

Baumann & Kraus Bürogemeinschaft

Immobilienbewertung mit Architektenkompetenz

Reiner Baumann

Dipl.-Ing. Architekt AKNW

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



32758 Detmold

Poststraße 4a

Mobil: 0170 - 32 71 28 3

info@bewertungen-baumann.de

www.bewertungen-baumann.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach ZVG

zum Stichtag 23.04.2024

Objekt-Nr. k12/24

28.06.2024



Wohnungseigentum Nr. 1 im Mehrparteienhaus

32791 Lage
Hudeweg 25

Eigentümer

Auftraggeber:
Amtsgericht Detmold
21 K 006/24

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	8
3.1 Gesamtbebauung	8
3.2 Baubeschreibung	8
3.3 Energetik	10
3.4 Nebengebäude	10
3.5 Außenanlagen	11
4. OBJEKTBEURTEILUNG	12
<u>WERTERMITTLUNG</u>	13
5. SACHWERT	15
5.1 Bodenwert	15
5.2 Wert der baulichen Anlagen	17
6. ERTRAGSWERT	19
6.1 Ertragswert der baulichen Anlagen	19
6.2 Sensitivitätsanalyse	23
7. VERGLEICHSWERTE	24
7.1 Vergleichswert I	24
7.2 Vergleichswert II	25
8. VERKEHRSWERT NACH ZVG	27
9. ANLAGEN	29

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Stichtag¹	23.04.2024
Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
Aktenzeichen	21 K 006/24
Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
Unterlagen	Grundbuchblatt vom 11.03.2024 Katasterlageplan M 1:1000 vom 10.04.2024 Grundstückssachdaten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.03.2024 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 20.03.2024 Auskunft Anschlussbeitrag Straße / Kanal vom 10.04.2024 Auskunft Wohnungsbindung vom 04.04.2024 Auskunft Hausverwaltung vom 03.05.2024 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft digitale Bauakte der Stadt Lage Bewilligung vom 31.07.2017 Mietrichtwertauskunft Grundstücksmarktbericht 2024 Marktentwicklung Auszug aus der Kaufpreissammlung
Besichtigung	23.04.2024
Beteiligte	Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige
Umfang	Besichtigt wurde das Grundstück mit den Räumlichkeiten des Wohnungseigentums im Erdgeschoss sowie der zugeordnete Abstellraum und die Gemeinschaftsräume im Keller.
Gutachtenumfang	29 Seiten 9 Anlagen 22 Fotos
Ausfertigungen	2-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger unsignierte PDF-Version
Bewertungsumfang	- Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks - Lagemerkmale und Entwicklungszustand - abgabenrechtlicher Zustand

¹ Bewertung / Qualität

- Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage

B a u l a s t e n ²	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
R e c h t e / L a s t e n ³	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 rechtliche

³ Grundbuchblatt

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- O b j e k t t y p **Wohnungseigentum Nr. 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, Hudeweg 25

- E i g e n t ü m e r

- N u t z u n g Familienwohnung, vermietet

- A m t s g e r i c h t Detmold

- G r u n d b u c h von Lage, Blatt 15351

- K a t a s t e r

Gemarkung		Hardissen			
lfd.-Nr. ⁴	Flur	Flurstück	Fläche		Bezeichnung
1	3	618	1.158 m ²		Wohnbaufläche
1	3	619	781 m ²		Wohnbaufläche
gesamt			1.939 m ²		

- T e i l - u n d W o h n u n g s e i g e n t u m :

Miteigentumsanteil 96,6 / 1.000

Rechte und Lasten

- G r u n d b u c h

Rechte

96,6 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (...) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss links des Hauses Hudeweg 25 nebst Loggia Nr. 1. (...)

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurden folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:

- an dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Kellerraum im Kellergeschoss sowie an den mit Nr. 1 und 2 bezeichneten Stellplätzen.

(...) Bewilligungen vom 31.03.2017 und 11.09.2017; von Blatt 10848 hierher übertragen am 25.10.2017

Lasten

lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung, Unterhaltung und Betreibung einer Wärmeerzeugungsanlage)

lfd.-Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung, Unterhaltung und Betreibung einer Wärmeerzeugungsanlage)

lfd.-Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht)

lfd.-Nr. 4: gelöscht

lfd.-Nr. 5: Eröffnung des Insolvenzverfahrens

lfd.-Nr. 6: Anordnung der Zwangsversteigerung

- B a u l a s t e n

Blatt 46: 1 Pkw-Stellplatz nebst Zufahrt

Blatt 47: 6 Pkw-Stellplätze nebst Zufahrt

Blatt 48: 1 Pkw-Stellplatz nebst Zufahrt

Blatt 49: 5 Pkw-Stellplätze nebst Zufahrt

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.

⁴ Grundbuchblatt

- **Altlasten** 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.
- **Wohnungsbindung** Nach Auskunft der Stadt Lage lag eine Bindung des Wohnraums nach Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) bis zum 31.12.2027 vor. Das Darlehen wurde am 02.08.2017 vorzeitig zurückgezahlt. Die 10-jährige Nachwirkungsfrist läuft bis zum 31.12.2027.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- **Ort** Die Stadt Lage im Kreis Lippe ist als lippischer Verkehrsknotenpunkt sowie als „Zieglerstadt / Zuckerstadt / Stadt des Sports“ bekannt. Die örtliche Lage ist nordwestlich von Detmold unweit des Teutoburger Waldes im Werretal in Ostwestfalen-Lippe. 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** Der Ortsteil Hardissen stellt einen nördlich der Kernstadt liegenden Ortsteil dar. Bis zur Eingemeindung im Jahr 1970 war Hardissen eine selbstständige Gemeinde. Der Ortsteil erstreckt sich über eine Fläche von 6,2 km² und stellt 2.167 Einwohner. Die Ortsteilgrenzen sind in der Örtlichkeit nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils.
- **Verkehrslage** gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- **Grundstückslage** Eckgrundstück
- **Straße** Hudeweg: innerörtliche Verbindungsstraße
- **Straßenzustand** Asphalt, beidseitiger Gehweg
- **Umgebung** allgemeine Wohnbebauung, Sportplatz
- **Naherholungsgebiet** Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- **Schutzgebiete** keine
- **Besonderheiten** Die Bewertungsfläche liegt in den Einmündungsbereichen der Straßen „Hudeweg / Hermann-Hesse-Straße / Gebrüder-Grimm-Straße“.

Merkmale

- **Beschaffenheit** Topografie: eben, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Norden
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- **Abmessungen** Breite: ca. 63 m, Tiefe: ca. 31 m
- **Störeinflüsse** im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- **Besonderheiten** Die Bewertungsfläche setzt sich aus 2 Flurstücken zusammen.

Erschließung

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

Baurecht

- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. G 124, 2. Änderung aus 1992
- Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA), zweigeschossige offene Bauweise

Entfernungen

- Städte Lemgo 8 km, Detmold 10 km, Bielefeld 22 km, Paderborn 38 km
- Innenstadt ca. 2,5 km
- Bundesstraße B 66 / B 239: ortsdurchquerend
- Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 16 km
- ÖPNV Haltestelle wenige Gehminuten entfernt
- Bundesbahn Bahnhof Lage: ca. 3 km
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 53 km

Versorgung / Dienstleistung

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

3. BEBAUUNG

3.1 Gesamtbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit 2 freistehenden Mehrparteienhäusern überbaut. Den Gebäuden sind postalisch die Hausnummern 25 und 27 zugeordnet.

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. 1

Allgemeines

Beschreibung
Ursprungsbaujahr

Wohnungseigentum im Erdgeschoss des Hauses Nr. 25
1994

Raumnutzung

Geschosse
Kellergeschoss

Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion
Abstellräume, Wasch- und Trockenkeller, Heizung, Hausanschluss
Dem Wohnungseigentum ist der Kellerraum Nr. 1⁵ zugeordnet.
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,10 m

Erdgeschoss

WE-Nr. 1 und 2
WE-Nr. 1: 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellflächen, Terrasse
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,50 m

Obergeschoss

WE-Nr. 3 und 4

Dachgeschoss

WE-Nr. 5 und 6

Rohbau

- Konstruktion
- Keller Wände
Decke
- Geschosse Wände
Decke
- Dach
- Dachdichtung
- Regenentwässerung

konventionelle Mauerwerksbauweise
Stahlbeton, Kalksandstein
Stahlbeton, Fertigelemente
Poren-Hochlochziegel, Kalksandstein
Stahlbeton, Fertigelemente
Satteldach, Holzdachstuhl, Neigung ca. 45°
Betondachsteine, rot
vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Fassade

Ziegelsichtmauerwerk, Faserzementschindeln, rot

⁵ Nutzfläche ca. 1,60 m x 3,30 m

Haustechnik

- Heizung System Warmwasser-Zentralheizung, Baujahr 1993
- Energie Erdgas
- Wärmeübertragung Stahlplattenheizkörper, Thermostatventil
- Lüftung Außenräume über Fenster, Innenräume mechanisch
- Sanitäranlage mittlere Ausstattung
- Räume/Ausstattung Bad: Einbauwanne, Handwaschbecken, WC
- WC: Handwaschbecken, WC
- Warmwasser dezentral, einzelne Elektrogeräte
- Elektroanlage übliche, zweckmäßige Wohnungsausstattung
- Türgegensprechanlage mit Öffner
- Besonderheiten Die Heizungsanlage ist angemietet und steht nicht im Eigentum der Eigentümergemeinschaft.

Ausbau

- Wandoberflächen mittleres Niveau
- Wandfliesen Tapete, Anstrich
- Bad und WC
- Wandspiegel im Arbeitsbereich Küche
- Deckenoberfläche Putz, Tapete, Anstrich
- Fußböden Laminat, Keramik
- Fenster/Verglasung Holz, Farbanstrich, tlw. bodentief, Zweifachverglasung
- Fensterbänke innen/außen: Naturstein
- Sonnenschutz baulicher Sonnenschutz nicht vorhanden
- Türen Hauseingang Holztüranlage, feststehendes Seitenteil, Farbanstrich, Glasfüllung
- Wohnung Holz, glatt, geschlossen, Dekor, Spion
- innen Holz, glatt, Dekor weiß, Stahlumfassungszarge
- Wohnzimmer: verglaste Stahlkonstruktion
- Beleuchtung Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten
- Treppen massiv, Werksteinbelag, Metallgeländer
- Einbauten Einbauschränk

Modernisierungen

im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Hausverwaltung

- Rückstände WE 1 1.609,25 €
- Höhe des Hausgeldes 624,00 €/Monat
- Gesamtrücklage 24.986,76 €
- wertrelev. Beschlüsse Eigentümerversammlung vom 09.11.2023:
 - Sonderzuführung der Erhaltungsrücklage zur Finanzierung von Brandschutzmaßnahmen, Umlagesumme 20.000 €
- Sonderumlage WE 1 1.932 €, Fälligkeit 30.11.2023

Bauliche Defizite

Schäden

- Keller WE Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung
- Keller Gemeinschaft Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung im Sockelbereich
- Bodenriss Waschküche
- Erdgeschoss WE gerissene Fensterbänke
- Schimmelbefall in Raumecke und Fensterbereich
- Ablösungen und tlw. Aufquellungen des Laminatbodens sowie Sockelfeuchtespuren⁶
- gesprungene Fliesen an Badewanne
- abblättrender Fensterinnenanstrich
- Gemeinschaft Außenanstrich Fenster ausgebleichen, tlw. abblättrend

Mängel

- Keller WE stockige Raumluft
- Keller Gemeinschaft Wassereintritt bei Starkregen über Fenster und Bodeneinlauf⁷

⁶ aufgrund Wasserschaden, ursächlich behoben

⁷ lt. Angabe

Erdgeschoss WE	falsch angeschlagene Wohnzimmertür keine Dusche
Gemeinschaft	fehlende Sockelverkleidung

Zustand

substanziell funktional	solide Bauweise, mäßig gepflegt, Instandhaltungsstau zeitgemäßer Wohnungsgrundriss
----------------------------	---

3.3 Energetik

Beschreibung

Die Errichtung des Gebäudes erfolgte nach den Regelungen der Wärmeschutzverordnung 1982. Eine zeitnahe energetische Ertüchtigung wurde nicht festgestellt. Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben liegt eine lediglich mäßige Gebäudeenergetik vor. Zu den einzelnen energetischen Merkmalen sind folgende Angaben zu machen:

- mäßige Dämmqualität der opaken und transparenten Gebäudehülle
- Heizung mit Niedertemperaturtechnik
- Heizkörper tlw. in Fensternischen
- wohnungsbezogen dezentrale Warmwasserbereitung
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung

Zum 01.01.2024 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Danach gelten für alle Mehrfamilienhäuser bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind davon ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst das Gebäude bewohnt. Bei Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses müssen nachstehende Pflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllt werden:

- Heizungen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind
- Dämmung von wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung der obersten Geschossdecke zu unbeheizten Dachräumen, wenn sie keinen Mindestwärmeschutz aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht – also zum Beispiel auch für Spitzböden und für nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach mindestens entsprechend gedämmt sein. Diese Pflicht zum Dämmen gilt jedoch nicht, wenn der Eigentümer/in eines Ein- oder Zweifamilienhauses bereits seit Februar 2002, als der Vorgänger des GEG, die Energieeinsparverordnung (EnEV) gültig wurde, selbst im Gebäude wohnt.

In Hinblick auf die energiesparenden Forderungen werden bei dem Bewertungsobjekt Nachforderungen unterstellt.

Energieausweis

Mit Datum vom 17.06.2019 liegt ein Energieausweis vor. Er wurde erstellt gem. § 16 ff. Energieeinsparverordnung auf Grundlage von Berechnungen des Energieverbrauchs. Anlass der Ausstellung ist Modernisierung. Die Datenerhebung fand durch den Eigentümer statt. Danach ergibt sich der Endenergieverbrauchswert mit 103 kWh/(m²a), der Primärenergieverbrauch mit 114 kWh/(m²a).

3.4 Nebengebäude

Nebengebäude sind nicht vorhanden bzw. sind dem Wohnungseigentum nicht zugeordnet.

3.5 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 eingezäunter Mülltonnenplatz
- befestigte Flächen Hof- und Kfz-Stellplätze: Verbundsteinpflaster
Terrasse: Betonplatten
- Parkplätze auf dem Grundstück
Dem Wohnungseigentum sind die Stellplätze 1 und 2 zugeordnet.
Die Erschließung der Kfz-Stellplätze erfolgt tlw. mit über die Zufahrt auf Flurstück 620.
Hinweis:
Eine entsprechende Eintragung der Stellplatznummern in den planerischen Unterlagen der Bewilligung konnte nicht festgestellt werden.
- Einfriedungen Grundstück ist offen
- Grünanlagen Rasenfläche, Ziergehölze
- Bäume Altbestand

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.

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage	mittlere Lagequalität im ländlich geprägten Ortsteil, keine immissionsverursachende Nachbarbebauung, kein ausgewiesener Gefahrenbereich für Hochwasser
Grundstück	angemessene Grundstücksfläche, südliche Gartenausrichtung, Kfz-Stellplätze in Hausnähe
Gebäude	optisch ansprechendes Mehrparteienhaus, Haus- und Wohnungszugänge nicht barrierefrei - Zustand: mittlerer Pflegezustand, Instandhaltungsstau
WE-Nr. 1	gut nutzbarer Grundriss, eingeschränkter Mieterkreis aufgrund Sozialbindung
Außenanlagen	Außenbereichsnutzung aufgrund zugeordneter Terrassenfläche, 2 Kfz-Stellplätze
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 allgemein von einer guten Marktgängigkeit auszugehen. Die Gebäudeoptik steigert die Objektattraktivität.

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

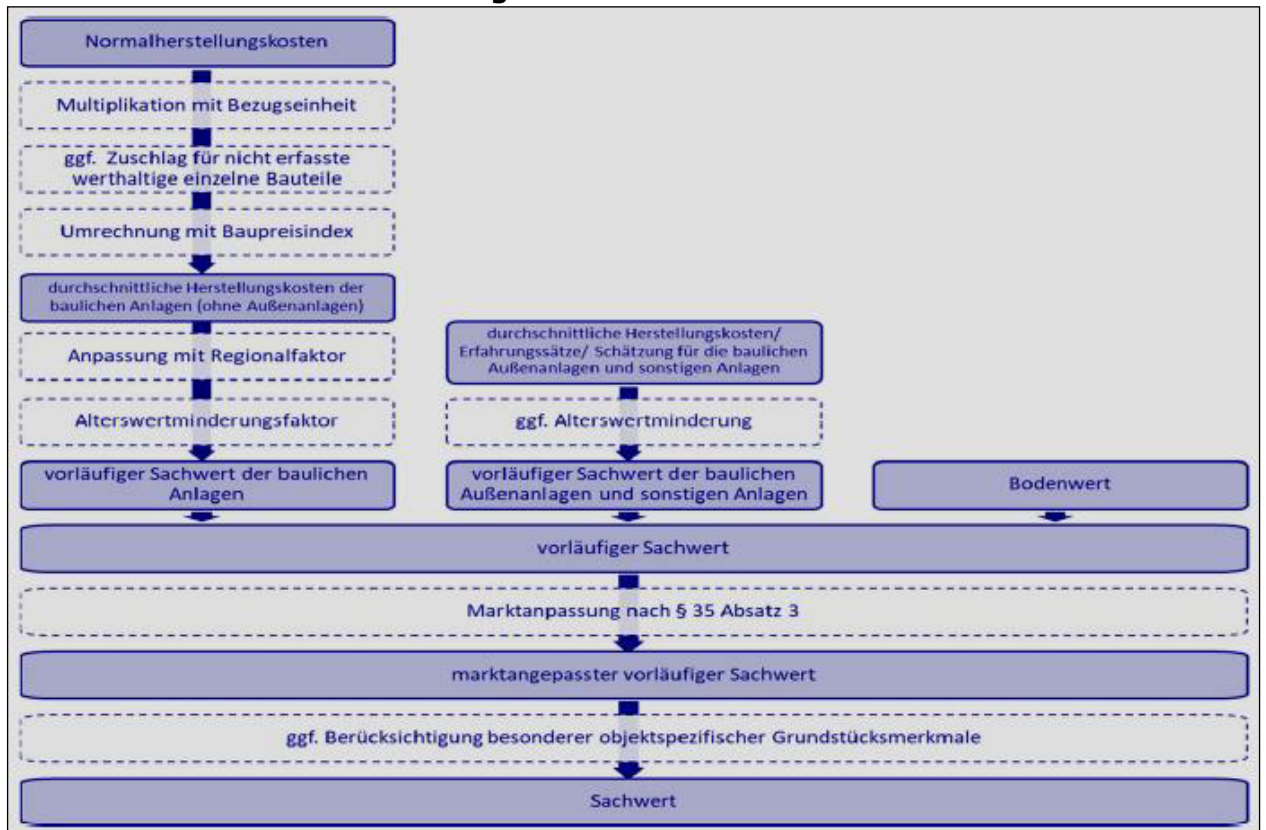
Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 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.

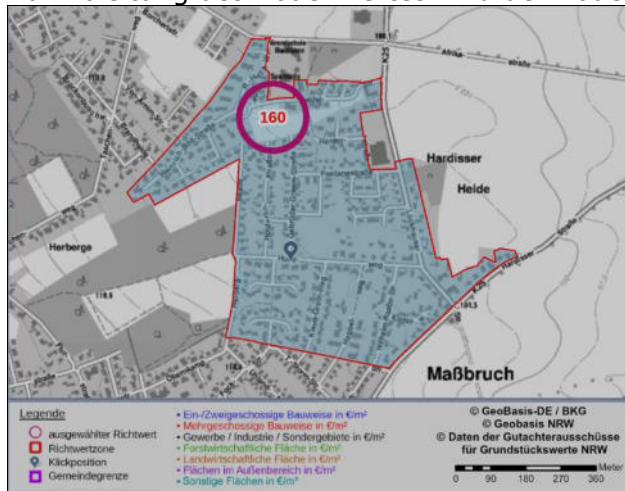
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

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	Hardissen
Ortsteil	Hardissen
Bodenrichtwertnummer	4090128
Bodenrichtwert	160 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Geschossflächenzahl	1,5
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	170 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	160

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 160 €/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

Der Bodenrichtwert stellt auf mehrgeschossige Wohnbauten ab und bezieht sich auf eine bauliche Ausnutzung der Grundstückfläche in Form der WGFZ⁸ von 1,5. Die WGFZ der Bewertungsfläche berechnet sich mit

$$(((9,16 * 13,29 + 8,62 * 12,91) * 2,7) * 2) / 1.939 \text{ m}^2 = 0,65$$

⁸ wertrelevante Geschossflächenzahl

WGFZ	UK	1,0	100,0
0,4	88,4	1,1	101,2
0,5	91,2	1,2	102,3
0,6	93,5	1,3	103,3
0,7	95,5	1,4	104,3
0,8	97,2	1,5	105,1
0,9	98,7	1,6	105,9

Nach linearer Interpolation ermittelt sich der objektbezogene Umrechnungskoeffizient mit $94,5 / 105,1 = 0,9$

objektangepasster Bodenrichtwert

Der objektangepasste Bodenrichtwert ergibt sich mit $160 \text{ €} * 0,9 = 144 \text{ €/m}^2$

Ermittlung

Bodenqualität [rentierlich]	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Bauland für den Geschosswohnungsbau	1.939 m ²	144,00 €	279.216 €
Bodenwert, rentierlich	1.939 m ²		279.216 €
			=====
Bodenwert des Miteigentums	96,6 / 1.000		26.972 €
			=====

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.

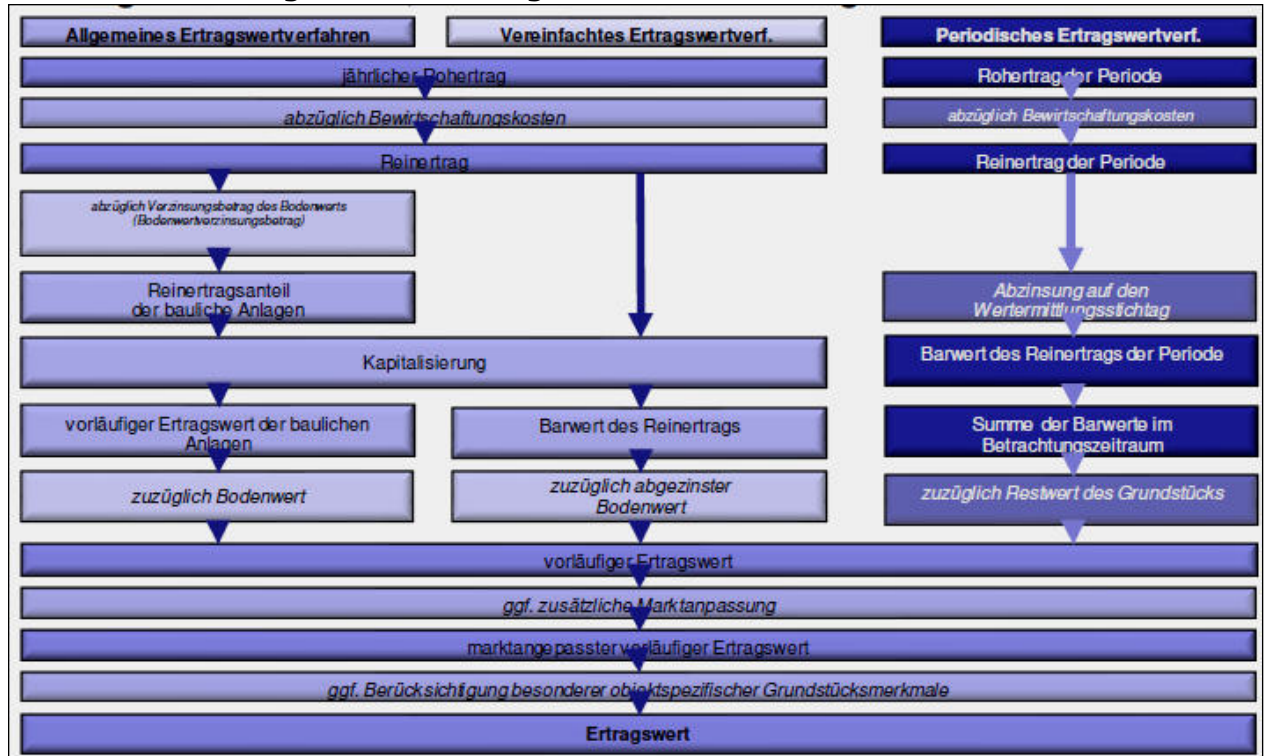
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

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	4,73 * 5,86	=	27,72 m ²
Eltern	3,44 * 3,35	=	11,52 m ²
Küche	2,99 * 2,47	=	7,39 m ²
Kind 1	2,97 * 3,86	=	11,46 m ²
Kind 2	3,16 * 3,87	=	12,23 m ²
Bad	1,84 * 2,73	=	5,02 m ²
WC	1,86 * 1,09	=	2,03 m ²
Abstellfläche	0,99 * 1,25	=	1,24 m ²
Flur	5,22 * 1,27 + 1,23 * 1,25 + 0,62 * 1,04 + 1,85 * 0,97	=	10,61 m ²
Terrasse (Loggia)	3,14 * 2,51 * 0,25	=	1,97 m ²
			91,19 m²

Miete

Das Wohnungseigentum ist vermietet. Als monatliche Nettokaltmiete wurden 495,00 €⁹, mit hin 5,44 €/m² festgestellt.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird überprüft, inwieweit die tatsächlich vereinbarte Miete der marktüblich erzielbaren Miete entspricht. Die marktüblich erzielbare Miete ist eine nachhaltig wirksame Miete und mit der ortsüblichen Miete, die im Mietrecht anzuhalten ist, vergleichbar. Ergeben sich hier signifikante Differenzen, wird zunächst die marktüblich erzielbare Miete der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt und die tatsächlichen Abweichungen anhand eines Zu- oder Abschlages wertmäßig berücksichtigt.

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	160	99,3
Baujahr	1970	100,0	1994	105,0
Etage	3	100,0	EG	99,6
Wohnfläche [m ²]	70	100,0	91	95,0
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				1,0475
Mietwert				5,55

Die marktüblich erzielbare Miete ergibt sich mit 5,55 €/m². Mit einer Abweichung von rd. 2 % entspricht die tatsächliche Miete der marktüblichen Miete und wird der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

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

⁹ letzte Anpassung 2023

- Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszinssatz

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden die Angaben im Grundstücksmarktbericht 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.

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Lage				1,9
Lagewert	150	160	10,00	-0,004847	-0,0485
Wohnfläche [m ²]	75	91	16,00	-0,010704	-0,1713
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	50	5,00	-0,019940	-0,0997
Miete / m ² Wfl	5,50	5,38	-0,12	0,627	-0,0752
Anzahl der Vollgeschosse	1	1 und 2			0,0000
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz					1,51

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz zum 01.01.2024 ergibt sich mit 1,51 %.



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 1,35 %.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) von Wohnungseigentümern wird modellkonform mit der Ertragswertableitung des hiesigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach ursprünglichem Baujahr ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 50 Jahren. Signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen, die hinsichtlich der baulichen Substanz sowie der Ausstattungsqualität eine Veränderung bewirkt hätten, wurden nicht festgestellt. Insofern wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer das tatsächliche Baujahr zugrunde gelegt.

Kfz-Stellplätze

Die wertmäßige Berücksichtigung der dem Wohnungseigentum zugeordneten Kfz-Stellplätze erfolgt pauschal mit einem Zeitwert von je 4.000 €.

Ermittlung

Ertragsfläche Wohnen	Wohnfläche	Miete/m ²	Miete/ Monat
WE-Nr. 1	91 m ²	5,44 €	495 €
Rohertrag im Monat			495 €

Jahresrohertrag				5.940 €
<u>Bewirtschaftungskosten</u>				
- Verwaltungskosten				
Wohneinheiten	1 Stck.	420 €	420 €	
- Instandhaltungskosten				
Wohnfläche	91 m ²	13,75 €	1.251 €	
- Mietausfallwagnis Wohnen	2 %		119 €	
Anteil Bewirtschaftungskosten	30 %			-1.790 €
Reinertrag				4.150 €
Bodenwertverzinsung		26.972 €	1,35 %	-364 €
Gebäudereinertrag				3.786 €
<u>vorläufiger Ertragswert</u>				
Restnutzungsdauer	50 Jahre			
Liegenschaftszins	1,35 %			
Barwertfaktor (gerundet)	36,19			
kapitalisierter Gebäudereinertrag				137.008 €
Zeitwert 2 Stellplätze				8.000 €
Bodenwert				26.972 €
vorläufiger Ertragswert				171.980 €
<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				171.980 €

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 wertrelevanten 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 emp-

fehlen. Dieses liegt jedoch nicht im Ermittlungsbereich eines Verkehrswertgutachtens.

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.

- Werteinfluss der baulichen Defizite -4.500 €

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Lage liegen auf den Blättern 46 - 49 Eintragungen hinsichtlich der Zuordnung von Kfz-Stellplätzen vor. Die wirtschaftliche Nutzung des Bewertungsobjektes bleibt dadurch unberührt. Insofern wird den Eintragungen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet.

- Werteinfluss Baulasten 0 €

167.480 €

Ertragswert gerundet **167.500 €**
 =====

Orientierungswert Ertrag (€/m² Wohnfläche) **1.840 €/m²**
 =====

6.2 Sensitivitätsanalyse

In der Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertveränderungen reagiert. Dabei wird vom eingangs ermittelten Bodenwert von 144 €/m² ausgegangen und dieser variiert um 50 % in beide Richtungen.

Bodenwert	Ertragswert	Abweichung
72,00 €/m ²	160.600 €	95,9 %
144,00 €/m ²	167.500 €	100,0 %
216,00 €/m ²	174.400 €	104,1 %

Mit einer Ergebnisabweichung von rd. 4 % bei einer Bodenwertvariation von 50 % zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes eine nur marginale Auswirkung ausübt.

7. VERGLEICHSWERTE

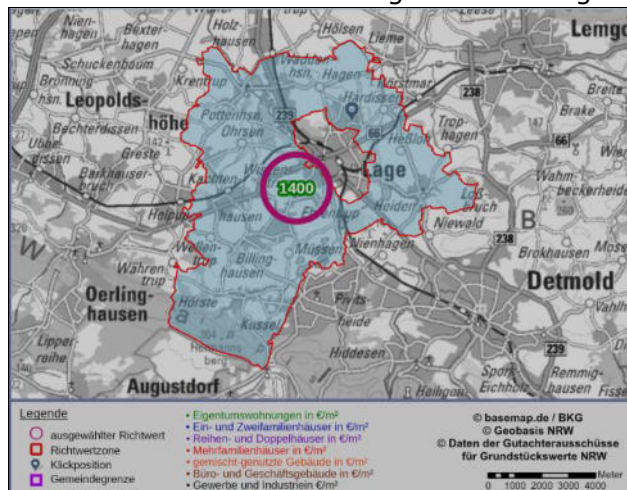
7.1 Vergleichswert I

Die Ableitung des Vergleichswertes I erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes zum 01.01.2024. Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwertzone

Die Richtwertzone der vorliegenden Ortslage ist wie folgt festgelegt:



Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Ortsteil	Lage
Immobilienrichtwertnummer	2314090
Immobilienrichtwert	1400 €/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 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragsfrei
Boden-/Lagewert	140 €/m ²

Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.400 €/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 140 €/m² zugrunde. Die Bewertungsfläche weist einen Lagewert von 160 €/m² auf.

Wohnfläche

Dem Richtwertgrundstück liegt eine Wohnfläche von 75 m² zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist eine Gesamtwohnfläche von 91 m² auf.

Alter

Dem Richtwertgrundstück liegt ein Gebäudealter von 40 Jahren zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist ein Alter von 30 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 1.695 €/m².

normierter Immobilienrichtwert [€/m ²]		Lage			1.400
Merkmale	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient	
Lagewert [€/m ²]	140	89,5	160	94,0	
Wohnfläche [m ²]	75	100,0	91	101,9	
Alter [Jahre]	40	100,0	30	113,1	
Anzahl der Vollgeschosse	1	100,0	1 und 2	100,0	
Umrechnungskoeffizient, gesamt					1,21044
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]					1.695

vorläufiger Vergleichswert

Unter Anwendung des objektangepassten Immobilienrichtwertes ergibt sich der vorläufige Vergleichswert mit

WE-Nr. 1	91 m ² * 1.695 €/m ²	=	154.245 €
Kfz-Stellplätze ¹⁰			8.000 €
vorläufiger Vergleichswert I			162.245 €

Marktanpassung

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

- Marktanpassung	162.245 € * 0,04	=	6.490 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert I			168.735 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
bauliche Defizite

Der Werteinfluss der baulichen Defizite wird dem im Sachwertverfahren gleichgesetzt.

			-4.500 €
			164.235 €

Vergleichswert I gerundet **164.200 €**
 =====

Orientierungswert Vergleich I (€/m² Wohnfläche) **1.805 €/m²**
 =====

7.2 Vergleichswert II

Ein weiterer Vergleichswert kann mittels direkt anwendbarer, zeitnaher Kauffälle von bebauten Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen hinsichtlich Lage, Alter, Umfang, Bauart, Ausstattung und Nutzung abgeleitet werden. Aus der Kaufpreissammlung wurden insgesamt 31 Kauffälle aus dem Bereich der Stadt Lage mitgeteilt. Hiervon werden für den Vergleichswert II 18 Datensätze herangezogen.

Jahr	Wohnfläche	Preis/m ²
2020	70	1.645 €
2021	80	1.788 €
2020	62	1.916 €
2021	106	1.083 €
2022	76	1.198 €

¹⁰ dem Ertragswertverfahren entnommen

2022	68	2.085 €
2022	80	2.594 €
2022	62	1.944 €
2022	76	2.109 €
2022	50	1.940 €
2022	56	1.923 €
2022	85	1.736 €
2023	40	1.700 €
2023	76	1.790 €
2023	100	1.675 €
2023	49	1.760 €
2023	63	1.786 €
2024	52	1.664 €

Danach liegt das Kaufpreisniveau in Mehrfamilienhäusern der Jahre 2020 - 2024 in einer Spanne von 1.083 €/m² bis 2.594 €/m², im mathematischen Mittel 1.796 €/m² bei einer Wohnfläche von 70 m².

Vergleichswert II			
WE-Nr. 1	91 m ² * 1.796 €/m ²	=	163.436 €
Kfz-Stellplätze			8.000 €
vorläufiger Vergleichswert II			171.436 €

Marktanpassung

Aufgrund zeitnaher Kaufpreise wird eine Marktanpassung nicht vorgenommen.

- Marktanpassung			0 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert II			171.436 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

bauliche Defizite

Der Werteinfluss der baulichen Defizite wird dem im Sachwertverfahren gleichgesetzt.

			-4.500 €
			166.936 €

Vergleichswert II gerundet **166.900 €**
 =====

Orientierungswert Vergleich II (€/m² Wohnfläche) **1.834 €/m²**
 =====

Verfahrenswerte¹¹

Bodenwertanteil	27.000 €
Ertragswert	167.500 €
Vergleichswert I	164.200 €
Vergleichswert II	166.900 €

¹¹ 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

Sämtlichen dargestellten Verfahren wird hinsichtlich der wertmäßigen Aussagekraft eine gleiche Relevanz zugeordnet. Die sich ergebenden Ergebnisse der Verfahren liegen nahezu identisch.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz des Objektes

32791 Lage, Hudeweg 25, WE-Nr. 1, EG links

wird ermittelt mit 165.000 €.

VERKEHRSWERT nach Zwangsversteigerungsgesetz
zum Stichtag 23.04.2024

165.000 €

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.

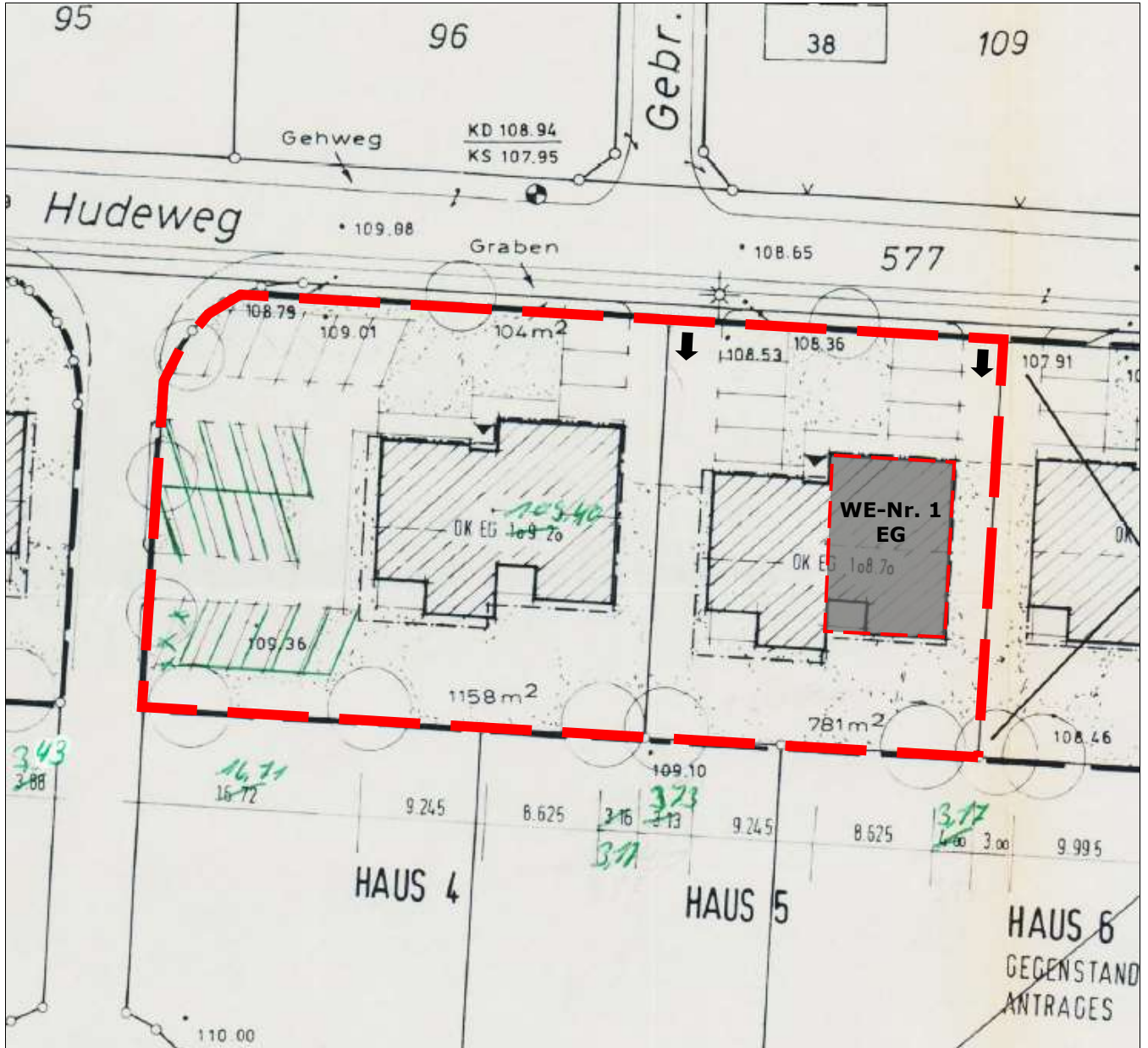
Detmold, den 28.06.2024

9. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 7a	Baulasten
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Fotodokumentation ¹²

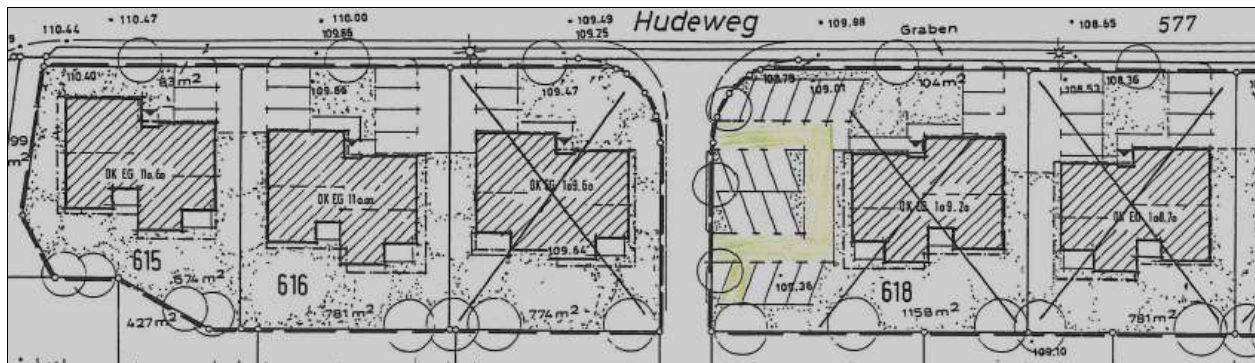
¹² Von der Veröffentlichung der Innenraumaufnahmen wurde zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.

ergänzter Auszug aus der Bauakte
Darstellung der Außenanlagen entspricht nicht vollständig der Örtlichkeit



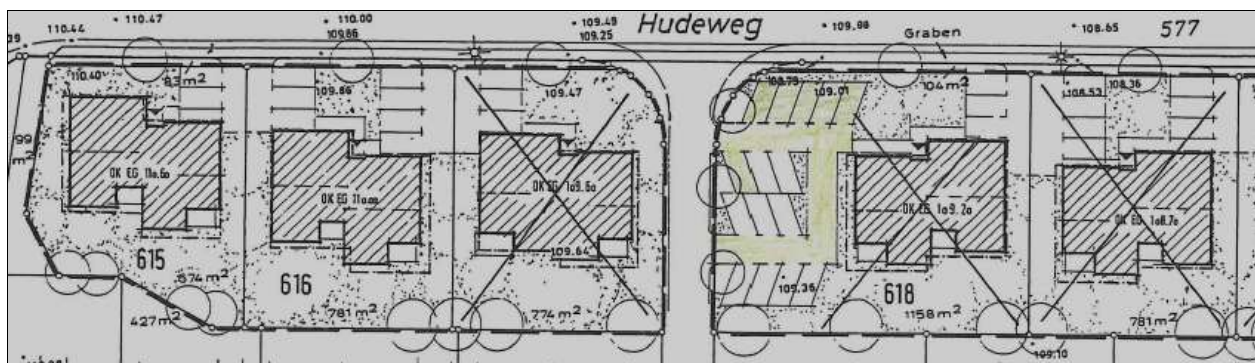
Baulastenblatt 46

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1		
	<p>Zugunsten des Wohnhauses auf dem Flurstück 616 wird eine Fläche für 1 PKW-Stellplatz einschl. der dazugehörigen Zufahrt, wie im beiliegenden Lageplan grün dargestellt, zur Verfügung gestellt.</p>	



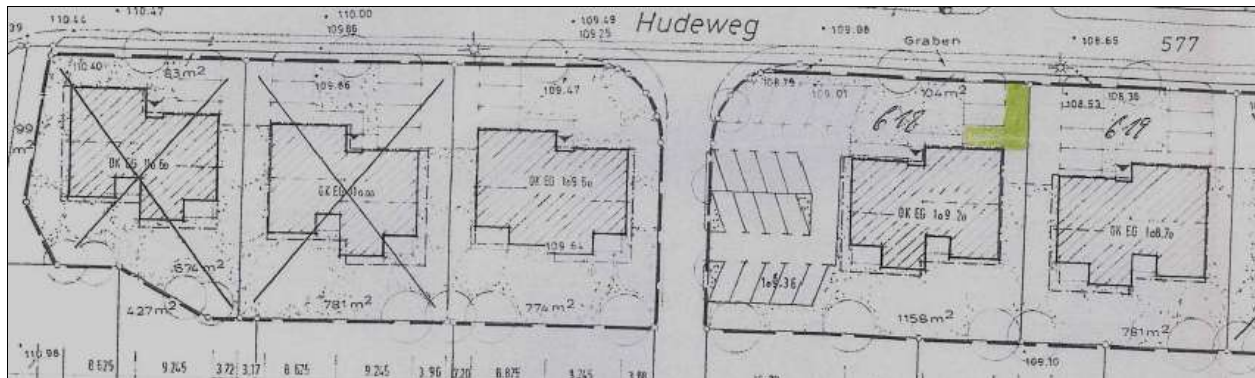
Baulastenblatt 47

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1		
	<p>Zugunsten des Wohnhauses auf dem Flurstück 615 wird eine Fläche für 6 PKW-Stellplätze einschl. der dazugehörigen Zufahrt, wie im beiliegenden Lageplan grün dargestellt, zur Verfügung gestellt.</p>	



Baulastenblatt 48

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
	Zugunsten des 6-Familienwohnhauses auf dem Flurstück 619 wird eine Teilfläche nebst der dazugehörigen 3,00 m breiten Zufahrt zur Anlegung eines notwendigen Stellplatzes gemäß § 47 BauO NW bereitgestellt. Die Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.	

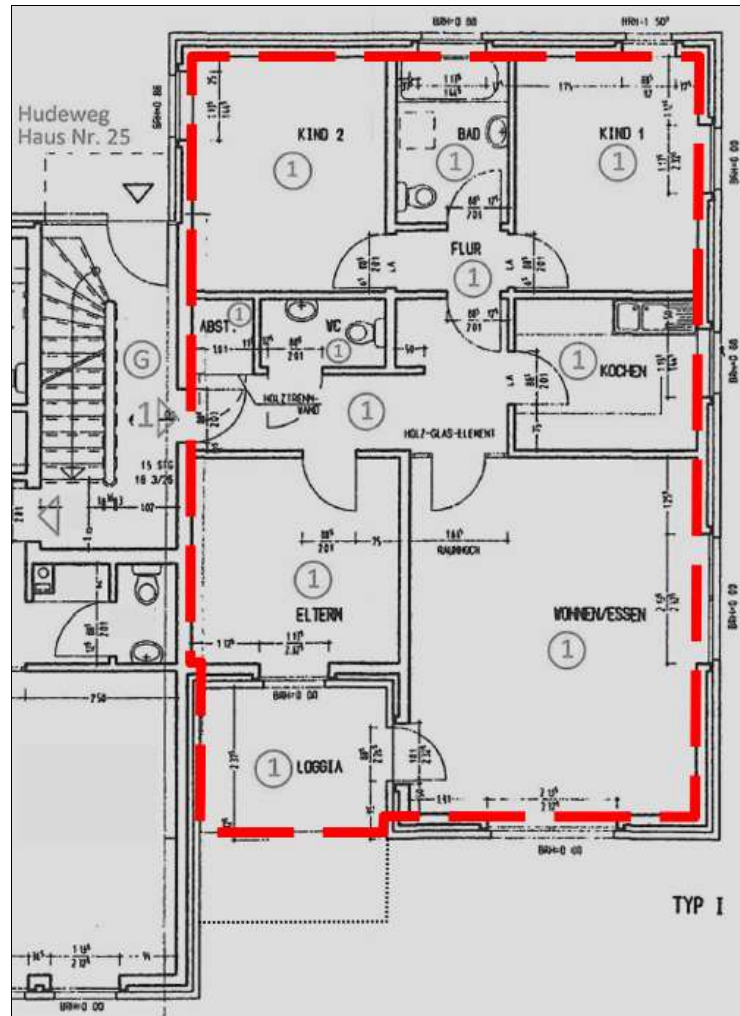


Baulastenblatt 49

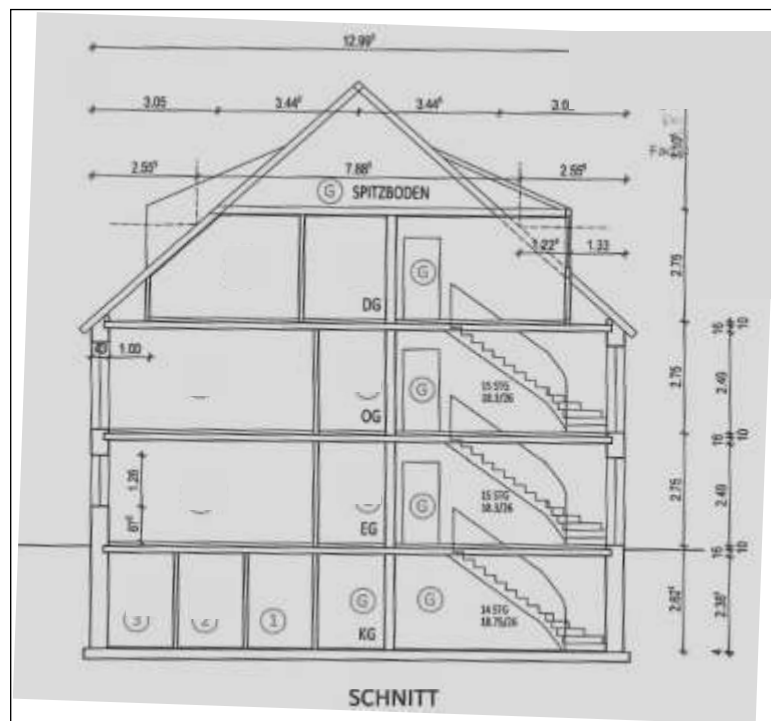
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
	Zugunsten des 7-Familienwohnhauses auf dem Flurstück 617 wird eine Teilfläche nebst der dazugehörigen 3,50 m breiten Zufahrt zur Anlegung von 5 notwendigen Stellplätzen gemäß § 47 BauO NW bereitgestellt. Die Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.	



tlw. ergänzte Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung

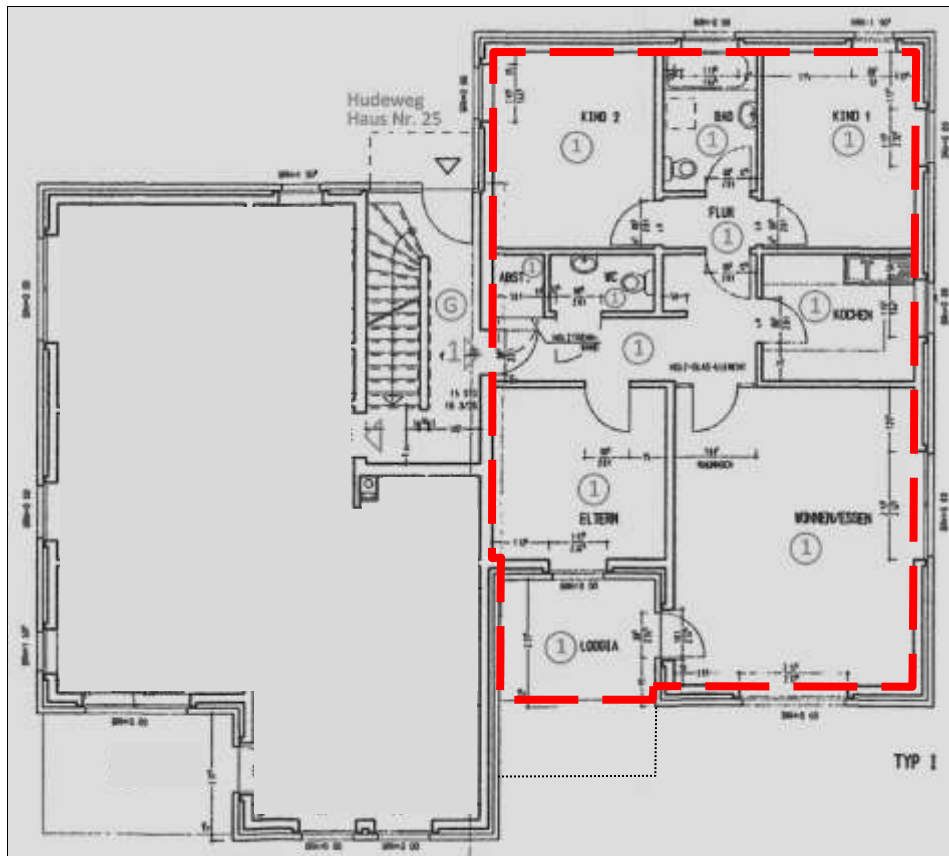


- Erdgeschoss -

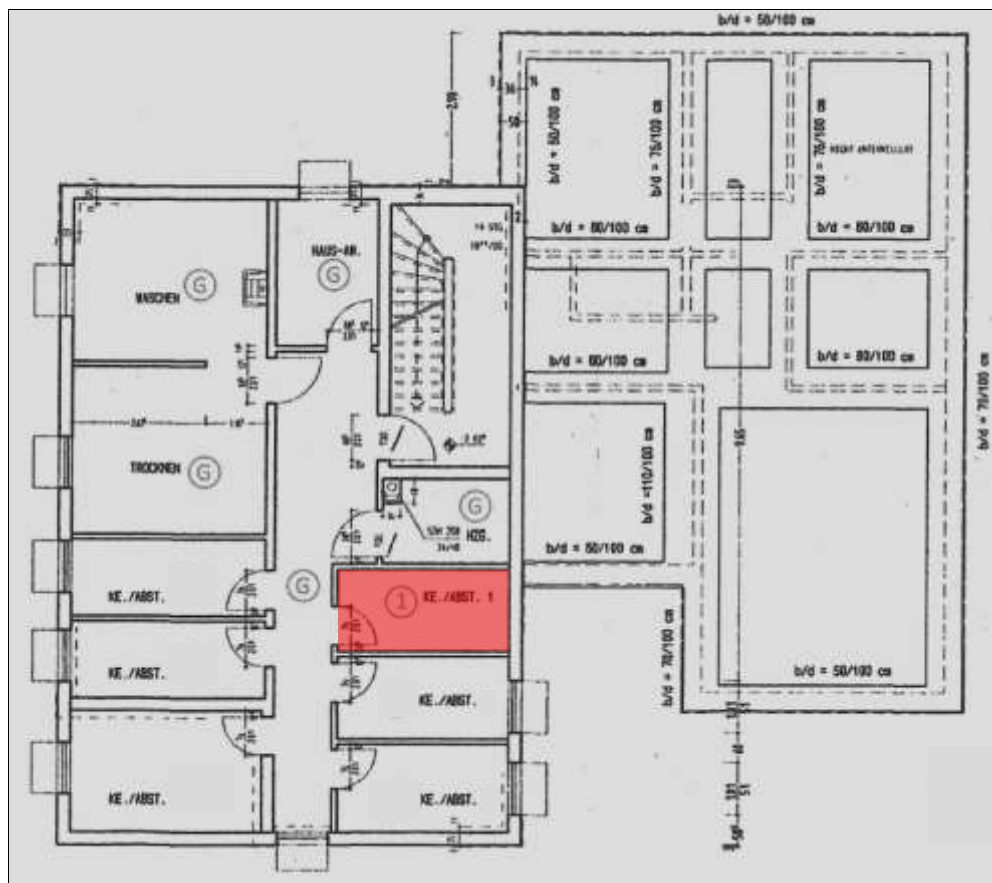


- Gebäudeschnitt -

tlw. ergänzte Auszüge aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung
WE-Nr. 1 zugeordneter Abstellraum



- Übersichtsplan Erdgeschoss -



- Kellergeschoss -



-1- Straßenansicht von Nordwesten



-2- Straßenansicht von Nordosten



-3- Südostansicht



-4- Eingang Haus 25



-5- Terrasse (Loggia)



-6- Pkw-Stellplätze



-7- „Hudeweg“



-8- Waschkeller



-9- Trockenkeller



-10- Heizung



-11- Hausanschlüsse

----- Schadensbilder -----



-12-



-13-



-14-



-15-



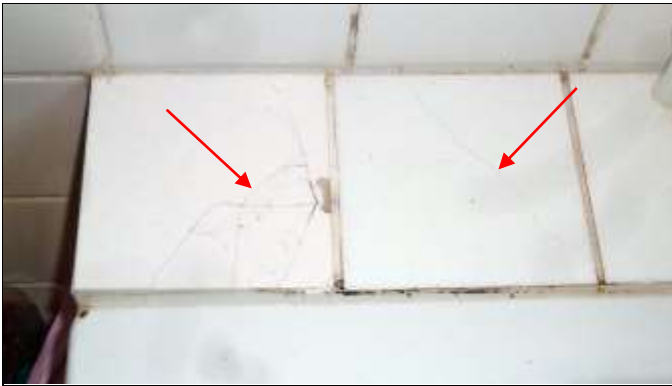
-16-



-17-



-18-



-19-



-20-



-21-



-22-

Schadenslegende

- 12-16 Feuchtespuren und Schimmelbefall im Innenraumbereich
- 17+18 gerissene Innenfensterbänke
- 19 gesprungene Fliesen im Bad
- 20 Schadstelle am Laminatboden
- 21 Bodenriss in Waschküche
- 22 witterungsgeschädigter Außenanstrich Fenster