.

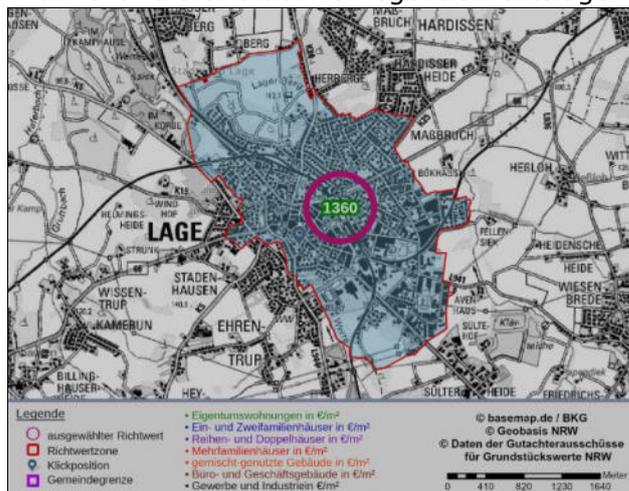
7. VERGLEICHSWERT

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2024. Immobilienrichtwerte geben zum Weiterverkauf eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwertzone

Die Richtwertzone der vorliegenden Ortslage ist wie folgt festgelegt:



Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Ortsteil	Lage
Immobilienrichtwertnummer	2314091
Immobilienrichtwert	1360 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1983
Wohnfläche	75 m ²
Ausstattungsstufe	mittel
Anzahl der Geschosse	1-2
Alter	40 Jahre(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragsfrei
Boden-/Lagewert	160 €/m ²

Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.360 €/m² aus. Der Richtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Er gilt für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Für das hier zu betrachtende Grundstück liegen verschiedene Abweichungen vor, die mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten wertmäßig berücksichtigt und angepasst werden.

Lagewert

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Lagewert von 160 €/m² zugrunde. Die Bewertungsfläche weist einen Lagewert von 188 €/m² auf.

Wohnfläche

Dem Richtwertgrundstück liegt eine Wohnfläche von 75 m² zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist eine Gesamtwohnfläche von 88 m² auf.

Alter

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Gebäudealter von 40 Jahren zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist ein Alter von 49 Jahren auf.

Anzahl der Vollgeschosse

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zugrunde. Das Bewertungsobjekt entspricht diesem Merkmal.

objektangepasster Immobilienrichtwert

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der objektangepasste Immobilienrichtwert mit 1.328 €.

normierter Immobilienrichtwert [€/m ²]		Lage		1.360
Merkmale	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m ²]	160	94,0	188	99,6
Wohnfläche [m ²]	75	100,0	88	101,7
Alter [Jahre]	40	100,0	49	90,6
Anzahl der Vollgeschosse	1 und 2	100,0	1 und 2	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,97629
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]				1.328

vorläufiger Vergleichswert

Unter Anwendung des objektangepassten Immobilienrichtwertes ergibt sich der vorläufige Vergleichswert mit

WE 2.1	88 m ² * 1.328 €/m ²	=	116.864 €
Kellergarage ⁹			7.500 €
vorläufiger Vergleichswert			124.364 €

Marktanpassung

Bezugnehmend auf die Ausführungen im Ertragswertverfahren hinsichtlich der Preisdynamik wird ein Marktanpassungszuschlag von 4 % angesetzt.

- Marktanpassung	124.364 € * 0,04	=	4.975 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			129.339 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- bauliche Defizite			-4.500 €
Vergleichswert			124.839 €

Verfahrenswert Vergleich gerundet **124.800 €**
 =====

Orientierungswert Vergleich **1.418 €/m²**
 =====

Verfahrenswerte¹⁰

Bodenwertanteil	36.500 €
Ertrag	118.300 €
Vergleich	124.800 €

⁹ dem Ertragswertverfahren entnommen

¹⁰ gerundet

8. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Werableitung

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

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

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Wie unter Ziffer 5.2 ausgeführt ist das Sachwertverfahren zur Bewertung von Wohnungseigentum völlig ungeeignet. Insofern bleibt festzustellen, dass derartige Objekte am sinnvollsten nach dem Ertrags- bzw. Vergleichswertverfahren zu bewerten sind. Mit einer Abweichung von rd. 5 % liegt eine gute Übereinstimmung vor.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

32791 Lage, Im Bruche 9, WE 2.1

wird ermittelt mit 120.000 €.

VERKEHRSWERT nach Zwangsversteigerungsgesetz
zum Stichtag 06.05.2024

120.000 €

Unter Berufung auf den geleisteten Eid versichere ich, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

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

Detmold, den 24.07.2024

9. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Bestandsnachweis
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Fotodokumentation ¹¹

¹¹ Innenraumaufnahmen wurden nicht zugelassen

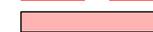


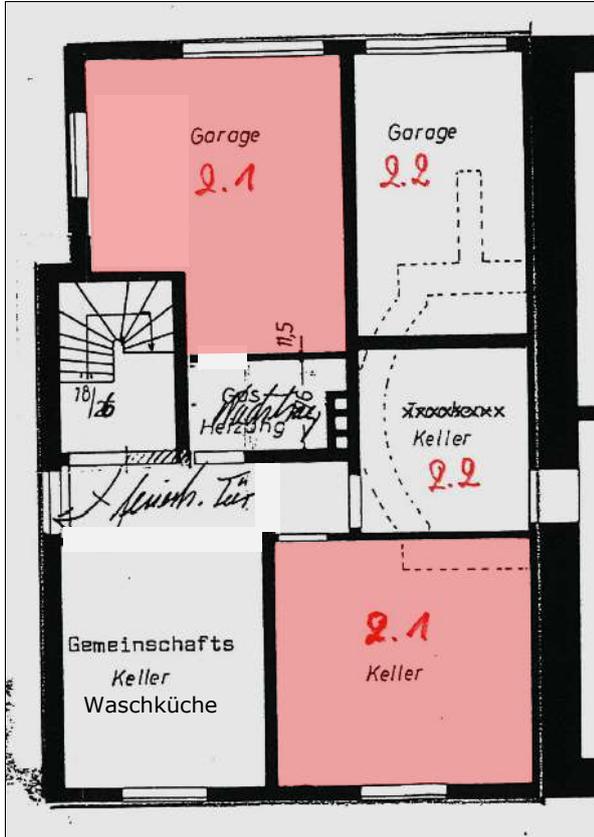
skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



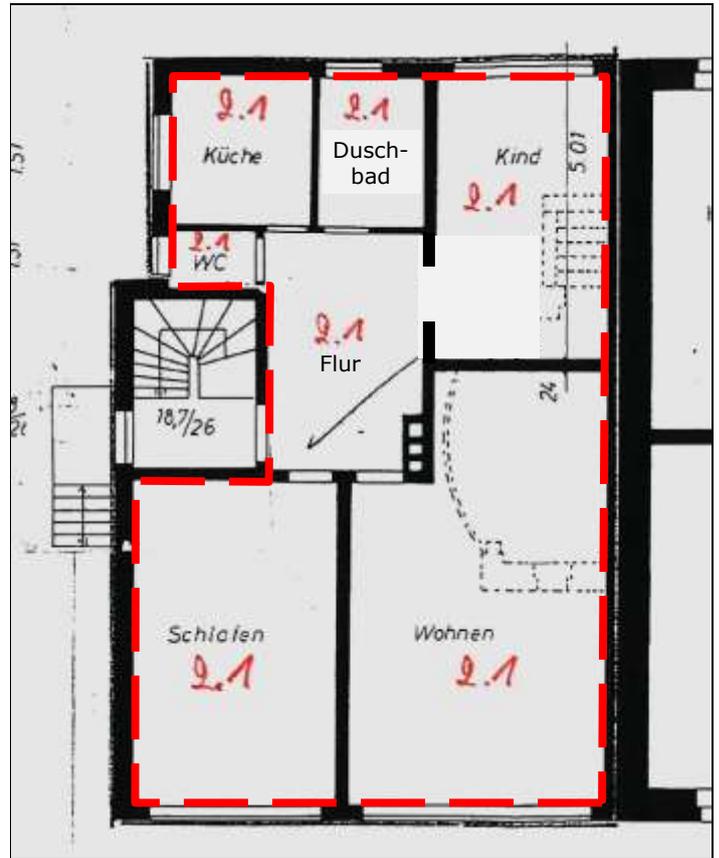
Auszug aus der Bewilligung

skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bewilligung

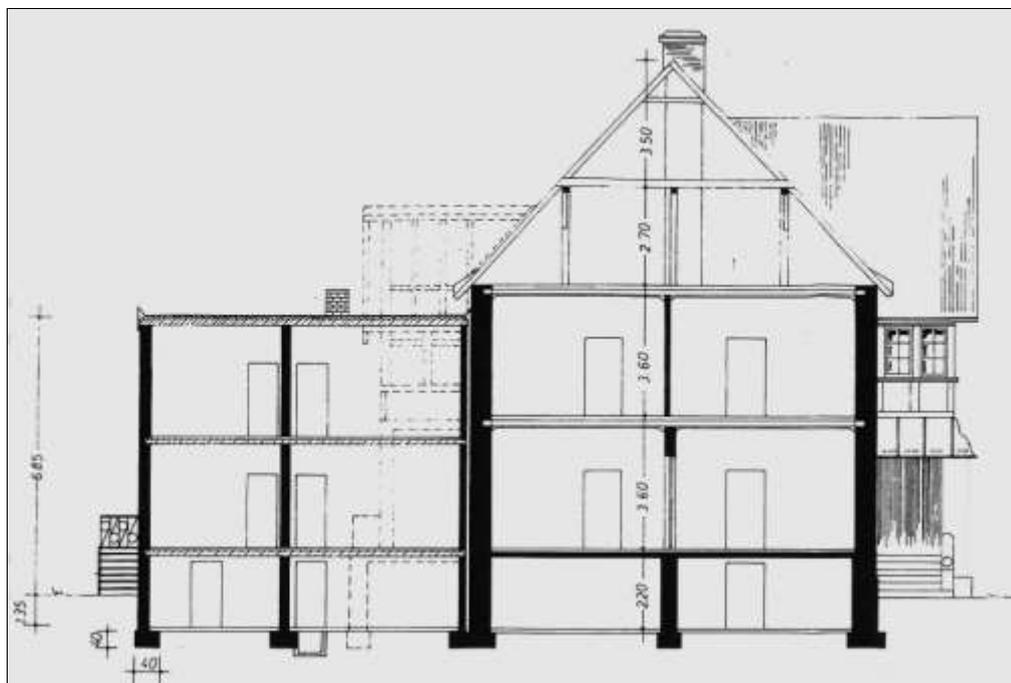
-  Wohnfläche WE 2.1
-  Nutzfläche WE 2.1



- Kellergeschoss -



- Erdgeschoss -



- Gebäudeschnitt -



-1- Straßenansicht von Südwest



-2- Straßenansicht von Südost



-3- Gartenfreisitz



-4- Hauszugang / Garagenzufahrt



-5- Hauseingang



-6- „Im Bruche“



-7- „Bruchstraße“



-8- Heizung

----- Schadensbilder -----



-9-



-10-



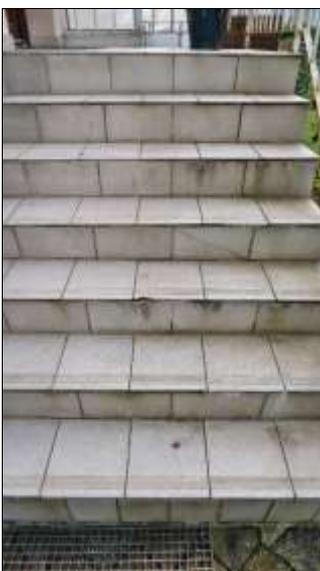
-11-



-12-



-13-



-14-

Schadenslegende

Sondereigentum

9-11 Feuchteschäden Sockelbereich KG

Gemeinschaftseigentum

12 Farbabwaschung Tür KG

13 Bodenriss KG

14 Belagsrisse und Abplatzungen Hauseingangsstufen