

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

### **nach Zwangsversteigerungsgesetz**

**zum Stichtag 13.05.2025**

**Objekt-Nr. k14/25**

06.06.2025



### **Einfamilienhaus, freistehend**

33818 Leopoldshöhe  
Bussardweg 1

Eigentümerin

Auftraggeber

Amtsgericht Lemgo  
13 K 45/24

**unsignierte PDF-Version**

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05261/257-274) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lemgo einsehen 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
<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
<b>2. GRUNDSTÜCK</b>	<b>6</b>
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Grundstücksbeschreibung	6
<b>3. BEBAUUNG</b>	<b>9</b>
3.1 Grundstücksbebauung	9
3.2 Baubeschreibung	9
3.3 Energetik	11
3.4 Außenanlagen	11
<b>4. OBJEKTBEURTEILUNG</b>	<b>13</b>
<b><u>WERTERMITTLUNG</u></b>	<b>14</b>
<b>5. BODENWERT</b>	<b>16</b>
<b>6. SACHWERT</b>	<b>19</b>
<b>7. ERTRAGSWERT</b>	<b>24</b>
<b>8. VERGLEICHSWERT</b>	<b>26</b>
<b>9. VERKEHRSWERT NACH ZVG</b>	<b>28</b>
<b>10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG</b>	<b>29</b>
<b>11. ANLAGEN</b>	<b>30</b>

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

- **S t i c h t a g**<sup>1</sup>                      **13.05.2025**
- Objekttyp                              **Einfamilienhaus, freistehend**
- Zweck                                      Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
- Auftraggeber                            Amtsgericht Lemgo  
Am Lindenhaus 2  
32657 Lemgo
- Aktenzeichen                            13 K 45/24
- 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 22.11.2024  
Katasterlageplan, M 1:1000                      vom 17.03.2025  
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis                      vom 17.03.2025  
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis                      vom 18.03.2025  
Auskunft Anschlussbeitrag Straße / Kanal                      vom 24.03.2025  
Auskunft Wohnungsbindung                      vom 17.03.2025  
Grundstückssachdaten  
Bodenrichtwert 01.01.2025  
Immobilienrichtwert 01.01.2025  
Digitale Bauakte des Kreises Lippe  
Grundstücksmarktbericht 2024  
Marktentwicklung
- Besichtigung                              13.05.2025
- Besichtigungsumfang                      Besichtigt wurde das Grundstück sowie das Wohnhaus auf allen Etagen.
- Beteiligte                                      Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen)  
der Sachverständige
- Gutachtenumfang                            30 Seiten, 10 Anlagen, 21 Fotos
- Ausfertigungen                              3-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Zustand / Wertverhältnisse

<sup>2</sup> unsigniert

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - Bewertungsumfang       | Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks<br>Lagemerkmale und Entwicklungszustand<br>Abgabenrechtlicher Zustand<br>Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung<br>Nutzung und Erträge<br>Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen<br>Allgemeine Immobilienmarktlage |
| - Baulasten <sup>3</sup> | werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt   |
| - Grundbuch              | Eintragungen in Abt. II werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteinfluss 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.
- Die Feststellung substanzieller Schädigungen erfolgt nach bloßen Augenschein. Weitergehende Untersuchungen, insbesondere Bauteilöffnungen sind nicht Bestandteil des Gutachtens.
- 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.
- Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren, sind nicht Bestandteil der Wertermittlung. Bei stichtagsbezogen wertrelevanten späteren Erkenntnissen wird ggf. eine Ergänzung des Gutachtens vorbehalten.
- 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.

---

<sup>3</sup> öffentlich rechtlich

- Bauliche Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur 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 Verkehrswertmittlung.
- Die Darstellung der Grundstückseinfriedungen erfolgt nach Augenschein und gibt ggf. nicht die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse wieder.

### **Hinweise**

- Die Verkehrswertmittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Die angegebenen Baudaten sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen sowie örtlichem Aufmaß, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Soweit Ansätze nach Planangaben übernommen wurden, erfolgte eine örtlich stichprobenhafte Überprüfung.
- 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. Evtl. abgebildete Personen, Pkw-Kennzeichen etc. sind unkenntlich gemacht.

## 2. GRUNDSTÜCK

### 2.1 Grundstücksdaten

- Lageadresse 33818 Leopoldshöhe, Bussardweg 1
- Eigentümerin
- Nutzungsart Wohnen
- Kataster

Gemarkung Greste			
Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
8	718	770 m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche
- Amtsgericht Lemgo
- Grundbuch  
Rechte / Lasten Leopoldshöhe, Blatt 2741  
keine Eintragungen
- Baulasten 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.
- Altlasten Das Bewertungsflurstück ist nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.
- Wohnungsbindung Eine Bindung des Wohnraums nach Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) liegt nicht vor.
- Sonstiges<sup>4</sup> nicht bekannt

### 2.2 Grundstücksbeschreibung

#### Ortslage

- Ort Leopoldshöhe im Regierungsbezirk Detmold stellt eine westliche Randgemeinde im Kreis Lippe dar und grenzt an die kreisfreie Stadt Bielefeld. Sie umfasst eine Fläche von rd. 37 km<sup>2</sup> mit ca. 16.000 Einwohnern. Die Gemeinde besteht aus den räumlich getrennten Ortsteilen Asemissen, Bechterdissen, Bexterhagen, Greste, Krentrup, Leopoldshöhe, Nienhagen und Schuckenbaum. Vor allem die Ortsteile Leopoldshöhe und Asemissen haben eine

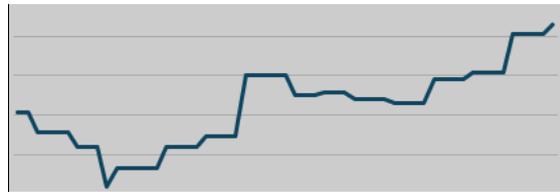
<sup>4</sup> Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen etc.

ausgeprägte Infrastruktur (Supermärkte, Tankstelle, Apotheken, Bäcker, Drogerie, spezialisierte Geschäfte etc.), aber nur der zentral liegende und mit 1,8 km<sup>2</sup> kleinste Ortsteil Leopoldshöhe besitzt einen regelrechten Dorfkern. Seit 2008 gehört das gesamte Gemeindegebiet zum Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge.

- Mikrolage

Die Eingemeindung der ehemals selbständigen Gemeinde Greste erfolgte im Jahr 1969. Sie ist mit 8,33 km<sup>2</sup> der größte Ortsteil im Südosten der Gemeinde Leopoldshöhe. Die Bevölkerungsdichte liegt bei ca. 3.200 Einwohner. Gemeinsam mit den Ortsteilen Asemissen und Bechterdissen bildet Greste einen im Zusammenhang bebauten Siedlungsraum. Zum Ortsteil gehören auch die Hagen-Siedlung, Greste-Dorf sowie die Bauerschaften Dahlhausen und Evenhausen. Die Bewertungsfläche liegt im südlichen grenznahen Ortsteilbereich nahe dem Ortsteil Helpup der Gemeinde Oerlinghausen.

- Demografie



Die Entwicklung in Leopoldshöhe weist mit 16.216 Einwohner in 2011 sowie 16.658 Einwohner in 2024 eine insgesamt steigende Tendenz auf.

- Verkehrslage

gute Fern- und Nahverkehrsanbindung

- Grundstückslage

Als Eckgrundstück liegt die Bewertungsfläche im Einmündungsbe-  
reich der Straßen Bussardweg / Hauptstraße.

- Straßenzustand

Asphalt, einseitiger Gehweg

- Umgebung

allgemeine Wohnbebauung, Supermärkte

- Naherholungsgebiet

Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge

- Schutzgebiete

keine

### Merkmale

- Beschaffenheit

Topografie: eben, Zuschnitt: unregelmäßig

Ausrichtung: Südost-Nordwest, Erschließungsseite: Südosten

Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt

- Abmessungen

ca. 25 m x 43 m

- Umgebungslärm<sup>5</sup>

60 bis 74 dB/(A)

- Überflutung<sup>6</sup>

keine Gefahrenaussweisung

- Störeinflüsse

deutliche Verkehrsgeräusche von der Landesstraße 751

### Erschließung

- Versorgung

Wasser, Strom über Erdkabel

- Entsorgung

öffentlicher Kanal

- Kommunikation

Telefon / Internet

### Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße

abgegolten

<sup>5</sup> Umgebungslärmkartierung NRW

<sup>6</sup> Starkregenkarte NRW

- Beiträge Kanal Schmutzwasser: abgegolten  
Regenwasser: abgegolten
- Sonstiges keine

### **Baurecht**

- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 01/04 „Bobe“  
1. vereinfachte Veränderung aus 1976
- Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA), zweigeschossige offene Bauweise

### **Entfernungen**

- Städte Bielefeld 12 km, Detmold 19 km, Paderborn 36 km
- Innenstadt ca. 3 km
- Bundesstraße B 66 (Bielefeld-Lage): ortstangierend
- Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 5 km
- ÖPNV Haltestelle in Grundstücksnähe
- Bundesbahn Haltestelle Oerlinghausen: ca. 1,5 km
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 49 km

### **Versorgung / Dienstleistung**

- Nahversorger Supermärkte in Grundstücksnähe
- Arzt Grundversorgung am Ort
- Krankenhaus Klinikum Lippe
- Apotheke im Ort
- Schule Gesamt- und Grundschulen am Ort
- Kindergarten im Ort

### 3. BEBAUUNG

#### 3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus überbaut.

#### 3.2 Baubeschreibung

##### Wohnhaus

##### **Allgemeines**

- Beschreibung voll unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus, Einfamilienhaus, Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss
- Geschosse Keller, Erd- und Dachgeschoss
- Ursprungsbaujahr 1978
- Baugeschehen 1977 Bauantrag, Baugenehmigung  
1978 Schlussabnahme

##### **Raumnutzung**

- | <u>- Geschosse</u> | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>   |
|--------------------|---|
| - Kellergeschoss   | 2 Abstellräume, Waschküche, Garage ca. 3,60 m x 6,96 m, Einfahrthöhe 1,86 m, gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,05 m |
| - Erdgeschoss      | Wohnen/Essen, Küche, Arbeiten, WC, Terrasse<br>gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,45 m, Wohnfläche 93 m <sup>2</sup> |
| - Dachgeschoss     | 3 Zimmer, Bad<br>gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,45 m (Deckenspiegel),<br>Wohnfläche 58 m <sup>2</sup>            |

##### **Rohbau**

- Konstruktion konventionelle Mauerwerksbauweise
- Keller Wände Mauerwerk  
Decke Stahlbeton, gegossen
- Geschosse Wände Mauerwerk aus Gitterziegel  
Decke Stahlbeton
- Dach Satteldach, Holzdachstuhl, Neigung ca. 35°
- Dacheindeckung Betondachsteine
- Regenentwässerung vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten überdachte Terrassenteilfläche

##### **Fassade**

Verblendklinker, hinterlüftet, Wärmedämmschicht<sup>7</sup>

##### **Gebäudetechnik**

- Heizung Fußbodenheizung
- Energie Strom
- Lüftung über Fenster
- Sanitäranlage baujahresentsprechende Originalausstattung
- Räume/Ausstattung WC EG: Handwaschbecken, WC  
    Bad DG: Einbauwanne, Dusche, 2 Handwaschbecken, WC  
    Ausgussbecken im KG

<sup>7</sup> lt. Angabe

- Warmwasser	über Elektro-Durchlauferhitzer
- Elektroanlage	baujahresentsprechende Altinstallation Metallzählerkasten, Sicherungsautomaten TV-Satellitenempfangsanlage
<b>Ausbau</b>	baujahresentsprechend, tlw. besseres Niveau
- Wandoberflächen	Tapete, Anstrich
- Wandfliesen	Bad, WC
- Deckenoberfläche	Tapete, Anstrich, Holz, Paneele
- Fußböden	Naturstein, Vinyl, Teppich, PVC, Keramik
- Fenster	Hartholz, dunkel lasiert, Zweifachverglasung Fensterbänke innen/außen: Naturstein
- Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
- Dachlichtflächen	Dachflächenfenster Kunststoff, Zweifachverglasung
- Türen	Hauseingang Tür in Holz, glatt geschlossen, Seitenteil mit ornamentverglasten Holzsprossen
	Terrasse voll verglaste Schiebetüranlage innen weiße Stiltüren, glatte Holztüren, Ganzglastüren <sup>8</sup> , Stahlumfassungszarge
- Tore	Aluminium-Sektionaltor, gedämmt, elektrischer Antrieb
- Beleuchtung	Decken- und Wandauslässe für übliche Raumleuchten
- Treppen	Geschosse freitragende Beton-/Metallkonstruktion, Natursteinbelag
	Keller massiv, Natursteinbelag, Metallgeländer
	Spitzboden Deckenluke, Anstellleiter
	Hauseingang massiv, Natursteinbelag, Edelstahlhandlauf, 3 Stg.
- Einbauten	offene Kaminanlage Gelenkarmmarkise, elektrisch
<b>Modernisierungen</b>	ca. 2014 Garagentor, Dachrinne ca. 2022 tlw. Bodenbelag Bad tlw. Austausch Türblätter
<b>Besonderheiten</b>	keine
<b>Zubehör</b>	nicht festgestellt
<b>Denkmalschutz</b>	nicht vorhanden
<b>Barrierefreiheit</b>	nicht gegeben
<b>Bauliche Defizite</b>	
<u>Keller</u>	
Schäden	vereinzelt Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand schmalspaltige Wandrisse Bodenriss <sup>9</sup>
Mängel	Stolperkante in Türdurchgängen
<u>Erd-/Dachgeschoss</u>	
Schäden	im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
Mängel	Terrasse in verkehrslärmbeeinträchtigter Nordostausrichtung fehlende Rauchwarnmelder

<sup>8</sup> tlw. raumhoch

<sup>9</sup> Garage

### 3.3 Energetik

#### Beschreibung

Bei Errichtung des ursprünglichen Gebäudes lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine zeitnahe energetische Ertüchtigung wurde nicht festgestellt.

#### Energetische Merkmale

- überwiegend nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken Gebäudehülle
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung
- mäßige Dämmqualität der Fenster
- Elektroheizung
- dezentrale Warmwasserbereitung

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:

- a. Heizungen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind
- b. Dämmung von wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen
- c. 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 wohnen.

In Hinblick auf die energiesparenden Forderungen wurden bei dem Bewertungsobjekt keine Nachforderungen festgestellt.

#### Energieausweis

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

#### Solarkataster

Im Solarkataster ist das Gebäude hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage mit einer hohen Einstrahlungsqualität<sup>10</sup> gekennzeichnet.

### 3.4 Außenanlagen

#### Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse

- |                 |  |
|-----------------|--|
| - Entwässerung  | Anschluss an das öffentliche Kanalsystem |
| - Wasser        | Anschluss an die öffentliche Versorgung  |
| - Strom         | Erdkabelanschluss                        |
| - Kommunikation | Telefon                                  |

<sup>10</sup> Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe



#### 4. OBJEKTBEURTEILUNG

<b>Ortslage</b>	eingeschränkte Lagequalität an Ortsdurchgangsstraße mit stärkerem Verkehrsaufkommen, sonst keine immissionsverursachende Nachbarbebauung
<b>Grundstück</b>	nahezu umlaufend an öffentliche Verkehrsfläche angrenzend, Gartenfläche in Nordwestausrichtung
<b>Gebäude</b>	solide Bauweise in ansprechender Optik, gut nutzbarer Grundriss, überwiegend baujahresentsprechende Altausstattung, baujahresbedingt energetischer Ertüchtigungsbedarf, Wohnfläche 151 m <sup>2</sup>
<b>Energetik</b>	Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben wird der Gebäudeenergetik eine mäßige Qualität zugeordnet.
<b>Außenanlagen</b>	typische Anlage ohne Besonderheiten
<b>weitere Nutzung</b>	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken in Form eines Einfamilienhauses genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
<b>Marktgängigkeit</b>	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Einfamilienhäuser" im Bereich von Leopoldshöhe ist von einer guten Marktgängigkeit auszugehen. Die Gebäudeoptik sowie der allgemeine Zustand steigern die Objektattraktivität.

## WERTERMITTLUNG



- Ableitung des Marktwertes nach ImmoWertV -

### **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. BODENWERT

### **Methodik der Bodenwertermittlung**

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

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

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

### **Ausführungen zum Bewertungsobjekt**

#### Bodenqualität

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

#### Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 herangezogen.



<b>Lage und Wert</b>	
Bemerkung	Logopolddtde
Postleitzahl	31911
Bemerkung	Ordnung
Ordnung	38888888
Bemerkung	4110211
<b>Holzrichtwert</b>	<b>240 €/m²</b>
Bemerkung	2020 01 01
<b>Beschreibende Merkmale</b>	
Bemerkung	Baurecht Land
Bemerkung	bebaubar
Nutzungsart	Wohnbaufäche
Bemerkung	41
Bemerkung	770 m²
Bemerkung	770 m²
Bemerkung	2022 01 01
Bemerkung	234

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 240 €/m<sup>2</sup> 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.

Die durchschnittliche Lagebeurteilung in der Richtwertzone liegt bei 234. Die Bewertungsfläche befindet sich am nordwestlichen Rand der Wertzone direkt anliegend an der ortsdurchquerenden und damit stark frequentierten Landesstraße 751. Aufgrund von Verkehrsimmissionen liegt eine unterdurchschnittliche Lagequalität vor. Zur wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt in Hinblick auf die Intensität ein Abschlag von 15 %, mithin ein objektspezifischer Lagewert von 199.

### Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Dem Bodenrichtwert liegt eine Grundstücksfläche von 700 m<sup>2</sup> zugrunde. Die Größe der Bewertungsfläche beträgt 770 m<sup>2</sup>.

### Zuschnitt

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück. Der Bewertungsfläche wird ein unregelmäßiger Zuschnitt zugeordnet.

### Baulücke

Dem Bodenrichtwert liegt nicht das Merkmal einer Baulücke zugrunde. Die Bewertungsfläche entspricht diesem Merkmal.

### Objektangepasster Bodenrichtwert

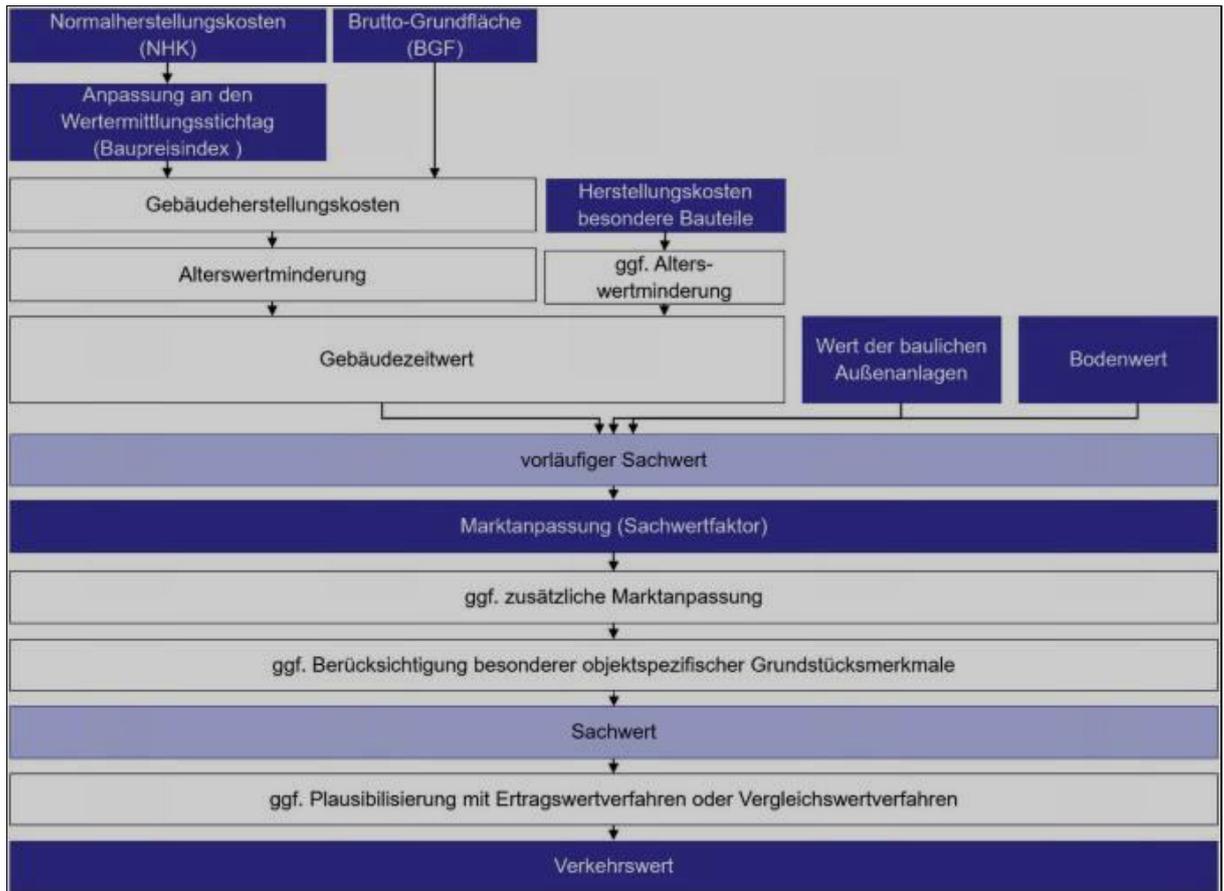
Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m <sup>2</sup> ]	234	131,4	199	112,8
Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	700	100,8	770	99,7
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	unregelmäßig	99,8
Baulücke	nein	100,0	nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,847
<b>individueller Wohnungsbau [€/m<sup>2</sup>]</b>				<b>203,39</b>

Der Ansatz des objektangepassten Bodenrichtwertes erfolgt mit 203 €/m<sup>2</sup>.

**Ermittlung**

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Wohnbaufläche	770 m <sup>2</sup>	203,00 €	156.310 €
Bodenwert	<u>770 m<sup>2</sup></u>		<u>156.310 €</u> =====

## 6. SACHWERT



- Sachwertverfahren nach ImmoWertV -

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

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

Der Wert der Sachwerte der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) ermittelt. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die jeweils dargestellten Beschreibungen sind dabei als beispielhaft zu sehen und dienen der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufgeführt werden. Gebäudemerkmale, die in der Tabelle nicht beschrieben sind, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), ein-

fach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6). Die Normalherstellungskosten sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau durchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages vorzunehmen. Zur Berücksichtigung abweichender regionaler Baupreisverhältnisse erfolgt eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten.

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

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

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am 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. Sie ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hauptsächlich kommt eine lineare Wertminderung zur Anwendung.

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

Der aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert gebildete vorläufige Sachwert des Grundstücks muss an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden. Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist insofern die Marktanpassung unter Anwendung des Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise nach mathematisch-statistischer Analyse ermittelt. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt werden. Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität

gewahrt wird. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor<sup>12</sup> wird auf den vorläufigen Sachwert angewendet. Im Anschluss sind ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Die Ermittlung des Gebäudesachwertes erfolgt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale. Bei dem hier vorliegenden Gebäude begründen sich die sachwertorientierten Ausgangsdaten wie folgt:

#### Gebäudeart

Zur Ermittlung des Kostenkennwertes erfolgt die Einordnung des Gebäudes systematisch in die Gebäudearteneinteilung der Normalherstellungskosten 2010.

Gebäudeart		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.01	KG, EG, ag DG	655	725	835	1005	1260
1.02	KG, EG, nag DG	545	605	695	840	1050
1.03	KG, EG	705	785	900	1085	1360
1.11	KG, EG, OG, ag DG	655	725	836	1005	1260
1.12	KG, EG, OG, nag DG	570	635	730	880	1100
1.13	KG, EG, OG	665	740	850	1025	1285
1.21	EG, ag DG	790	875	1005	1215	1515
1.22	EG, nag DG	585	650	745	900	1125
1.23	EG	920	1025	1180	1420	1775
1.31	EG, OG, ag DG	720	800	920	1105	1385
1.32	EG, OG, nag DG	620	690	790	955	1190
1.33	EG, OG	785	870	1000	1205	1510

Nach Bauweise und Geschossigkeit ist dem Wohnhaus die Gebäudeart 1.01 zuzuordnen.

#### Bruttogrundfläche<sup>13</sup>

Der Ermittlung der Bruttogrundfläche werden die vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung sämtlicher Geschosse ergibt sich die die Bruttogrundfläche mit insgesamt rd. 323 m<sup>2</sup>.

#### Normalherstellungskosten 2010<sup>14</sup>

Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl erfolgt auf Grundlage der örtlich festgestellten Ausstattungsmerkmale. Nach sachverständiger Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten ergibt sich die objektbezogene Ausstattungs-kennzahl mit 2,47. Nach dem Maßstab der Normalherstellungskosten entspricht das einer etwa mittleren Ausstattungsqualität. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile der Gebäudearten ermittelt sich der Kostenkennwert mit 777 €/m<sup>2</sup>.

#### Sonderbauteil

Als Sonderbauteil liegt eine offene Kaminanlage vor. Vom Gesetzgeber ist festgeschrieben, dass hinsichtlich der BImSchV nur eine gelegentliche Inbetriebnahme, mithin max. 5 Stunden an max. 8 Tagen/Monat erlaubt ist. Soweit ein Betrieb darüber hinaus stattfinden soll, ist zur Einhaltung der gesetzlichen Regelungen der Einbau eines Einsatzes erforderlich. Ungeachtet der eingeschränkten Nutzbarkeit wird dem Sonderbauteil eine signifikante Wertrelevanz zugeordnet. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt mit einem Herstellungswert von 8.000 €.

<sup>12</sup> § 39 ImmoWertV

<sup>13</sup> Anlage 9

<sup>14</sup> Anlage 9

Baupreisindex

Als Baupreisindex ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer mit dem Basisjahr 2010 = 100 anzuwenden. Nach Angabe des statistischen Bundesamtes liegt stichtagsbezogen der Index für Wohngebäude zum I. Quartal 2025 bei 187,2.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) ist bei einer mit dem hiesigen Gutachterausschuss modellkonformen Sachwertableitung mit 80 Jahren anzusetzen.

Gebäudealter

Signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen hinsichtlich substanzieller und funktionaler Verbesserungen wurden nicht festgestellt. Unter Berücksichtigung von Baujahr und Bewertungsstichtag ergibt sich das Gebäudealter mit 47 Jahren.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung erfolgt linear. Unter Berücksichtigung von Rest- und Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich der Alterswertminderungsfaktor mit 0,41.

Außenanlagen

Der Wertansatz der Außenanlagen erfolgt in Hinblick auf Qualität und Umfang mit einem Zeitwert von pauschal 8.000 €.

**Ermittlung**

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Wohnhaus, Typ 1.01	323 m <sup>2</sup>	777 €	250.971 €
Sonderbauteil Kaminanlage			8.000 €
Herstellungskosten 2010			258.971 €
<u>Herstellungskosten zum Stichtag</u>			
Index Baupreis 2010	100,0		
Index Stichtag	187,2		
Umrechnungsfaktor	1,87		
Herstellungskosten			484.276 €
<u>regionalisierte Herstellungskosten</u>			
Regionalfaktor	1,0		484.276 €
<u>Alterswertminderungsfaktor</u>			
wertrelevantes Alter	47 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor	0,41		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			198.553 €
Zeitwert Außenanlagen			8.000 €
Bodenwert			156.310 €
vorläufiger Sachwert			362.863 €

Marktanpassung

Die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dass auf dem Immobilienmarkt der Sachwert und der daraus abzuleitende Verkehrswert sich in aller Regel in

unterschiedlichen Höhen ergeben. Der ermittelte vorläufige Sachwert stellt einen zunächst nicht marktkonformen Modellwert dar, der an den lagetypischen Immobilienmarkt angepasst werden muss. Die marktgerechte Anpassung erfolgt mittels Ansatz des Sachwertfaktors. Durch Vergleich von Sachwert und tatsächlichem Kaufpreis liegen abgeleitete Korrekturwerte vor, die mit objektspezifischen Merkmalen zur individuellen Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert herangezogen werden können. Der Grad der Anpassung drückt sich in Prozent aus und kann negativ als auch positiv, aber auch neutral ausfallen.

Für das vorliegende Bewertungsobjekt ermittelt sich unter Berücksichtigung der festgestellten Merkmale sowie Anwendung der aus Kauffällen abgeleiteten Korrekturwerte der objektspezifische Sachwertfaktor wie folgt:

Merkmale	Objektwert	Koeffizient	LN	Rechenwert
Gemeindewert	<b>Leopoldshöhe 01.01.2025</b>	0,8496	<b>89</b>	75,6144
Lagewert [€/m²]	199	-5,5426	5,2933	-29,3387
Baugrundstücksfläche [m²]	770	-14,6403	6,6464	-97,3052
Restnutzungsdauer	33	-11,6836	3,4965	-40,8518
Unterkellerung [%]	100	-0,0677		-6,7700
Anzahl Wohneinheiten	1	-2,6085		-2,6085
<b>Sachwertfaktor</b>				<b>85,1</b>

Der Sachwertfaktor ergibt sich mit 85,1, mithin mit einem Abschlag von rd. 15 %. Der Ansatz der wertrelevanten Ausgangswerte ist aus dem Marktgeschehen 2025 abgeleitet. Zwischenzeitlich sind weitere Entwicklungen am Immobilienmarkt mit einem steigenden Index für Ein-/ Zweifamilienhäuser eingetreten. Unter Berücksichtigung einer veränderten Marktlage wird die Marktanpassung mit einem Abschlag von 12 % angesetzt.

- Marktanpassung	362.863 € * 0,12	-43.544 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		319.319 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauliche Defizite

Bauliche Defizite beinhalten zunächst grundsätzlich substanzielle Schädigungen sowie funktionale Einschränkungen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nach Art und Umfang in Hinblick auf deren wertrelevanten Einfluss. Dabei ist nicht jedem Schaden eine Wertrelevanz zuzuordnen. Bei Gebrauchtimmobilen, insbesondere bei Gebäuden mit älterem Baujahr, werden im gewissen Umfang bauliche Defizite vom Immobilienmarkt hingenommen.

Bei wertrelevanten baulichen Defiziten bezieht sich die angesetzte Abschlagshöhe auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine substanzielle oder funktionale Verbesserung. 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 versteckte Schäden vorliegen.

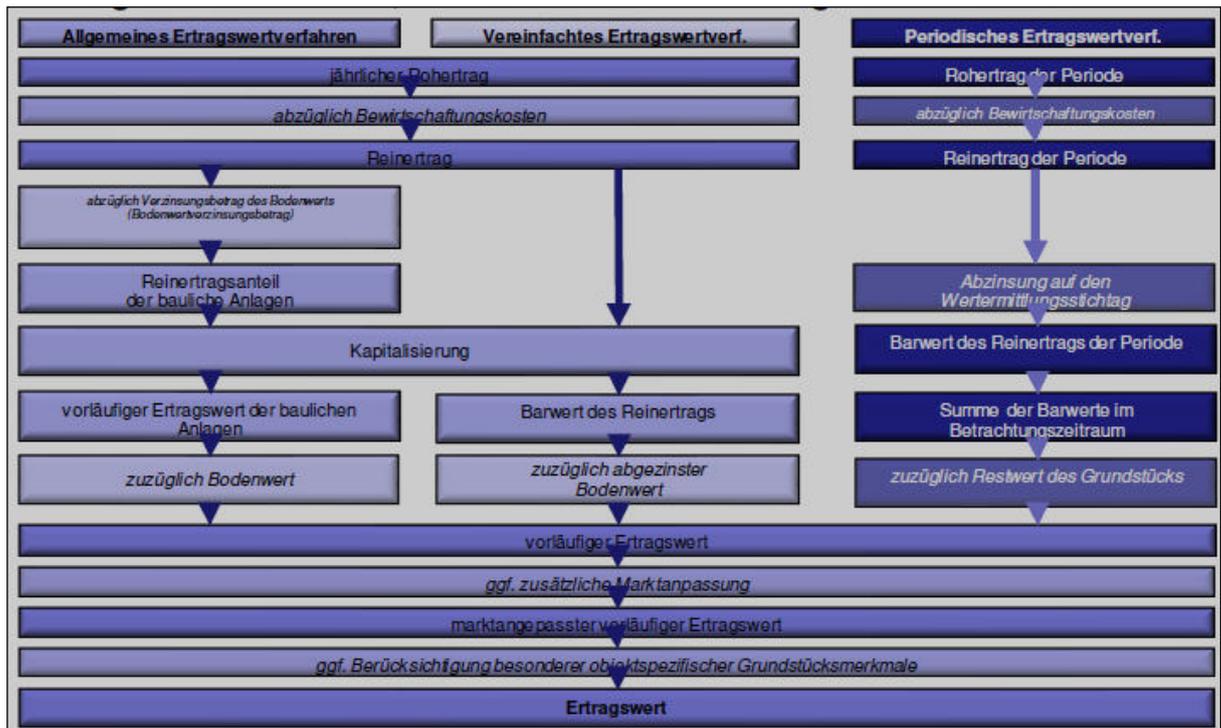
Bei dem Bewertungsobjekt wurden gem. Objektbeschreibung wertrelevante substanzielle Schäden in nur geringem Umfang festgestellt. Zur wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt ein Abschlag von pauschal 1.000 €.

- Werteinfluss der baulichen Defizite		-1.000 €
		318.319 €

**Sachwert** gerundet **318.300 €**

=====

## 7. ERTRAGSWERT



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

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

- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren  
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren  
 Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

- § 30 das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

### **Ausführungen zum Bewertungsobjekt**

Nach überschlägigem Aufmaß beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoss 93 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss 58 m<sup>2</sup>, mithin insgesamt 151 m<sup>2</sup>.

Einfamilienhäuser dienen in aller Regel der Eigennutzung und werden daher nicht über einen auf Mieteinkommen basierenden Ertrag verwertet. Aufgrund einer niedrigen Kapitalverzinsung stellen sie auch bei tatsächlicher Vermietung keine Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Der allgemeine Immobilienmarkt betrachtet sie vielmehr zur individuellen Gestaltung der inneren Wohnsituation und des äußeren Umfeldes. In den vergangenen Jahren wurden sie aufgrund deutlich steigender Immobilienpreise auch als Wertanlage erworben. Soweit diese Betrachtung stichtagsbezogen noch vorliegt, steht sie gleichwohl außerhalb renditebezogener Erwägungen. Darüber hinaus liegt im Kreis Lippe für diese Grundstücksart ein aus dem Marktgeschehen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz nicht vor. Eine Ermittlung des Ertragswertes kann insofern nur im Rahmen einer groben Schätzung und weitgehend ohne belastbaren Marktbezug vorgenommen werden. Die Darstellung des Grundstücksertragswertes wird aufgrund fehlender Datenlage sowie einer ungenauen Wertaussage nicht durchgeführt.

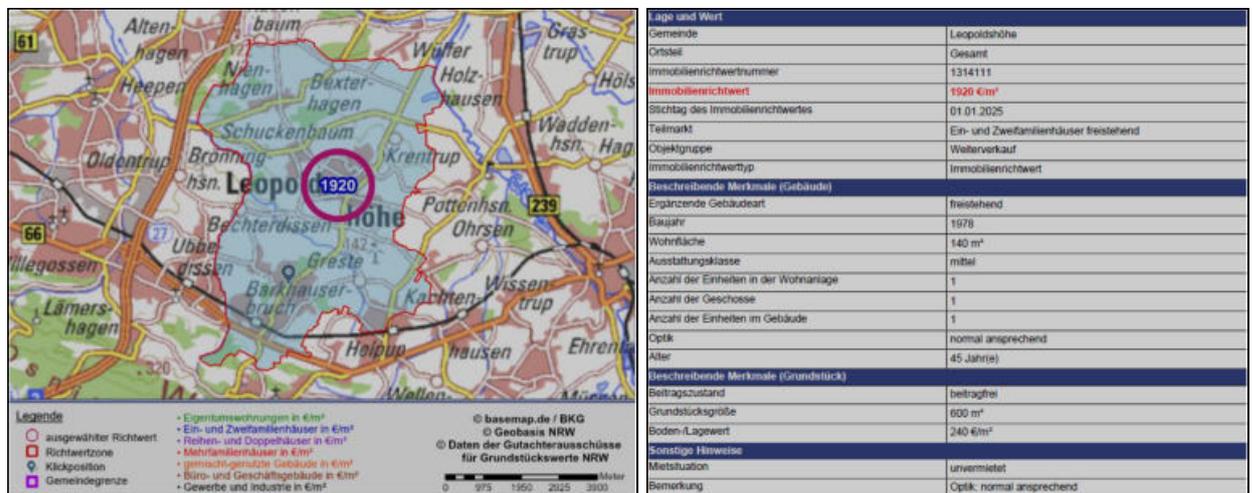
## 8. VERGLEICHSWERT

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 24 bis 26 der ImmoWertV 2021 geregelt. Die Ableitung erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes. Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Die Normierung gilt weiterhin für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

### Ausführungen zum Bewertungsobjekt

#### Immobilienrichtwertzone

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2025.



Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.920 € aus. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

#### Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 240 €/m<sup>2</sup>. Dem Bewertungsobjekt wird ein Lagewert von 199 €/m<sup>2</sup> zugeordnet.

#### Baugrundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Baugrundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 770 m<sup>2</sup> auf.

#### Wohnfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 151 m<sup>2</sup> auf.

#### Optik

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine normal ansprechende Gebäudeoptik (5). Dem Bewertungsobjekt wird eine bessere Gebäudeoptik (6) zugeordnet.

Anzahl der Vollgeschosse

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf ein Einfamilienhaus. Das Bewertungsobjekt entspricht diesem Merkmal.

Objektangepasster Immobilienrichtwert

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

Merkmale	Objekt	Umrechnungs-koeffizient
Lagewert [€/m²]	199	102,02
Baugrundstücksfläche [m²]	770	103,80
Wohnfläche [m²]	151	96,83
Optik	6,00	118,20
Anzahl Vollgeschosse	1	100,00
Umrechnungskoeffizient, gesamt		1,21
<b>objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]</b>		<b>2.327</b>

Der objektangepasste Immobilienrichtwert ergibt sich mit 2.327 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert

- Wohnhaus	151 m² * 2.327 €/m²	=	351.377 €
- Zeitwert Kaminanlage <sup>15</sup>		rd.	6.100 €
			<hr/>
			357.477 €

Marktanpassung

Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf den 01.01.2025. In Hinblick auf eine positive Marktentwicklung erfolgt die Anpassung mit einem Zuschlag von 3 %.

- Marktanpassung	357.477 € * 0,03		10.724 €
			<hr/>
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			368.201 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Werteeinfluss bauliche Defizite			-1.000 €
			<hr/>
			367.201 €

**Vergleichswert**

gerundet **367.200 €**  
 =====

**Verfahrenswerte**<sup>16</sup>

Bodenwert	156.300 €
<b>Sachwert</b>	<b>318.300 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>367.200 €</b>

<sup>15</sup> 8.000 € \* 1,87 \* 0,41

<sup>16</sup> gerundet

## 9. 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.

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

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

### Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Einfamilienhäuser werden am Immobilienmarkt über die substanzielle und funktionale Qualität sowie insbesondere über die Ortslage gehandelt. Die Qualität der Ortslage stellt sich im Wesentlichen durch die Werthöhe des Grund und Bodens dar. Der Wertanteil der aufstehenden Baulichkeiten ermittelt sich vorrangig substanziell. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt insofern auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend betrachtet. Mit einer Abweichung von rd. 15 % liegt eine mäßige Übereinstimmung vor.

Der Grundstücksverkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

**33818 Leopoldshöhe, Bussardweg 1  
Gemarkung Greste, Flur 8, Flurstück 718**

wird ermittelt mit 340.000 €.

**VERKEHRSWERT NACH ZVG**

zum Stichtag 13.05.2025

**340.000 €**

## 10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

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

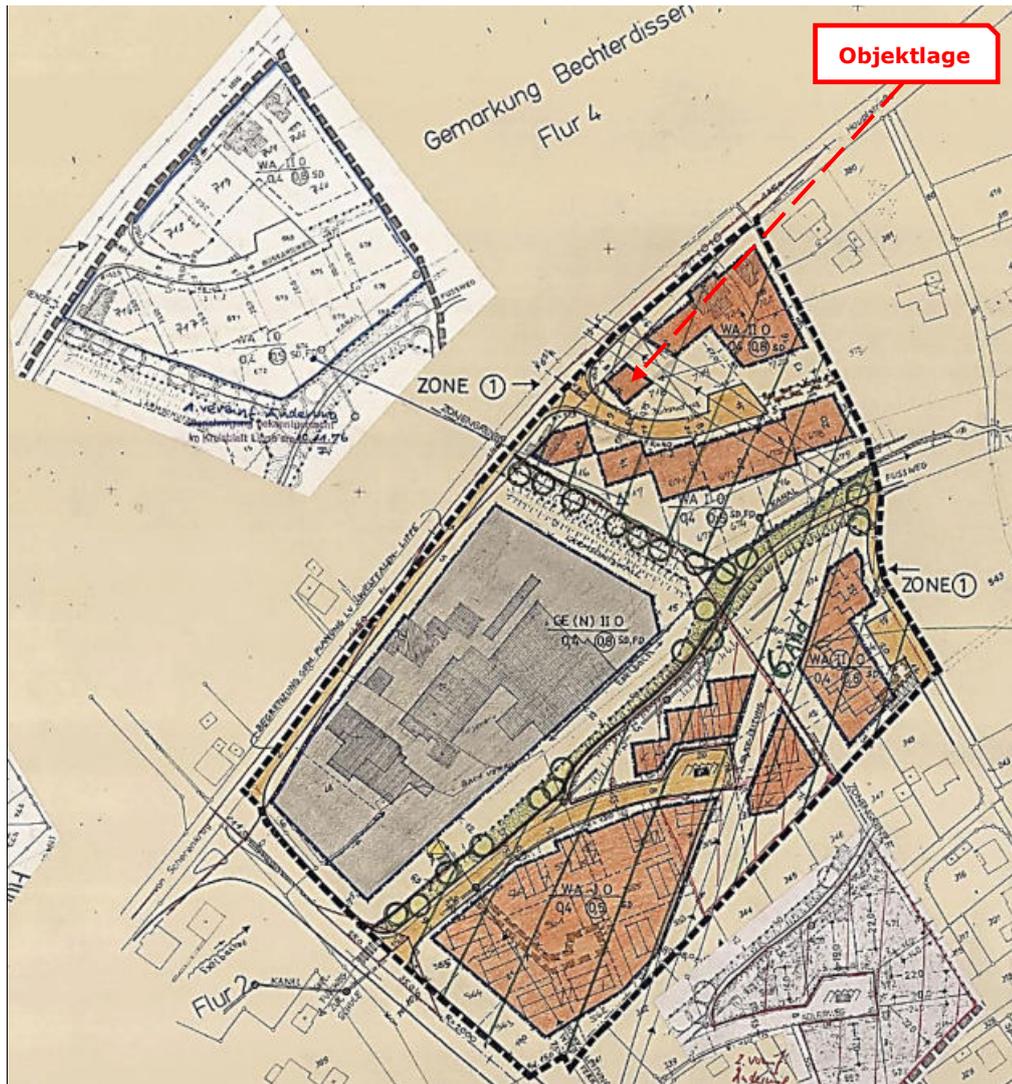
Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung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

Detmold, den 06.06.2025

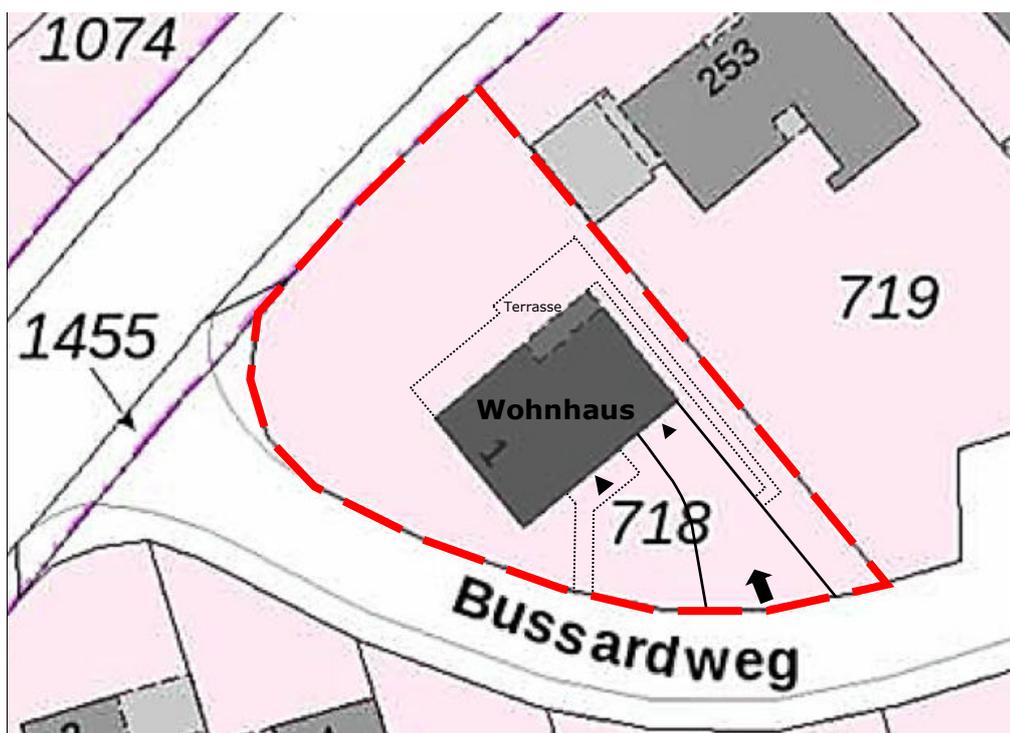


## **11. ANLAGEN**

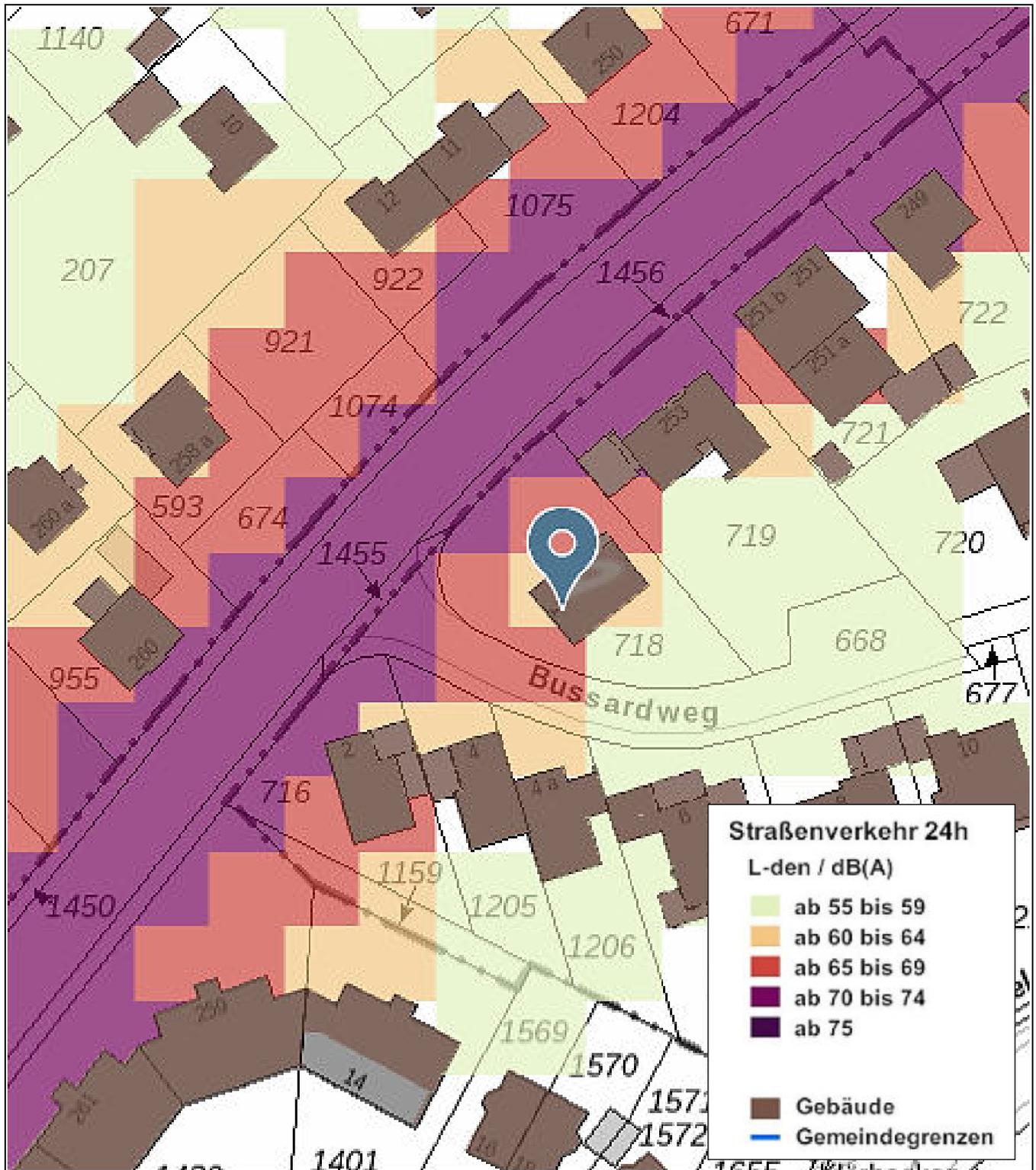
Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Lageplan / Bebauungsplan
Anlage 7	Umgebungslärmkarte NRW
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Technische Berechnungen, Gebäudestandards
Anlage 10	Fotodokumentation



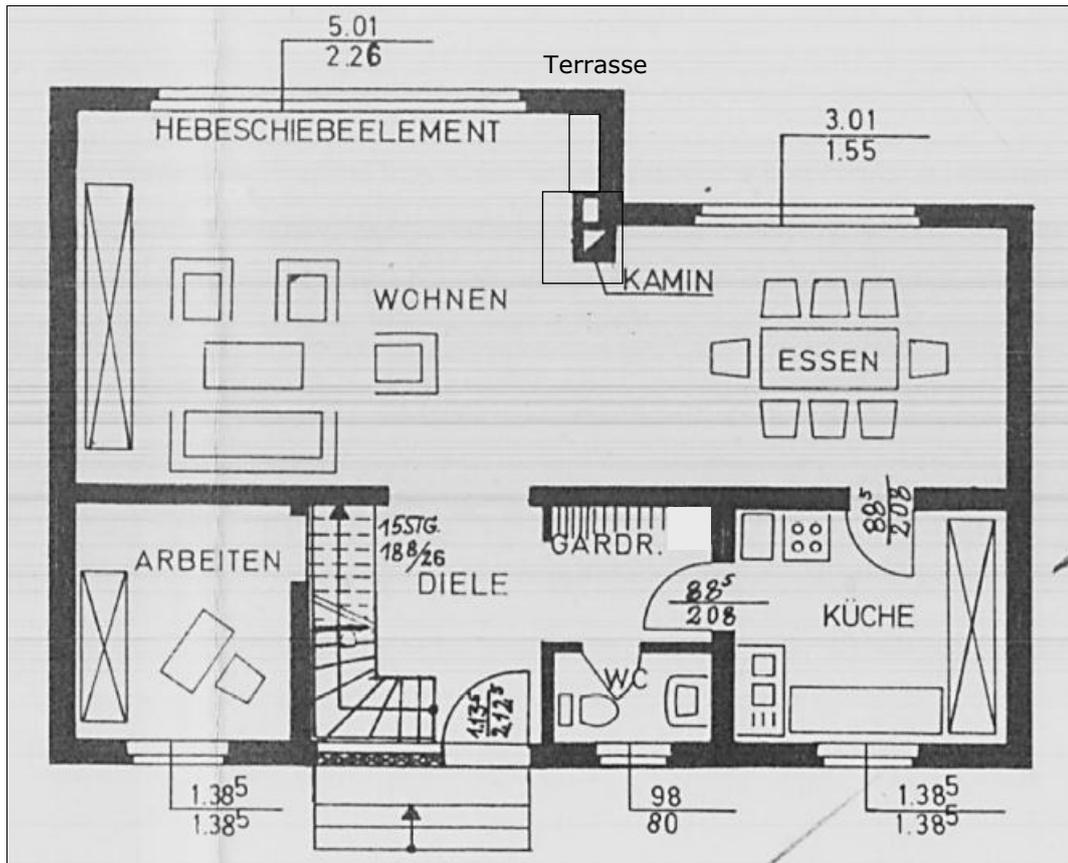
- Bauungsplan Nr. 01/04 „Bobe“, 1. vereinfachte Änderung -



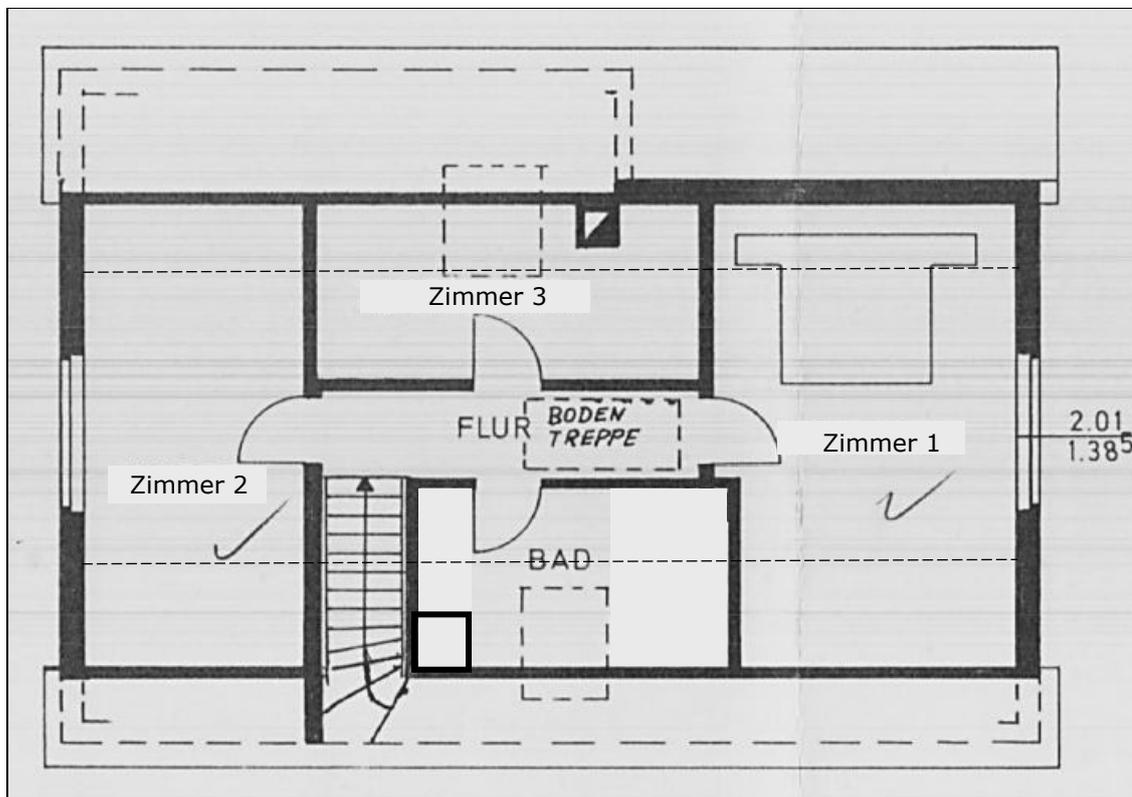
- skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters -



tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte

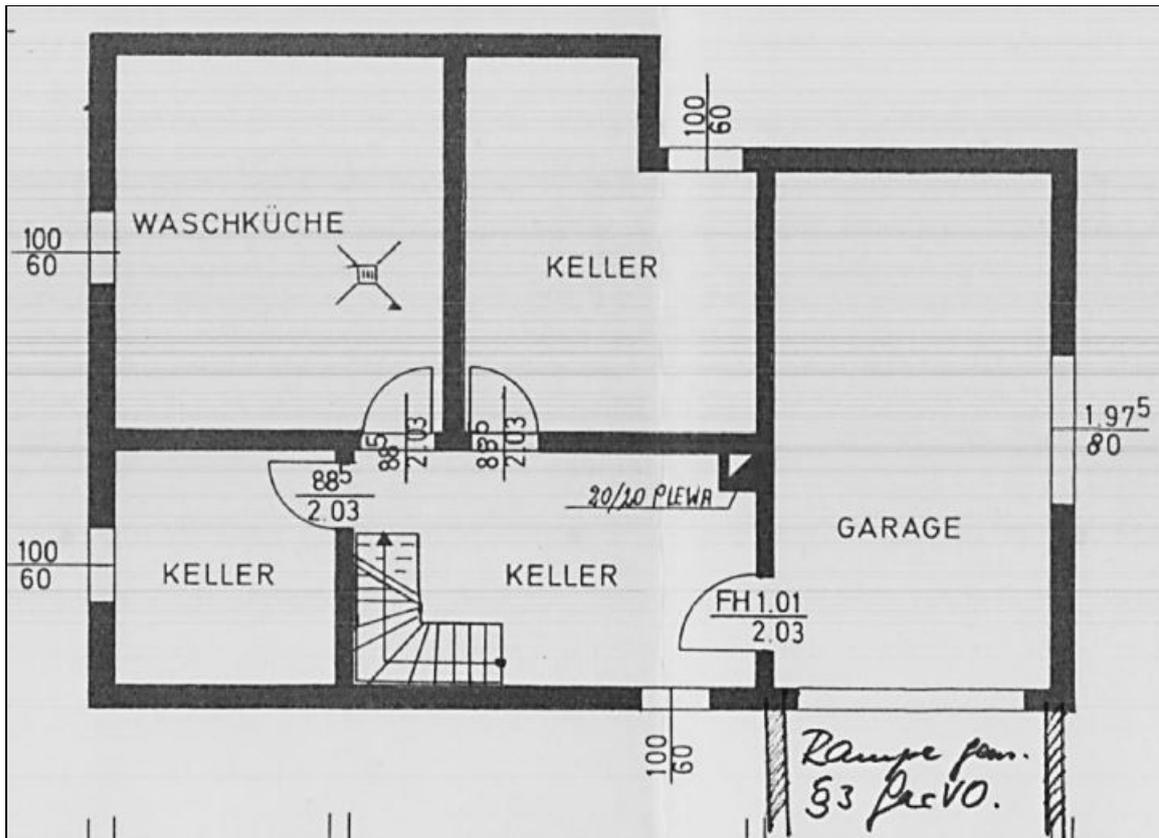


- Erdgeschoss -

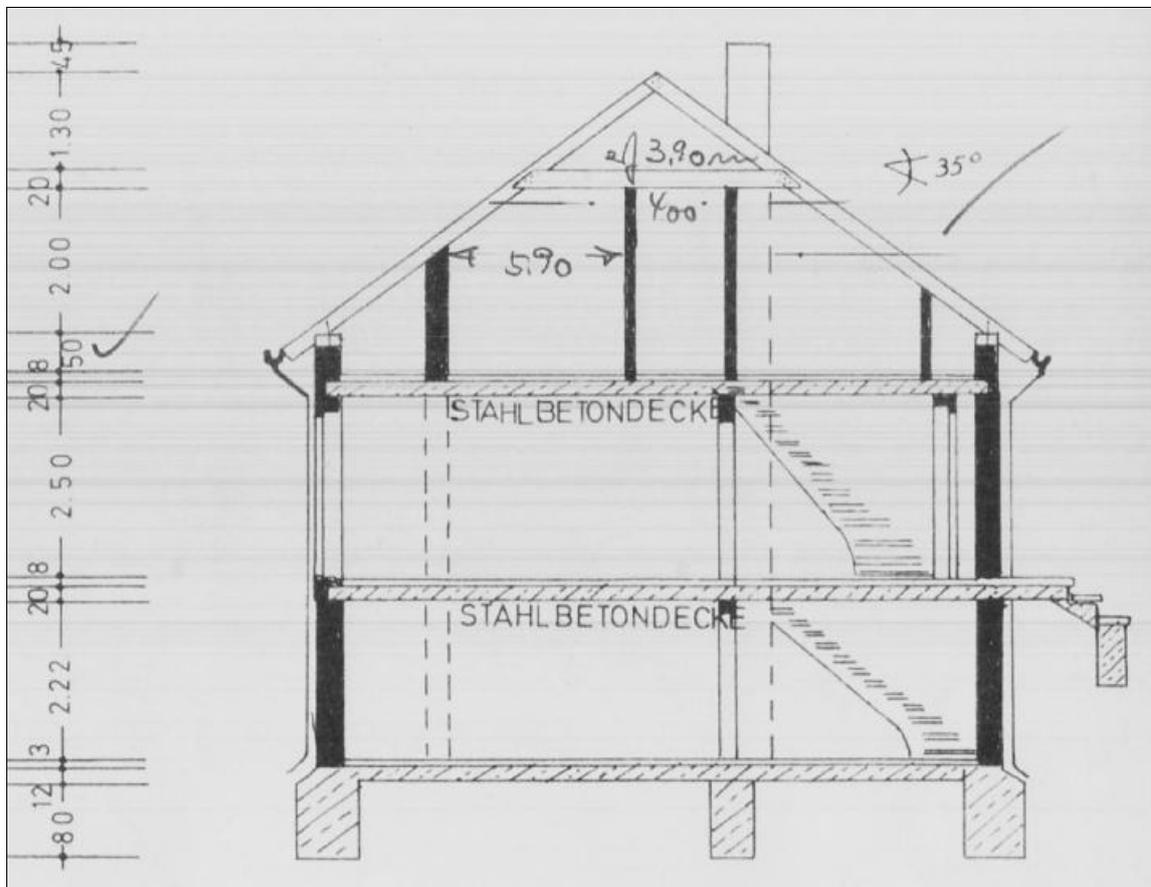


- Dachgeschoss -

unveränderte Auszüge aus der Bauakte



- Kellergeschoss -



- Gebäudeschnitt -

Dachgeschoss, 58,28 m<sup>2</sup>

Zimmer 1	$2,77 * 3,87 + 0,76 * 3,87 * 0,5 + 1,30 * 3,63 + 1,22 * 3,63 * 0,5$	=	19,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	$4,19 * 2,94 + 1,87 * 2,94 * 0,5$	=	15,07 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	$1,92 * 3,15 + 0,94 * 3,15 * 0,5 + 1,54 * 1,96 + 0,63 * 1,96 * 0,5 - 0,51 * 0,63 * 0,5$	=	11,00 m <sup>2</sup>
Bad	$1,01 * 3,98 + 1,59 * 3,98 * 0,5 - 0,65 * 0,60 * 0,5$	=	6,99 m <sup>2</sup>
Flur	$1,23 * 4,96$	=	6,10 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt 150,95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche DG ca. 60 % der Wohnfläche EG (ohne Terrasse) bei 35° Dachneigung

**Beschreibung der Gebäudestandards**

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivfachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, Überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkarstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaliertputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherelemente, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schaller und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

**Bruttogrundfläche**

Wohnhaus

KG, EG, DG                       $107,62 \text{ m}^2 * 3$                       =                      **322,86 m<sup>2</sup>**

**Normalherstellungskosten 2010**

Aktenzeichen: k14/25 Objekt : Leopoldshöhe, Bussardweg 1                      Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Baujahr: 1978                      Restnutzungsdauer: 33 Jahre Modernisierungsgrad: 0 Punkte                      lineare Alterswertminderung: 59,0 %						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		0,8	0,3			15
Außentüren und Fenster		0,9	0,2			11
Innenwände und Türen		0,7	0,4			11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,7	0,4		11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		0,4	0,6			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,47
Außenwände	1 x 23% x 725					167 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,75 x 15% x 725 + 0,25 x 15% x 835					113 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	0,85 x 11% x 725 + 0,15 x 11% x 835					82 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	0,65 x 11% x 725 + 0,35 x 11% x 835					84 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,65 x 11% x 835 + 0,35 x 11% x 1005					98 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 835 + 0,5 x 5% x 1005					46 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 835					75 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9% x 725					65 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,4 x 6% x 725 + 0,6 x 6% x 835					47 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>					<b>777 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Wohnfläche**

Erdgeschoss, 92,67 m<sup>2</sup>

Wohnen / Essen	$4,95 * 6,75 + 3,45 * 5,32 - 1,28 * 1,31$	=	50,09 m <sup>2</sup>
Küche	$3,15 * 3,55$	=	11,18 m <sup>2</sup>
Arbeiten	$3,17 * 2,94$	=	9,32 m <sup>2</sup>
WC	$1,21 * 1,47$	=	1,78 m <sup>2</sup>
Diele / Garderobe	$3,18 * 3,52 + 1,77 * 1,63 - (1,09 * 2,43 + 0,94 * 1,17)$	=	10,33 m <sup>2</sup>
Terrasse	$(4,60 * 4,70 + 2,40 * 7,60) * 0,25$	=	9,97 m <sup>2</sup>



-1- Straßenansicht von Südosten



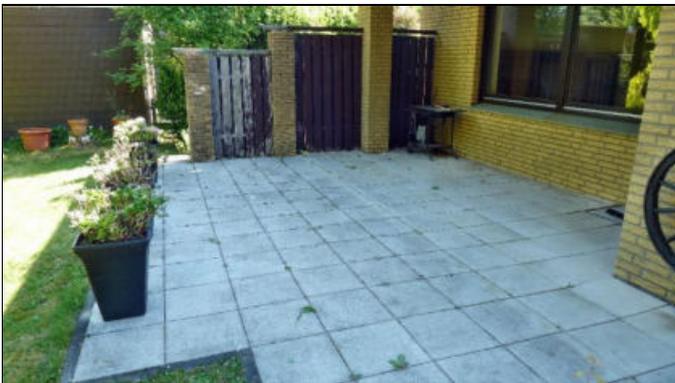
-2- Nordansicht



-3- Westansicht



-4- Hauseingang



-5- Terrasse



-6- „Bussardweg“



-7- Küche



-8- offene Kaminanlage



-9- Treppe EG



-10- WC EG



-11- Treppe KG



-12- Bad DG



-13- Bad DG



-14- Stromzählerkasten

----- Bauliche Defizite -----



-15-



-16-



-17-



-18 -



-19-



-20-



-21-

### **Bauliche Defizite**

- 15-17 leichte Wand- und Sockelfeuchte EG/KG
- 18+19 senkrechte schmale Wandrisse KG
- 20 Bodenriss Garage
- 21 Stolperkante KG (Beispielfoto)