



Sachverständige Pölsterl, von Glasenapp Partner

Christoph Pölsterl<sup>1,2,3</sup>

Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)

Maximilian von Glasenapp<sup>1</sup>

Dipl.-Ing. (univ.)

<sup>1</sup>Von der Industrie- und Handelskammer  
öffentlich bestellte und vereidigte Sach-  
verständige für die Bewertung von bebau-  
ten und unbebauten Grundstücken

<sup>2</sup>Zertifiziert nach ISO/IEC 17024 für die  
Ermittlung von Beleihungswerten CIS HypZert (F)

<sup>3</sup>Professional Member of the Royal Institution of  
Chartered Surveyors, member no. 1228963

Büro Nord:  
Hagenstraße 37, 32683 Barntrup  
Tel.: 05263 / 956802, Fax.: 05263 / 956801

Büro Süd:  
Gentzstraße 5 (RGB), 80796 München  
Tel.: 089 / 51728600, Fax.: 089 / 51728601

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB für das mit einem Einfamilienhaus bebaute  
Grundstück in 32816 Schieder-Schwalenberg, Brinkfeldstraße 7

### Objektart

Einfamilienhausgrundstück (Abrissobjekt)

### Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg  
21 K 2/25

### Stichtage

Bewertungsstichtag 22.09.2025  
Qualitätsstichtag 22.09.2025

### Gutachten Nr. / Version

156-2025 / Internetversion



Das Original kann nach tel. Rücksprache (05235/9694-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>0</b> | <b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....</b>             | <b>4</b>  |
| 0.1      | Auftraggeber .....                                | 4         |
| 0.2      | Bewertungszweck .....                             | 4         |
| 0.3      | Auftrag .....                                     | 4         |
| 0.4      | Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB .....  | 4         |
| 0.5      | Ortsbesichtigung .....                            | 4         |
| 0.6      | Wertermittlungsstichtag .....                     | 4         |
| 0.7      | Qualitätsstichtag .....                           | 4         |
| 0.8      | Eigentümer (gem. Grundbuch).....                  | 4         |
| 0.9      | Interessenskonflikt .....                         | 4         |
| 0.10     | Besondere Umstände der Bewertung.....             | 4         |
| 0.11     | Unterlagen .....                                  | 5         |
| <b>1</b> | <b>LAGEBESCHREIBUNG .....</b>                     | <b>6</b>  |
| 1.1      | Makrolage .....                                   | 6         |
| 1.2      | Mikrolage .....                                   | 7         |
| <b>2</b> | <b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....</b>               | <b>8</b>  |
| 2.1      | Grundbuchangaben.....                             | 8         |
| 2.2      | Nicht im Grundbuch eingetragene Lasten.....       | 8         |
| 2.3      | Überbau .....                                     | 8         |
| 2.4      | Baulastenverzeichnis.....                         | 8         |
| 2.5      | Altlasten .....                                   | 9         |
| 2.6      | Zuschnitt, Topografie .....                       | 9         |
| 2.7      | Bodenordnungsverfahren .....                      | 9         |
| 2.8      | Entwicklungszustand .....                         | 9         |
| 2.9      | Planungsrechtliche Beurteilung.....               | 9         |
| 2.10     | Bauordnung.....                                   | 9         |
| 2.11     | Baubehördliche Beschränkungen.....                | 10        |
| 2.12     | Denkmalschutz.....                                | 10        |
| 2.13     | Wohnungsbinding .....                             | 10        |
| 2.14     | Nutzung zum Stichtag .....                        | 10        |
| 2.15     | Außenanlagen .....                                | 10        |
| 2.16     | Erschließung.....                                 | 10        |
| <b>3</b> | <b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....</b>                  | <b>11</b> |
| 3.1      | Wichtige Vorbemerkung .....                       | 11        |
| 3.2      | Gebäudekonzept .....                              | 11        |
| 3.3      | Beschreibung der baulichen Anlagen .....          | 11        |
| 3.4      | Mobiliar .....                                    | 14        |
| 3.5      | Möglicher Zubehör.....                            | 14        |
| 3.6      | Flächen.....                                      | 14        |
| 3.7      | Bemerkung .....                                   | 14        |
| <b>4</b> | <b>WERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....</b>             | <b>16</b> |
| 4.1      | Ermittlung des Verkehrswertes nach ImmoWertV..... | 16        |
| 4.2      | Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....           | 16        |

|                  |  |           |
|------------------|--|-----------|
| <b>5</b>         | <b>BODENWERTERMITTLUNG .....</b>                         | <b>17</b> |
| 5.1              | Bewertungsgrundstück .....                               | 17        |
| 5.2              | Bodenrichtwertdefinition.....                            | 17        |
| 5.3              | Bodenrichtwert des Gutachterausschusses .....            | 17        |
| 5.4              | Anpassungen .....  | 17        |
| 5.5              | Bodenwertansatz .....                                    | 17        |
| 5.6              | Besondere objektspezifische Objektmerkmale .....         | 18        |
| 5.7              | Liquidationswert .....                                   | 18        |
| 5.8              | Plausibilität.....                                       | 18        |
| <b>6</b>         | <b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT).....</b>                     | <b>19</b> |
| 6.1              | Definition des Verkehrswertes .....                      | 19        |
| 6.2              | Verkehrswert.....  | 19        |
| <b>ANHANG 1:</b> | <b>BODENRICHTWERTZONE (BRW 01.01.2025) .....</b>         | <b>20</b> |
| <b>ANHANG 2:</b> | <b>LAGEPLAN (UNMAßSTÄBLICH) .....</b>                    | <b>21</b> |
| <b>ANHANG 3:</b> | <b>GRUNDRISS (AUS BAUGENEHMIGUNG WINTERGARTEN) .....</b> | <b>22</b> |
| <b>ANHANG 4:</b> | <b>FOTOS .....</b>                                       | <b>23</b> |

## 0 ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### 0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg, 21 K 2/25

### 0.2 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum Zweck der Zwangsversteigerung des Bewertungsobjektes. Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

### 0.3 Auftrag

Beschluss vom 12.06.2025

### 0.4 Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß §194 BauGB „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.“

### 0.5 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 22.09.2025 durch den Sachverständigen besichtigt. Der Schuldner / Eigentümer war nicht anwesend. Das Objekt konnte daher nur von außen besichtigt werden. Die in dem Gutachten enthaltenen Außen-Fotos (s. Anhang) wurden während der Ortsbesichtigung am 22.09.2025 aufgenommen.

### 0.6 Wertermittlungsstichtag

22.09.2025

### 0.7 Qualitätsstichtag

22.09.2025

### 0.8 Eigentümer (gem. Grundbuch)

anonym

### 0.9 Interessenskonflikt

Ich versichere, dass ich diese Wertermittlung als unabhängiger Sachverständiger durchgeführt habe und dass zu keinem Zeitpunkt ein Interessenskonflikt bestanden hat oder besteht.

### 0.10 Besondere Umstände der Bewertung

Entgegen der üblichen Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 BauGB wird bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen. Entsprechende Belastungen werden demnach nicht berücksichtigt. Ebenso werden Miet- und Pachtverhältnisse (§ 57 ZVG) nicht zwingend berücksichtigt. Der in diesem Gutachten ermittelte unbelastete Verkehrswert weicht dadurch von der Definition nach § 194 BauGB (s. 0.4) ab.

Baulisten hingegen werden berücksichtigt, auch wenn ihr Weiterbestand unklar ist.

## 0.11 Unterlagen

### Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

Grundbuchauszug vom 13.06.2025

### Vom Auftragnehmer beschaffte Unterlagen / Informationen

Makro- und Mikrokarte sowie Flurkarte von www.on-geo.de

Bodenrichtwert aus www.boris.nrw.de

Marktinformationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht für den Kreis Lippe, erstellt vom Gutachterausschuss (GAA) im Kreis Lippe

Auszug aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss (GAA) im Kreis Lippe

Plan zum Anbau eines Wintergartens aus dem Jahr 1993 vom Bauamt Kreis Lippe

Informationen zum Bauplanungsrecht

Informationen zur Erschließungs- und Abgabensituation

Informationen zum Denkmalschutz

Informationen zu Baulasten

Informationen zur Bodenordnung / Sanierungsgebiet

Informationen zur Wohnbindung

Ich gehe in dieser gutachterlichen Bewertung davon aus, dass die von dem Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen - wie vorstehend aufgeführt - zum Bewertungsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben und uneingeschränkt zutreffend sind. Die Angaben wurden auf Plausibilität hin überprüft und übernommen.

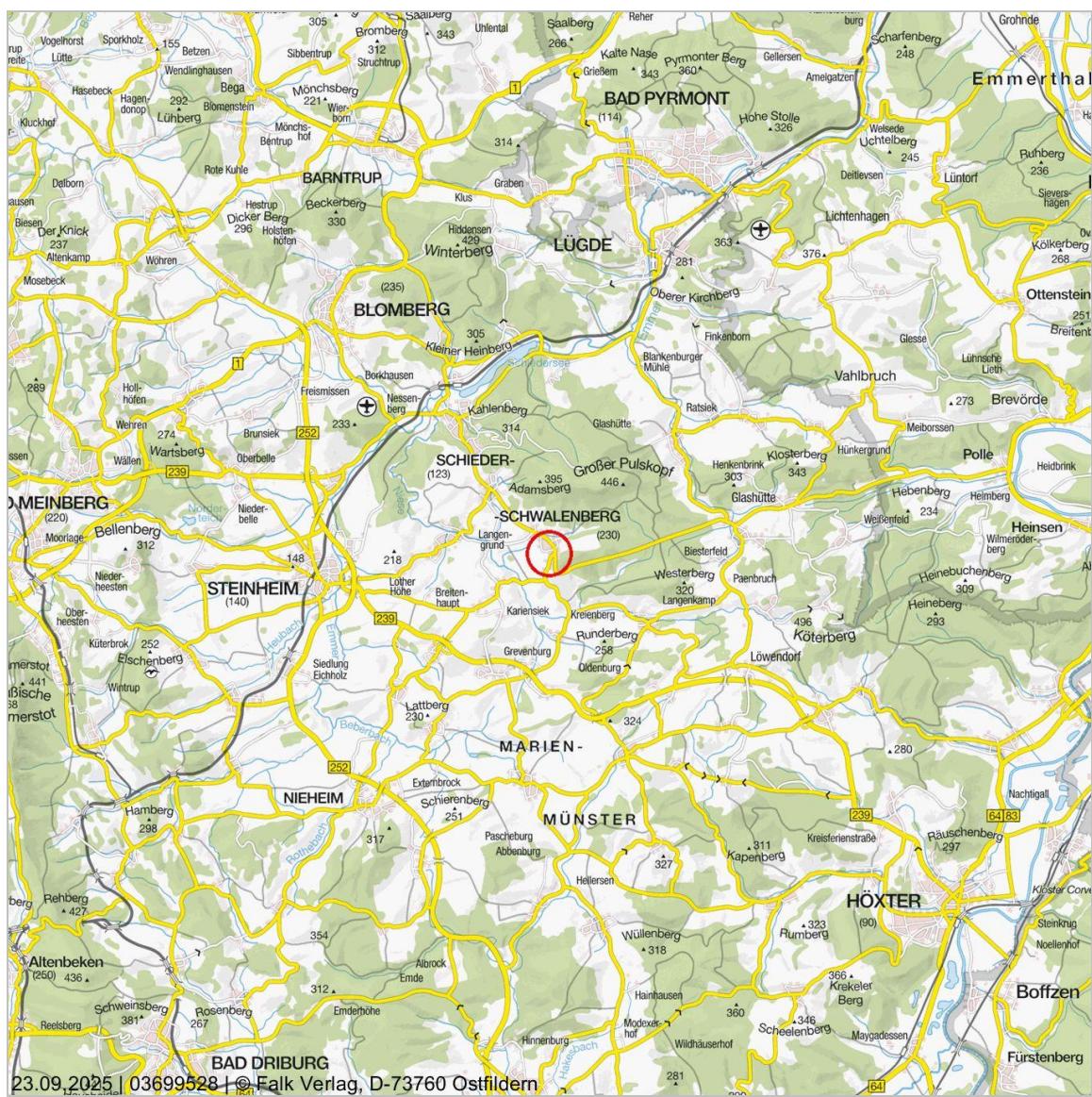
## 1 LAGEBESCHREIBUNG

### 1.1 Makrolage

Schieder-Schwalenberg liegt im Südosten des Kreises Lippe in Nordrhein-Westfalen zwischen dem Teutoburger Wald und dem Weserbergland im Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge. 1970 schlossen sich sieben Gemeinden zu der Stadt Schieder-Schwalenberg zusammen. Das Gemeindegebiet dehnt sich etwa auf einer Fläche von rd. 60 Km<sup>2</sup> aus und weist eine (vergleichsweise geringe) Bevölkerungsdichte von rd. 135 EW/km<sup>2</sup> aus. Zum Vergleich: Der Kreis Lippe hat eine Bevölkerungsdichte von rd. 280 EW/km<sup>2</sup>.

Durch die Stadtteile Wöbbel und Schieder fließt der Fluss Emmer, der zum Schiedersee (auch Emmerstausee genannt) gestaut wird.

Die nächsten größeren Städte sind Detmold (25 km westlich), Paderborn (40 km südwestlich) und Bielefeld (50 km nordwestlich).



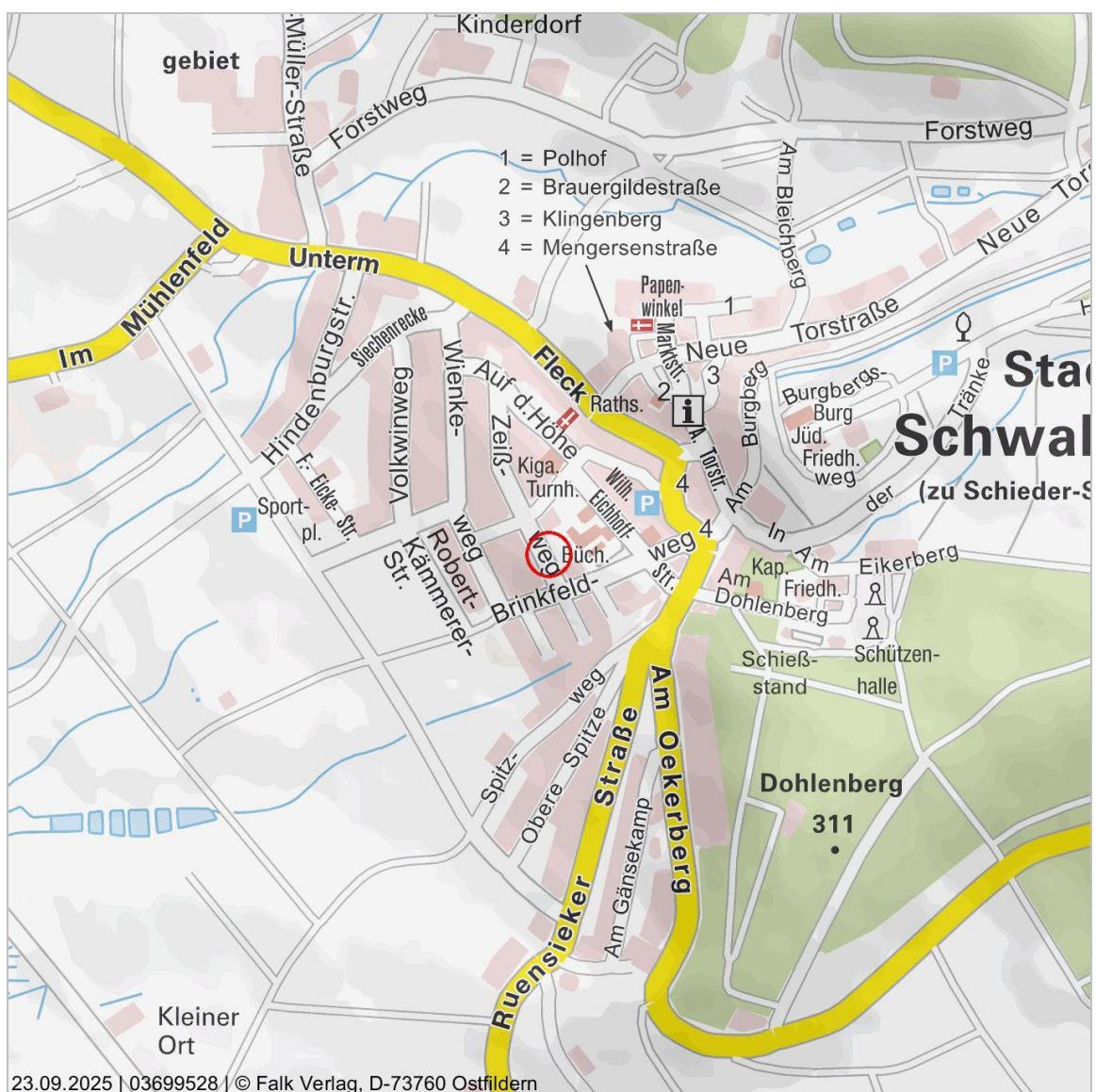
Quelle: on-geo/Wikipedia

## 1.2 Mikrolage

Der Bewertungsgegenstand befindet sich in Schwalenberg, rd. 2,5 km südlich von Schieder. Schwalenberg hat rd. 1.600 Einwohner. Das Grundstück ist zentral in einem Wohngebiet, südwestlich des Ortszentrums gelegen. Der Brinkfeldweg verläuft von der Mengersenstraße aus in südwestlicher Richtung. Nach etwa 175 m (gemessen von der Mengersenstraße aus) zweigt der Brinkfeldweg für die Hausnummern 5, 7, 9 und 11 Richtung Nordwesten ab. Im weiteren Verlauf, nordwestlich des Bewertungsobjektes verschmälert sich der Weg und ist unbefestigt.

Nördlich, südlich und westlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich Einfamilienhaus-Wohnbebauung, östlich angrenzend ist eine Grundschule gelegen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Verwaltung, Gastronomie sowie Ärzte befinden sich vorwiegend im Bereich rund um das Rathaus. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.



- ⇒ Das Grundstück ist in ruhiger Lage (Hanglage), zentral und mit gutem Fernblick Richtung Südwesten gelegen. Die Lage innerhalb von Schwalenberg kann als sehr gut bezeichnet werden.

## 2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 2.1 Grundbuchangaben

Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2025

Amtsgericht Blomberg  
Grundbuch von Schieder-Schwalenberg  
Gemarkung Schwalenberg  
Blatt 314

#### Bestandverzeichnis

| Laufende Nummer | Flur | Flurstück Nummer | Wirtschaftsart und Lage                 | Größe              |
|-----------------|------|------------------|---|--------------------|
| 6               | 8    | 281              | Gebäude- und Freifläche, Brinkfeldweg 7 | 677 m <sup>2</sup> |
| Gesamt:         |      |                  |   | 677 m <sup>2</sup> |

#### Abteilung I - Eigentümer

anonym

#### Abteilung II Lasten und – Beschränkungen

| Laufende Nummer | Laufende Nummer im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen   |
|-----------------|--|---|
| 3               | 6                                      | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21K 2/25). Eingetragen am 16.05.2025. |

#### Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Schuldverhältnisse, welche in Abt. III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht beachtet. Es wird vorausgesetzt, dass diese beim Verkauf gelöscht, bzw. entsprechend berücksichtigt werden.

#### Bemerkung zum Grundbuch

Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt (s. 0.10).

### 2.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Lasten

Nicht bekannt.

### 2.3 Überbau

Nicht bekannt.

### 2.4 Baulastenverzeichnis

Gemäß Auskunft bei der Stadt Schieder-Schwalenberg ist keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden.

## 2.5 Altlasten

Gemäß Auskunft bei der Stadt Schieder-Schwalenberg ist für das Grundstück kein Altlasteneintrag im entsprechenden Kataster bekannt.

Für die Wertermittlung werden normale und ungestörte Bodenverhältnisse vorausgesetzt, soweit diese durch die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses abgebildet sind. Sollte sich aufgrund ergänzender Bodenuntersuchungen ein hiervon abweichendes Bild ergeben, ist der in diesem Sachverständigengutachten ermittelte Verkehrswert (Marktwert) um den für die Dekontamination des Grundstücks erforderlichen Aufwand zu mindern.

## 2.6 Zuschnitt, Topografie

Das lt. Grundbuch 677 m<sup>2</sup> große Bewertungsgrundstück (Flurstück 281) ist ungefähr rechteckig geschnitten. Im nordöstlichen Bereich grenzt es mit der langen Seite (rd. 30 m) an den Brinkfeldweg. Die Grundstückstiefe liegt bei rd. 30 m. Das Grundstück fällt nach Nordwesten ab.



## 2.7 Bodenordnungsverfahren

Nicht bekannt.

## 2.8 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land i.S.d §5 (4) ImmoWertV.

## 2.9 Planungsrechtliche Beurteilung

Gemäß Auskunft bei der Stadt Schieder-Schwalenberg liegt das Bewertungsobjekt im Bereich eines einfachen Bebauungsplans 02/01 „Auf der Höhe“ (Festsetzungen: Reines Wohnen, 1 Vollgeschoss, offene Bauweise) mit einem eingezeichneten Baufenster. Die planungsrechtliche Beurteilung hat gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortssteile) in Verbindung mit § 30 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans) zu erfolgen.

## 2.10 Bauordnung

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

## 2.11 Baubehördliche Beschränkungen

Gemäß Auskunft bei der Stadt Schieder-Schwalenberg sind für das Grundstück keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

## 2.12 Denkmalschutz

Nicht bekannt.

## 2.13 Wohnungsbindung

Es besteht keine Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz.

## 2.14 Nutzung zum Stichtag

Die letzte bekannte Nutzung war Wohnen. Zum Stichtag (und vermutlich schon seit längerer Zeit) steht das Haus leer.

## 2.15 Außenanlagen

Übliche Außenanlagen wie Grünbewuchs (Rasen, Büsche, Bäume), Gehwegplatten, Mauern, elektrische Zuleitung, Wasserleitung, Kanal

## 2.16 Erschließung

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Straßenzustand</b>             | Unterdurchschnittlich. Asphaltiert.   |
| <b>Zuwegung</b>                   | Von Brinkfeldweg (nordwestlicher Abzweiger) aus.  |
| <b>Stellplätze</b>                | Auf Grundstück Garage mit Stellfläche davor.  |
| <b>Versorgung</b>                 | Anschluss an alle üblichen Medien (Gasleitung Straße, vermutlich nicht am Grundstück) ist vorhanden.                                    |
| <b>Entsorgung</b>                 | Über örtliches Kanalsystem.   |
| <b>Abgabenrechtlicher Zustand</b> | Erschließungsbeitrags- und Abgabenfrei. Gemäß Auskunft bei der Stadt Schieder-Schwalenberg fallen keine Gebühren in absehbarer Zeit an. |

### 3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

#### 3.1 Wichtige Vorbemerkung

Das Bewertungsobjekt wurde am 22.09.2025 durch den Sachverständigen besichtigt. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die in dem Gutachten enthaltenen Außen-Fotos (s. Anhang) wurden während der Ortsbesichtigung am 22.09.2025 aufgenommen.

#### 3.2 Gebäudekonzept

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein konventionell errichtetes Einfamilienhaus aus (vermutlich) dem Bauzeitraum Anfang der 1960er Jahre. Im nordwestlichen ist eine Garage sowie ein Holzschuppen /-überdachung angeordnet.

#### 3.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung:

Die nachfolgenden, stichpunktartigen Baubeschreibungen beziehen sich auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen fußen auf Erfahrungen, auf zur Verfügung gestellten Unterlagen und / oder auf baujahrestypischen Bauausführungen und Konstruktionsweisen.

##### Art der Bebauung

##### Einfamilienhaus mit Einzelgarage

###### 1) Hauptgebäude: Einfamilienhaus

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Geschosse:                | Erdgeschoss, Dachgeschoss, Dachspitz                             |
| Keller:                   | Ja, Vollunterkellerung (vermutlich)                              |
| Anzahl der Wohneinheiten: | eine Wohneinheit   |
| Ausstattungsstandard:     | einfach (vermutlich)   |
| Wohnfläche:               | nicht bekannt  |
| Belichtung der Räume:     | durchschnittlich (augenscheinlich)                               |
| Besonnung:                | durchschnittlich (augenscheinlich)                               |
| Lichte Raumhöhe:          | bauahrestypisch (vermutlich)                                     |
| Baulicher Zustand:        | unterdurchschnittlich und stark vernachlässigt (augenscheinlich) |
| Energetischer Zustand:    | bauahrestypisch, nicht mehr zeitgemäß (vermutlich)               |

##### Raumaufteilung

|     |               |
|-----|---------------|
| EG: | nicht bekannt |
| DG: | nicht bekannt |
| KG: | nicht bekannt |

##### Grundrissbeurteilung

|          |               |
|----------|---------------|
| positiv: | nicht bekannt |
| negativ: | nicht bekannt |

##### Sonstiges

Hauptzugang an nordöstlicher Traufseite, nachträglich angebauter Wintergarten an südwestlicher Traufseite aus dem Jahr 1993 (gem. vorliegendem Plan, s. Anhang), Kelleraußentreppe an südöstlicher Giebelseite, Balkon an südöstlicher Giebelseite

###### 2) Nebengebäude: Garage

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| Bauart:   | Massivbau                 |
| Dachform: | leicht geneigtes Pultdach |
| Tore:     | Schwingtor                |
| Zustand:  | stark vernachlässigt      |

### Baubeschreibung Einfamilienhaus

|                     |   |
|---------------------|---|
| Baujahr             | Anfang der 1960er Jahre (vermutlich)  |
| Konstruktion        | Massivbauweise mit Mauerwerk / Stahlbeton (vermutlich)  |
| Dach                | Satteldach, Deckung mit Dachpfannen, Dachstuhl vermutlich als Holzkonstruktion, Wärmedämmung vermutlich nicht vorhanden |
| Fassade             | Verputzt und weiß gestrichen. Wärmedämmung vermutlich nicht vorhanden   |
| Wände               | Übliche Mauerwerkswände (vermutlich)  |
| Decken              | Stahlbetondecken KG, EG (vermutlich)  |
| Fenster             | Kunststofffenster mit Isolierverglasung (augenscheinlich) und Jalousien mit unbekanntem Baujahr                         |
| Türen               | Hauseingangstüre: Holztür mit Butzenscheiben<br>Sonstige Türen: unbekannt   |
| Bodenbeläge         | unbekannt   |
| Treppen             | unbekannt   |
| Sanitäre Anlagen    | unbekannt   |
| Heizung             | unbekannt   |
| Elektroinstallation | unbekannt   |
| Sonstiges           | Möglicherweise Öltanks im Haus oder im Garten   |

### Durchgeführte Modernisierungen

Dem äußersten Anschein nach ist das Haus bisher weder saniert noch modernisiert worden. Auch Instandhaltungen wurden offensichtlich die letzten Jahrzehnte vernachlässigt.

### Baumängel / Bauschäden

Im Rahmen des Ortstermins (Inaugenscheinnahme von Straße aus) waren nahezu alle sichtbaren Bauteile beschädigt bzw. überaltert.

### Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Das GEG (Gebäudeenergiegesetz) schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer geplanten Vermietung den Interessenten einen Energieausweis vorlegen müssen. Aufgrund der Eigennutzung lag zur Wertermittlung kein Energieausweis vor. Das Wohnhaus entspricht augenscheinlich hinsichtlich seiner energetischen Eigenschaften und seinem baulichen Zustand nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Hinweis zur Gesetzeslage bezüglich Energieeinsparung:

Die nachfolgenden Hinweise dienen lediglich der Information: Die Beurteilung, inwieweit und in welchem Umfang das Bewertungsobjekt möglichweiser konkret hiervon betroffen ist, gehört nicht zum Aufgabenbereich des Bewertungssachverständigen.

Am 01.01.2024, ist das novellierte Gebäudeenergiegesetz in Kraft getreten. Es ersetzt die Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetzes (EEWärmeG). Darin geregelt sind die energetischen Anforderungen an Gebäude und der schrittweisen Wechsel auf klimafreundliche Wärmeenergie. Das GEG verpflichtet Eigentümer dazu, ihre Gebäude energetisch zu sanieren. Durch gezielte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen soll so Energie gespart werden. Betroffen sind insbesondere ältere Gebäude mit schlechter Energieeffizienzklasse. Diese sog. Sanierungspflicht galt bereits seit 2009, also vor dem Wertermittlungsstichtag, und war in der damaligen Energieeinsparverordnung (ENEV) verankert, die nun Teil des GEG ist.

### Frist beim Eigentümerwechsel

Bei einem Eigentümerwechsel gilt eine Frist von 2 Jahren. Dabei spielt es keine Rolle, ob der neue Eigentümer die Immobilie gekauft, geerbt oder geschenkt bekommen hat. Ab dem Eigentumsübergang haben Neueigentümer zwei Jahre Zeit, um ihre Immobilie GEG-konform zu sanieren.

### Ausnahmen von der sog. Sanierungspflicht

Laut Gesetz entfällt die Sanierungspflicht bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die bereits am 1. Februar 2002 vom Eigentümer bewohnt wurden. Auch denkmalgeschützte Gebäude, bei denen energetische Sanierungsmaßnahmen in die historische Bausubstanz und des Charakters des Gebäudes eingreifen würden, sind von der Sanierungspflicht ausgenommen. Ausnahmen können zudem im Einzelfall gelten, wenn die vorgeschriebenen Sanierungsmaßnahmen unwirtschaftlich sind oder eine Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist.

Das GEG schreibt die sog. Sanierungspflicht für drei Bereiche vor:

- Dämmung von Heizungs- und Warmwasserrohren:  
Neu eingebaute Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen müssen gedämmmt werden.
- Dämmung von Dächern oder Dachgeschossen:  
Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen müssen gedämmmt werden. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach entsprechend gedämmmt werden.
- Modernisierung von Heizungen:  
Sind fossil betrieben Heizungskessel älter als 30 Jahre, müssen diese ausgetauscht werden. Ausnahmen bestehen für Niedertemperatur- und Brennwertkessel, sowie für sehr kleine Anlagen unter 4 kW Leistung und sehr große Anlagen, die über 400 kW Leistung haben. Auch für Hybrid-Heizungen (außer Ölheizungen), die mit erneuerbaren Energien zusammen betrieben werden, gibt es Ausnahmen.

### Zusammenfassende Beurteilung, Gebäudezustand

Die baulichen Anlagen, die nach sachverständigem Ermessen ihren Ursprung in den frühen 1960er-Jahren haben und somit mindestens 60 Jahre alt sind, befinden sich in einem offensichtlich stark vernachlässigten und überalterten Zustand. Das Wohngebäude entspricht nicht den heute üblichen technischen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz sowie den Ansprüchen an eine zeitgemäße Wohnnutzung. Im Hinblick auf eine wohnwirtschaftliche Nachnutzung wäre das Wohnhaus umfassend zu sanieren bzw. modernisieren. Die Dimensionen der Einzelgarage sind baujahrrestypisch und zum Wertermittlungsstichtag als begrenzt zu beurteilen.

Das Bestandsgebäude erfordert im Hinblick auf seine bestimmungsgemäße Nutzung einen hohen Investitionsaufwand. Die Gebäudegrundsubstanz bleibt jedoch auch dann überaltert und erreicht keinen Neubaustandard. Eine umfangreiche Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung erscheint aufgrund des dabei erzielbaren wirtschaftlichen Nutzens nicht sinnvoll.

⇒ Vor dem Hintergrund des vorgefundenen Gebäudezustands wird die Bestandsbebauung als Abbruchobjekt beurteilt.

### **3.4 Mobiliar**

Ob sich in dem zu bewertenden Gebäude noch Mobiliar befindet, ist nicht bekannt. Das Objekt wird ohne Mobiliar bewertet.

### **3.5 Mögliches Zubehör**

Ob sich in dem zu bewertenden Gebäude noch mögliches Zubehör befindet, ist nicht bekannt. Das Objekt wird ohne mögliches Zubehör bewertet.

### **3.6 Flächen**

Mangels Aufmaß und vollständiger Pläne (mir liegt lediglich ein Plan zum Anbau des Wintergartens aus dem Jahr 1993 vom Bauamt Kreis Lippe vor, welcher das Erdgeschoss teilbemaßt, s. Anhang. Die Stadt Schieder-Schwalenberg verfügt über keine weiteren Pläne). Aus diesem Plan und der Vor-Ort-Besichtigung kann grob die BGF (Bruttogrundfläche), also die Summe aller Grundrissebenen ermittelt werden.

#### Bruttogrundfläche (BGF):

|            |  |                              |
|------------|--|------------------------------|
| KG:        | $(2,85 \text{ m} + 7,50 \text{ m}) * 8,00 \text{ m}$ | = 82,80 m <sup>2</sup>       |
| EG :       | $(2,85 \text{ m} + 7,50 \text{ m}) * 8,00 \text{ m}$ | = 82,80 m <sup>2</sup>       |
| EG:        | $7,50 \text{ m} * 3,50 \text{ m}$                    | = 26,25 m <sup>2</sup>       |
| OG:        | $(2,85 \text{ m} + 7,50 \text{ m}) * 8,00 \text{ m}$ | = 82,80 m <sup>2</sup>       |
| Dachspitz: | $0,5 * 82,80 \text{ m}^2$                            | = <u>41,40 m<sup>2</sup></u> |

Summe (inkl. Wintergarten): = 316,05 m<sup>2</sup>

#### Wohnfläche:

Die Wohnfläche kann ohne Pläne und ohne Aufmaß nur als sehr grobe Spanne zwischen 120 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> geschätzt werden.

### **3.7 Bemerkung**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden im Wesentlichen augenscheinliche Feststellungen getroffen. Das Grundstück wurde nicht betreten. Vermutlich entspricht der Zustand im Gebäudeinneren dem äußeren Anschein. Der

Verkehrswert wird aus dem Blickwinkel eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers ermittelt. Der Großteil dieser Marktteilnehmer würde voraussichtlich das Gebäude aufgrund des Alters, des verwahrlosten Zustands und der Ungewissheit bzgl. dem inneren Zustand als Abbruchobjekt beurteilen.

## 4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

### 4.1 Ermittlung des Verkehrswertes nach ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) bebauter und unbebauter Grundstücke das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Bei der Ableitung des Verkehrswertes sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und anschließend besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von marktüblichen Erträgen abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch markgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten bzw. am tatsächlichen Marktverhalten von potenziellen Interessenten orientieren. Weiterhin sind die für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Daten zu beachten.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem unterdurchschnittlich gepflegten und instand gehaltenen und insgesamt überalterten Einfamilien-Wohnhaus bebaut. Das Gebäude wird vermutlich den heute üblichen Ansprüchen an eine dem Umfeld und dem Bodenwert entsprechende zeitgemäße Wohnnutzung nicht gerecht, zudem entspricht es nicht den heutigen Anforderungen an Wärme- und Schallschutz. Eine notwendige umfassende Modernisierung / Sanierung des Gebäudes steht in keinem sinnvollen Verhältnis zu dem dabei erzielbaren wirtschaftlichen Nutzen.

Vergleichbare Objekte werden auf dem Grundstücksmarkt als Abbruch- bzw. Liquidations-wertobjekte (Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzüglich Abbruch- und Freimachungskosten) betrachtet und somit als unbebaute Grundstücke üblicherweise nach dem Vergleichswert gehandelt.

Die Wertermittlung erfolgt anhand des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses (boris nrw). Der für den Abbruch und die Entsorgung des Bestandsgebäudes erforderliche Aufwand wird nach Erfahrungssätzen geschätzt.

## 5 BODENWERTERMITTlung

### 5.1 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das Bewertungsgrundstück insgesamt 677 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Bodenrichtwertdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter unbebaute Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und beziehen sich auf baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land nach dem BauGB.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken Abweichungen des Marktwertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

### 5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss Lippe hat für den Bereich des Bewertungsobjektes (westlicher Bereich Schwalenberg, s. Anhang) zum 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 55 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt. Dem Bodenrichtwert wurden durch den Gutachterausschuss eine wertbildende Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> und eine Geschosszahl von I-II zugeordnet.

### 5.4 Anpassungen

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück lässt sich im Sinne des Bebauungsplans / Umgebungsbebauung ortsüblich bebauen. Eine Anpassung an den Bodenrichtwert erscheint nicht sachgerecht.

#### Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Bebauung entspricht die auf dem Bewertungsgrundstück zulässige Nutzung den wertbildenden Merkmalen des Bodenrichtwertes des örtlichen Gutachterausschusses, eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich.

#### Lage

Das Grundstück befindet sich am östlichen Rand der Bodenrichtwertzone. Nach Nordwesten hin fällt das Grundstück ab. Die Höhenlage wird als vorteilhaft angesehen. Vergleichbare Grundstücks-lagen liegen im Wert üblicherweise zwischen 10 und 30% über dem Bodenrichtwert (Durch-schnittswert der Bodenrichtwertzone). Ein Zuschlag von 20% erscheint hier sachgerecht.

Die nahegelegene Grundschule wird als neutral gesehen, da sich hier Nachteile (Kinderlärm während Schulzeit) und Vorteile (Ruhe nach Schulschluss, an Wochenenden und in Schulferien) aus-gleichen.

#### Zeitliche Wertentwicklung

Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts 01.01.2025 und dem Wertermittlungsstichtag 22.09.2025 konnte bisher noch keine spürbare Änderung des Bodenwertniveaus festgestellt werden. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht erforderlich.

### 5.5 Bodenwertansatz

$$\Rightarrow 677 \text{ m}^2 \text{ (Grundstück)} * 55 \text{ €/m}^2 \text{ (Bodenrichtwert)} * 1,2 \text{ (Lagevorteil)} = 44.682 \text{ €, rd. } 44.700 \text{ €}$$

Der ermittelte Bodenwert entspricht dem vorläufigen Liquidationswert.

### 5.6 Besondere objektspezifische Objektmerkmale

Für den Abbruch des Bestandsgebäudes, des (ggf. vorhandenen) Öltanks, die Entsorgung der (ggf. vorhandenen) asbesthaltigen Baustoffe sowie den Abtransport und die Entsorgung des Gebäude-materials wird eine Wertminderung von -32.000 € gewählt. Bezogen auf der anhand des Grundrisses überschlägig ermittelten Brutto-Grundfläche von rd. 316 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Wertansatz von rd. 100 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mittatsächlichen Abbruch- und Freimachungskosten, sie entspricht einer Wertminderung aus Sicht von Marktteilnehmern.

### 5.7 Liquidationswert

Der Liquidationswert des Grundstücks Flurstück Nr. 281 bemisst sich nach der Reduzierung um die für den Abbruch und die Freimachung angesetzte Wertminderung wie folgt:

|                                  |   |                 |
|----------------------------------|---|-----------------|
| vorläufiger Liquidationswert:    | = | 44.700 €        |
| Wertminderung für Abbruchkosten: | = | -32.000 €       |
| ungerundeter Liquidationswert:   | = | 12.700 €        |
| Rundung:                         | = | 0 €             |
| <b>Liquidationswert:</b>         | = | <b>12.700 €</b> |

### 5.8 Plausibilität

Mir liegen seitens des Gutachterausschusses 23 Kauffälle von vorwiegend Einfamilienhausgrundstücken und teilweise auch Zweifamilienausgrundstücken der Baujahre 1950-1978 aus Lügde und Schieder-Schwalenberg aus dem Zeitraum 2024 und 2025. Die absoluten Kaufpreise lagen zwischen 60.000 € und 295.000 €, im Mittel bei 174.640 €. Bereinigt man die Kaufpreise um diejenigen, die um mehr als 30% vom Mittelwert abweichen (sogenannte Ausreißer), verbleiben 15 Kauffälle mit absoluten Kaufpreisen zwischen 120.000 € und 200.000 €, im Mittel bei 153.181 €.

Unter der Annahme, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer (z.B. Handwerker) alternativ das Gebäude Brinkfeldweg 7 erhalten möchte und rd. 140.000 € (entspricht bei möglichen 120 m<sup>2</sup> Wfl. einem Wert von 1.167 €/m<sup>2</sup> Wfl. und bei möglichen 150 m<sup>2</sup> Wfl. einem Wert von 933 €/m<sup>2</sup> Wfl.) für notwendige Sanierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen investieren würde, hätte er in Summe rd. 153.000 € (Kaufpreis zzgl. Kosten für notwendige Sanierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen) entsprechend dem durchschnittlichen Kaufpreis der o.g. 15 Kauffälle investiert.

Es wird an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass das Haus nur von außen besichtigt wurde und dass sich im Inneren ein anderer Bauzustand als der äußere Anschein ergibt.

## 6 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

### 6.1 Definition des Verkehrswertes

*Der Verkehrswert (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. (§194 BauGB)*

### 6.2 Verkehrswert

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte anhand ihres Liquidationswerts bewertet und gehandelt. Der Verkehrswert wird entsprechend anhand des Bodenwerts abzüglich Abbruch-/Freilegungskosten abgeleitet.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebauten Grundstücks Flurstück 281, Brinkfeldweg 7 in 32816 Schieder-Schwalenberg zum 22.09.2025 bemessen mit rd.

**12.700 €**

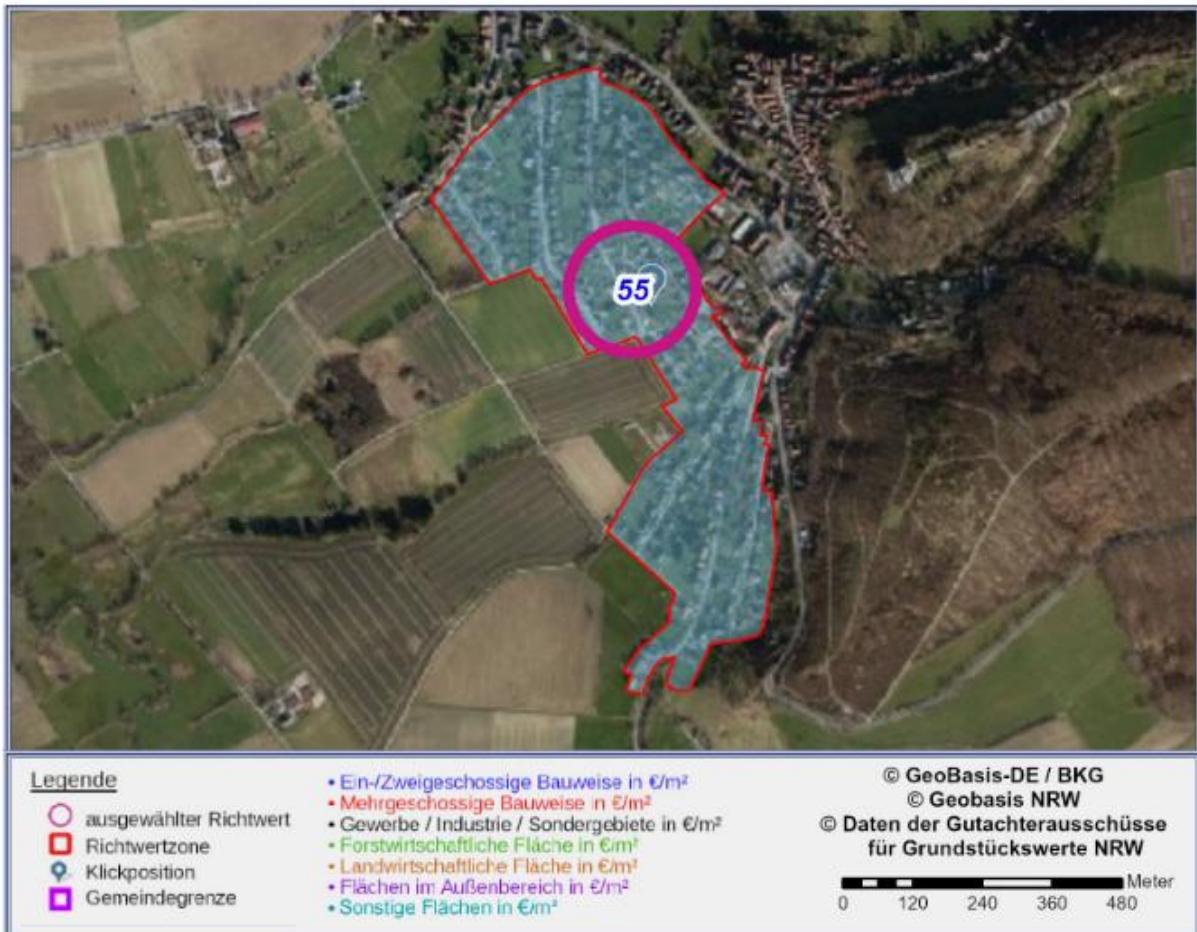
(in Worten: zwölftausendsiebenhundert Euro)

---

Dipl.-Ing. Maximilian von Glasenapp

24.09.2025

ANHANG 1: BODENRICHTWERTZONE (BRW 01.01.2025)

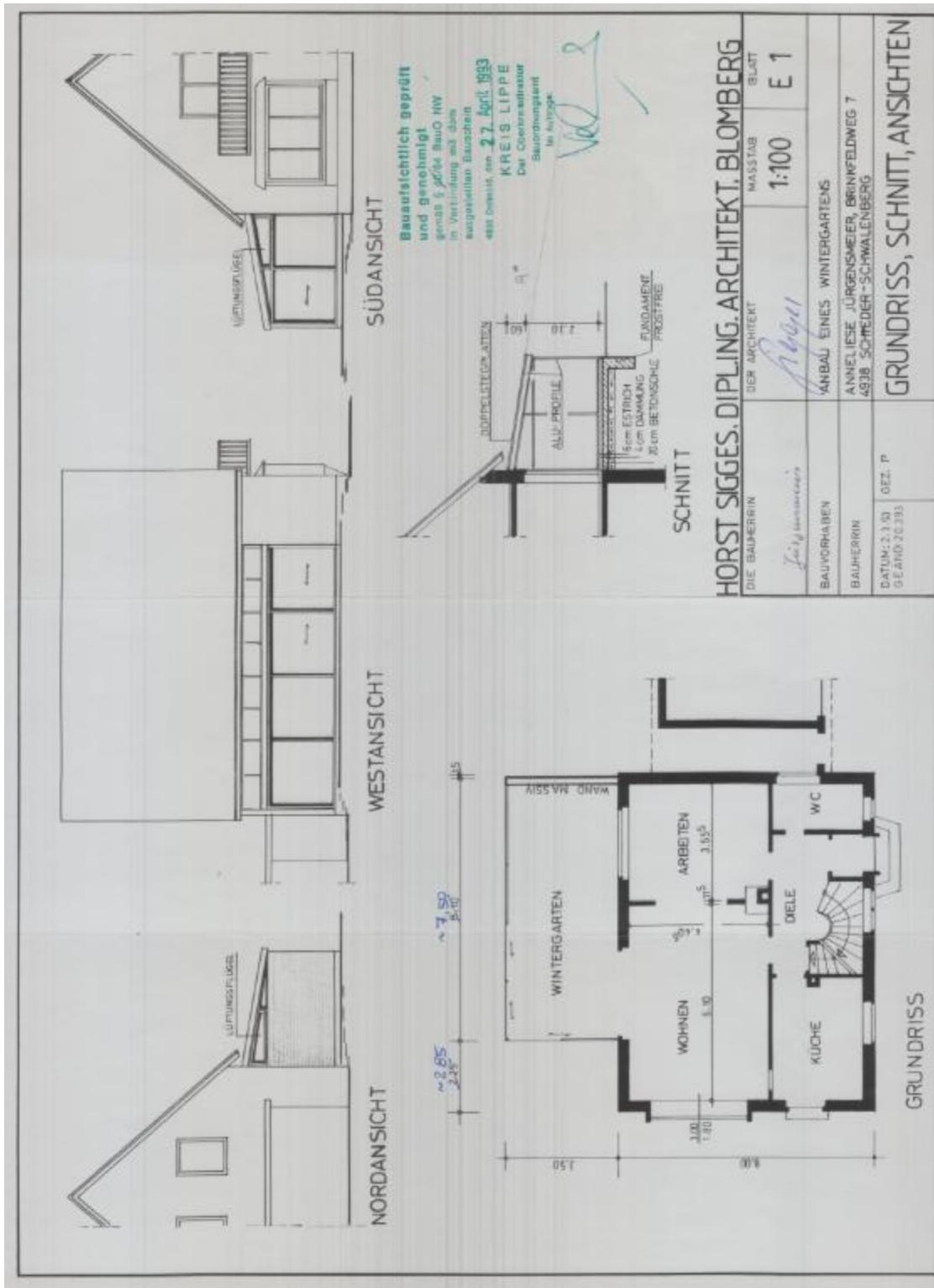


Quelle: Boris.NRW

ANHANG 2: LAGEPLAN (UNMAßSTÄBLICH)



## **ANHANG 3: GRUNDRISS (AUS BAUGENEHMIGUNG WINTERGARTEN)**



Quelle: Kreis Lippe

**ANHANG 4: FOTOS**



Brinkfeldweg von Nordwest aus (im Hintergrund Hs.Nr. 7)



Nordwestliche Giebelseite



Nördlicher Grundstücksbereich mit Garage



Nordöstliche Traufseite mit straßenseitigem Eingang



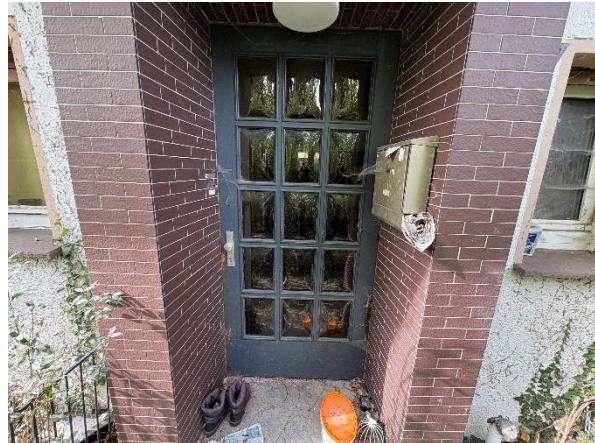
Blick von Ost



Südöstliche Giebelseite



Kelleraußentreppe südöstliche Giebelseite



Hauseingang



Detail: Zaun



Detail: Balkon



Detail: Gaubenfenster



Detail: Ortgang