

Auftraggeber: Amtsgericht Detmold

AZ.: 021 K 005/2025

Gutachten- Nr.: GAD 2025.07

Datum: 21.08.2025

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS)

 **Ingenieurkammer-Bau**
Nordrhein-Westfalen

Mitglied der Kammer

Lärchenweg 5

32805 Horn – Bad Meinberg

Tel. 05234 204 256

Mobil 0160 8423 616

Info@gs-immobilienbewertung.de

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. des § 194 BauGB)

des mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück

in 32805 Horn-Bad Meinberg, Bickelberg 21

Gemarkung Kempenfeldrom, Flur 2, Flurstück 209



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum 30.06.2025 ermittelt mit rund

16.000 €

Ausfertigung Nr.: 1 - 2 - 3 –

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, eine für meine Unterlagen und zwei als PDF-Dateien, wovon eine anonymisiert ist.

Das Gutachten besteht aus 71 Seiten, davon 8 Anlagen auf 28 Seiten

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Einfamilienhaus mit zwei kleineren Appartements und einer Doppelgarage
--------	--

Wertermittlungsstichtag	30.06.2025
Qualitätsstichtag	30.06.2025
Ortstermin	30.06.2025

Grundstücksgröße	1.122 m ²
Vorläufiger Bodenwert relativ	Ca. 62 €/m ²
Vorläufiger Bodenwert absolut	<u>70.000 €</u>

Baujahr des Wohnhauses	1982
Anzahl der Wohnungen	1 + 2 kleinere
Wohnflächen insgesamt	Ca.214 m ²

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wirtschaftliche Beeinflussungen	-3.500 €
Ausstehende Erschließungskosten	-18.488 €
Rechte und Belastungen	0 €
Freilegungskosten ca. 70 % von 46.320 €	-32.438 €
Bodenwert	16.574 €

Verkehrswert	16.000 €
--------------	-----------------

Inhalt

1.	Allgemeine Angaben.....	5
1.1.	Auftraggeber	5
1.2.	Aktenzeichen	5
1.3.	Zweck des Gutachtens	5
1.4.	Nähere Bezeichnung des Objekts	5
1.5.	Grundlagen des Gutachtens.....	5
1.6.	Wesentlich rechtliche Grundlagen	6
1.7.	Allgemeine Bedingungen.....	7
1.8.	Wertermittlungsstichtag (WST).....	8
1.9.	Qualitätsstichtag	8
1.10.	Ortsbesichtigung	8
1.11.	Besonderheiten.....	8
1.12.	Ende der Recherchen.....	9
2.	Beschreibung der Grundstücksmerkmale	9
2.1.	Lage	9
3.	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.1.	Liegenschaftskataster	13
3.2.	Grundbuch	14
3.3.	Baulastenverzeichnis	14
3.4.	Altlastenkataster	16
3.5.	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	16
3.6.	Entwicklungszustand	16
3.7.	Abgabenrechtliche Situation	17
3.8.	Obligatorische Rechte	17
3.9.	Schutzgebiete	18
3.10.	Starkregen- u. Hochwassergefahren	18
4.	Tatsächliche Eigenschaften.....	18
4.1.	Identifikation	18
4.2.	Erschließung	19
4.3.	Beschaffenheitsmerkmale	19
4.4.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	20
4.4.1.	Baujahr.....	20
4.4.2.	Bauweise des Gebäudes.....	20
4.4.3.	Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnungen.....	21
4.4.4.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	25
4.4.5.	Außenanlagen	25

4.4.6.	Nebengebäude	25
4.5.	Zustand des Bewertungsobjektes	26
4.5.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
4.5.2.	Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung	29
5.	Kennzahlen	30
5.1.	Bebaute Fläche /Grundfläche	30
5.2.	Grundflächenzahl (GRZ).....	31
5.3.	Bruttogrundfläche	31
5.4.	Wohnfläche	32
5.5.	Wohnflächenfaktor 1	33
5.6.	Wohnflächenfaktor 2	34
6.	Wertermittlung	34
6.1.	Beschreibung der drei Verfahren.....	34
6.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahren	35
6.3.	Ermittlung des Bodenwertes.....	36
6.4.	Bodenwert.....	40
7.	Verkehrswert.....	41
8.	Anlagen.....	42
8.1.	Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage	42
8.2.	Liegenschaftskarte.....	42
8.3.	Liegenschaftsnachweis.....	42
8.4.	Bodenrichtwertkarte	42
8.5.	Bauzeichnungen	42
8.6.	Baulasten	42
8.7.	Fotos	42
8.8.	Standardstufen	42

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Detmold

1.2. Aktenzeichen

021 K 005/25

1.3. Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts

Es handelt sich um ein - mit einem Einfamilienhaus mit 2 kleineren Apartments und einer Doppelgarage - bebautes Grundstück

1.5. Grundlagen des Gutachtens

- Der mir erteilte Auftrag vom 12.05.2025 eingegangen am 16.05.2025
- Auszug aus dem Grundbuch /Kopie vom 07.10.2025
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftskataster des Kreises Lippe vom 16.08.2023 und vom 05.08.2025
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster – des Kreises Lippe vom 20.08.2023 und 04.08.2025
- Auskunft aus dem Baulastenkataster – des Kreises Lippe vom 18.08.2023 und 04.08.2025
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks vom 21.08.2023 und 05.08.2025 von der Stadt Horn-Bad Meinberg
- Bauzeichnungen, Berechnungen etc. als Kopie aus der Bauakte des Kreises Lippe
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Lippe und der Stadt Detmold
- Gutachten der Sachverständigen vom 22.08.2023 / Az. 021 K 029/23 / GAD 2023.12
- Fotos vom Bewertungsobjekt von Herrn XXXX zugesandt per E-Mail am 30.05.2025
- Als einschlägige Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023
Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ 9. Auflage 2022

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2023/25 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

Unglaube „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung / 2021, Reguvis Fachmedien

Kröll, Hausmann „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015

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

1.6. Wesentlich rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV-2021

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

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 (BAnz Nr.108a vom 10.06.2006; ber. BAnz Nr. 121 S. 4798)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Grundbuchordnung (GBO)

Ausfertigungsdatum: 24.03.1897. In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert worden ist.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

Ausfertigungsdatum 24.03.1897, in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329) geändert worden ist.

1.7. Allgemeine Bedingungen

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

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

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

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

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

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

Für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen.

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

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftragsgefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine

Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung der Sachverständigen gestattet und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Fall der Einwilligung der Sachverständigen.

Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

1.8. Wertermittlungsstichtag (WST)

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 30.06.2025

1.9. Qualitätsstichtag

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

Er entspricht dem Zustand am Wertermittlungsstichtag, den 30.06.2025

1.10. Ortsbesichtigung

30.06.2025

Teilnehmer:

Eigentümer

Von der „XXXX und XXXX XXXX XxXx“ ist zum Ortstermin niemand erschienen.

Sachverständige(r)

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

Anmerkung

In einem Telefonat mit Herrn XXXX von der „XXXX und XXXX XXXX XxXx“ (Eigentümerin des Bewertungsobjektes) am 30.05.2025 wies Herr XXXX darauf hin, dass das Betreten des Wohngebäudes aufgrund hoher Feuchtebelastung mit starken Schimmelbefall gesundheitsgefährdend sei und dass wahrscheinlich niemand von der Eigentümergesellschaft am Ortstermin teilnehmen würde.

Zum Ortstermin erschien dann am 30.06.2025 auch niemand von der Eigentümergesellschaft. In einem erneuten Telefonat am 30.06.2025 mit Herrn XXXX wurde besprochen, dass die Sachverständige das Grundstück und die zugänglichen baulichen Anlagen besichtigt hat.

1.11. Besonderheiten

Die baulichen Anlagen konnten nur eingeschränkt, d. h. vorwiegend nur von außen besichtigt werden. Von innen konnten nur ein Appartement im Untergeschoss und das Kellergeschoss der Garage besichtigt werden.

Das von der Sachverständigen am 22.08.2023 erstellte Gutachten zum Aktenzeichen 021 K 029/ 23 wird hier als Grundlage genommen und aktualisiert.

1.12. Ende der Recherchen

21.08.2025

2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale

2.1. Lage

Bundesland

Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk

Detmold

Kreis

Lippe „Der Landkreis Lippe ist 1246 km² groß und liegt im Dreieck der Großstadtregion Ruhrgebiet, der Documenta-Stadt Kassel und der Landeshauptstadt von Niedersachsen Hannover, sowie im Zentrum zwischen Teutoburger Wald und Weser. Hier leben in 16 Städten und Gemeinden ca. 348.000¹ Einwohner. Der Kreis ist mit zwei Heilbädern und vielen Heilquellen eine Gesundheits- und Wellnessregion. Gleichzeitig ist er Teil der leistungsfähigen Industrie- und Dienstleistungsregion Ostwestfalen-Lippe.“²

Kreisstadt

Detmold

Stadt

Horn – Bad Meinberg

Horn-Bad Meinberg liegt im Süd-Südosten des Kreises Lippe und grenzt an die Nachbarkreise Paderborn und Höxter. Die Stadt ist 1970 im Zuge der Gebietsreform aus der überwiegend industriell ausgerichteten Stadt Horn, dem Staatsbad Meinberg und weiteren 14 vorwiegend landwirtschaftlich strukturierten Gemeinden entstanden.

Stadtteil

Kempenfeldrom / südlichster Ortsteil der Stadt Horn- Bad Meinberg. Er grenzt an den Kreis Paderborn

¹ <https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/bevoelkerung-nach-gemeinden-93051> Stand 31.12.2019

² www.land-des-hermann.de/wirtschaft-arbeit/wirtschaftsstandort/geografische-lage.html

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

GAD 2025.03

Einwohner

Gesamtstadt: 17.320³
Im Stadtteil Kempenfeldrom: 376⁴

Arbeitslosenzahl

Arbeitslosenzahlen

Kreis Lippe 5,2 %
NRW 6,9 %⁵

Demographische Entwicklung

Jahr	Einwohnerzahl
2016	17.253
2018	17.178
2020	17.245
2022	17.290
2024	17.329

Die Bevölkerungszahl ist seit 2016 relativ stabil.

Im Kommunalprofil der Stadt Horn-Bad Meinberg veröffentlicht von der Landesdatenbank NRW wird für die Stadt ein Bevölkerungsrückgang von 2023 bis 2030 von 0,3 % und bis 2050 von 4,3 % prognostiziert.⁶

Entfernungen

Zum Rathaus: ca. 6,5 km
Detmold /Kreisstadt: ca. 17 km
Schlangen/Nachbargemeinde ca. 8, 8 km
Altenbeken/Nachbargemeinde ca. 8, 3 km
zur nächsten Großstadt ca. 22 km (Paderborn) Oberzentrum in OWL

Nähere Umgebung

Vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise auf relativ großen Grundstücken.

Nordöstlich des Bewertungsobjektes stehen im Wald zwei, in einer dem Bewertungsobjekt ähnlicher Bauweise errichtete Wohngebäude, die augenscheinlich seit längerer Zeit nicht bewohnt sind.

³ Zahlen, Daten und Fakten - Kreis Lippe (kreis-lippe.de) (Stand 31.12.2024)

⁴ Regional_Entwicklungsstrategie_Lippischer_Südosten.PDF (horn-badmeinberg.de) (Stand 30.06.2021)

⁵ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Nordrhein-Westfalen/Lippe-Nav.html> (Dez. 2022)

⁶ www.landesdatenbank.nrw.de

Hanglagen - am Eggehang gelegen /Ausrichtung Nordwesten
Landschaftlich reizvoll

Verkehrsanbindung

Öffentliches Verkehrsnetz:

Die nächste Bushaltestelle „Feldrom Kirche“ ist ca. 500 m entfernt.

Hier Verkehrt die Buslinie 357 „Kempen-Veldrom-Horn“

Die Bahnstation der DB für Regionalverkehr im Stadtteil Horn ist ca. 7 km entfernt. Von hier können im stündlichen Takt die ICE-Bahnhöfe in Altenbeken (Fahrzeit 18 Min), sowie die in Bielefeld oder Herford (Fahrzeit zwischen 30 und 50 Min) erreicht werden.

Der ICE-Bahnhof in Altenbeken ist ca. 8,3 km entfernt.

Öffentliches Straßennetz:

Kempenfeldrom liegt an der in Detmold beginnenden Landstraße 828, die in Nord-Süd-Richtung verläuft und den Ort mit dem Stadtzentrum Horn und der Nachbargemeinde Altenbeken verbindet.

Von der L 828 zweigt die Kreisstraße 98 in Richtung Westen ab, die zum Nachbarort Schlangen führt.

Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße 1 (B 1), die als Schnellstraße ausgebaut ist, ist ca. 5 km (nördlich) vom Bewertungsobjekt entfernt. Die B 1 führt südöstlich am Stadtteile Horn vorbei und bietet in südlicher Richtung in ca. 25 km Entfernung Anschluss an die A 33. Über die A 33 erreicht man nach weiteren ca. 17 km in südlicher Richtung die Anschlussstelle Büren der A 44 Dortmund – Kassel.

Flughafen:

Der Flughafen Paderborn ist ca. 45 km entfernt und über die B1 und die Landstraßen 776 und 751 in ca. 35 Min. (PKW) gut erreichbar.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dörflich geprägten Wohngebiet nah am Wald und anderen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Während der Ortsbesichtigungen wurde keine Immissionen wahrgenommen.

Infrastruktur

Schulen: (Im Stadtkern – 6, 5 km /Busverkehr)

Schulzentrum

Grundschule

Sekundarschule

Gymnasium

Förderschule

Musikschule

Volkshochschule

Hochschulen - Universitäten

Detmold

Hochschule für Musik und Technische Hochschule OWL – ca. 17 km (Bus oder PKW)

Lemgo

Technische Hochschule OWL (ca. 30 km Bus /Bahn oder PKW)

Paderborn

Universität Paderborn ca. 25 km (Bus- Bahnverbindung oder PKW)

Bielefeld

Universität Bielefeld ca. 48 km (Bus- Bahnverbindung oder PKW)

Kindergarten:

Im Ortsteil nicht vorhanden

Im Stadtteil Horn vorhanden

Einkaufsmöglichkeiten:

Im Ortsteil nicht vorhanden

Discounter und Verbrauchermärkte (u. a. Netto, Aldi, Lidl, Marktkauf, Combi) befinden sich im Stadtteil Horn

Weitere Angebote in:

Schlangen - ca. 9 km

Altenbeken - ca. 8 km

Kreisstadt Detmold - ca. 17 km

Stadt Paderborn - ca. 25 km

Geldinstitute

Im Ortsteil nicht vorhanden

Filialen der Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter und der Volksbank Detmold befinden sich im Stadtteil Horn

Kulturangebote

Kurtheater Bad Meinberg

Freilichtbühne Bellenberg

Landestheater und Musikhochschule in der Kreisstadt Detmold

Paderhalle, Kammerspiele in Paderborn

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

Medizinische Versorgung:

Erweiterte medizinische Grundversorgung in den Stadtteilen Horn und Bad Meinberg

Kliniken und weitere Fachärzte in Detmold und Paderborn

Apotheken im Stadtkern von Horn

Präventive Gesundheitsangebote insbesondere im Ortsteil Bad Meinberg

Zusätzliche Freizeitangebote:

Restaurants und Cafés im Stadtgebiet des Stadtteils Horn sowie im Stadtteil Bad Meinberg – oder in Schlangen

Hallenbad im Schulzentrum

Freibad am südlichen Stadtrand von Horn

Sportvereine, Musikvereine, Feuerwehr, Schützenvereine etc.

Traditionelle Feste

Wandern, Radfahren, Walken etc. in freier Natur - direkt vor der Tür

Parkplätze:

Auf dem Grundstück steht eine Doppelgarage. Vor der Garage können 2 PKW geparkt werden. Im Öffentlichen Straßenraum sind keine Parkplätze ausgewiesen.

Kirchen

In Kempenfeldrom befindet sich eine katholische Kirche

Anmerkung

Bei den Entfernungsangaben handelt es sich um Straßenkilometer

Lagebeurteilung - insgesamt

Es handelt sich um eine einfache Lage

Insbesondere keine Grundversorgung im Ortsteil

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Beim Bodenwert und der Marktanpassung

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster (Stand 05.08.2025) nachgewiesen unter:⁷

Regierungsbezirk	Detmold
Kreis:	Lippe
Gemeinde:	05766032 Horn-Bad Meinberg
Gemarkung:	2228 Kempenfeldrom
Flur:	2

⁷ Siehe Anlage 6.3

Flurstück:	209
Grundstücksfläche;	1.122 m ²
Lagebezeichnung:	07881 Bickelberg 21
Tatsächliche Nutzung:	1.122 m ² Wohnbaufläche

3.2. Grundbuch

Grundbuchstand Kopie vom:	12.05.2025
Letzte Änderung:	17.02.2025
Grundbuchbezirk:	059205 Horn-Bad Meinberg
Amtsgericht:	2303 Detmold
Grundbuchblatt:	3124
Laufende Nr.	1
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freiflächen Bickelberg 21

In Abteilung I ist zur Lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgende Eigentümer eingetragen:

Lfd. Nr. 3

XXXX und XXXX XXXX XxXx, Möhnesee, - Amtsgerichte Gütersloh, HRB 11257 -

In Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ ist unter der Lfd. Nr. 2 der Eintragungen folgende Eintragung vorhanden:

„Die Widerversteigerung gemäß § 133 ZVG ist angeordnet (Amtsgericht Detmold, 021 K 5/25). Eingetragen am 17.02.2025.“

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt.

3.3. Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX vom 18.08.2023 ist das Bewertungsobjekt dreimal im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Baulastenverzeichnis von Kempenfeldrom:

1. Baulastenblatt Nr. 8⁸

Gemarkung Kempenfeldrom, Flur 2, Flurstück 254

⁸ Siehe Anlage 8.6.

Inhalt der Eintragung:

„Zur Sicherung des auf dem Flurstück 183 zur Errichtung eines Wohnhauses fehlenden Bauwichts erkläre ich mich bereit, eine Fläche von 11,98 m x 0,59 m = 7,07 m², der Grüneintragung im Lageplan entsprechend, auf die in meinem Besitz stehende Parzelle 183 zu übernehmen, auf dort vorgeschriebene Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen nicht anzurechnen und nicht zu überbauen.

Eingetragen am 26.02.1980“

2. Baulastenblatt Nr. 9⁹

Gemarkung Kempenfeldrom, Flur 2, Flurstück 172

Inhalt der Eintragung:

„Zur Sicherung der Erschließung des auf dem Flurstück 183 zu errichtenden Wohnhauses erkläre ich mich bereit, die notwendigen Vor- und Entsorgungsleitungen, der Grüneintragung im Lageplan entsprechend, auf einer Länge von 38 m über die in meinem Besitz stehende Parzelle 172 verlegen zu lassen.

Für notwendige Wartungsarbeiten an diesem Kanal kann mein Grundstück betreten werden.

Eingetragen am 26.02.1980“

Baulastenverzeichnis vom Kreis Lippe:¹⁰

3. Baulastenblatt Nr. HBKF00019

Gemarkung Kempenfeldrom, Flur 2, Flurstück 131

Detmold, den 02.09.1997

Inhalt der Eintragung:

„Zur Erschließung des Flurstücks 209, Flur 2 der Gemarkung Kempenfeldrom wird der Verlegung und Benutzung einer Schmutzwasserleitung durch die Flurstücke 150 und 131, Flur 2 der Gemarkung Kempenfeldrom – wie im Lageplan dargestellt – bis zum Kanalanschluss im Velmerstotweg zugestimmt. Die Flurstücke 150 und 131, Flur 2, Gemarkung Kempenfeldrom dürfen für notwendige Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten an der v. g. Leitung betreten werden.“

Laut schriftl. Auskunft von Herrn XXXX vom 04.08.2025 hat sich an den Baulasteneintragungen seit dem 18.07.2023 nichts geändert.

⁹ Siehe Anlage 8.6.

¹⁰ Siehe Anlage 8.6.

3.4. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX, vom 21.08.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster des Kreises als Fläche mit potentiell Bodenbelastungsverdacht aufgrund der Vornutzung als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Die erteilte Auskunft beinhaltet den momentanen Kenntnisstand. Der Kreis Lippe übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster.

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

Laut tel. Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX, vom 04.08.2023 hat sich an dem Zustand seit dem 18.07.2023 nichts geändert.

3.5. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

Es befindet sich nach Rücksprache mit Frau XXXX von der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Lippe am 21.01.2025 im Bereich eines nach § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

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

Der Flächennutzungsplan „Horn – Bad Meinberg“ von 09.2011 weist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche aus.

Zum Bewertungsgebäude selbst befanden sich in den Bauakten Unterlagen zum Bau des Wohnhauses und der Doppelgarage.

Es wird von einer Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.

Anmerkung

Der Flächennutzungsplan stammt aus 2011. Aus den Bauakten geht hervor, dass das Bewertungsobjekt zur Bauzeit (1980-1982) nach dem damals gültigen Flächennutzungsplan in einem als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Gebiet errichtet wurde.

3.6. Entwicklungszustand

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

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

2. Bauerwartungsland

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

3. Rohbauland

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

4. Baureifes Land

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

5. Sonstige Flächen

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um baureifes Land.

3.7. Abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Horn-Bad Meinberg Herr XXXX vom 21.08.2023 ist die Straße „Bickelberg“ im Bereich des Bewertungsobjektes nicht endausgebaut. Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) fallen gegenwärtig nicht an. Könnten bei einem späteren Ausbau allerdings in einer Höhe von ca. 27 €/m² Grundstücksfläche anfallen.

Die Ausbauarbeiten sind nach seiner Auskunft der Stadt in absehbarer Zeit nicht geplant.

Beiträge nach KAG¹¹ sind abgegolten.

Die Angaben wurden am 05.08.2025 telefonisch von Frau XXXX /Stadt Horn- Bad Meinberg als weiterhin aktuell bestätigt.

3.8. Obligatorische Rechte

Das Bewertungsobjekt steht vorwiegend leer. Ein kleines Appartement im Souterrain wird nach Angaben von Herrn XXXX (Telefonat am 30.05.2025) weiterhin von dem Voreigentümer bewohnt. Mietzahlungen sind der Sachverständigen nicht bekannt.

¹¹ KAG - Kommunalabgabengesetz

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD 2025.03

3.9. Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 19.08.2023) nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.¹²

Es liegt in einem Wasserschutzgebiet Zone 3 AB und in einem Heilquellengebiet Zone A quantitativ.¹³

Die Angaben wurden von der Sachverständigen am 05.08.2025 nochmals im Geoportal des Kreises Lippe überprüft. Es wurden keine Änderungen im Vergleich zum 18.07.2025 festgestellt.

3.10. Starkregen- u. Hochwassergefahren

Das Bewertungsgrundstück, liegt gemäß Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 12.08.2023) nicht in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.¹⁴

Es ist allerdings davon auszugehen, dass der fortschreitende Klimawandel zu einem weiteren Anstieg von Extremwetterereignissen in Deutschland führen wird. Bereits heute findet ein Großteil der Überschwemmungsereignisse abseits der großen Flüsse statt.

Bei Starkregen (90 mm/Std.) ist lt. der „BKG-Starkregengefahrenhinweiskarte“ auf dem Bewertungsgrundstück nicht mit einer Überflutung zu rechnen.¹⁵

Die Angaben wurden von der Sachverständigen am 05.08.2025 nochmals im Geoportal des Kreises Lippe überprüft. Es wurden keine Änderungen im Vergleich zum 12.08.2023 festgestellt.

4. Tatsächliche Eigenschaften

4.1. Identifikation

Lage/Adresse

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

Größe

Breite / Straßenlänge:	ca. 20,00 m
Ø Breite:	ca. 19,50 m
Ø Tiefe:	ca. 58,00 m

¹² Kreis Lippe - Schutzgebiete (GeoN)

¹³ <http://geo.kreislippe.de/wasserthemen-umwelt.html?visiblelayers=63/2507>

¹⁴ Starkregen Kreis Lippe für Öffentl. noch in Bearbeitung (arcgis.com)

¹⁵ LANUV Klima (nrw.de)

19,50 m x 58,00 m = 1.131 m².

Die Maße wurden im Ortstermin grob abgeschritten und dem Onlineportal „Tim online“ entnommen, sie plausibilisieren die im Liegenschaftsnachweise ausgewiesene Größe von 1.122 m².

Nutzung

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

4.2. Erschließung

Bebautes Reihengrundstück, das im Süden an die Straße „Bickelberg“ grenzt.

Es ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen. Diese Erschließung erfolgt teilweise über den Velmerstotweg.

4.3. Beschaffenheitsmerkmale

Der relativ rechtwinkelige Zuschnitt des Flurstücks, dessen Gelände von Süden nach Norden stark abfällt und die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, sowie die Lage zu der anliegenden Straße kann dem beiliegenden Ausschnitt aus der Flurkarte¹⁶ entnommen werden.

Das Gelände steigt innerhalb des Grundstücks von Nordwesten (ca. 370 m Höhe) nach Südosten (ca. 380 m Höhe) auf einer Diagonale von ca. 60 m Länge um ca. 10 m an.¹⁷ Das entspricht einer Steigung von ca. 16,7 %.

Der Haupteingang des Wohngebäudes liegt ca. 7,00 m unterhalb des Niveaus der Erschließungsstraße „Bickelberg“ und ca. 35 m von der Straße entfernt.

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Süden an die Straße „Bickelberg“, die im Bereich des Bewertungsobjektes nicht endausgebaut ist. Die Fahrbahndecke besteht aus einer festgefahrenen Kiesdecke.

Die Baugenehmigung wurde unter der Prämisse erteilt, dass der vorhandene städtische Weg jederzeit vom Antragsteller befahrbar auszubauen und zu unterhalten ist.

Gehwege sind nicht vorhanden.

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

¹⁶ Siehe Anlage 8.2.

¹⁷ www.tim-online.nrw.de/tim-online2/

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

4.4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen

Vergl. 1.7.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den Bauunterlagen oder auf Annahmen.

4.4.1. Baujahr

1982

Historie:

Wohnhaus

- Juni 1979 Bauantrag
- April 1980 Baubeginnanzeige
- September 1980 Rohbauabnahme
- Januar 1983 Schlussabnahme

Garage

- März 1983 Bauantrag
- April 1984 Baubeginnanzeige
- April 1986 Rohbauabnahme
- Dezember 1986 Schlussabnahme

Modernisierungen

Das äußere Erscheinungsbild des Bewertungsobjektes, die Besichtigung des Appartements im Untergeschoss und die vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Fotos zeigen, dass seit Jahren keine Modernisierungen durchgeführt wurden.

4.4.2. Bauweise des Gebäudes

- Einfamilienhaus mit 2 Ferienappartements
- Mauerwerk mit Vormauerziegel
- eingeschossig
- Flachdach
- voll unterkellert

Außenmauerwerk

Kellergeschoss	Mauerwerk
Erdgeschoss	Mauerwerk

Fassaden

Vormauerziegel mit Luftschicht und ca. 4 cm Dämmung /nicht zeitgemäß vor 1985

Innenmauerwerk

Kellergeschoss	Mauerwerk
Erdgeschoss	Mauerwerk

Fundamente

Beton

Dachkonstruktion

Flachdach Isolierung, bekiest als Nassdach (laut Baubeschreibung) / nicht zeitgemäße Dachdämmung vor 1995
Schornsteinköpfe mit Faserzementplatten verkleidet

Decken

Kellergeschoss:	Beton
Erdgeschoss:	Beton / als Flachdach

Geschosstreppe

Vom KG zum EG: nicht bekannt

4.4.3. Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnungen

Grundriss-Gestaltung

Winkelbungalow

Kellergeschoss

Zwei Gästeappartements – mit je einer Küche, einem Wohnschlafzimmer, einem Duschbad einem Flur und einem Abstellraum (eins der Bäder innenliegend)

Waschkeller, Heizungskeller, Öllageraum, Hauswirtschaftsraum und Kellerflur

Erdgeschoss

4 ½ Zimmer Küche, Bad, Gäste-WC und Terrasse

Ausrichtung

Der Haupteingang im EG befindet sich im Südosten

Die Terrasse befindet sich im Südwesten

Die Appartements im Kellergeschoss sind nach Nordosten und Nordwesten ausgerichtet.

Belichtung/Besonnung

Besonnung und Belichtung sind grundsätzlich gegeben, sind aber gegenwärtig durch den Wildwuchs auf dem Bewertungsgrundstück und auch auf den Nachbargrundstücken im Osten stark eingeschränkt.

Barrierefreiheit

Das Gebäude an sich ist nicht barrierefrei und nicht barrierefrei zu erreichen.

Lüftung

Manuell über Fenster und Türen

Fußbodenbelag

Kellergeschoss

Im besichtigten Appartement war der Fußboden gefliest

Für das zweite Appartement wird der gleiche Belag angenommen

Für die reinen Kellerräume ist der Fußbodenbelag nicht bekannt, es wird insgesamt eine einfache - mittlere Ausführung angenommen

Erdgeschoss

Auf den Fotos vom Eigentümer sind in mehreren Räumen Fliesen zu sehen. Während der Ortsbesichtigung waren von außen, durch die Fenster, im Wohnzimmer unter den herumliegenden Brettern der abgerissenen Decke und im Kinderzimmer diese Fliesen zu erkennen.

Badezimmer u. Küchen

Fliesenbelag

Fenster

Wohngeschosse

Kunststofffenster Doppelverglasung (weiß) vor 1995 / nicht zeitgemäßer Wärmeschutz

Kunststoffjalousien

Fensterbänke

Außen: Metall

Außentüren

Haustür im EG zweiflügelig aus Holz (weiß) mit Glaseinsatz / nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor 1995

Eingangstüren zu den Gästeappartements im Untergeschoss aus Kunststoff / nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor 1995

Innentüren

Leichte Türen in Stahlzargen

Wandbelag

Kellergeschoss

Im besichtigten Appartement Putz mit Tapete

Erdgeschoss

Durch die Fenster sichtbar waren Putz mit Tapete

Deckenbelag

Kellergeschoss

Im besichtigten Appartement Putz mit Tapete

Erdgeschoss

Im Wohnzimmer Holzlattung als Reste einer ehemaligen Vertäfelung, in den anderen Räumen vorwiegend Putz mit Tapete sowie tlw. Restbestände von Deckenverkleidungen aus Polystyrolplatten

Sanitäre Einrichtungen

Kellergeschoss

2 Duschbäder mit Dusche, Waschbecken und WC

Erdgeschoss

Badezimmer mit Badewanne und Dusche, WC und 2 Waschbecken, Gäste-WC mit WC und Waschbecken (Angaben laut Bauakte / es wurde nur ein Duschbad im Untergeschoss besichtigt)

Küchen

Im besichtigten Appartement im Untergeschoss waren Anschlüsse für Wasser, Strom und Abwasser sichtbar

Die Küchen im 2. Ferienappartement und im Erdgeschoss waren nicht zugänglich

Heizungsanlage

Nicht bekannt: Ölheizung - Zentralheizung (laut Bauakte) von vor 1995./ Es waren weder Heizkörper auf den Fotos (des Eigentümers) noch im besichtigten Appartement zu sehen.

Warmwasserbereitung nicht bekannt

Installation / Strom

Kellergeschoss

Im besichtigten Appartement war eine Unterverteilung mit Kippschaltern sichtbar. Die Anzahl der Steckdosen, der Lichtschalter und Lichtauslässe war gering.

Erdgeschoss

Nicht bekannt/ Es wird ein mittlerer Standard von vor 1985 angenommen

Energetische Situation

Es liegt kein Energieverbrauchsausweis vor.

Es wurden augenscheinlich keine Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Situation innerhalb der letzten 25 Jahre vorgenommen

Es wird eine energetische Situation unterstellt, von der auszugehen ist, dass sie nicht den Anforderungen an das GEG von 2020 entspricht.

Anmerkung:

Wenn ein, mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden soll, hat der Verkäufer gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020 dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen.

Dichtheitsprüfung

Nach § 61 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert am 04.01.2023, sind Hausbesitzer, die eine Abwasseranlage betreiben, verpflichtet, den Zustand und die Funktionsfähigkeit ihrer Abwasserleitungen zu überwachen.

Nach § 8 der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW (SüwVOAbw) mit Stand vom 10.06.2023 sind Hausbesitzer deren Wohnhaus in einem Wasserschutzgebiet und dessen Baujahr vor 1965 liegt, zur Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung verpflichtet. Eine Verpflichtung zur Dichtigkeitsprüfung besteht in Wasserschutzgebieten auch dann, wenn dem Eigentümer bekannt ist, dass ein Verdacht auf Undichtigkeit vorliegt.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wasserschutzgebiet, ist aber nach 1965 gebaut.

Für weitere Angaben wird auf die Internetseiten der Stadt Horn-Bad Meinberg und des Kreises Lippe verwiesen.¹⁸

Rauchmelder

Es waren im besichtigten Appartement und auf den Fotos keine Rauchmelder vorhanden.

Anmerkung

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

¹⁸ Stadt Horn - Bad Meinberg | Hausanschluss

4.4.4. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:

Balkone

Kelleraußentreppe

Kaminanlage

4.4.5. Außenanlagen

Wildwuchs

Plattenweg aus Waschbeton mit sporadisch angeordneten Stufen / Von der Straße „Bickelberg“ bis zum Wohnhaus

4.4.6. Nebengebäude

Doppelgarage

Baujahr: 1986

Größe: ca. 6,00 m x ca. 6,00 m

Bauart: Massivbauweise / Hangbebauung

Eingeschossig mit Keller

Dach: Flachdach / Holzkonstruktion

Decke: Beton

Fenster: Glasbausteine

Tor: 2 Schwingtore aus Metall

Tür im KG: Holzbrettertür

Elektroanschluss: Nach Angaben von Herrn XXXX vorhanden, von der Sachverständigen aber nicht gesehen

Wasseranschluss: nicht bekannt

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 0 Jahre

Zustand: Instandhaltungsstau / u.a. größeres Loch in der Betondecke, Feuchtebelastung insbesondere an den Ecken des Außenmauerwerks, fehlender Außenputz, unsaubere Fensteröffnung ohne Fenster, Schadhafte Schwingtore, Attikaverkleidung abgängig, zurzeit als Garage nicht nutzbar

4.5. Zustand des Bewertungsobjektes

Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt weist nach wie vor einen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf, ist äußerst ungepflegt, verschmutzt und verkommen. Instandhaltungen am Gebäude sind seit vielen Jahren nicht durchgeführt worden.

Auch wenn zwischen den beiden Wertermittlungstichtagen der Zugang zum Gebäude freigelegt und versucht wurde, den Wildwuchs am Wohngebäude zu beseitigen, erscheint das Objekt nach wie vor verwildert.

Weiterhin lugt an unzähligen Stellen des Wohngebäudes irgendein Grüngewächs aus den Fugen.

Die erneute Besichtigung einschließlich der teilweise möglichen Innenraumbesichtigung und der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Fotos* offenbarte einen Zustand, der noch schlimmer war, als in 2023 vorstellbar. Es liegt nahe zu vermuten, dass sich die Beschaffenheit des Objektes in den vergangenen zwei Jahren ohne Schadenbeseitigung weiter verschlechtert hat.

Auch wenn ein Appartement innerhalb des Wohngebäudes bewohnt wird, genügt das Gebäude insgesamt nicht den marktgängigen Anforderungen, insbesondere weil die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sind.

Die Optik wird gemäß Grundstücksmarktbericht mit verkommen beurteilt.

*Anmerkung

Der Zustand der Innenräume, der auf den vom Eigentümer bereitgestellten Fotos zu sehen ist, wurde von der Sachverständigen so weit wie möglich überprüft und als tatsachenentsprechend eingestuft.

Die leerstehenden Räume sind bis auf einzelne Möbelstücke leergeräumt.

4.5.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen, insoweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages, durch eine entsprechend modifizierte Restnutzungsdauer, oder beim Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt sind, nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV insbesondere in Frage:

1. Besondere Ertragsverhältnisse
2. Baumängel und Bauschäden
3. Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und

zur alsbaldigen Freilegung anstehen

4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze
6. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind:

Baumängel und Bauschäden

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

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

Die Besichtigungsmöglichkeiten waren, wie unter Pkt. 1.11. „Besonderheiten“ beschrieben, sehr eingeschränkt. Auch unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten Fotos sind Baumängel, Bauschäden und ein Unterhaltungsstau nicht vollumfänglich bekannt. Die Aufzählung der folgenden erkennbaren Rückstände, Mängel und Schäden sind daher nur exemplarisch und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

• Außenwände

Außen:

Zugewucherte, zugewachsene Fassaden insbesondere im Süden, tlw. auch im Südosten und Südwesten

Schadhafter Anschluss der Balkonflächen an die Klinkerfassade / Feuchtebelastung mit Schimmelbildung

Fehlende Klinker im Bereich der Kelleraußentreppe

Innen:

In beiden Geschossen teilweise großflächige Feuchtebelastungen durch aufsteigende und auch von oben einwirkende Feuchtigkeit. Im Erdgeschoss insbesondere im Anschlussbereich der Balkonflächen und unterhalb des Flachdaches sowie in den Anschlussbereichen der Kamine.

• Dach / Schornsteinkopf

Zugewachsen / zugewuchert mit Rankgewächsen / wilder Wein

Keine Verkleidung unterhalb des Überstandes der Attika (Anschluss der Fassade ans Dach)

Die auf den Fotos des Eigentümers zu sehenden Decken im Erdgeschoss zeigen starke Feuchteinwirkungen vom Flachdach,

insbesondere in der Küche und in vielen Eckbereichen der Außenwände und den Anschlussstellen der Kamine.

Am Dachüberstand ist die Stahlbewehrung mit Rostansätzen zu sehen.

- Fenster- und Außentüren

Die Fenster-/scheiben sind stark verschmutzt, beschlagen bzw. blind.

Die Außentür zu einem Appartement im Untergeschoss ist erheblich beschädigt / der Flügel ist ausgehoben und die Scheibe eingeschlagen.

- Innenwände- und Türen

An den Innenwänden im zugänglichen Appartement des Untergeschosses sind Feuchteinwirkungen (hier auch aufsteigende Feuchtigkeit) sichtbar, wobei die Wände, die an die Außenwände grenzen, besonders stark von Feuchtigkeit und Schimmel betroffen sind. Die Zimmertüren sind hier stark verschmutzt, feuchtebelastet und daher abgängig.

Die von außen durch die Fenster sichtbaren Innenwände und Innentüren zeigen zum Teil ebenfalls eine deutliche Feuchtebelastung.

Die Wandbeläge sind insgesamt abgängig.

- Decken und Treppen

Im zugänglichen Appartement des Untergeschosses sind Feuchteinwirkungen insbesondere in den Ecken, hervorgerufen durch die schadhaften Balkonanschlüsse, sichtbar.

Die Deckenbeläge sind insgesamt abgängig.

Siehe auch Punkt „Dach / Schornsteinkopf“

- Sanitäreinrichtungen

Das im zugänglichen Appartement vorhandene Duschbad ist extrem verschmutzt, verkommen und unbenutzbar. In dem Küchenraum waren hier Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser vorhanden. Der Raum an sich war allerdings (insbesondere auch durch die allgemeine Feuchtebelastung) in einem miserablen abgängigen Zustand.

Der Zustand der übrigen Bäder ist der Sachverständigen nicht bekannt.

- Heizung

Die Heizungsanlage war nicht zugänglich. Nach tel. Auskunft des Eigentümers vom 30.06.2025 ist sie nicht funktionstüchtig.

- Besondere Bauteile

Kelleraußentreppe:

stark vermoost, zugewachsen – nicht zu betreten, das Holzgeländer ist abgängig

Balkon:

Balkonplatte von unten mit zahlreichen Feuchteinwirkungen/ Feuchteschäden / Rissen / Moos- und Schimmelbildung /sichtbare verrostete Stahlbewehrung

Balkonabdichtung / Anschluss ans Mauerwerk schadhaft

Bitumenbelag schadhaft mit Bewuchs / Unkraut und tlw. kleine Bäumchen

Balkongeländer insgesamt schadhaft / abgängig

Kaminanlage:

Die Anlage konnte von innen nicht besichtigt werden. Der verbundene Außenkamin scheint seit Jahrzehnten nicht benutzt zu sein.

- Außenanlagen

Der Terrassenbelag und der Belag auf dem Eingangspodest sind uneben, extrem stark durchgrünt / Unkraut / Wurzelwerk

Die gesamte Grundstücksfläche ist stark vernachlässigt, verwildert

Anmerkung

Aufgrund der von außen sichtbaren Mängeln und Schäden sowie der Besichtigung des Apartments im Untergeschoss konnte insgesamt eine erhebliche Feuchtebelastung der Innenräume des Wohngebäudes festgestellt werden. Die vom Eigentümer bereitgestellten Fotos bestätigen dies ebenfalls.

Wirtschaftliche Beeinflussungen

Besonnung und Belichtung sind im Erdgeschoss/ in der Hauptwohnung durch den wilden Baum- und Strauchbewuchs teilweise stark beeinträchtigt.

Schwierige Erreichbarkeit des Wohngebäudes. Es liegt ca. 35 m von der Erschließungsstraße entfernt und ca. 7,00 m (EG) bzw. 9,50 m (UG) tiefer als diese.

Jahrelanger Leerstand der Erdgeschosswohnung.

Zwei, augenscheinlich seit Jahren leerstehende Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft / im Wald (Geisterhäuser).

Sonstige Beeinflussungen

Erschließungskosten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

4.5.2. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung

Das Bewertungsobjekt wurde als Einfamilienhaus mit zwei kleineren Ferienappartements gebaut.

Eine Drittverwendung, d.h. eine andere als eine Wohnnutzung wird eher nicht gesehen, ist aber im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Vorschriften im geringen Maße möglich.

Aufgrund der zuvor genannten objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes, kann davon ausgegangen werden, dass seine Vermarktung grundsätzlich schwierig sein wird.

Ein möglicher Kaufinteressent wird allein schon vom ersten äußeren Eindruck des Objektes abgeschreckt. Als erstes sieht er eine auffällige Garage am Rande einer Wildnis, durch die ein mittlerweile freigelegter Fußweg, der aus zwei nebeneinanderliegenden Waschbetonplatten besteht, bergabwärts führt, an deren Ende nur bei genauem Hinsehen ein Gebäude entdeckt werden kann.

Angesichts der weiterhin steigenden Immobilienpreise in den Städten und mögliche Homeoffice-Optionen könnte das Interesse an Bestandsimmobilien und Bauland in ländlichen Gebieten zunehmen. Dieser Trend wird wahrscheinlicher, wenn die Bauzinsen im Vergleich zu 2023 stabil und moderat bleiben.

Zudem kann ein niedrigerer Preis den Verkauf erleichtern, insbesondere dann, wenn der Käufer bereit ist, in Sanierungen zu investieren.

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt für das Jahr 2024 einen Anstieg der Anzahl der Verträge und gleichzeitig auch einen Anstieg des Geldumsatzes. Die Preistendenz ist teilweise positiv.

Im Jahr 2024 wurden im Kreis Lippe 1.104 Ein- Zweifamilienhaus verkauft. Das entspricht einer Zunahme zum Vorjahr von 20 %. Der Preisindex lag Ende 2023 bei 98 und im Februar 2025 bei 99. Bei der Preisentwicklung waren aber örtliche Unterschiede zu beobachten.

In Stadtgebiet Horn- Bad Meinberg wurden in 2024 52 Ein- und Zweifamilienhäuser zu einem Durchschnittserlös von ca. 238.000 € verkauft.

In 2024 wurden im Kreis Lippe 150 Kauffälle von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau gezählt, das waren 13 % mehr als in 2023.

In Horn Bad Meinberg wurden in 2024 wie auch in 2023 je 14 Kauffälle von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau gezählt.

Bei der Preisentwicklung waren örtliche Unterschiede zu beobachten, wobei die Preise insgesamt eher stagnierten.

5. Kennzahlen

5.1. Bebaute Fläche /Grundfläche

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

Grundfläche des Gebäudes:

Ca. $(14,22 \text{ m} \times 14,59 \text{ m}) - (3,44 \text{ m} \times 5,25 \text{ m}) - (0,50 \text{ m} \times 9,395 \text{ m}) = 184,71 \text{ m}^2$

Grundfläche der Doppelgarage:

Ca. 6,00 m x 6,00 m = 36,00 m²

Grundflächen der Hofflächen / Balkon und Terrassenflächen:

Ca. 49 m² (grob ermittelt aus Tim-online)

Insgesamt: 184,71 m² + 36,00 m² + 49 m² =

269,71 m²/ rd. 270 m²

5.2. Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Bebaute Fläche: 148 m²

Grundstücksfläche Bauland: 392 m²

GRZ = 270 m² / 1.122 m² = 0,24

5.3. Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Bezugseinheit für die NHK 2010 und wird in Anlehnung an die DIN 277 Ausgabe 2005 berechnet. Sie ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Die Grundrissebenen gliedern sich in drei Bereiche.

Bereich a: überdeckte allseitig umschlossener Bereich

Bereich b: Überdeckter, jedoch nicht in voller Höhe umschlossener Bereich

Bereich c: nicht überdeckter Bereich

In dieser Wertermittlung werden die Bereiche a) und b) zusammengefasst. Die Gebäudeteile, die dem Bereich c) zuzuordnen sind, werden als besondere Bauteile bewertet

Wertansatz

Beim Bewertungsobjekt liegen folgende Gebäudearten vor:

- Wohnhaus – Typ 1.33

Freistehendes Einfamilienhaus, zweigeschossig, nicht unterkellert, Flachdach oder

flach geneigtes Dach

Untergeschoss:

10,78 m x 9,16 m + 0,635 m x 4,26 m = 101,45 m²

Erdgeschoss:

$$10,78 \text{ m} \times 9,16 \text{ m} + 0,635 \text{ m} \times 4,26 \text{ m} = 101,45 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$101,45 \text{ m}^2 + 101,45 \text{ m}^2 = \underline{202,90 \text{ m}^2}$$

- Typ 2.03

Doppelhaus eingeschossig, voll unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach

Kellergeschoss:

$$(14,22 \text{ m} \times 14,59 \text{ m} - (3,44 \text{ m} \times 5,25 \text{ m}) - (0,50 \text{ m} \times 9,395 \text{ m}) - 101,45 \text{ m}^2 = 83,26 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$(14,22 \text{ m} \times 14,59 \text{ m}) - (3,44 \text{ m} \times 5,25 \text{ m}) - (0,50 \text{ m} \times 9,395 \text{ m}) - 101,45 \text{ m}^2 = 83,26 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$83,26 \text{ m}^2 + 83,26 \text{ m}^2 = \underline{166,52 \text{ m}^2}$$

- Garage

Typ – 14.01

$$\text{BGF} = 6,00 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} \times 2 = 72 \text{ m}^2$$

5.4. Wohnfläche

Grundlage für die Wohnflächenberechnung waren die Bauzeichnungen aus der Bauakte. Die in den Bauzeichnungen vorhandenen Maße konnten nicht auf Plausibilität überprüft, werden aber für diese Wertermittlung übernommen.

Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

Da es sich bei den vorliegenden Bauzeichnungen um Rohbaumaße handelt, wird ein Putzabschlag von 3 % vorgenommen.

- Erdgeschoss / 4 1/2 ZKBB-Terrasse

Küche	3,01 m x 5,01 m x 0,97	14,83 m ²
Wohnen / Essen	[(8,51 m x 5,885 m) - (0,25 m x 5,66 m) - (0,375 m x 0,75 m) x 0,97	46,93 m ²
Gast	2,76 m x 3,885 m x 0,97	10,40 m ²
Eltern	4,51 m x 3,885 m x 0,97	17,00 m ²
Kind	2,76 m x 3,885 m x 0,97	10,40 m ²
Bad	2,26 m x 2,635 m x 0,97	5,78 m ²
Flur	2,01 m x 1,135 m x 0,97	3,16 m ²

WC	1,76 m x 1,01 m x 0,97	1,72 m ²
Diele	$[(3,76 \text{ m} \times 3,885 \text{ m}) + (0,50 \text{ m} \times 1,00 \text{ m}) + (0,625 \text{ m} \times 2,635 \text{ m}) - (1,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m})] \times 0,97$	13,75 m ²
Balkon	$[(4,825 \text{ m} \times 1,00 \text{ m}) + (14,59 \text{ m} \times 1,20 \text{ m}) + (9,29 \text{ m} \times 1,00 \text{ m})] \times 0,25$	7,91 m ²
Terrasse	8,58 m x 5,245 m x 0,25	11,25 m ²
		137,35 m ²

- Kellergeschoss / Ferienappartement 1

Wohn-/Schlafraum	4,135 m x 4,01 m x 0,97	16,08 m ²
Bad	1,51 m x 2,51 m x 0,97	3,68 m ²
Flur	1,51 m x 1,51 m x 0,97	2,21 m ²
Küche	2,76 m x 4,135 m x 0,97	11,07 m ²
Abstellraum	1,375 m x 4,26 m x 0,97	5,68 m ²
		38,72 m ²

- Kellergeschoss / Ferienappartement 2

Wohn-/Schlafraum	$[(4,135 \text{ m} \times 4,01 \text{ m}) + (1,51 \text{ m} \times 1,625 \text{ m})] \times 0,97$	18,46 m ²
Bad	1,51 m x 2,51 m x 0,97	3,68 m ²
Küche	$[(2,635 \text{ m} \times 0,625 \text{ m}) + (3,11 \text{ m} \times 2,885 \text{ m})] \times 0,97$	10,30 m ²
Abstellraum	1,51 m x 3,935 m x 0,97	5,76 m ²
		38,20 m ²

Wohnfläche KG: 38,72 m² + 38,20 m² = 76,92 m²

Wohnfläche insgesamt:

137,35 m² + 76,92 m² = 214,27 m² = rd. 214 m²

5.5. Wohnflächenfaktor 1

Der Wohnflächenfaktor ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von der Wohnfläche zur Grundstücksfläche bezeichnet.

$214 \text{ m}^2 / 1122 \text{ m}^2 = 0,19$

Der reziproke Wert: Wohnfläche zu Grundstücksfläche ergibt sich wie folgt:

$$1.122 \text{ m}^2 / 214 \text{ m}^2 = 5,24 \text{ m}^2$$

5.6. Wohnflächenfaktor 2

Der Wohnflächenfaktor ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche bezeichnet. Er ist ein Indikator für die Wirtschaftlichkeit der baulichen Nutzung.

Untergeschoss:

$$101,45 \text{ m}^2 / 77 \text{ m}^2 = 1,31$$

Erdgeschoss:

$$185 \text{ m}^2 / 137 \text{ m}^2 = 1,35$$

Der reziproke Wert: Wohnfläche zu Bruttogrundfläche

ergibt sich wie folgt:

Untergeschoss:

$$77 \text{ m}^2 / 101,45 \text{ m}^2 = 0,77$$

Erdgeschoss:

$$137 \text{ m}^2 / 185 \text{ m}^2 = 0,74$$

Anmerkung:

Übliche Wohnflächenfaktoren für Vollgeschosse:

Wfl / BGF zwischen 0,73 und 0,78

BGF/Wfl zwischen 1,37 und 1,28

Die Wohnflächenfaktoren des Bewertungsobjektes liegen in der üblichen Spanne.

6. Wertermittlung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) gem. § 6 grundsätzlich drei Verfahren vor: Das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

6.1. Beschreibung der drei Verfahren

Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 2021)

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

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte

Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann ein unmittelbares Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021)

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

Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

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

6.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit zwei kleineren untergeordneten Appartements. Die Eigennutzung steht im Vordergrund, sodass das Wohngebäude bewertungstechnisch als ein Zweifamilienhaus betrachtet wird. Eine Ertragserwirtschaftung steht bei diesen Objekten normalerweise nicht im Vordergrund. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser grundsätzlich mit Hilfe des Vergleichswert- oder des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Das Bewertungsobjekt ist allerdings baulich in einem weitgehend desolaten Unterhaltungszustand. Dies ist aus den aufgezeigten umfangreichen Mängeln und Schäden ersichtlich (s. Seite 26 ff.).

Zusätzlich zeigen die aufgeführten anderen Wertbeeinflussungen die Unwirtschaftlichkeit des Gebäudes. Sodass von einer „wirtschaftlichen Überalterung“ auszugehen ist.

Eine mögliche Sanierung des Bestandes ist kostenmäßig mit einem Neubau vergleichbar.

Der potentielle Erwerber steht, als vernünftiger und wirtschaftlich Handelnder, hinsichtlich des Wohnhauses vor der Wahl einer Kernsanierung oder dem Abriss. Ein Abriss führt bewertungstechnisch zu dem Ansatz:

Bodenwert minus Abrisskosten

Aufgrund des weiter fortgeschrittenen Verfalls der baulichen Anlagen, werden diese gem. § 8 Abs.3 Satz 3 ImmoWertV2021 als nicht mehr wirtschaftlich nutzbar (Liquidationsobjekt) und zur alsbaldigen Freilegung eingestuft. Der Verkehrswert wird am Bodenwert unter Berücksichtigung der Freilegungskosten bemessen.

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

6.3. Ermittlung des Bodenwertes

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art

und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Richtwertgrundstück / baureifes Land

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für eine mehrgeschossige Bauweise ein Bodenrichtwert von 65 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2025
Richtwertnummer	4070045
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Dorfgebiet
Fläche:	800 m ²
Lagebeurteilung:	73

Ableitung vorläufiger Bodenwert

Der Bodenrichtwert vom 01.01.2025 ist nicht aktuell, so dass eine zeitliche Anpassung notwendig erscheint. Laut Geoportal des Kreises Lippe ist seit Beginn 2025 eine leichte Steigerung von ca. 1 % bei Grundstückspreisen für den individuellen Wohnungsbau festzustellen.

Vergleich des Bewertungsgrundstückes mit dem Richtwertgrundstück

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	o	
Fläche	-	größer
Zuschnitt	o	
Nutzungsart	o	
Baulücke	o	
Sonstige Beschaffenheit	o	Starkes Gefälle

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

Unterschiede in den aufgeführten wertbeeinflussenden Merkmalen Lage bis Baulücke können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarkt veröffentlicht sind, bereinigt werden.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Flächen lauten:

800 m²: 96,1

1.122 m²: 91,5

Das starke Gefälle ist im Bereich der Bodenrichtwertzone üblich, sodass keine Wertanpassung vorgenommen wird.

Vorläufiger relativer Bodenwert

$65 \text{ €/m}^2 \times 91,5 / 96,6 = 61,56 \text{ €/m}^2 \times 1,01 = 62,18 \text{ €}$

Vorläufiger Bodenwert

$62,18 \text{ €/m}^2 \times 1.122 \text{ m}^2 = 69.770 \text{ €}$

rd. 70.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Von den unter 4.5.1. genannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sind relevant:

- **Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen**

Für die, sich in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt befindenden "Geisterhäuser" wird ein potenzieller Käufer wahrscheinlich einen Preisnachlass fordern.

Der Werteinfluss wird auf ca. 5 % des vorläufigen Bodenwerts geschätzt und wertmindernd angesetzt.

$70.000 \text{ €} \times 0,05 = 3.500 \text{ €}$

- **Sonstige Wertbeeinflussungen**

Ausstehende Erschließungskosten

Nach Aussagen der Stadt Horn-Bad Meinberg (vgl. Pkt. 3.7.) ist gegenwärtig mit ca. 27 €/m² Grundstücksfläche zu rechnen.

$27 \text{ €/m}^2 \times 1.122 \text{ m}^2 = 30.294 \text{ €}$

Bei einem angenommen Zahlungszeitpunkt in 20 Jahren und einem in Anlehnung an den GMB 2025 angenommen Liegenschaftszinssatz¹⁹ von 2,5 % wird der Betrag wie folgt diskontiert.

Diskontierungsfaktor = $1 / (1 + 0,025^{20}) = 0,6103$

$30.294 \text{ €} \times 0,6103 = 18.488 \text{ €}$

¹⁹ Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV 21) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

- **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Baulasten

Gem. § 83 BauO NRW 2018 ist eine Baulast eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zu einem Vorteil gereichen würde. Die Baulast ist im Baulastenverzeichnis einzutragen.

Der Vorteil des begünstigten Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf diesem Grundstück erst aufgrund der Baulasteintragung baurechtskonform errichtet werden kann.

Wertansatz

Die vorhandenen Baulasten (siehe Pkt.3.3) sind allesamt „zu Gunsten“ des Bewertungsobjektes eingetragen. Sie weisen keinen eigenen Wert auf, da das Grundstück bebaut ist und dieses im vorgefundenen Umfang erst aufgrund der Baulasten ermöglicht wurde.

Nach § 83 Abs. 1 Satz 3 (BauO NRW) werden Baulasten unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber der Rechtsnachfolgerin oder dem Rechtsnachfolger.

Die Baulast Nr. 1 (Abstandsflächenbaulast) war für die vorhandene Bebauung (Wohnhaus) notwendig und ist damit im Gebäudewert aufgegangen. Bei einem Abriss des Wohngebäudes ist die Baulast nicht mehr notwendig und würde bei einem neuen Bauantrag nach Auskunft des Kreises Lippe, Technische Bauaufsicht, Frau XXXX vom 21.08.2025 von Seiten der Bauaufsichtsbehörde gelöscht.

Der Baulast Nr. 1 wird kein Werteinfluss beigemessen.

Die Baulasten Nr. 2 und 3, dienen der Erschließung des Grundstücks, sie sind auch nach der Freilegung notwendig und werden als wertneutral gesehen.

Zu den unter 4.5.1. genannten objektspezifischen Grundstücksmarkmalen muss zudem folgender Werteinfluss berücksichtigt werden:

- **Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen (Siehe Pkt. 6.2.)**

Freilegungskosten

Ausgangspunkt der mit den zu erwartenden Freilegungskosten einhergehenden Wertminderung sind die „üblichen“ Freilegungskosten.

Die Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen hinsichtlich der Freilegungskosten nur überschlägig schätzen. Es erfolgte keine Abrisskostenbegutachtung, dazu ist die Beauftragung eines Fachingenieurs bzw. Fachgutachters notwendig.

Die Freilegungskosten einschließlich Abfuhr und aller Gebühren für die Entsorgung sowie evtl. Erlöse wiederverwertbarer Materialien werden sachverständig in Anlehnung an die Fachliteratur²⁰ mit 35 €/m³ Bruttoinhalt (BRI) angesetzt.

Der Bruttorauminhalt beträgt ca.:

Für das Wohnhaus

Ca. $[(14,22 \text{ m} \times 14,59 \text{ m}) - (3,44 \text{ m} \times 5,25 \text{ m}) - (0,50 \text{ m} \times 9,395 \text{ m})] \times \text{ca. } 6 \text{ m (Gebäudehöhe)} = 1.108,26 \text{ m}^2 \text{ /rd. } 1.108 \text{ m}^3$

Für die Doppelgarage

Ca. $6,00 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} \times 6 \text{ m (Gebäudehöhe)} = 216 \text{ m}^3$

Daraus ergeben sich Freilegungskosten von:

$(1.108 \text{ m}^3 + 216 \text{ m}^3) \times 35 \text{ €/m}^3 = 46.340 \text{ €}$

Nach § 43 ImmoWertV müssen die Freilegungskosten in marktüblicher Größe berücksichtigt werden.

Marktbeobachtungen zeigen, dass Objekte, die zur alsbaldigen Freilegung anstehen, häufig für den vollen oder nur teilweise geminderten Bodenwert vermarktet werden.

Unter Berücksichtigung des weiterhin geringen Angebots an Baugrundstücken werden hier die zuvor ermittelten Freilegungskosten zu 70 % mit 32.438 € wertmindernd angesetzt.

Zusammenstellung:

„Geisterhäuser“	-3.500 €
Erschließungskosten	-18.488 €
Baulasten	0 €
Freilegungskosten	-32.438 €
insgesamt	-54.426 €

6.4. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich wie folgt:

$70.000 \text{ €} - 54.426 \text{ €} = 15.574 \text{ €}$

Rd. 16.000 €

²⁰ Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage 2023, Seite 2.210 ff / Schmitz Krings Dahlhaus Meisel „Baukosten 2024/25 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Sanierung“, 25. Auflage Seite 203
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg

7. Verkehrswert

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

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des zu bewertenden bebauten Grundstücks -

Gemarkung Kempenfeldrom, Flur 2, Flurstück 209, Bickelberg 21 in Horn-Bad Meinberg zum Wertermittlungstichtag, den 30.06.2025 auf:

16.000 €

(in Worten: sechzehn – tausend Euro)

Schlusserklärung

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

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

Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bad Meinberg, den 21.08.2025

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

8. Anlagen

- 8.1. Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage**
- 8.2. Liegenschaftskarte**
- 8.3. Liegenschaftsnachweis**
- 8.4. Bodenrichtwertkarte**
- 8.5. Bauzeichnungen**
- 8.6. Baulasten**
- 8.7. Fotos**
- 8.8. Standardstufen**

Mikrolage



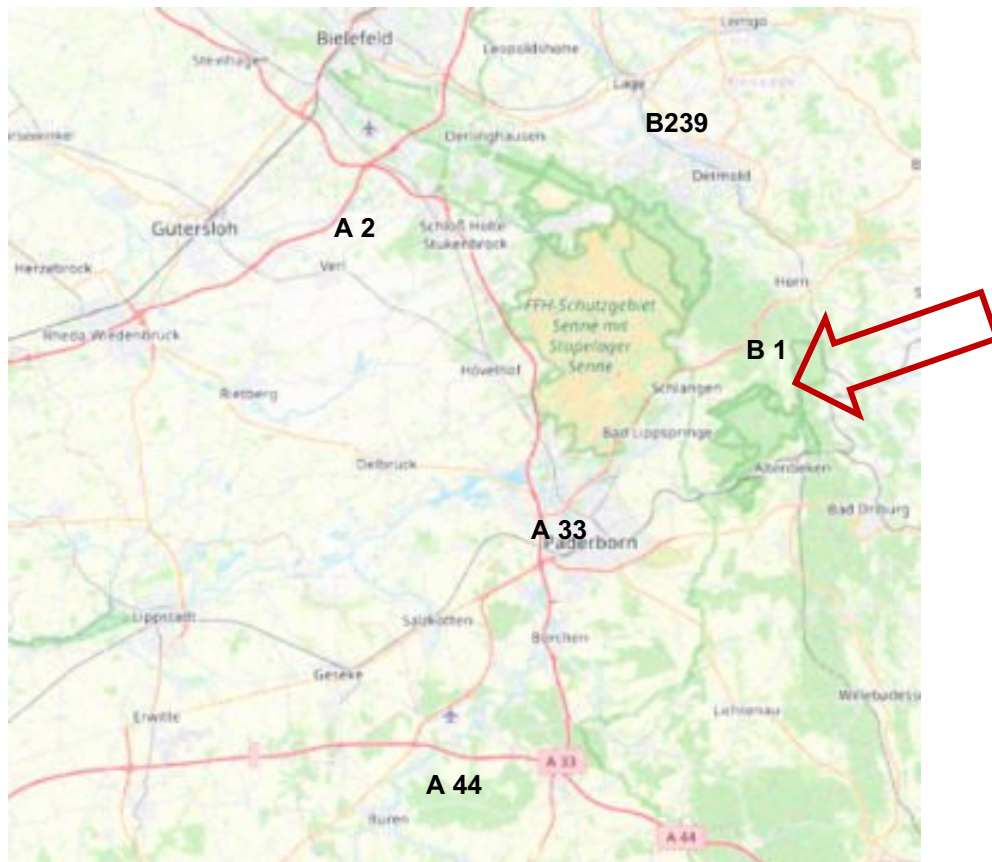
Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage8.1

Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Liegenschaftskarte (Kopie)

Anlage 8.2.

Liegenschaftsnachweis (Kopie)

Anlage 8.3.

Bodenrichtwertkarte (Kopie)

Anlage 8.4.

Anlage 8.4.

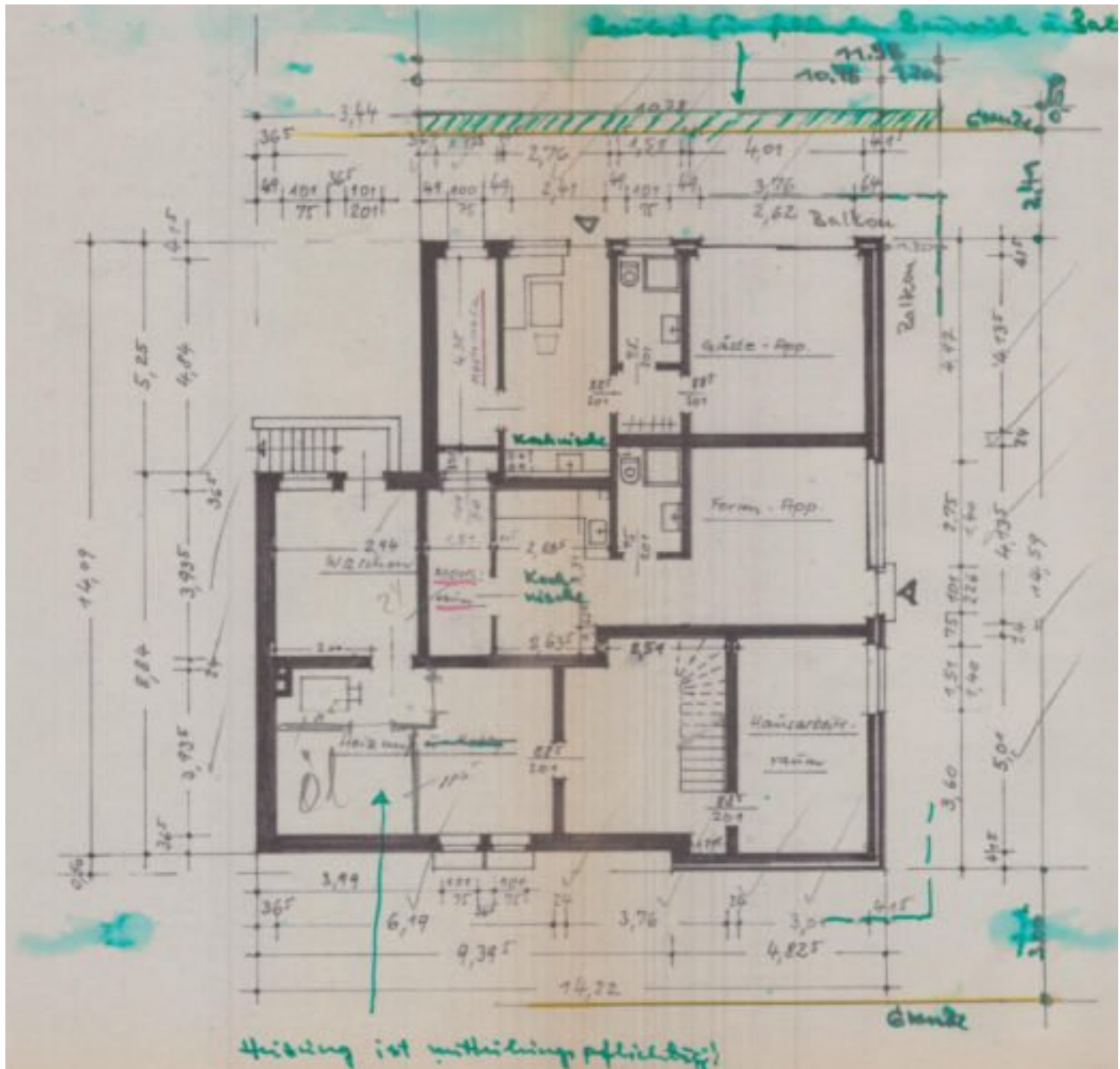
Anlage 8.4.

Bauzeichnungen

Lageplan (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

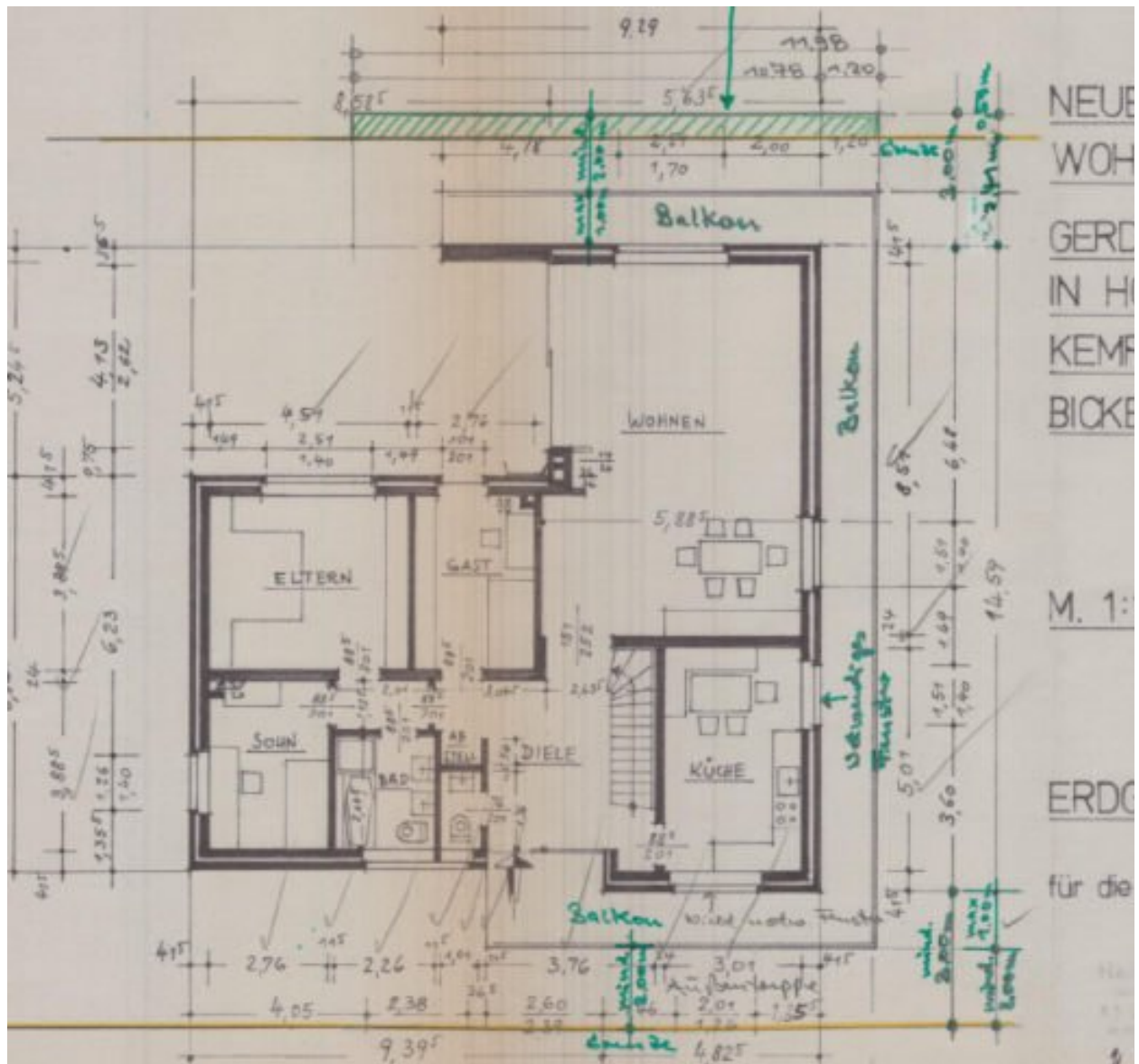
Anlage 8.5.

Untergeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



Anlage 8.5.

Erdgeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



Anlage 8.5.

Querschnitt und Ansichten (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)





Anlage 8.5.

Baulasten

Baulast für die Ver- und Entsorgungsleitungen von 1980

Anlage 8.6.

Lageplan der Ver- und Entsorgungsleitungen von 1980

Anlage 8.6.

Baulast für die Schmutzwasserleitung von 1997

Anlage 8.6.

Lageplan der Schmutzwasserleitung von 1997

Anlage 8.6.

Abstandsflächenbaulast von 1980

Anlage 8.6.

Lageplan zur Abstandsflächenbaulast

Anlage 8.6.

Fotos

Außen

Grundstück



Garagenansicht von Südwesten



Garagentore und Briefkästen



Zuwegung zum Hauseingang



Wildwuchs / „Geisterhaus“ im Hintergrund

Erdgeschoss



Südansicht des Wohnhauses



Kinderzimmerfenster(Südfassade)

Anlage 8.7.



Schornstein mit Bewuchs



Haustür



Flachdach über der Haustür



Bad – und Gäste-WC-Fenster



Balkon Südseite/schadhaft (BR Osten)



Balkon Südseite/schadhaft (BR Westen)

Anlage 8.7.



Außenwand im Norden



Außenwand im Westen



Ansicht von Süden (Wohnzimmerfenster/tür)



Ansicht von Westen



Winkel



Terrasse durchgrünt

Anlage 8.7.

Untergeschoss



Zugang / Treppe zum Untergeschoss



Nordansicht / BR Westen



Nordansicht BR Osten



Westansicht

Innen

Erdgeschoss (Blicke durchs Fenster)



Küche mit Polystyrolplatten unter der Decke



Wohnzimmer mit abgerissenen Deckenplatten

Anlage 8.7.

Untergeschoss

Zugängliches Appartement



Fensteranlage mit schadhafter Tür
/Balkonanschluss



Feuchteeinwirkung von oben



Feuchteeinwirkung mit Schimmelbildung
Außenwand



Feuchteeinwirkung in der Außenecke



Flur vorm Bad und der Küche



Bad

Anlage 8.7.



Duschkabine und WC



Küche



Küchenecke mit Abluft



Küchenwand innen mit Feuchtespuren



Stromverteiler mit Kippschaltern

Blicke durchs Fenster



Zugemüllter Wohnraum
und Schimmelbildung

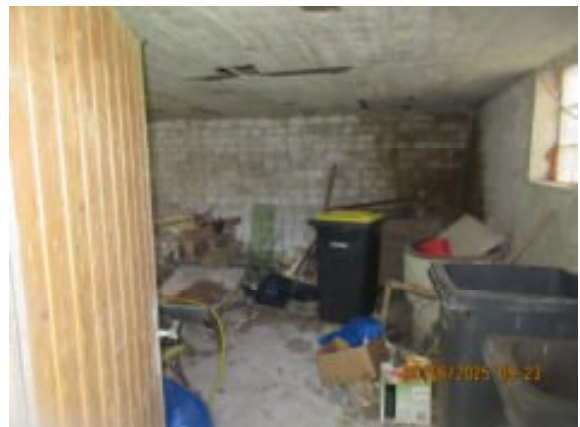


Fensterlaibung innen mit schadhaftem Putz

Garage



Ansicht von Nordosten /schadhafte Fassaden



Innenansicht Keller/ feuchtes
Außenmauerwerk /Ecke



Kelleraußenmauerk / Fensteröffnung



Deckenloch

Anlage 8.7.



Außenwände (Norden und Westen) /schadhaft



Außenwand im Westen / starke Feuchteinwirkungen / schadhafte Dachverkleidung

Fotos vom Eigentümer

Schlafzimmer im EG



Starke Feuchteinwirkung Südwestecke



Putzschaden / Feuchte

Anlage 8.7.

Wohnzimmer im EG



Feuchteeinwirkung Nordwestecke

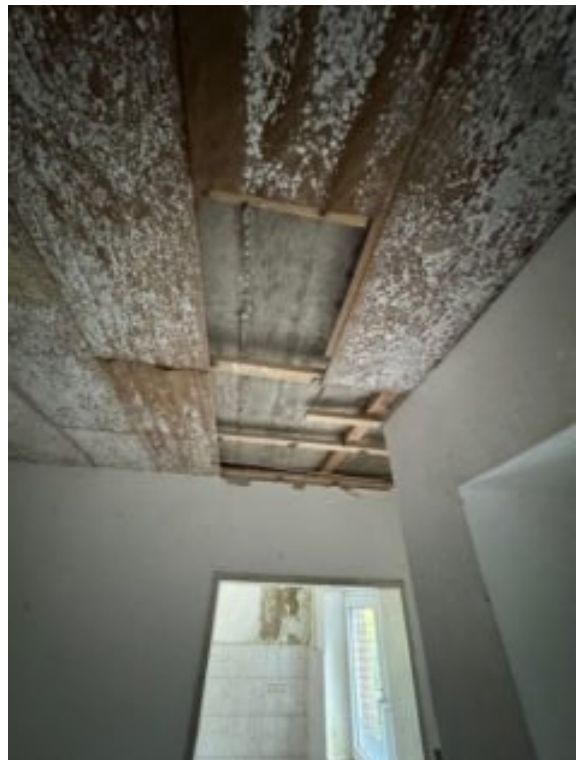


Deckenverkleidung / Belag durch Feuchte

Kinderzimmer im EG



Feuchteinwirkung am Schornstein etc.



Deckenverkleidung mit Schimmelbefall

Anlage 8.7.

Küche im EG



Undichtetes Flachdach / Großflächige Feuchteinwirkung

Terrasse



Feuchte am Dachüberstand mit sichtbaren rostenden Stahleinlagen

Anlage 8.7.

Standardstufen für freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser - NHK 2010

Standardmerkmale	1	2	3	4	5	Wägungsanteile
Außenwände	Holzwerk, Ziegelmauerwerk, Fugengutputz, Putz, Verkleidung mit Fasermörtelputzen, Blumenschindeln oder einfachen Kunststoffputzen; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gipsziegel oder Holzbalken, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Einblitzputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlitzelt, Vorhangsmauerwerk (z.B. Natursteinmauerwerk); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestrichelte Außenwände mit kontrastierender Glaserung (Stuckaufbau, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinmauerwerk, Elemente aus Kupfer-/Eisenblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachstuhl, Fasermörtelputzen / Weiputz, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachstuhl- oder Tondachstuhl, Blumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Fasermörtel-Schindeln, beschichtete Betondachstuhl- und Tondachstuhl, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasene Tondachstuhl, Flachdachstuhl; als Dachmörtel, Konstruktion in Betondachstuhl, schwere Massivdachstuhl, besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach, Aufkantung, Dämmung, überdachte Fassade	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Regenabfuhrsysteme, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holzfenster	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendiger Rahmen, Rolläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Zierblech, besonderer Einbruchschutz	große bestehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schiefer- und Sonnenschutz), Aufhängen in hochwertigen Materialien	11
Innenwände	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkputze, Füllungsputz, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	tragende Wände in Leichteisbauweise (z.B. Holzfachwerkwände mit Gipskern), Gipskern, leichte Türen, Stützungen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztragern	Sichtmörtelwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel); Massivholzbau, Schiebelenen, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestrichelte Wandlatten z.B. Pflasterputz, abgesetzte oder geschwungene Wandputze, Verkleidungen (Eichenholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spülputz, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldämmung	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschalldämmung (z.B. schwimmender Estrich); geradlinige Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartholztreppen, Trittschalldämmung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzwerk, Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Hartholztreppen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gestrichelt, Deckenverkleidung (Eichenholz, Metall); breite Stützbleche, Metall- oder Hartholztreppen in besserer Art und Ausführung	11
Fußböden	ohne Belag	Lindeum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Lindeum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fliesenparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzoböden, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Eichenholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäranlagen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ofenheizung, 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 Bw, zwei Waschbecken, tiefe Bäder, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (Identifizierung, Einzel- und Fliesenbeläge)	9
Heizung	Einzelöfen, Schmelzblechheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Gas- oder Ölheizung, einfache Gas- oder Ölheizung, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Fern- oder Zentralheizung, einfache Gas- oder Ölheizung, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Fußbodenheizung, Solarheizungen für Warmwassererzeugung, zusätzliche Kaminspeicher	Solarheizungen für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fernstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	gehobene Anzahl an Steckdosen und Leuchtarmaturen, Zählerkasten (ab ca. 1980) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Leuchtarmaturen, hochwertige Abdeckungen, separate Lüftung mit Wärmeaustauscher, mehrere Lade- und Fernstromschutz	Video- und separate Alarmanlage, separate Lüftung mit Wärmeaustauscher, Klimaanlage, Bürosystem	6

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