

Auftraggeber: Amtsgericht Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 6/25

Gutachten- Nr.: GAB 2025.011

Datum: 11.11.2025

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 gem. § 194 BauGB
des bebauten Grundstücks in 32825 Blomberg, Hohenrenner Weg 13
Gemarkung Blomberg, Flur 16, Flurstück 1348



Zum Wertermittlungsstichtag, dem 17.10.2025 wurde folgender Verkehrswert ermittelt:

193.000 €

Ausfertigung Nr.: 1 - 2 - 3 - 4

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen und eine als PDF-Datei

Das Gutachten besteht aus 79 Seiten, davon 8 Anlagen auf 23 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 eingesehen werden.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

| | |
|--|----------------------------------|
| Objekt | Zweifamilienhaus mit Garage |
| Wertermittlungsstichtag | 17.10.2025 |
| Qualitätsstichtag | 17.10.2025 |
| Ortstermin | 17.10.2025 |
| Flurstück 1348 | |
| Grundstücksgröße | 418 m ² |
| Vorläufiger Bodenwert relativ | 120 €/m ² |
| Vorläufiger Bodenwert absolut | 50.160 € / rd. <u>50.000 €</u> |
| Baujahr des Wohnhauses | 1938 |
| Anzahl der Wohnungen | 2 |
| Wohnflächen insgesamt | Ca. 144 m ² |
| Restnutzungsdauer | 29 Jahre |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen am WST | 492.714 € |
| Alterswertfaktor | 36,25 % |
| Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen | 178.609 € |
| Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Außenanlagen | 7.500 € |
| Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Nebengebäude | 4.800 € |
| Vorläufiger Bodenwert | 93.500 € |
| Vorläufiger Sachwert | 240.909 € |
| Allgemeine Marktanpassung | 0,93 |
| Vorläufiger marktangepasster Sachwert | 224.045 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -18.500 € |
| Sachwert | 205.545 € / rd. <u>206.000 €</u> |
| Vergleichswert mittelbar | rd. <u>158.000 €</u> |
| Rohertrag | 12.084 € |
| Bewirtschaftungskosten | 1514 € |
| Reinertrag | 9.061 € |
| Bodenwertanteil | 1.250 € |
| Liegenschaftszinssatz | 2,5 % |
| Reinertrag des Gebäudes | 7.811 € |
| Vorläufiger Gebäude Ertragswert | 159.734 € |
| Vorläufiger Bodenwert | 50.000 € |
| Vorläufiger marktangepasster Ertragswert | 209.738 € |
| Objektspezifische Merkmale | -18.500 € |
| Ertragswert | <u>191.235 € / rd. 191.000 €</u> |
| Rohertragsfaktor | 17,35 |
| Verkehrswert | 193.000 € |
| Preis pro m ² Wohnfläche (mängelfrei) | Ca. 1.440 €/m ² |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---------------------------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BauO | Bauordnung |
| BetrKV | Betriebskostenverordnung |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BoG | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |
| B-Plan | Bebauungsplan |
| BRW | Bodenrichtwert |
| DG | Dachgeschoss |
| EG | Erdgeschoss |
| ebpfl | erschließungsbeitragspflichtig |
| ebfrei | erschließungsflächenbeitragsfrei |
| Erbbaurechtsgesetz | Erbbaurechtsgesetz |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| GBO | Grundbuchordnung |
| GEG | Gebäudeenergiegesetz |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| gif | Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| KG | Kellergeschoss |
| LBauO | Landesbauordnung |
| MBO | Musterbauordnung |
| MFG | Mietfläche für gewerblichen Raum |
| OG | Obergeschoss |
| RND | Restnutzungsdauer |
| VPI | Verbraucherpreisindex |
| WE | Wohnungseigentum |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WGFZ | Wertrelevante Geschossflächenzahl |
| WoBindG | Wohnbindungsgesetz |
| WoFIV | Wohnflächenverordnung |
| II. BV | Zweite Berechnungsverordnung |

Inhalt

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Allgemeine Angaben..... | 6 |
| 1.1. | Auftraggeber | 6 |
| 1.2. | Aktenzeichen | 6 |
| 1.3. | Zweck des Gutachtens | 6 |
| 1.4. | Nähere Bezeichnung des Objekts | 6 |
| 1.5. | Grundlagen des Gutachtens..... | 6 |
| 1.6. | Wesentlich rechtliche Grundlagen..... | 7 |
| 1.7. | Allgemeine Bedingungen..... | 7 |
| 1.8. | Wertermittlungstichtag (WST)..... | 8 |
| 1.9. | Qualitätstichtag | 8 |
| 1.10. | Ortsbesichtigung..... | 8 |
| 1.11. | Besonderheiten..... | 9 |
| 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 | 13 |
| 3.3. | Baulastenverzeichnis..... | 14 |
| 3.4. | Altlastenkataster | 15 |
| 3.5. | Denkmalschutz | 15 |
| 3.6. | Bauplanungs- und Bauordnungsrecht..... | 15 |
| 3.7. | Entwicklungszustand | 16 |
| 3.8. | Abgabenrechtliche Situation | 17 |
| 3.9. | Obligatorische Rechte | 17 |
| 3.10. | Soziale Wohnraumförderung..... | 17 |
| 3.11. | Energieausweis | 17 |
| 3.12. | Schutzgebiete | 17 |
| 3.13. | 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 | 19 |
| 4.4.1. | Vorbemerkungen | 19 |
| 4.4.2. | Baujahr..... | 20 |
| 4.4.3. | Bauweise des Gebäudes..... | 21 |
| 4.4.4. | Wesentliche Ausstattungsmerkmale | 22 |
| 4.4.5. | Zustand des Bewertungsobjektes | 27 |
| 4.4.6. | Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung..... | 28 |
| 4.5. | Kennzahlen..... | 28 |
| 4.5.1. | Bebaute Fläche / Grundfläche | 29 |

| | | |
|---------|---|----|
| 4.5.2. | Grundflächenzahl (GRZ)..... | 29 |
| 4.5.3. | Bruttogrundfläche | 29 |
| 4.5.4. | Wohnfläche | 30 |
| 4.5.5. | Wohnflächenfaktor 1 | 31 |
| 4.5.6. | Wohnflächenfaktor 2..... | 31 |
| 5. | Wertermittlung | 32 |
| 5.1. | Beschreibung der drei Verfahren..... | 32 |
| 5.2. | Wahl des Wertermittlungsverfahren | 33 |
| 5.3. | Ermittlung des Bodenwertes..... | 34 |
| 5.4. | Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021..... | 36 |
| 5.4.1. | Begriffe und Wertansätze | 36 |
| 5.4.2. | Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag | 46 |
| 5.4.3. | Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen | 46 |
| 5.4.4. | Zeitwert der Außenanlagen | 46 |
| 5.4.5. | Zeitwert der Nebengebäude | 46 |
| 5.4.6. | Vorläufiger Bodenwert | 46 |
| 5.4.7. | Vorläufiger Sachwert | 46 |
| 5.4.8. | Marktangepasster vorläufiger Sachwert | 47 |
| 5.4.9. | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale..... | 47 |
| 5.4.10. | Sachwert | 47 |
| 5.5. | Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021..... | 47 |
| 5.5.1. | Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes | 47 |
| 5.5.2. | Vergleichswert, mittelbar mit Hilfe des Immobilienrichtwertes | 49 |
| 5.6. | Ertragswertverfahren §§ 27 – 34 ImmoWertV | 49 |
| 5.6.1. | Begriffe und Wertansätze | 49 |
| 5.6.2. | Ertragswert | 54 |
| 6. | Verkehrswert..... | 55 |
| 7. | Anlagen..... | 57 |
| 7.1. | Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage | 57 |
| 7.2. | Liegenschaftskarte..... | 57 |
| 7.3. | Liegenschaftsnachweis..... | 57 |
| 7.4. | Bodenrichtwertkarte u. Beschreibung..... | 57 |
| 7.5. | Baulasten / Lagepläne | 57 |
| 7.6. | Bauzeichnungen | 57 |
| 7.7. | Fotos | 57 |
| 7.8. | Standardstufen | 57 |

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg

1.2. Aktenzeichen

21 K 06/25

1.3. Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts

Es handelt sich um ein mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück

1.5. Grundlagen des Gutachtens

- Der mir erteilte Auftrag vom 22.08.2025 / eingegangen am 27.08.2025
- Auszug aus dem Grundbuch /Kopie vom 25.08.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Lippe vom 31.10.2025
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster – des Kreises Lippe vom 11.11.2025
- Auskunft aus dem Baulastenkataster – des Kreises Lippe vom 09.09.2025
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks von der Stadt Blomberg vom 11.11.2025
- Bauakte aus dem Bauarchiv des Kreises Lippe vom 02.10.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Lippe und der Stadt Detmold
- Einleitungsbericht des Zwangsverwalters Herrn Rechtsanwalt Xxxx XXXX vom 12.08.2025
- Kopie des Mietvertrages für die OG-Wohnung
- Als einschlägige Literatur:
 - Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023
 - Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ 9. Auflage 2022
 - Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2024/2025 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.

1.7. Allgemeine Bedingungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen, der Ortsbesichtigung und 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 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 beigefügten 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 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 Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüber hinausgehende 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 Falle der Einwilligung der Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

1.8. Wertermittlungsstichtag (WST)

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 17.10.2025

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 17.10.2025

1.10. Ortsbesichtigung

17.10.2025

Teilnehmer:

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Stork

Herr Xxx Xxx XXXX

Während der Besichtigung der Mietwohnung im Obergeschoss war nur die Mieterin und nicht der Hauseigentümer anwesend.

Anmerkung:

Die Frau des Eigentümers war auch in der Erdgeschosswohnung anwesend, hat aber nicht aktiv an der Ortsbegehung teilgenommen..

1.11. Besonderheiten

Baulasteintragungen

1.12. Ende der Recherchen

11.11.2025

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. 350.000¹ 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

Stadt

Blomberg

Die Stadt (klassifiziert als "Kleinstadt") liegt im Osten des Kreises Lippe. Die Kernstadt wurde in der Kommunalreform von 1970 mit weiteren 18, bis dahin selbständigen, Gemeinden zusammengeschlossen. Blomberg hat rund 15.000 Einwohner und besitzt eine gut erhaltene historische Altstadt. Die Stadtgründung erfolgte zwischen 1231 und 1255 durch den lippischen Grafen.

Blomberg gehört zum „Integrierten ländlichen Entwicklungskonzept Südlippe“, einem Verbund der Gemeinden Blomberg, Horn-Bad Meinberg, Lügde, Schieder-Schwalenberg und Schlangen.

Im Ort hat ein großes deutsches Unternehmen, ein Global Player, seinen Stammsitz. Es bietet Lösungen in den Bereichen Elektrifizierung, Vernetzung und Automatisierung (Elektrotechnik, Elektronik und Automation) sowie Arbeitsplätze für ca. 5.500 Mitarbeiter.

¹ Zahlen, Daten und Fakten - Kreis Lippe (kreis-lippe.de)31.12.2023

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

In den drei Blomberger Industriegebieten Flachsmarkt, Feldohlentrup und Nederlandspark haben sich zahlreiche mittelständische Unternehmen niedergelassen.

Stadtteil

Blomberg

Einwohner

16.325³ in der Gesamtstadt

Kaufkraftindex

94,8 (im Vergleich Kreis Lippe 95,8)⁴

Arbeitslosenzahl

Kreis Lippe 6,2 %

im Vergleich:

NRW 7,7 %

Bundesrepublik 6,2 %⁵

Arbeitsmarkt

Das Pendlersaldo in Blomberg beträgt + 3.010; 7.318 Einpendler stehen 4.308 Auspendler entgegen.

Demographische Entwicklung

Die folgenden Zahlen stammen aus dem Kommunalprofil für die Stadt Blomberg der Landesdatenbank NRW.⁶

| Jahr (31.12.) | Einwohner |
|---------------|-----------|
| 2016 | 15.274 |
| 2020 | 15.093 |
| 2022 | 15.404 |
| 2024 | 15.485 |

Die Bevölkerungszahl hat sich demnach in der Zeit von 2016 bis 2024 um ca. 1,4 % erhöht.

Entfernungen

Zum Stadtzentrum / Rathaus: ca. 650 m

Zur Kreisstadt: ca. 19 km (Detmold)

Zu den Nachbarstädten: ca. 9,5 km (Barntrup)

ca. 20 km (Lemgo)

ca. 15 km (Bad Pyrmont / Niedersachsen)

ca. 30 km (Hamel / Niedersachsen)

Zur nächsten Großstadt:

ca. 45 km (Paderborn) Oberzentrum in OWL

³ Bevölkerung nach Gemeinden NRW | Landesbetrieb IT.NRW Stand 31.12.2024

⁴ Kennzahlen Lippe 2023/2024 IHK Lippe

⁵ Bund, Länder und Kreise - Lippe - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) Oktober 25

⁶ statistik.nrw/sites/default/files/municipalprofiles/105766016.pdf

Ca. 49 km (Bielefeld) Oberzentrum in OWL

Ca. 76 km (Hannover Landeshauptstadt
Niedersachsen)

Nähere Umgebung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in zentraler Lage von Blomberg ca. 350 m nordöstlich der Altstadt an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 1. In der Nachbarschaft stehen vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.

Verkehrsanbindung

Öffentliches Verkehrsnetz:

Die nächste Bushaltestelle "Altenheim" ist ca. 120 m entfernt. Hier verkehren u. a. die Buslinien 726 (Detmold – Blomberg – Lügde), 760 (Blomberg-Schieder – Schwalenberg – Rischenau), 772 (Barntrop – Blomberg – Bad Meinberg – Detmold) und 789 (Eschenbruch Blomberg).

Bis zur nächsten Bahnstation der DB für Regionalverkehr in Bad Pyrmont sind es ca. 16 km. Hier verkehrt im Stundentakt die S 5 zwischen Paderborn Hbf. und Hannover Flughafen.

Öffentliches Straßennetz

Blomberg liegt an der Bundesstraße 1 und an der Bundesstraße 252, auch Ostwestfalenstraße genannt. Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A2 im Norden, Anschlussstelle Bad Eilsen (ca. 45 km), und die A 33 im Südwesten, Anschlussstelle Paderborn-Eilsen (ca. 40km).

Flughafen

Der Flughafen Paderborn ist ca. 57 km entfernt und über die die B1 und die Landstraßen 776 / 751 in ca. 50 Min. erreichbar.

Bis zum Flughafen Hannover sind es ca. 95 km. Der Flughafen ist über die A 2 in ca. 1 ½ Std. oder mit der S-Bahn von Bad Pyrmont (Zugfahrt ca. 1Std / 20 Min) zu erreichen.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer stark befahrenen Straße. Während der Ortsbesichtigung wurden Immissionen durch den Straßenverkehr wahrgenommen.

Infrastruktur

Schulen:

- Grundschule

Schule am Weinberg ca. 750 m entfernt (stadteinwärts)

- Weiterführende Schulen ca. 850 m (Bundesstraße muss überquert werden!)

Sekundarschule /Sekundarstufe1

Hermann-Vöchting-Gymnasium Blomberg

Pestalozzischule als Förderschule

Hochschulen - Universitäten

Detmold

Hochschule für Musik und Technische Hochschule OWL (ca. 19 km/ Bus oder PKW)

Lemgo

Technische Hochschule OWL (ca. 20 km)

Höxter

Technische Hochschule OWL (ca. 35 km)

Paderborn

Universität Paderborn ca. 46 km

Kindergarten:

Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung (ca. 120 m bis ca. 1 km)

Einkaufsmöglichkeiten:

Erweiterte Grundversorgung in der Altstadt /fußläufig erreichbar

Discounter an der B1 /fußläufig erreichbar

Geldinstitute

Filialen der Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter und der Volksbank Ostlippe e.G. befinden sich im Stadtzentrum

Kulturangebote:

Gutes Angebot des Stadtmarketings

Kulturveranstaltungen im Staatsbad Pyrmont

Landestheater und Musikhochschule in der Kreisstadt Detmold

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

Medizinische Versorgung:

Apotheke, Allgemeinmediziner und einzelne Fachärzte in der Stadt vorhanden

Weitere Fachärzte und Kliniken u. a. in Detmold, Bad Pyrmont, Hameln

Parkplätze:

Garage 1 PKW (die Garageneinfahrt muss für Feuerwehreinsätze freigehalten werden)

Im Öffentlichen Straßenraum sind in relativer Nähe Parkplätze ausgewiesen.

Lagebeurteilung- insgesamt

Mittlere Wohnlage im Stadtgebiet von Blomberg

- Leicht erweiterte Grundversorgung
- Kindergarten und Grundschule fußläufig erreichbar
- Weiterführende Schulen noch fußläufig erreichbar
- Nahe der Altstadt und zum Discounter
- Direkt an der B1 gelegen

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Beim Bodenwert, bei der Marktanpassung

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster (Stand 31.10.2025) nachgewiesen unter:⁷

| | |
|----------------------|----------------------------------|
| Regierungsbezirk | Detmold |
| Kreis: | Lippe |
| Gemeinde: | 05766016 Blomberg |
| Gemarkung: | 2002 Blomberg |
| Flur: | 16 |
| Flurstück: | 1348 |
| Grundstücksfläche; | 418 m ² |
| Lagebezeichnung: | 05748 Hohenrenner Weg 13 |
| Tatsächliche Nutzung | 418 m ² Wohnbaufläche |

3.2. Grundbuch

| | |
|---------------------------|--|
| Grundbuchstand Kopie vom: | 25.08.2025 |
| Letzte Änderung: | 16.07.2025 |
| Grundbuchbezirk: | 052002 Blomberg |
| Amtsgericht: | 2302 Blomberg |
| Grundbuchblatt: | 1978 |
| Laufende Nr. | 3 |
| Wirtschaftsart und Lage: | Gebäude- und Freiflächen Hohenrenner Weg 13 |

In Abteilung I ist zur lfd. Nr. 3 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgender Eigentümer eingetragen:

Lfd. Nr. 6 Xxxx Xxxx XXXX

In Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ sind zu der lfd. Nr. 3 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 9 der Eintragungen

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21 K 6/25) eingetragen am 11.07.2025.“

Lfd. Nr. 10 der Eintragungen

„Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21 L 3/25) eingetragen am 16.07.2025.“

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

⁷ Siehe Anlage 6.3

3.3. Baulastenverzeichnis

Laut Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX vom 09.09.2025 ist das Bewertungsobjekt im Baulastenverzeichnis der Stadt Blomberg, jetzt geführt beim Kreises Lippe, eingetragen.

Es bestehen zwei Baulasten – eine zugunsten und eine zulasten des Bewertungsgrundstücks.

Baulastenblatt Nr. 9⁸

Grundstück: Blomberg

Gemarkung: Blomberg

Flur: 16

Flurstück: 1348

„Betreff: Bauvorhaben des Herrn Xxxx XXXX in Blomberg

Ich, Xxxx XXXX, Blomberg, Hohenrenner Weg 13, bin Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Blomberg, Flur 16, Flurstück 1348 (Grundbuch Blomberg, Band 87, Blatt 2190).

Ich übernehme hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich- rechtliche Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstücks einen 3,48 m breiten und 11,50 m langen Streifen des Baulastgrundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist.

Weiterhin wird hierdurch die Möglichkeit geschaffen, das Kraftfahrzeug der Eheleute XXXX zwischen den vorhandenen Gebäuden zu wenden.

Eingetragen am 21. Februar 1967“

Baulastenblatt Nr. 10⁹

Grundstück: Blomberg

Gemarkung: Blomberg

Flur: 16

Flurstück: 1349

„Betreff: Bauvorhaben des Herrn Xxxx XXXX in Blomberg

Wir, die Eheleute Elfriede und Xxxx XXXX, Blomberg, Hohenrenner Weg 11, sind Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Blomberg, Flur 16, Flurstück 1349 (Grundbuch Blomberg, Band 84, Blatt 2099).

Wir übernehmen hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich- rechtliche Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstücks einen 3,35 m breiten und 11,50 m langen Streifen des Baulastgrundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist.

Weiterhin wird hierdurch die Möglichkeit geschaffen, das Kraftfahrzeug des Herrn XXXX zwischen den vorhandenen Gebäuden zu wenden.

Eingetragen am 21. Februar 1967“

⁸ Zeichnung siehe Anlage

⁹ Zeichnung siehe Anlage

3.4. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe, Herrn XXXX, vom 11.11.2025 ist das Bewertungsgrundstück im Kataster des Kreises nicht als Fläche mit potentielltem 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“.

3.5. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Blomberg¹⁰ eingetragen.

3.6. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Es befindet sich 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 der Stadt Blomberg (vom 09.12.2003) weist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nach § 1 Abs.1. Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohnbaufläche aus.

In der Bauakte des Kreises Lippe befanden sich folgende Unterlagen:

Wohnhausneubau

18.05.1938

Bauantrag (Schriftstück / keine Zeichnungen)

03.10.1938

Schlussabnahme

Garage

25.04.1966

Bauantrag

05.04.1967

Bauschein / Baugenehmigung

13.03.1968

Abnahme der fertiggestellten baulichen Anlage

¹⁰ Denkmalliste_Stadt_Blomberg_2022.PDF

Anbau an das bestehende Wohngebäude

08.10.1979

Bauantrag

07.12.1979

Baugenehmigung

13.03.1981

Abnahme der fertiggestellten baulichen Anlage

Aufstockung des Anbaus

03.10.1990

Bauantrag und Baugenehmigung

21.10.1990

Baugenehmigung

09.09.1991

Abnahme der fertiggestellten baulichen Anlage

Anmerkung

Der jetzige Eigentümer hat mit dem Ausbau des Dachgeschosses begonnen. Ein Bauantrag wurde nicht gestellt, d.h. eine baurechtliche Genehmigung liegt nicht vor.

3.7. Entwicklungszustand

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

- 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.

- 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.

- 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.

- Baureifes Land

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

- 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.

3.8. Abgabenrechtliche Situation

Nach telefonischer Auskunft der Stadt Blomberg, Herr XXXX, vom 11.11.2025 sind Beiträge und Abgaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten.

3.9. Obligatorische Rechte

Das Erdgeschoss wird von den Eigentümern bewohnt.

Das Obergeschoss ist vermietet.

Daten des Mietvertrages:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Vertragsabschluss | 20.05.2024 |
| Mietbeginn | 15.06.2024 |
| Wohnfläche | 87 m ² |
| Miethöhe | 650 € |
| Vorauszahlung Heizung und Warmwasser | 250 € |
| Gesamtmiete | 900 € |

3.10. Soziale Wohnraumförderung

Nach mündlicher Auskunft der Bauverwaltung des Kreises Lippe / Herr XXXX vom 08.10.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnraumförderung.

3.11. Energieausweis

Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

In einem Exposé der Postbank vom 12.11.2020 wird ein bedarfsorientierter Energieausweis für das Bewertungsgebäude beschrieben, danach beträgt der Endenergiebedarf 212,90 kWh/(m² a).

Im Vergleich entspricht der Energiebedarf dem eines energetisch nicht wesentlich modernisierten Einfamilienhauses der Klasse G.

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.

3.12. Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 09.09.2025) weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Wasserschutzgebiet.

3.13. Starkregen- u. Hochwassergefahren

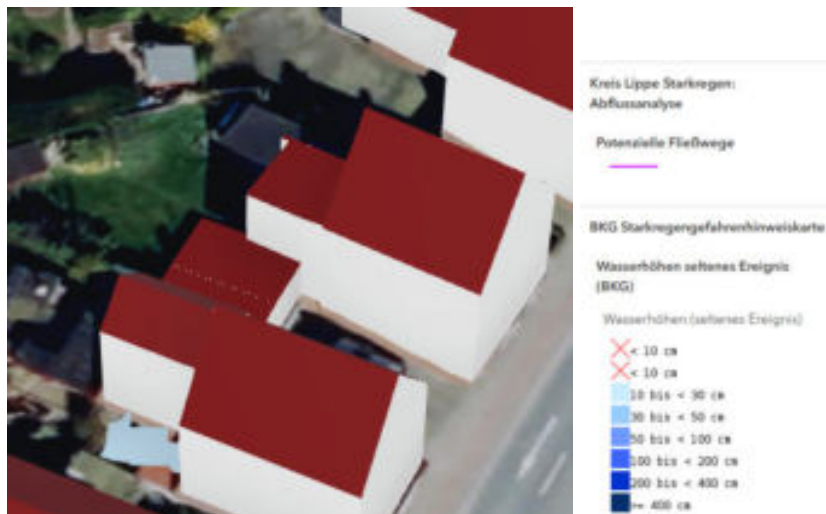
In den letzten Jahren sind immer mehr „Umweltkatastrophen“ aufgetreten. Egal ob es ein Platzregen ist, der Straßen und Häuser überspült oder Dauerregen, der auch kleine Bäche zu reißenden Flüssen werden lässt.

Nach § 73 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist durch die zuständigen Behörden der Länder das Hochwasserrisiko zu bewerten und danach sind die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete) zu bestimmen.

Das „Hochwasserrisiko“ ist in § 73 Absatz 1 WHG definiert: Es ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.¹¹

Bei Starkregen ist laut folgender Karte auf dem Bewertungsgrundstück ebenfalls nicht mit Wasseransammlungen zu rechnen.¹²



(Kopie aus dem Internet/geoportal-lippe.de)

4. Tatsächliche Eigenschaften

4.1. Identifikation

Lage/Adresse

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

Größe

Grundstücksmaße

Straßenlänge: ca. 14,00 m

Ø Breite: ca. 15,00 m

Ø Tiefe: ca. 27,50 m

¹¹ Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten | flussgebiete.nrw

¹² <https://kreis-lippe.maps.arcgis.com/>

Die Maße wurden im Ortstermin grob abgeschrieben und dem Onlineportal „Tim online“ entnommen. Sie plausibilisieren die im Liegenschaftsnachweis angegebene Grundstücksgröße von 418 m² (15 m x 27,50 m = 412,5 m²).

Nutzung

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

4.2. Erschließung

Das bebaute Grundstück grenzt im Südosten an den Hohenrenner Weg 13.

Es ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen.

4.3. Beschaffenheitsmerkmale

Der Zuschnitt des rechtwinklig trapezförmigen Reihengrundstücks sowie die Stellung der baulichen Anlagen und die Lage zu der anliegenden Straße können dem beiliegenden Ausschnitt aus der Flurkarte entnommen werden.¹³

Der Hohenrenner Weg ist im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert. Die beidseitigen Fußwege sind mit Betonsteinen gepflastert.

Das Grundstück ist im Garten begrünt mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen.

Die Garageneinfahrt und die Fläche vor dem Hauseingang ist mit Verbundsteinen gepflastert.

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

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

4.4.1. 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 Bauunterlagen oder Annahmen.

¹³ Siehe Anlage 7.2.

4.4.2. Baujahr

- 1938

Altbau

- 1981

Anbau

- 1991

Aufstockung des Anbaus

Modernisierungen / Instandhaltungen innerhalb der letzten ca. 30 Jahre

Außenwände

Dach

Fenster

- 2019

Neue Fenster aus Kunststoff mit Zweifachverglasung im Erdgeschoss und tlw. im Obergeschoss mit vorgesetzten Rollläden (elektrisch)

Neue Haustür, einflügelig ohne Glaseinsatz

Innenwände und Türen

- 2019

Neue Innentüren im Erdgeschoss

Decken und Treppen

Fußböden

- 2019

Neuer Fußbodenbelag /Laminat in der Erdgeschosswohnung

Überarbeitung des Holzdielenfußbodens in der Obergeschosswohnung

Sanitär

- 2019

Neue Badezimmer im EG und OG mit ebenerdigen Duschen

Heizung

- 1999

ÖL-Heizkessel mit Warmwasserbereitung und Warmwasserboiler im Keller

Austausch einiger Heizkörper

Sonstige Technische Ausstattungen

- 1995

Neuer Zählerkasten, Unterverteilung mit Kippschaltern

Unterverteilungen im EG, OG und DG mit Kippschaltern

Erneuerung der Leitungen vorwiegend in den Wohngeschossen

Besondere Bauteile

4.4.3. Bauweise des Gebäudes

Ursprungsgebäude

- Massiv
- zweigeschossig
- Satteldach ohne Drempe / Dachneigung ca. 48 °
- voll unterkellert
- nicht ausgebautes Dachgeschoss

Anbau

- Massiv
- eingeschossig
- Satteldach 90 cm hoher Drempe / Dachneigung ca. 48 °
- nicht unterkellert
- voll ausgebautes Dachgeschoss

Außenwände

| | |
|-----------------------------|--|
| Keller: | Mauerwerk (kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz) |
| Erd- Ober und Dachgeschoss: | Mauerwerk (kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz) |

Fassade

| | |
|------------|---|
| Sockel: | Bruchstein |
| Hauswände: | Putz / gestrichen – im Anbau ist der Drempe verklankert |

Innenwände

Mauerwerk

Fundamente

Beton

Dachkonstruktion

Satteldach / Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung (rote Ziegel)

Kein Dachüberstand an den Giebeln

Dämmung der Dachflächen: sichtbare Holzwolle-Leichtbauplatten / nicht zeitgemäß

Im Spitzboden sichtbare Holzverkleidung von innen

Dachrinnen und Fallrohre: aus Zink

Kaminkopf: Heizungsanlage / Ziegelmauerwerk mit Abdeckung ungenutzter Kamin / Ziegelmauerwerk mit Abdeckung

Geschossdecken

| | |
|-----------------|---|
| Kellergeschoss: | Trägerdecke und tlw. Betondecke |
| Erdgeschoss: | Holzbalkendecke im Altbau / Betondecke im Anbau |
| Obergeschoss: | Holzbalkendecke |
| Dachgeschoss: | Kehlbalkenlage |

Geschosstreppe

| | |
|----------------------------|---|
| Keller – Erdgeschoss: | Steintreppe |
| Erd- Dachgeschoss: | Holztreppe mit Setzstufen und Holzgeländer (zweiläufig mit Zwischenpodest) |
| Dachgeschoss – Spitzboden: | Holzeinschubtreppe |

4.4.4. Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Grundriss-Gestaltung¹⁴

Typischer Zweifamilienhausgrundriss aus den 30-er Jahren, der in den 80er/90er Jahren durch einen Anbau erweitert wurde.

Dadurch Verbesserung des Grundrisses durch einen direkten Zugang zum Garten im EG und einen Balkon im OG.

Wohnzimmer als Durchgangsraum (gefangener Raum) zur Küche und zum Schlafzimmer in beiden Geschossen

Keller

4 Kellerräume:

Davon ein Heizungskeller mit Heizöllager, ein Waschkeller, ein Duschbad, ein Vorratskeller dazu ein Flur mit Treppe.

Erdgeschoss

3 ZKBT

Diele, Wohnzimmer, Küche mit Terrasse, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad

Obergeschoss

3 ZKBT

Diele, Wohnzimmer, Küche mit Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad

Gemessene lichte Höhen:

Kellergeschoss: ca. 2,10 m im Altbau

Erdgeschoss: ca. 2,50 m

Obergeschoss: ca. 2,50 m

Ausrichtung

Der Hauseingang ist nach Nordosten, die Terrasse, der Balkon und der Garten sind nach Nordwesten ausgerichtet.

¹⁴ Bauzeichnungen siehe Anhang

Belichtung/Besonnung

Belichtung und Besonnung sind gut.

Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit ist insgesamt nicht gegeben.

Die Bäder haben eine ebenerdige Dusche

Lüftung

Natürlich über Fenster

Fußboden

Keller

Beton mit Estrich / tlw. Fliesen

Erdgeschoss

Laminat

Obergeschoss

Holzdielen

Bäder

Fliesen

Fenster

Kellergeschoss

Kunststofffenster mit Zweifachverglasung/ vor 1995

Erdgeschoss

Kunststofffenster mit Zweifachverglasung / vorgesetzte Rollläden (elektrisch)/nach 1995

Obergeschoss

Kunststofffenster mit Zweifachverglasung / vorgesetzte Rollläden (elektrisch)/ nach 1995

Holzfenster mit Zweifachverglasung /vor 1995

Dachgeschoss

Holzfenster mit Zweifachverglasung/ vor 1995 mit Klappläden an der Straßenseite

Fensterbänke

Außen: Anröchter

Innen: Marmor

Haustür

Einflügelig aus Kunststoff

Außentür zum Garten

Einflügelig aus Kunststoff mit Glaseinsatz (Zweifachverglasung)/nach 1995

Innentüren

Erdgeschosswohnung

Holztüren (aus 2019) - Blätter landhausähnlich mit Holzzargen (weiß);
Wohnungseingangstür (aus dem Baujahr) zweiflügelig aus Holz mit Glaseinsätzen
(Sprossen)

Obergeschoss

Holztüren (aus dem Baujahr) - Blätter landhausähnlich mit Holzzargen / gestrichen
(weiß); Tür zum Anbau aus Holz mit Sprossen

Wohnungseingangstür (aus dem Baujahr) zweiflügelig aus Holz mit Glaseinsätzen
(Sprossen)

Wände und Decken

Keller

Die Wände sind vorwiegend verputzt und gestrichen

Im Bad wandhoch gefliest

Erdgeschoss

Die Wände sind verputzt und tapeziert

Im Bad sind die Wände unterschiedlich hoch gefliest

Obergeschoss

Die Wände sind verputzt und tapeziert

Im Bad sind die Wände unterschiedlich hoch gefliest

Dachgeschoss

Die Wände sind verputzt

Treppenhaus

Die Wände vom EG bis zum DG sind besonders verputzt / gestaltet / teilweise ist
hier das Ziegelmauerwerk freigelegt

Sanitäre Einrichtungen

Kellergeschoss

Waschküche mit zwei Waschmaschinenanschlüssen

Duschbad

Erdgeschoss

Badezimmer mit Waschbecken, ebenerdiger Dusche und wandhängendem WC

Obergeschoss

Badezimmer mit Waschbecken, ebenerdiger Dusche und wandhängendem WC

Küche

Wasser- und Abwasseranschluss, Stromanschluss

Heizungsanlage

Zentralheizung

Ölkessel / Niedertemperatur (aus 1999)

Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Heizleitungen im Altbau auf Putz

Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage

Installation / Strom

Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslassen. Zählerschrank Unterverteilungen mit Kippsicherungen.

Die Leitungen im Kellergeschoss sind auf Putz verlegt.

Energetische - Situation

Laut Exposé der Postbank von 2020:

“Energetisch nicht wesentlich modernisiertes EFH / Gebäudeklasse G”

Nach 2019 sind keine energetischen Maßnahmen bekannt.

Lt. Solardachkataster des Kreises Lippe ist das Gebäude für Photovoltaik und Solarthermie sehr gut geeignet ¹⁵

Dichtheitsprüfung

Eine Bescheinigung über eine Dichtheitsprüfung liegt nicht vor.

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.

Anmerkung

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 Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, sodass zurzeit keine Pflicht zur Dichtheitsprüfung besteht.

Rauchmelder

Rauchmelder wurden nicht gesehen

Anmerkung

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

8 Hauseingangsstufen mit Stützmauer und Geländer

Hauseingangsüberdachung

Balkon

Terrasse

Satellitenschüssel

¹⁵ Solarkataster (solardachkataster-lippe.de)

Außenanlagen

| | |
|--------------|--|
| | Rasen, Sträucher, Bäume |
| Einfriedung: | Trennwand zwischen Hof und Hausgarten im Nordosten / gemauert und verputzt mit Holztür |
| | Lebende Hecken |

Nebengebäude

Garage

Grenzbebauung / Die Garage grenzt im Nordosten an den Anbau des Bewertungsobjektes und im Südwesten an die Garage des Nachbarn

| | |
|-------------------|---|
| Baujahr: | 1968 |
| Größe: | ca. 3,35 m x ca. 7,48 m |
| BGF: | ca. 25,00 m ² |
| Bauart: | massiv |
| Außenwände: | Mauerwerk |
| Dach: | flach geneigt / Holzkonstruktion mit Well - Faserzementplatten (lt. Baubeschreibung) |
| | Von innen mit Holz verkleidet |
| Boden: | Beton mit Estrich |
| Fenster: | Kunststofffenster mit Zweifachverglasung |
| Tor: | Rolltor |
| Außentür: | einflügelig |
| Innengestaltung: | Holzverkleidung der Decke |
| Elektroanschluss: | vorhanden |
| GND: | 60 Jahre |
| Modernisierungen: | Rolltor und Fenster / Zeitpunkt des Einbaus nicht bekannt |
| RND: | in 3 Jahren rechnerisch abgelaufen, aufgrund o. a. Modernisierungen noch länger nutzbar |
| Zustand: | der Zustand konnte nicht genau festgestellt werden, da die Garage von innen vollgestellt war. |
| | Anstrichschäden am Regenfallrohr |
| | Einige Risse im Außenputz |

Gartenhäuschen und offener Holzunterstand

Das Alter der Gebäude konnte nicht festgestellt werden.

Insbesondere beim Unterstand besteht ein Instandhaltungsrückstand (hauptsächlich Anstrichschäden).

Sonstiges

Im Dachgeschoss befinden sich u. a. verputzte Innenwände und auch Heizkörper.

Der jetzige Eigentümer wollte das Dachgeschoss weiter ausbauen und hat mit der Vorbereitung der Elektroinstallation (Schlitze und Unterverteilung) begonnen.

4.4.5. Zustand des Bewertungsobjektes

Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsgebäude wurde 2019 zum Teil modernisiert und war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von innen baulich in einem relativ ordentlichen Zustand.

Von außen wirkt das Gebäude durch die markanten Risse im verschmutzten Putz, die dunklen Fensterrahmen und das graue Hopfplaster eher düster. Bei genauerem Hinsehen erkennt man die erneuerten Fenster und die neuere Haustür.

Der Garten mitsamt seinen Holzhäuschen erscheint vernachlässigt und pflegebedürftig.

Insgesamt wird die Optik in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe als weniger als „normal ansprechend“ eingestuft.

Es waren insbesondere folgende Rückstände und Schäden vorhanden:

- **Außenwände**
Zum Teil stärkere Risse im Sockelmauerwerk (Naturstein) sowie im Außenputz, die teilweise auch von innen sichtbar waren
- **Dach**
Tropfende(s) Dachrinne / Fallrohr an der Hauseingangsseite/Ecke zur Straße
Anstrichschäden an der von außen sichtbaren Holzkonstruktion (Ortgang) des Anbaus
- **Fenster und Außentüren**
Klappläden, verwittert und schiefhängend
- **Innenwände- und Türen**
- **Fußböden**
- **Decken und Treppen**
Anstrichschäden an den Holzstufen
Schadhafter Fußbodenbelag auf den Podesten
Feuchtigkeit unter der Decke im Erdgeschoss-Badezimmer
- **Sanitäreinrichtungen**
Das Bad im Keller ist abgängig
- **Heizung**
- **Sonstige Ausstattung**
Die Elektroinstallation außen für die Terrasse und an der Gartentrennwand ist nicht fertiggestellt / schadhaft
- **Besondere Bauteile**
Der Zustand des Balkons konnte nicht genau festgestellt werden, er war mit Gegenständen verstellt und konnte daher nicht eingesehen werden.
Grünbelag auf Hauseingangsstufen und der Eingangsüberdachung durch Witterungseinflüsse
Der Plattenbelag der Terrasse ist relativ stark durchgrünt

- Außenanlagen
Der Garten ist stark pflegebedürftig / Tlw. Schuttablagerungen (u. a. Holzreste / Backsteine / Autoreifen)
- Nebengebäude
Die Garage war sehr zugestellt
Von außen: schadhafte Dachrinne, Fallrohr mit Anstrichschäden und Risse im Außenputz
Beim Unterstand besteht ein Instandhaltungsrückstand (s. o.)
- Sonstiges
Ungünstiger Grundriss, durch gefangenen Raum
Die Heizleitungen im Altbau sind auf Putz verlegt

4.4.6. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung

Das Bewertungsobjekt wird als Zweifamilienhaus genutzt.

Es wird auch zukünftig von dieser Nutzung ausgegangen.

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt lt. Grundstücksmarktbericht (2025) für das Jahr 2024 im Vergleich zu 2023 einen Anstieg der Anzahl der Verträge und gleichzeitig auch einen Anstieg des Geldumsatzes.

Für die 1.104 (+ 20% im Vergleich zu 2023) verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser wurde ein Geldumsatz von 301,68 Mio. € (+ 26 % im Vergleich zu 2023) erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt im Jahresvergleich gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Im Jahr 2024 wurden in Blomberg 51 Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 193.000 € verkauft.

In der Altersklasse 1920 – 1949 wurden im Kreisgebiet keine Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft.

Nach meinen Recherchen vor Ort, im Internet und in der regionalen Tageszeitung, sowie nach Rücksprache mit ortskundigen Maklern ist das Angebot an vergleichbaren Wohnhäusern in Blomberg und in einem Umkreis von ca. 15 km eher gering.

Die seit Ende 2023 leicht gesunkenen Bauzinsen scheinen zu stagnieren und könnten den Markt weiterhin positiv beeinflussen. Bei Gebäuden mit schlechteren Energieeffizienzwerten ist jedoch aufgrund der zu erwartenden Modernisierungskosten mit einer Kaufzurückhaltung zu rechnen. Auch die Lage des Bewertungsobjektes direkt an einer Hauptverkehrsstraße könnte den potenziellen Käufer abschrecken.

4.5. Kennzahlen

Grundlage für die Berechnungen waren die Bauzeichnungen. Die in den Bauzeichnungen vorhandenen Maße wurden auf Plausibilität überprüft und für die Wertermittlung als ausreichend genau übernommen. Nicht vorhandene Maße wurden mit – für eine Wertermittlung – ausreichender Genauigkeit aufgenommen.

4.5.1. 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:

$$(9,30 \text{ m} \times 8,80 \text{ m}) + (4,625 \text{ m} \times 4,365 \text{ m}) = 102,03 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Garage:

$$(3,35 \text{ m} + 3,70 \text{ m} / 2 \times 7,48 \text{ m}) = 26,37 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Holzhäuschen:

Insgesamt ca. 11 m²

Grundfläche der Zuwegungen etc.:

Ca. 80 m² (grob gemessen in TIM-online)

Bebaute Fläche insgesamt:

$$102,03 \text{ m}^2 + 26,37 \text{ m}^2 + 11 \text{ m}^2 + 80 \text{ m}^2 = 219,40 \text{ m}^2$$

4.5.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO Absatz 3 zulässig sind.

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

Bebaute Fläche: 219,40 m²

Grundstücksfläche: 418 m²

GRZ:

$$219,40 \text{ m}^2 / 418 \text{ m}^2 = 0,52$$

4.5.3. 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: überdeckter 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. Im Dachgeschoss richtet sich gem. ImmoWertV (2021) Anlage 4, Punkt 2, Abs. 5 die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist dabei eine untergeordnete Nutzbarkeit z. B. als Lager-/ Abstellraum. Die

Nutzbarkeit setzt eine lichte Höhe von 1,25 und ihre Begehbarkeit voraus. Die Zugänglichkeit richtet sich nach der Intensität der Nutzung.

Wertansatz

Beim Bewertungsobjekt liegt folgende Gebäudeart vor:

Wohnhaus – Typ 2.12

Ein- und Zweifamilienhaus, zweigeschossig, vollunterkellert und nicht ausgebautes Dachgeschoss

Kellergeschoss:

$$(9,30 \text{ m} \times 8,80\text{m}) = 79,20 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$(9,30 \text{ m} \times 8,80\text{m}) = 79,20 \text{ m}^2$$

Obergeschoss:

$$(9,30 \text{ m} \times 8,80\text{m}) = 79,20 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$(9,30 \text{ m} \times 8,80\text{m}) = 79,20 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$79,20 \text{ m}^2 \times 4 = 316,80 \text{ m}^2$$

Wohnhaus – Typ 2.21

Ein- und Zweifamilienhaus (Anbau), eingeschossig, nicht unterkellert und vollausgebautes Dachgeschoss

Erdgeschoss:

$$(4,625 \text{ m} \times 4,365 \text{ m}) = 20,18 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$(4,625 \text{ m} \times 4,365 \text{ m}) = 20,18 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$20,18 \text{ m}^2 \times 2 = 40,36 \text{ m}^2$$

4.5.4. Wohnfläche

Grundlage für die Wohnflächenberechnung waren die Bauzeichnungen und die Wohnflächenberechnung aus der Bauakte. Die in den Bauzeichnungen vorhandenen Maße wurden vor Ort auf Plausibilität überprüft und für die Wertermittlung als ausreichend genau übernommen. Nicht vorhandene Maße wurden neu aufgenommen.

Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

Balkone und Terrassen wurden zu $\frac{1}{4}$ der Fläche berechnet.

| | | |
|---------------|---|----------------------|
| Erdgeschoss | | |
| Eingang/Diele | $[(1,90 \text{ m} + 2,50 \text{ m}) / 2] \times 1,60 \text{ m}$ | 3,52 m ² |
| Badezimmer | 1,60 m x 2,55 m | 4,08 m ² |
| Kinderzimmer | (3,96 m x 3,57 m) - (0,375 x 0,375 m) | 14,00 m ² |
| Schlafzimmer | 4,00 m x 3,57 m | 14,28 m ² |
| Wohnzimmer | (4,00 m x 4,88 m) - (0,375 x 0,375 m) | 19,38 m ² |
| Küche | 3,76 m x 4,25 m | 15,98 m ² |
| Terrasse | 3,00 m x 3,75 m x 0,25 | 2,81 m ² |
| insgesamt | | 74,05 m ² |
| Obergeschoss | | |
| Diele | $[(1,90 \text{ m} + 2,50 \text{ m}) / 2] \times 1,60 \text{ m}$ | 3,52 m ² |
| Badezimmer | 1,60 m x 2,55 m | 4,08 m ² |
| Kinderzimmer | (3,96 m x 3,57 m) - (0,375 x 0,375 m)] | 14,00 m ² |
| Schlafzimmer | 4,00 m x 3,57 m | 14,28 m ² |
| Wohnzimmer | (4,00 m x 4,88 m) - (0,375 x 0,375 m) | 19,38 m ² |
| Küche | 3,76 m x 3,765 m | 14,16 m ² |
| Balkon | 1,00 m x 3,765 m x 0,25 | 0,94 m ² |
| insgesamt | | 70,36 m ² |

Wohnfläche insgesamt = 74,05 m² + 70,36 m² = 144,41 m² / rd. 144 m²

4.5.5. Wohnflächenfaktor 1

Der Wohnflächenfaktor ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von der Wohnfläche zur Grundstücksfläche bezeichnet. Er ist ein Indikator für den Umfang der baulichen Nutzung des Baugrundstücks.

$$144 \text{ m}^2 / 418 \text{ m}^2 = 0,34$$

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

$$418 \text{ m}^2 / 144 \text{ m}^2 = 2,90$$

4.5.6. 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.

Erdgeschoss:

$$\text{BGF: } (79,20 \text{ m}^2 + 20,18 \text{ m}^2) = 99,38 \text{ m}^2$$

Wfl.: 75,04 m²

$75,04 \text{ m}^2 / 98,38 \text{ m}^2 = 0,76$

Der reziproke Wert: Bruttogrundfläche zu Wohnfläche ergibt sich wie folgt;

$98,38 \text{ m}^2 / 75,04 \text{ m}^2 = 1,1,31$

Anmerkung:

Übliche Wohnflächenfaktoren für Vollgeschosse¹⁶:

Wfl / BGF zwischen 0,73 und 0,78

BGF/Wfl zwischen 1,37 und 1,28

Die Wohnflächenfaktoren des Bewertungsobjektes liegen damit im Normbereich. Zudem wird dadurch die Wohnflächenberechnung (Pkt. 4.5.4) plausibilisiert.

5. 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.

5.1. 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 diffizil.

- 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.

¹⁶ Studie „Bewertung von Wohnimmobilien“ - HypZert -Fachgruppe Wohnen - Stand: März 2022 / Studienbrief „Grundlagen der Wertermittlung“ Prof. Dr. Piehler

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 (2021)]

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 und dem Gebäudewert der baulichen 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.

5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahren

Können gem. § 6 der ImmoWertV-2021 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 Zweifamilienhaus.

Ein- und Zweifamilienwohngebäude werden vorwiegend zum Zwecke der Eigennutzung errichtet. 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.

Für die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren sind Quadratmeterpreise vergleichbarer Objekte heranzuziehen.

Für die zu bewertende Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt ein Immobilienrichtwert vor. Das Bewertungsobjekt ist mit dem Immobilienrichtwert ausreichend vergleichbar, sodass dieses Verfahren gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV-2021 angewandt werden kann.

Die notwendigen Daten für die Sachwertermittlung stehen ebenfalls zur Verfügung, so dass auch das Sachwertverfahren angewandt werden kann. Durch die Marktanpassung, die aufgrund der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wird, wird über das Sachwertverfahren ein marktgerechtes Ergebnis erzielt.

Zur Ergebnisunterstützung wird zudem das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Innerhalb der Wertermittlungsverfahren werden verschiedene Merkmale berücksichtigt. Diese Merkmale sind zu erläutern und abzuleiten. Einige Merkmale

kommen in verschiedenen Verfahren vor. Im Sachwertverfahren werden die meisten dieser Merkmale benötigt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird deshalb mit dem Sachwertverfahren begonnen. Bei den Merkmalen, die gleich zu behandeln sind, wird in den folgenden Wertermittlungsverfahren auf die vorherige Abhandlung hingewiesen.

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

5.3. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der ImmoWertV-2021 § 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 Wertermittlungsstichtags 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 ein Bodenrichtwert von 115 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

| | |
|----------------------|--------------------|
| Richtwertstichtag | 01.01.2025 |
| Richtwertnummer | 4040009 |
| Beitragszustand: | beitragsfrei |
| Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| Nutzungsart: | Wohnbauflächen |
| Geschosszahl: | 1-2 |
| Fläche: | 300 m ² |
| Lagebeurteilung: | 94 |

Ableitung vorläufiger Bodenwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2025. Der Index lag zu diesem Zeitpunkt bei 102 und wurde zum 15.05.2025 im Geoportale des Kreises Lippe mit 108 veröffentlicht, so dass eine zeitliche Anpassung notwendig ist.

$$108 \times 100 / 102 - 100 = 5,88 \%$$

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

| Merkmal | Vergleich | Bemerkung |
|-------------------------|-----------|--------------|
| Lage | o | |
| Baugrundstücksfläche | - | größer |
| Zuschnitt | o | unregelmäßig |
| Nutzungsart | o | |
| Baulücke | o | |
| Sonstige Beschaffenheit | o | |

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

Die Lage an der stark befahrenen Straße wird nicht wertmindernd angesetzt, da alle Gebäude in der Richtwertzone direkt an dieser Straße liegen. Sie ist damit im Bodenrichtwert ausreichend berücksichtigt.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Größe lauten gem. Grundstücksmarktbericht wie folgt:

$$300 \text{ m}^2 \quad 106,9$$

$$418 \text{ m}^2 \quad 104,1$$

$$104,1 \times 100 / 106,9 - 100 = - 2,62 \%$$

Der Umrechnungskoeffizient für einen stark unregelmäßiger Zuschnitt beträgt lt. GMB: 95,7

Die vorhandene Unregelmäßigkeit wird nicht als stark eingestuft, daher erfolgt kein Abzug.

Vorläufiger relativer Bodenwert

| | | |
|-------------------|----------|-----------------------|
| Ausgangswert | | 115,00 € |
| Marktentwicklung | + 5,88 % | 6,76 € |
| Zwischenwert | | 121,76 € |
| Größe | - 2,62 % | 3,19 € |
| Bodenwert relativ | | 118,57 € Rd. 120 € |

Vorläufiger Bodenwert

$$120 \text{ €/ m}^2 \times 418 \text{ m}^2 = 50.160 \text{ € / rd.50.000 €}$$

5.4. Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der vorläufige Sachwert der Grundstücks (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, des vorläufigen Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwertes ermittelt. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen, ohne Außenanlagen wird mithilfe gewöhnlicher Herstellungskosten und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden dabei nach § 7 Abs. 1 ImmoWertV-2021 durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV-2021 berücksichtigt.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert ergibt sich aus folgenden Komponenten:

| | |
|--|--|
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen | |
| * Alterswertminderungsfaktor | |
| <hr/> | |
| = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | |
| + vorläufiger Sachwert der Außenanlagen | |
| + vorläufiger Bodenwert | |
| <hr/> | |
| = vorläufiger Sachwert | |
| * objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung) | |
| <hr/> | |
| = vorläufiger marktangepasster Sachwert | |
| +/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | |
| <hr/> | |
| = Sachwert | |

5.4.1. Begriffe und Wertansätze

Normalherstellungskosten Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV-21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden auch als Kostenkennwerte bezeichnet und sind eine wesentliche Grundlage des Sachwertverfahrens. Sie geben für unterschiedliche Gebäudetypen modellhafte Herstellungskosten an. Ihre Bezugseinheit ist die Bruttogrundfläche (BGF).¹⁷

Die Ausstattung wird in Standardstufen eingeordnet. Liegen Ausstattungsmerkmale in verschiedenen Stufen vor, erfolgt die Zuordnung anteilig.

| Merkmal | Wägungs- Anteil | Standardstufe | | | | |
|-----------------------|--------------------|---------------|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23% | 1 | | | | |
| Dach | 15% | | 1 | | | |
| Außentüren u. Fenster | 11% | | | 1 | | |

¹⁷ Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Geschossflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes und deren konstruktive Umschließung

Gemarkung Blomberg, Flur 16, Flurstück 1348

| | | | | | | |
|------------------------|-----|------|------|------|---|------|
| Innenwände Innentüren | 11% | | | 1 | | |
| Decken u. Treppen | 11% | | 0,9 | 0,1 | | |
| Fußböden | 5% | | 1 | | | |
| Sanitär | 9% | | 1 | | | |
| Heizung | 9% | | | 1 | | |
| Technische Ausstattung | 6% | | | 1 | | |
| Stufenwertigkeit | | 0,65 | 0,72 | 0,83 | 1 | 1,25 |

Die Standardstufe wird mit der Stufenwertigkeit multipliziert und in der unteren Tabelle eingetragen. Anschließend wird der Wägungsanteil mit der Summe der Stufenwertigkeiten multipliziert und als Teilwert von s (ts) in der letzten Spalte vermerkt und zur Summe s aufaddiert.

| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | s |
|-----------------------|-----|------|-------|------|---|---|---------|
| Außenwände | 23% | 0,65 | | | | | 0,1495 |
| Dach | 15% | | 0,72 | | | | 0,108 |
| Außentüren u. Fenster | 11% | | | 0,83 | | | 0,0913 |
| Innenwände und Türen | 11% | | | 0,83 | | | 0,0913 |
| Decken u. Treppen | 11% | | 0,648 | 0,83 | | | 0,08041 |
| Fußböden | 5% | | 0,72 | | | | 0,036 |
| Sanitär | 9% | | 0,72 | | | | 0,0648 |
| Heizung | 9% | | | 0,83 | | | 0,0747 |
| Technik | 6% | | | 0,83 | | | 0,0498 |
| | | | | | | | 0,74581 |

Der Wert s liegt zwischen den Stufenwertigkeiten der Stufe 3 und 4. Die Gebäudestandardkennzahl (GSK) wird durch Interpolation nach der folgenden Formel errechnet.

$$GSK = a + (s-b) / (c-b)$$

| | a | b | c | s | |
|-----|---|------|------|---------|------|
| GSK | 2 | 0,72 | 0,83 | 0,74581 | 2,23 |

Kostenkennwert Typ 1.21

| | |
|------------|-----------------------------|
| Stufe 2 | 635 €/m ² BGF |
| Stufe 3 | 730 €/m ² BGF |
| Stufe 2,23 | 656,85 €/m ² BGF |

Der Kostenkennwert bezieht sich auf ein Einfamilienhaus.

Für ein Zweifamilienhaus erhöht sich der Kennwert um 5 %.

$$656,85 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,05 = 689,97 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \text{ rd. } \underline{690 \text{ €/m}^3 \text{ BGF}}$$

Kostenkennwert Typ 2.21

| | |
|------------|------------------------------|
| Stufe 2 | 825 € /m ² BGF |
| Stufe 3 | 945 € /m ² BGF |
| Stufe 2,23 | 851,76 € /m ² BGF |

Für ein Zweifamilienhaus erhöht sich der Kostenkennwert um 5 %.

Der Kostenkennwert geht bei einem ausgebauten Dachgeschoss von einer Drenpelhöhe von 1 m aus. Die Drenpelhöhe des Anbaus beträgt nur 90 cm. Daher erfolgt in Anlehnung an den GMB ein Abschlag von 1 %.

Die beiden Zu- bzw. Abschläge sind gegeneinander aufzurechnen.

Er ergibt sich demnach ein Zuschlag von 4 % (UF 1,04).

$851,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,04 = 885,83 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ rd. 886 €/m² BGF

Baunebenkosten

Im Ansatz der NHK 2010 sind 17 % Baunebenkosten enthalten. Sie werden nicht gesondert angesetzt.

Korrekturfaktoren /Regionalfaktoren

Die modellhaften Normalherstellungskosten sind für das gesamte Bundesgebiet geltende Einheitswerte. Die Lage auf dem örtlichen Baumarkt ist gem. § 36 Abs. 1 durch Anwendung entsprechender Regionalfaktoren zu berücksichtigen.

Der Regionalfaktor für den Kreis Lippe wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Lippe mit 1,0 ermittelt.

Brutto-Grundfläche

Siehe Pkt. 4.5.3.

Typ 1.12 = 316,80 m² / rd. 317 m²

Typ 2.21 = 40,46 m² / rd. 40 m²

Baupreisindex

Der Baupreisindex berücksichtigt die Entwicklung der Baukosten zwischen dem Basisjahr der NHK 2010 und dem Wertermittlungstichtag.

Wertansatz:

Baupreisindex 2010 = 100

Baupreisindex August 2025 = 189,6¹⁸

Werthaltige einzelne Bauteile

Werden nicht durch die NHK abgedeckt. Dazu gehören insbesondere Balkone, Dachgauben, Hauseingangsstufen und Außenkellertreppen. Sie sind gemäß § 36

Abs. 2 ImmoWertV-2021 gesondert zu berechnen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

¹⁸ <https://www.sprengnetter.de/produkte-services/marktdaten-karten-unterlagen-service/indizes-und-zeitreihen/baupreisindex/>

Wertansatz:

In Anlehnung an die Fachliteratur¹⁹:

| | |
|------------------|----------------|
| Eingangsstufen | 3.200 € |
| Balkon*+Terrasse | 2.500 €* |
| | <u>5.700 €</u> |

*der größte Teil des Balkons ist in der BGF und damit im Ansatz der NHK enthalten.

Alter § 4 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV (2021)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Das gewichtete Baujahr aus Ursprungsgebäude und Anbau ergibt sich mit 1943.

Gewichtet nach BGF [(1938 x 316,80 m²) + (1981 x 20,18 m²) + (1991 x 20,19 m²)] / 357,16 = 1943

Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt demnach:

2025 – 1943 = 82 Jahre

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV(2021)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung - vom Baujahr angerechnet - üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Wirtschaftlich ist eine bauliche Anlage nur so lange nutzbar, wie es den sich wandelnden Anforderungen an bauliche Anlagen, insbesondere im Hinblick auf Art, Konstruktion, Ausstattung und vielem mehr entspricht.

Wertansatz:

Das Bewertungsobjekt hat gemäß Anlage 1 der ImmoWertV-2021 (Modellansatz) und meiner Einschätzung eine GND von ca. 80 Jahren.

Restnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 3 ImmoWertV (2021)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird nach ImmoWertV-2021 die prognostizierte Anzahl der Jahre definiert, die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie errechnet sich im Normalfall aus der Gesamtnutzungsdauer minus Alter der baulichen Anlagen.

RND: 80 Jahre – 82 Jahre = -2 Jahre

Damit ist die Restnutzungsdauer überschritten.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die RND verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen, die innerhalb der letzten 10 - 25 Jahre durchgeführt worden sind, verlängern die Restnutzungsdauer.

Zur Ermittlung der RND wird das Modell aus Anlage 2 der ImmoWertV (2021) angewandt.

¹⁹ Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2013, Seite 1953 ff

Danach gibt es fünf Modernisierungsgrade.

Der Modernisierungsgrad wird in einer von 1 bis 5 reichenden Skala mit Hilfe eines Punktesystems bestimmt.

| Modernisierungsgrad Punkte | Bezeichnung |
|-------------------------------|--|
| ≤ 1 | Nicht modernisiert |
| 4 | Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| 8 | Mittlerer Modernisierungsgrad |
| 13 | Überwiegend modernisiert |
| ≥ 18 | Umfassend modernisiert |

Maximal können 20 Punkte vergeben werden.

| Modernisierungselemente | Max. Punkte |
|---|-------------|
| Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) | 2 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 |
| Modernisierung von Bädern | 2 |
| Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken Fußböden Treppen | 2 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 |
| Summe | 20 |

Liegen die Maßnahmen weiter zurück oder sind die aufgeführten Modernisierungselemente nicht vollumfänglich modernisiert, sind die Tabellenwerte grundsätzlich nur anteilig anzusetzen.

Die unter Pkt. 4.2 genannten Modernisierungen führen zu folgender Punkteverteilung:

| Modernisierungselemente | Max. Punkte |
|---|-------------|
| Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung | 0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 1,5 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) | 2 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 0 |
| Modernisierung von Bädern | 1,75 |
| Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken Fußböden Treppen | 1 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 0,75 |
| Summe | 7 |

Das relative Alter beträgt: $\text{Alter} / \text{GND} \times 100 \%$

82 Jahre/ 80 Jahre = 1,025 oder 102,5 %

Die Formel wirkt ab einem relativen Alter von 55 % und wird demnach angewandt.

Gemäß Anlage 2 ImmoWertV ergibt sich folgende RND:

$\text{RND} = a \cdot \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$

Für 7 Modernisierungspunkte Punkte lauten die Werte:

$a = 0,5575$

$b = 1,2193$

$c = 1,0263$

$(0,5575 \cdot 82^2 / 80) - (1,2193 \cdot 82) + (1,0263 \cdot 80) = 28,97$

Daraus ergibt sich eine RND von: 29 Jahren

Wertansatz:

Die Restnutzungsdauer mit rd. 29 Jahren angesetzt.

Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV-2021

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Wertansatz

29 Jahre zu 80 Jahre = 0,3625

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Das sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze einschließlich der Anschlussbeiträge für Strom, Gas und Wasser.

Übliche Zier- und Nutzgärten, sind im Bodenwert enthalten bzw. werden nicht von jedem potentiellen Käufer berücksichtigt, da sie für ihn nicht nützlich erscheinen.

Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden berücksichtigt.

Beim Bewertungsobjekt werden keine Anpflanzungen berücksichtigt.

Wertansatz

Die baulichen Außenanlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert angesetzt.

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Bauliche Außenanlagen | |
| Ver- und Entsorgungseinrichtungen | 5.000 € |
| Bodenbefestigungen | 1.500 € |
| Sonstige Anlagen | 1.000 € |
| insgesamt | <u>7.500 €</u> |

Nebengebäude

Garage

Wertansatz:

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht wird der Wert auf insgesamt 4.000 € geschätzt.

Gartenhäuschen / Unterstand

Wertansatz:

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht wird der Wert auf insgesamt 800 € geschätzt

Sachwertfaktor

Bei dem Sachwertverfahren bleibt die Lage auf dem Grundstücksmarkt vorerst unberücksichtigt. Nach § 35 ImmoWertV-2021 Abs. 3 soll der berechnete vorläufige Sachwert mithilfe von objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren dem Immobilienmarkt angepasst werden.

Wertansatz:

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Lippe hat anhand einer ausgewählten Anzahl von 747 Kaufverträgen an Ein- und Zweifamilienhäusern den vorläufigen Sachwert ermittelt und diesen mit dem Kaufpreis verglichen. Die Gegenüberstellung zeigte, dass der bereinigte Kaufpreis dem vorläufigen Sachwert nicht entspricht.

Es ergaben sich Sachwertfaktoren, mit denen der Sachwert an den Verkehrswert angepasst werden muss. Die Sachwertfaktoren sind örtlich verschieden und können mithilfe von Kennziffern und Korrekturfaktoren nach einer vom Gutachterausschuss des Kreises Lippe vorgegebenen Formel errechnet werden.

Das Bestimmtheitsmaß dieser statistischen Analyse/ Regressions-Statistik beträgt 0,32 und der relative Standardfehler 14 %.

Der Gemeindevwert für Blomberg wurde zum 01.01.2025 mit 87 ermittelt.

Der Schwertfaktor ergibt sich wie folgt:

| Merkmal | Koeffizient | Objekt | - | - |
|------------------------------|-------------|--------|------------|-------------|
| Konstante | 186,343 | | | 186,343 |
| Gemeindevwert | 0,8469 | 87 | | 73,6803 |
| LN (Lagewert) | -6 | 94 | 4,54329478 | -25,1816657 |
| LN (Baugrundstücksfläche) | -14,6403 | 418 | 6,03548143 | -88,3612588 |
| LN (Restnutzungsdauer) | -11,6836 | 29 | 3,36729583 | -39,3421376 |
| Unterkellerung (%) | -0,0677 | 80 | | -5,416 |
| Anzahl der Wohneinheiten | -2,60085 | 2 | | -5,2017 |
| Sachwertfaktor | | | | 96,520538 |

Der Sachwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Optik (schlechter als normal ansprechend) mit 93 angesetzt.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen Wertermittlung sind gem. § 8 Abs. 1 ImmoWertV-2021 Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Der § 8 Absatz 2 ImmoWertV-2021 definiert Allgemeine Grundstücksmerkmale als wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV-2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. Besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
4. Sonstige Wertbeeinflussungen
5. Bodenverunreinigungen
6. Grundstücksbezogene Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind (z. B. durch den Ansatz des Ertrages, durch eine entsprechend modifizierte Restnutzungsdauer, oder beim Ansatz der Normalherstellungskosten), erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

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.

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

Zur Bemessung der Wertminderungen wegen Baumängeln und Bauschäden können die Kosten ihrer Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) als Anhaltspunkt dienen.

Bei der Bewertung von Bauschäden-/Mängeln wird nach disponiblen und nicht disponiblen (unabweislichen) Instandsetzungskosten unterschieden.

Bei Baumängeln und Bauschäden, deren Behebung aus rechtlichen oder sonstigen Gründen unabweisbar (nicht disponibel) sind, insbesondere wenn der Restwert des Gebäudes zu verfallen droht, wird man sich an den vollen Beseitigungskosten orientieren müssen.²⁰

Disponible Instandsetzungskosten sind Kosten solcher Maßnahmen, die nicht zwingend erforderlich sind. Sie werden nicht in voller Höhe angesetzt.

Die Wertminderung wegen disponibler Baumängel und Schäden werden mit den alterswertgeminderten Schadenbeseitigungskosten angesetzt.

²⁰ Vergleiche Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage, Seite 1.001, „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, 9. Auflage, Seite 668

Die Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen hinsichtlich Baumängel und Bauschäden, nur überschlägig schätzen. Es erfolgte keine Baumängel-/Bauschadenbegutachtung, dazu ist die Beauftragung eines Fachingenieurs bzw. Fachgutachters notwendig.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Vorplanung im Sinne der Phasen der Architektenplanung nach HOAI anzusehen sind.

Wertansatz

Der Werteinfluss der unter Pkt. 4.4.5. „Zustand des Bewertungsobjektes“ aufgeführten Bauschäden/Baumängel wird nach der Wertanteiltabelle und in Anlehnung an die Fachliteratur Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel Baukosten 2024/25 „Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ unter Berücksichtigung auf ca.:

9.000 € geschätzt und wertmindernd angesetzt.

Anmerkung

Der hier angesetzte wertmindernde Betrag entspricht nicht den tatsächlich aufzuwendenden Kosten und führt nicht zu einer Verlängerung der RND.

Sonstige Wertbeeinflussungen

1. Ungünstiger Grundriss (gefangener Raum) und Heizleitungen auf Putz
2. Lage direkt an der Hauptverkehrsstraße (Ortsdurchfahrt)
3. Begonnener Dachausbau

Wertansatz

1. Der Werteinfluss durch den ungünstigen Grundriss (gefangener Raum) und die auf Putz verlegten Heizleitungen wird auf 2 % des vorläufigen alterswertgeminderten Sachwerts geschätzt und wertmindernd angesetzt.

$178.609 \text{ €} \times 0,02 = 3.572 \text{ / rd. } \underline{3.600 \text{ €}}$

2. Der Werteinfluss durch die Lage an der Hauptverkehrsstraße wird auf 5 % des vorläufigen alterswertgeminderten Sachwerts geschätzt und wertmindernd angesetzt.

$178.609 \text{ €} \times 0,05 = 8.930 \text{ € / rd. } \underline{8.900 \text{ €}}$

3. Der Werteinfluss für die begonnenen Bauarbeiten im Dachgeschoss wird auf 5.000 € geschätzt und werterhöhend angesetzt.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Bewertungsobjekt ist, wie unter Punkt 3.3. beschrieben, in das Baulastverzeichnis des Kreises Lippe eingetragen.

Gem. § 85 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.

Der Baulastverpflichtete hingegen muss mit der Eintragung einer Baulast in das

Baulastenverzeichnis im allgemeinen Einschränkungen seines Eigentums hinnehmen. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks wird verpflichtet, sich entsprechend der Baulast zu verhalten. Die freie Verfügbarkeit des Eigentums im Rahmen der mit einer Baulast belasteten Fläche wird eingeschränkt

Bei den unter Pkt. 3.3. beschriebenen Baulasten handelt es sich um Baulasten, die vereinbart wurden, um auf den beiden Nachbarflurstücken den Bau je einer Garage baurechtlich genehmigt zu bekommen.

Die Eigentümer verpflichten sich:

Die Garageneinfahrten von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten.

1. Um den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit zu ermöglichen
2. Damit die Fahrzeuge der jeweiligen Nachbarn zwischen den vorhandenen Gebäuden wenden können

Beide Grundstücke sind einerseits belastet und andererseits auch begünstigt.

Für das Bewertungsobjekt bedeutet das:

Durch die Baulast wurde der Bau der Garage erst möglich. Der Wert der Baulast wäre damit in der baulichen Anlage bzw. in der Garage aufgegangen.

Belastend wirkt aber die Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die Fläche vor der Garage freizuhalten.

Die bauliche Nutzbarkeit wird dadurch geringfügig und die sonstige Nutzung sehr eingeschränkt.

Die Fläche der Baulast beträgt 3,45 m x 11,50 m = 40,02 m² das entspricht einem Flächenanteil von ca. 9,5 % des Grundstücks und nimmt damit einen geringen Teil des Gesamtgrundstücks ein.

Die Baulastfläche befindet sich am äußeren Rand des Grundstücks.

Wertansatz

In Anlehnung an die Fachliteratur²¹ wird der Werteeinfluss auf 4 % des vorläufigen unbelasteten Bodenwertes geschätzt und wertmindernd angesetzt.

$$50.000 \text{ €} \times 0,04 = 2.000 \text{ €}$$

Wertansatz insgesamt

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Bauschäden und Baumängel | - 9.000 € |
| Sonstige Wertbeeinflussungen | - 7.500 € |
| - 3.600 € - 8.900 € + 5.000 € | |
| Rechte und Belastungen | -2.000 € |
| insgesamt | <u>- 18.500 €</u> |

²¹ Kröll. Hausmann, Rolf, „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Auflage 5, Seite 267

5.4.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

| | | |
|--|----------------------------|-----------|
| <u>Typ 1.21</u> | | |
| Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten | 690 €/m ² BGF | |
| Bruttogrundfläche | 317 m ² | |
| Wert | | 218.730 € |
| <u>Typ 2.21</u> | | |
| Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten | 886 € / m ² BGF | |
| Bruttogrundfläche | 40 m ² | |
| Wert | | 35.440 € |
| Besondere Bauteile | | 5.700 € |
| Zwischenwert | | 259.870 € |
| Baupreisindex III 2025 | 1,896 | |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag (WST) | 259.870 € x 1,896 | 492.714 € |

5.4.3. Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen

| | | |
|--|---------------------|-----------|
| | 36,25 % x 492.714 € | 178.609 € |
|--|---------------------|-----------|

5.4.4. Zeitwert der Außenanlagen

| | | |
|--|--|---------|
| | | 7.500 € |
|--|--|---------|

5.4.5. Zeitwert der Nebengebäude

| | | |
|--|--|---------|
| | | 4.800 € |
|--|--|---------|

5.4.6. Vorläufiger Bodenwert

| | | |
|--|--|----------|
| | | 50.000 € |
|--|--|----------|

5.4.7. Vorläufiger Sachwert

| | | |
|--|--|-----------|
| | | 240.909 € |
|--|--|-----------|

5.4.8. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

| | | |
|--|-----------------------------------|-----------|
| | 240.909 € x 0,93 (Sachwertfaktor) | 224.045 € |
|--|-----------------------------------|-----------|

5.4.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| | | |
|--|--|------------|
| | | - 18.500 € |
|--|--|------------|

5.4.10. Sachwert

| | | |
|--|---------------------------------|--------------|
| | Der Sachwert ergibt sich folgt: | 205.545 € |
| | 224.045 € - 18.500 € | Rd.206.000 € |

5.5. Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021**5.5.1. Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes**

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV(2021) können bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe hat in Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte Immobilienrichtwerte u.a. für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt.

Der relative Standardfehler beträgt 13,91 %

Die Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

Die Richtwerte beziehen sich auf einen mängelfreien m² Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwert enthalten.

Nebengebäude und Stellplätze sind im Richtwert nicht enthalten.

Der Immobilienrichtwert für das Bewertungsobjekt beträgt zum 01.01.2025 – 1.610 € /m² Wohnfläche und ist wie folgt normiert:

Richtwertnummer: 1314120

Stadt Blomberg/ Ortsteil Blomberg

Ein- und Zweifamilienhäuser / freistehend

Weiterverkauf

Baujahr 1978

Wohnfläche 140 m²

Ausstattungsstufe mittel

Anzahl der Einheiten 1

Anzahl der Geschosse 1

Optik normal ansprechend

Alter 45 Jahre

Beitragszustand beitragsfrei

Baugrundstücksfläche 600 m²

Boden-/ Lagewert 130 €

Im Grundstücksmarktbericht wurden Umrechnungskoeffizienten und Korrekturwerte veröffentlicht, mit denen im Folgenden das Bewertungsgrundstück an das Richtwertgrundstück angepasst wird.

Umrechnungskoeffizienten:

Lagewert

| IRW | UK | Objekt | UK |
|-----|------|--------|-------|
| 130 | 95,2 | 94 | 89,99 |

Baugrundstücksfläche

| IRW | UK | Objekt | UK |
|-----|-----|--------|------|
| 600 | 100 | 418 | 94,4 |

Wohnfläche durchschnittlich

| IRW | UK | Objekt | UK |
|-----|-----|--------|-------|
| 140 | 100 | 144 | 98,84 |

Optik

| IRW | UK | Objekt | UK |
|-----|-----|--------|------|
| 5 | 100 | 4 | 88,7 |

Einheiten

| IRW | UK | Objekt | UK |
|-----|-----|--------|------|
| 1 | 100 | 2 | 97,3 |

Umrechnungskoeffizient insgesamt:

$$89,99/95,2 \times 94,4 / 100 \times 95,9/100 \times 88,7/100 \times 100/97,3 = 0,7385$$

Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

| | | |
|---|---|------------------------|
| Immobilienrichtwert | = | 1.610€ /m ² |
| Anpassung zur Berücksichtigung von Abweichungen | x | 0,74 |
| Objektspezifischer Vergleichswert | = | 1.191 €/m ² |
| Wohnfläche (m ²) | x | 144 m ² |
| Zwischenwert | = | 171.562 € |
| Nebenanlagen (Garage + Gartenhäuschen) | + | 4.800 € |
| Vorläufiger Vergleichswert | = | 176.362 € |
| Marktanpassung 1* | x | 1 |
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 176.362 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | - 18.500 € |
| Vergleichswert | = | - 157.862 € |

* Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2025 – der im Geoportal veröffentlichte Preis-Index für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug zu dem Zeitpunkt 100 und ist bis zum Mai 2025 auf 99 gesunken. Die Angebotspreise im Internet sind bis zum 4. Quartal 2025 allerdings leicht gestiegen. Sodass keine Marktanpassung vorgenommen wird.

5.5.2. Vergleichswert, mittelbar mit Hilfe des Immobilienrichtwertes

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit:

Rd. 158.000 €

5.6. Ertragswertverfahren §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt und hängt von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Unterhaltungsrückstände
- objektspezifische Merkmale
- Bodenwert

Die Rechenformel stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

| | |
|---|--|
| | Rohertrag |
| - | Bewirtschaftungskosten |
| = | Reinertrag |
| - | Bodenwertverzinsung |
| = | Gebäudereinertrag |
| x | Vervielfältiger |
| = | Gebäudeertragswert |
| + | Bodenwert |
| = | Vorläufiger Ertragswert |
| x | Ggf. zusätzliche Marktanpassung |
| = | Marktangepasster vorläufiger Ertragswert |
| ± | Objektspezifische Merkmale |
| = | Ertragswert |

5.6.1. Begriffe und Wertansätze

Mieten

Das Ertragswertverfahren ist nach der Immobilienwertermittlungsverordnung mit marktüblichen Erträgen durchzuführen.

Marktüblich erzielbare Mieten, das sind Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden. Sie sind nachhaltig wirksam und mit der ortsüblichen Miete, die im Mietrecht anzuhalten ist, vergleichbar.

Der Gutachterausschuss des Kreises Lippe hat für Blomberg abgeleitet. Die ermittelten Werte bilden nur den Rahmen der Wertermittlung die Grundlage für die Ermittlung der marktüblichen Miete.

Die angegebenen Werte können nicht für die Begründung einer Mieterhöhung verwendet werden.

Die für das Jahr 2025 marktübliche Modell-Miete für Blomberg wird wie folgt dargestellt:

| Mietrahmen der Stadt Blomberg | | |
|-------------------------------|--------|--------|
| von | bis | Mittel |
| 3,30 € | 8,00 € | 5,25 |

Die Werte des Mietrahmens geben das Marktniveau von vermieteten Wohnungen wider. Bei Neuvermietungen sind marktbedingte Abweichungen möglich. Die Marktmiete bei Neuvermietungen weicht in der Regel von der ortsüblichen Miete für Bestandsmieten ab. Während die Marktmiete weitgehend dem Prinzip von Angebot und Nachfrage folgen kann, Beschränkungen aus rechtlichen Vorgaben (z. B. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz) sind zu beachten, unterliegt die ortsübliche Miete den Vorschriften des BGB zum Mietrecht.

Der GAA hat ein Schema zur Anpassung der Miete ausgehend vom Mittelwert veröffentlicht.

Danach ergeben sich für das Bewertungsobjekt folgende Mieten:

Erd- und Obergeschosswohnung

| | |
|------------------|---------------------------|
| Lage | + 10 % |
| Größe | ± 0 % |
| Art | + 15 % (Zweifamilienhaus) |
| Beschaffenheit | ± 0 % |
| Ausstattung | ± 0 % |
| Energieeffizienz | - 5 % |
| insgesamt | + 20 % |

$$5,25 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 6,30 \text{ €/m}^2$$

Der Mietpreisindex ist vom Januar 2025 bis zum September 2025 von 108,3 auf 109,8 gestiegen.

Danach ergibt sich folgender Wert:

Erd-Obergeschosswohnung

$$6,30 \text{ €/m}^2 \times 109,8 / 108,3 = 6,39 \text{ €/m}^2$$

In den Internetportalen werden für Blomberg Durchschnittspreise für Angebotsmieten zwischen und 6,59 €/m² (Immoportal.com) und 6,86 €/m² (immoscout.de) sowie 8,18 € (Engel und Völkers) genannt. Differenzierungen nach Größe und Ausstattung sind nur z. T. angegeben.

Die gegenwärtig gezahlte Nettokaltmiete beträgt laut Mietvertrag 650 €.

Das sind 9,29 € /m² (650 € / 70 m²).

Diese Miete liegt damit weit über den vom GAA ermittelten Mietrahmen und auch den, in den Internetportalen angegebenen Angebotsmieten.

Die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche mit 87 m² entspricht allerdings nicht der für die Wertermittlung ermittelten tatsächlichen Wohnfläche von 70 m². (Siehe Punkt 4.5.3. – 4.5.6.)

Teilt man 650 € / 87 m² ergibt sich ein m²-Preis von 7,47 €.

Inwieweit oder in welcher Höhe die betriebsnotwendigen Nebenkosten, die keine Heiz- und Warmwasserkosten beinhalten, wie die Kosten für Kaltwasser, Abwasser, Grundsteuer, Versicherungen, Müllabfuhr, Straßenreinigung und die Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen im Mietansatz von 650 € enthalten sind, konnte nicht festgestellt werden. Da die Gesamtmiete 900 € beträgt, von denen 250 € die Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser betragen, wird davon ausgegangen, dass in der Miete von 650 € die betriebsnotwendigen Nebenkosten enthalten sind.

Wertansatz

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Informationen wird folgender Mietpreis angesetzt:

| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Erd- u. Obergeschosswohnung | 6,75 € / m ² |
| Garage | 35 € |

Rohhertrag

Der Rohhertrag ergibt sich nach § 31 Absatz 2 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten).

Wertansatz:

| Maßeinheit | Mietpreis | Miete/ Monat |
|--------------------|-----------------------|----------------|
| 144 m ² | 6,75 €/m ² | 972 € |
| Garage | | 35 € |
| Miete insgesamt | | <u>1.007 €</u> |

Rohhertrag / Jahr

1.007 € x 12 Monate = 12.084 €

Bewirtschaftungskosten

Aus dem Rohhertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Durch Umlage gedeckte Bewirtschaftungskosten bleiben unberücksichtigt.

Gemäß § 32 ImmoWertV sind nachstehende Bewirtschaftungskosten anzusetzen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten

Wertansatz:**Verwaltungskosten**

Lt. Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe:

359 € / Wohneinheit x 2 = 718 €

47 € /Garage = 47 €

Insgesamt: 765 €

Instandhaltungskosten

Abgeleitet nach Maßgaben des Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe:

14,00 € /m² Wohnfläche

14,00 € x 144 m² = 2.016 €

106 € / Garage

106 € x 1 = 106 €

Insgesamt: 2.122 €

Mietausfallwagnis

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe vom 01.01.2025 wird das Mietausfallrisiko mit 2 % des Rohertrages angesetzt.

2 % von 12.084 € = 241,68 € / rd. 242 €

Betriebskosten

Die Sachverständige geht davon aus, dass die Betriebskosten vom Mieter getragen werden. Sie werden deshalb hier nicht angesetzt.

Die Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt:

765 € + 2.122 € + 242 € = rd. 3.129 €

Das entspricht einem Anteil von rd. 26 % des Rohertrages

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich Nach § 31 Abs. 1 ImmoWertV aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Wertansatz:

| | | |
|-----------------------|---|----------------|
| Rohertrag | | 12.084 € |
| Verwaltungskosten | - | 765 € |
| Instandhaltungskosten | - | 2.016 € |
| Mietausfallwagnis | - | 242 € |
| Betriebskosten | - | 0 € |
| Reinertrag | = | <u>9.061 €</u> |

Liegenschaftszinssatz

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

Objektspezifische Liegenschaftszinssätze

Gem. § 33 ImmoWertV 21 ist der gem. § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. D.h. er richtet sich nach der Art des Objektes und den, zum Wertermittlungsstichtag, auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

In dem derzeit vorliegenden Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe vom 01.01.2025 werden keine Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Für Dreifamilienhäuser wird ein mittlerer Liegenschaftszinssatz mit 2,9 % mit einer Standardabweichung von 1,6 ausgewiesen.

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung insbesondere der Wohnfläche, der Miethöhe, der Restnutzungsdauer und der Tatsache, dass es sich um ein Zweifamilienhaus handelt, wird der Liegenschaftszins mit 2,5 % angesetzt.

Alter § 4 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV-2021

siehe Pkt. 5.4.1.

Wertansatz:

Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt:

82 Jahre

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV-2021

Siehe Pkt. 5.4.1.

Wertansatz:

Das Bewertungsobjekt hat gemäß Anlage 1 der ImmoWertV-2021 (Modellansatz) und meiner Einschätzung eine GND von ca. 80 Jahren.

Restnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 3 ImmoWertV-2021

Siehe Pkt. 5.4.1.

Wertansatz:

Die Restnutzungsdauer wird mit 29 Jahren angesetzt.

Barwertfaktor (V)

Der Barwertfaktor entspricht gem. § 34 ImmoWertV 21 dem einer nachschüssigen Rente. Er bemisst sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Er berechnet sich nach folgender Formel:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

Restnutzungsdauer = n

Liegenschaftszinssatz = p

Liegenschaftsfaktor = q

Barwertfaktor = V

Wertansatz:

$$V = 1,025^{29} - 1 / 1,025^{29} \times (1,025 - 1) = \underline{\underline{20,45}}$$

Ertragsanteil des Bodens

Der Ertragsanteil des Bodens ist ein unendlicher Ertrag, um den der Reinertrag gemindert werden muss.

Wertansatz

2,5 % vom Bodenwert

$$50.000 \times 0,025 = \underline{1.250 \text{ €}}$$

Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 ImmoWertV werden durch den Ansatz der marktüblichen erzielbaren Miete und des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Eine zusätzliche Anpassung erscheint nicht notwendig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Punkt 5.4.1

Wertansatz

18.500 €

Berechnung des Ertragswertes

| | | |
|---|---|------------------|
| Reinertrag | | 9.061 € |
| Ertragsanteil des Bodens | - | 1.250 € |
| Reinertrag des Gebäudes | = | 7.811 € |
| Vervielfältiger bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und 29 Jahren RND | x | 20,45 |
| Ertragswert der baulichen Anlage | = | 159.734 € |
| Vorläufiger Bodenwert | + | 50.000 € |
| Vorläufiger Ertragswert | = | 209.738 € |
| Marktanpassung | x | 1 |
| Vorläufiger Marktangepasster Ertragswert | | 209.738 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 18.500 € |
| Ertragswert | | <u>191.235 €</u> |

5.6.2. Ertragswert

Der Ertragswert wurde ermittelt mit:

Rd. 191.000 €

Plausibilisierung des ermittelten vorläufigen marktangepassten Ertragswertes:

Rohertragsfaktor:

$$209.738 \text{ €} / 12.084 \text{ €} = 17,35$$

Für Dreifamilienhäuser liegt der mittlere Rohertragsfaktor lt. GMB 2025 bei 16,2

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird im § 194 BauGB definiert. Er wird demnach als Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose eines wahrscheinlichen Preises.

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV (2021) ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit (ihrem Gewicht) zu bemessen.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

| | | Marktangepasst vorläufig |
|--------------------------|-----------|--------------------------|
| Sachwert | 206.000 € | 224.044 € |
| Ertragswert | 191.000 € | 209.738 € |
| Vergleichswert mittelbar | 158.000 € | 176.362 € |

Die vorläufigen Verfahrensergebnisse des Sach- und Ertragswertes weichen um ca. 6 % voneinander ab und stimmen damit gut überein.

Der ermittelte Vergleichswert liegt ca. 21 % unterhalb des Sachwertes und ca. 16 % unterhalb des Ertragswertes, das entspricht einer mäßigen Übereinstimmung.

Der Sachwert spiegelt durch die Marktanpassung, über den Sachwertfaktor, der aufgrund der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wurde, die Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Über das Ertragswertverfahren wurde aufgrund der marktgerechten Ansätze (Mietansatz, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz) die u. a. aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden, ebenfalls ein marktgerechtes Ergebnis erzielt.

Auch wenn der ermittelte Vergleichswert mit Hilfe des Immobilienrichtwertes gleichermaßen den örtlichen Grundstücksmarkt widerspiegelt, ist zu berücksichtigen, dass insbesondere aufgrund der Individualität der Objekte bei diesem Verfahren eine Vergleichbarkeit weniger möglich ist als vor allem beim Sachwertverfahren.

Da es sich beim Bewertungsobjekt um ein Zweifamilienhaus handelt, das vorwiegend der Eigennutzung dient, wird dem ermittelten Sachwert das Gewicht 1, dem Ertragswert das Gewicht 0,7 und dem Vergleichswert das Gewicht 0,3 zugeordnet.

$$224.044 \text{ €} \times 1 + 209.738 \text{ €} \times 0,7 + 176.362 \text{ €} \times 0,3 / 2 = 211.885 \text{ €}$$

$$211.885 \text{ €} - 18.500 \text{ €} = 193.385 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks – Hohenrenner Weg 13 in 32805 Blomberg, Gemarkung Blomberg, Flur 16, Flurstück 1348 – zum Wertermittlungstichtag am 17.10.2025 auf:

Rd. 193.000 €

(in Worten: einhundert – drei – und – neunzig – tausend Euro)

Der Preis pro m² Wohnfläche ergibt sich wie folgt:

211.885 € - 4.464 € (Nebengebäude 4.800 € x 0,93) / 144 m² = 1.440 € / m²
(mängelfrei)

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 11.11.2025

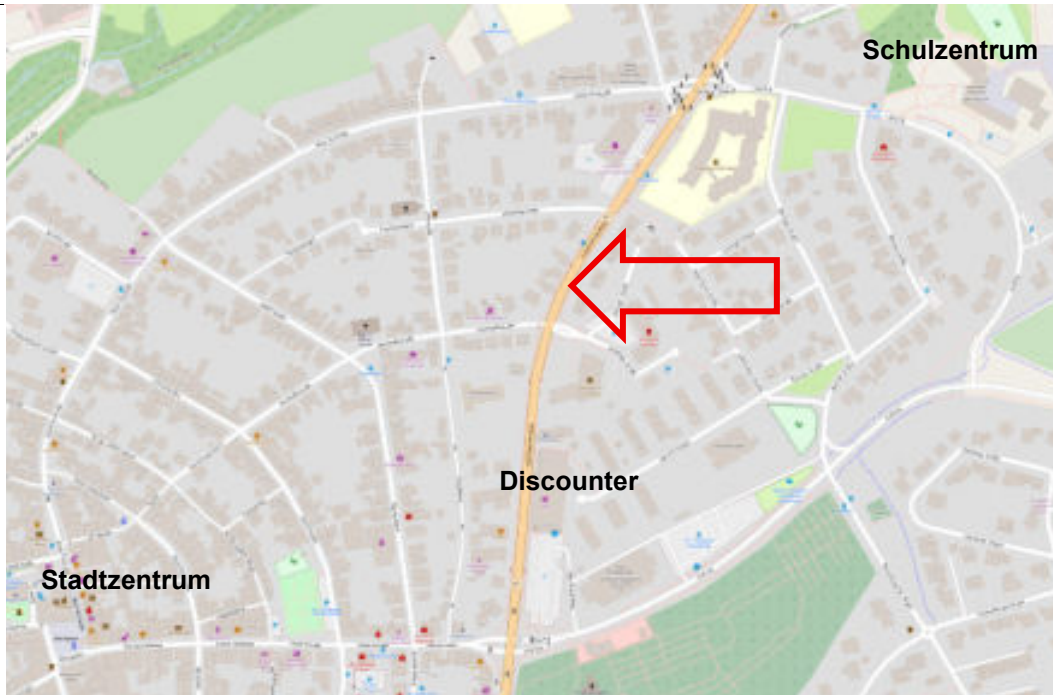
-

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

7. Anlagen

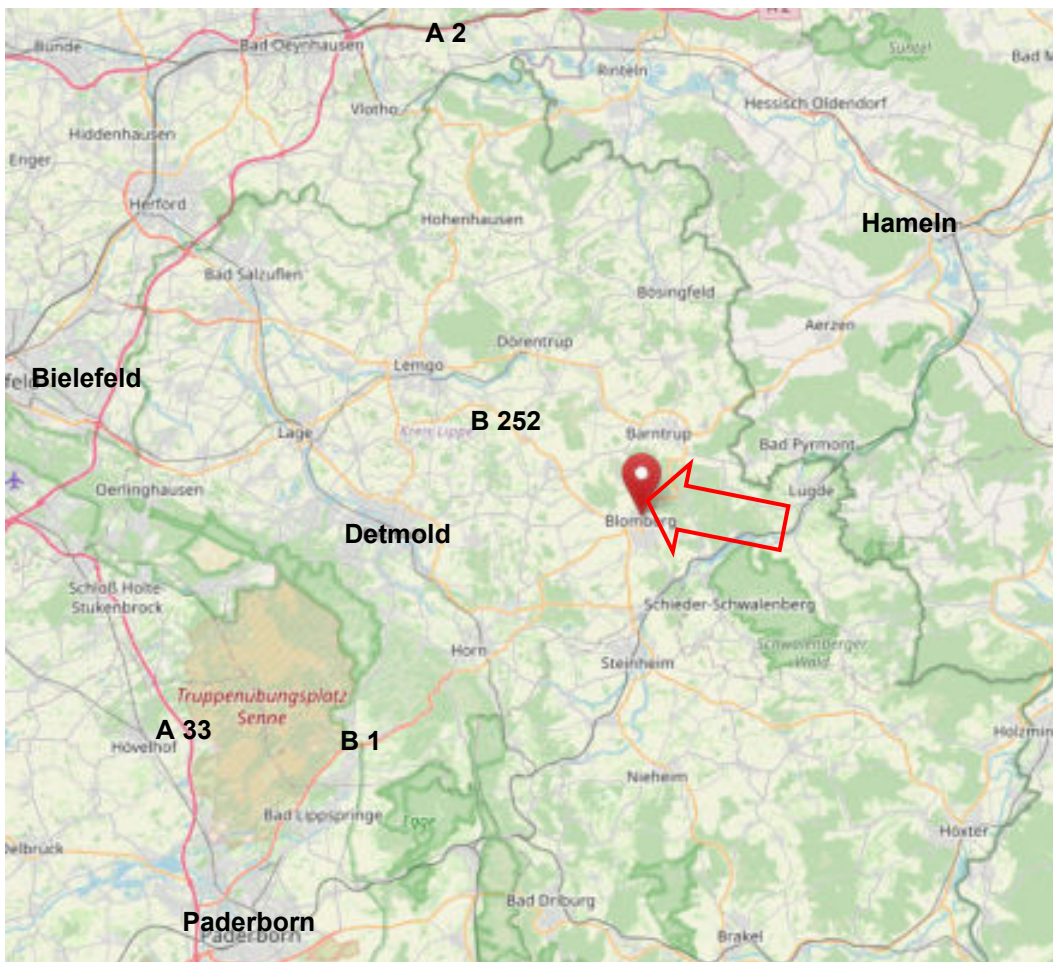
- 7.1. Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage**
- 7.2. Liegenschaftskarte**
- 7.3. Liegenschaftsnachweis**
- 7.4. Bodenrichtwertkarte u. Beschreibung**
- 7.5. Baulasten / Lagepläne**
- 7.6. Bauzeichnungen**
- 7.7. Fotos**
- 7.8. Standardstufen**

Mikrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 7.1.

Liegenschaftskarte (Kopie)

Anlage 7.2.

Liegenschaftsnachweis (Kopie)

Anlage 7.3.

Bodenrichtwertkarte (Kopie)²²

Anlage 7.4.

Bodenrichtwertbeschreibung (Kopie)²³

Anlage 7.4.

²² <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

²³ <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

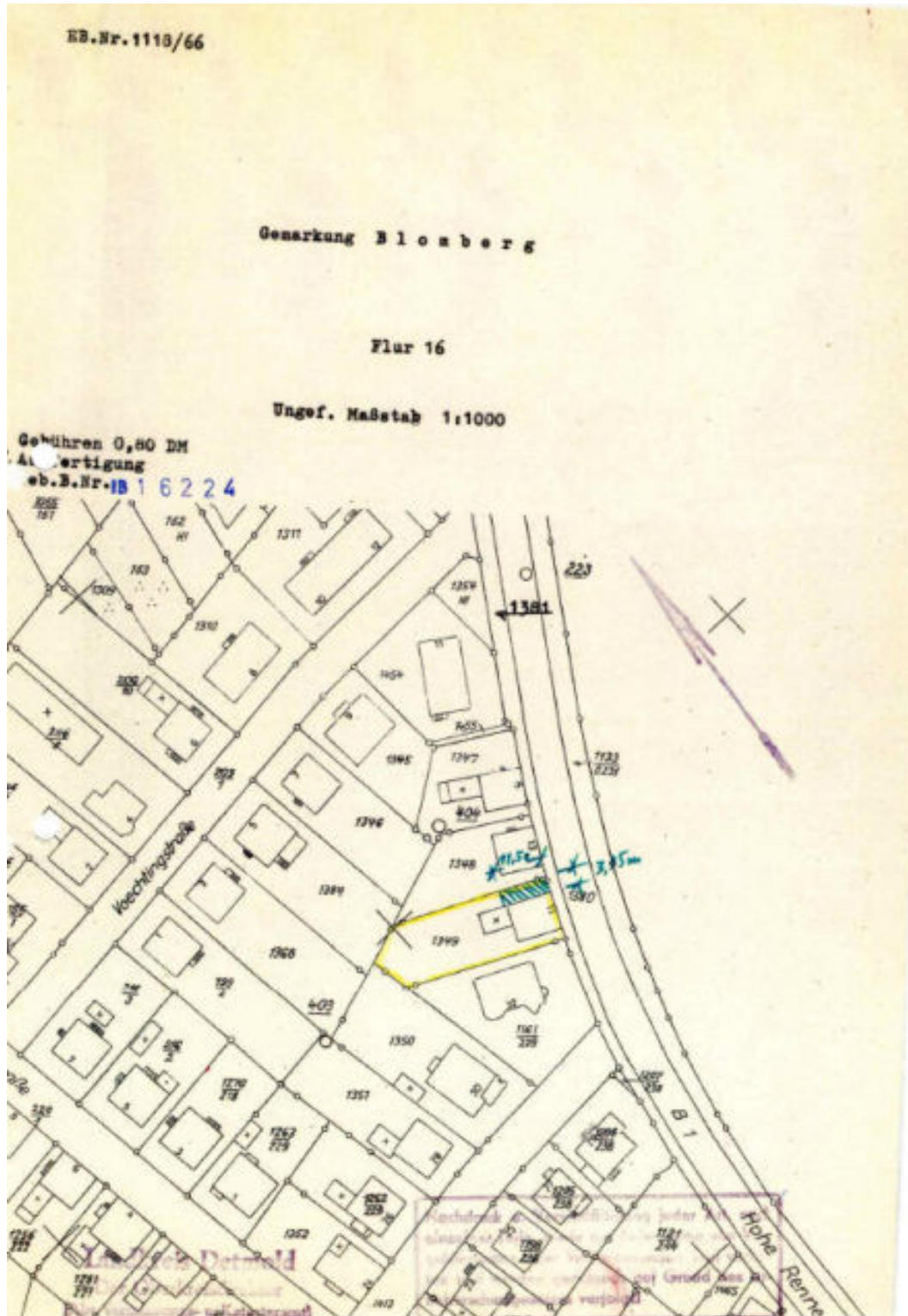
Baulasten / Lagepläne

Flurstück 1348



Anlage 7.5.

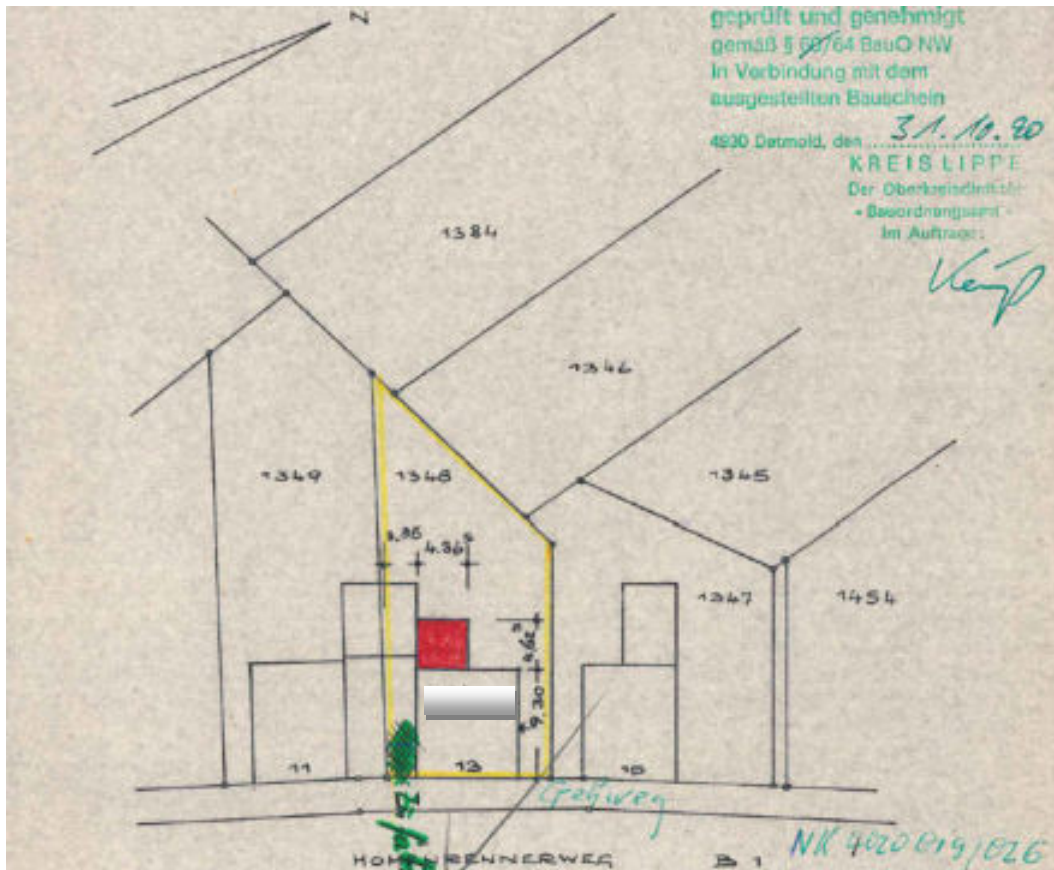
Flurstück 1349



Anlage 7.5.

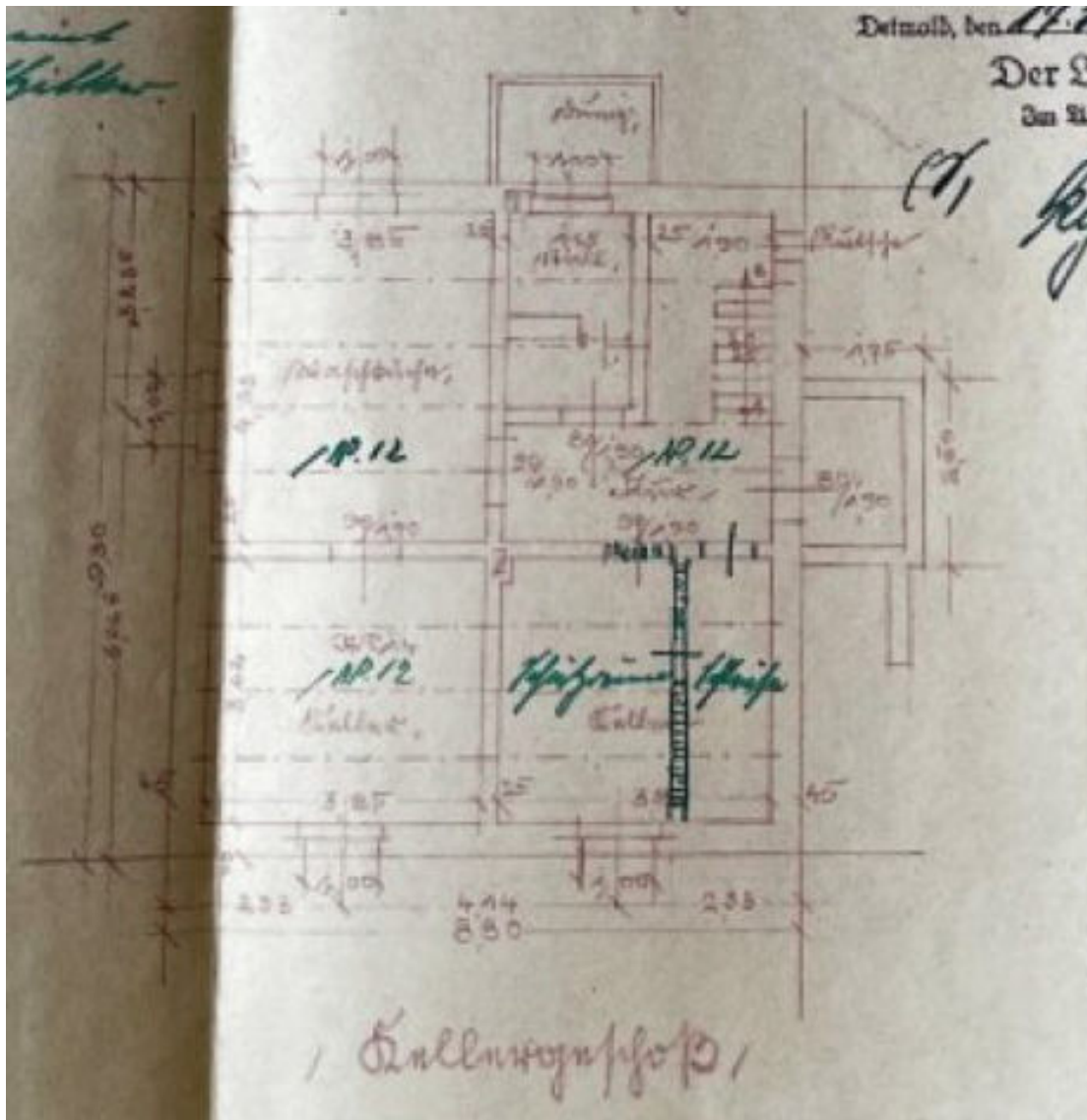
Bauzeichnungen

Lageplan (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

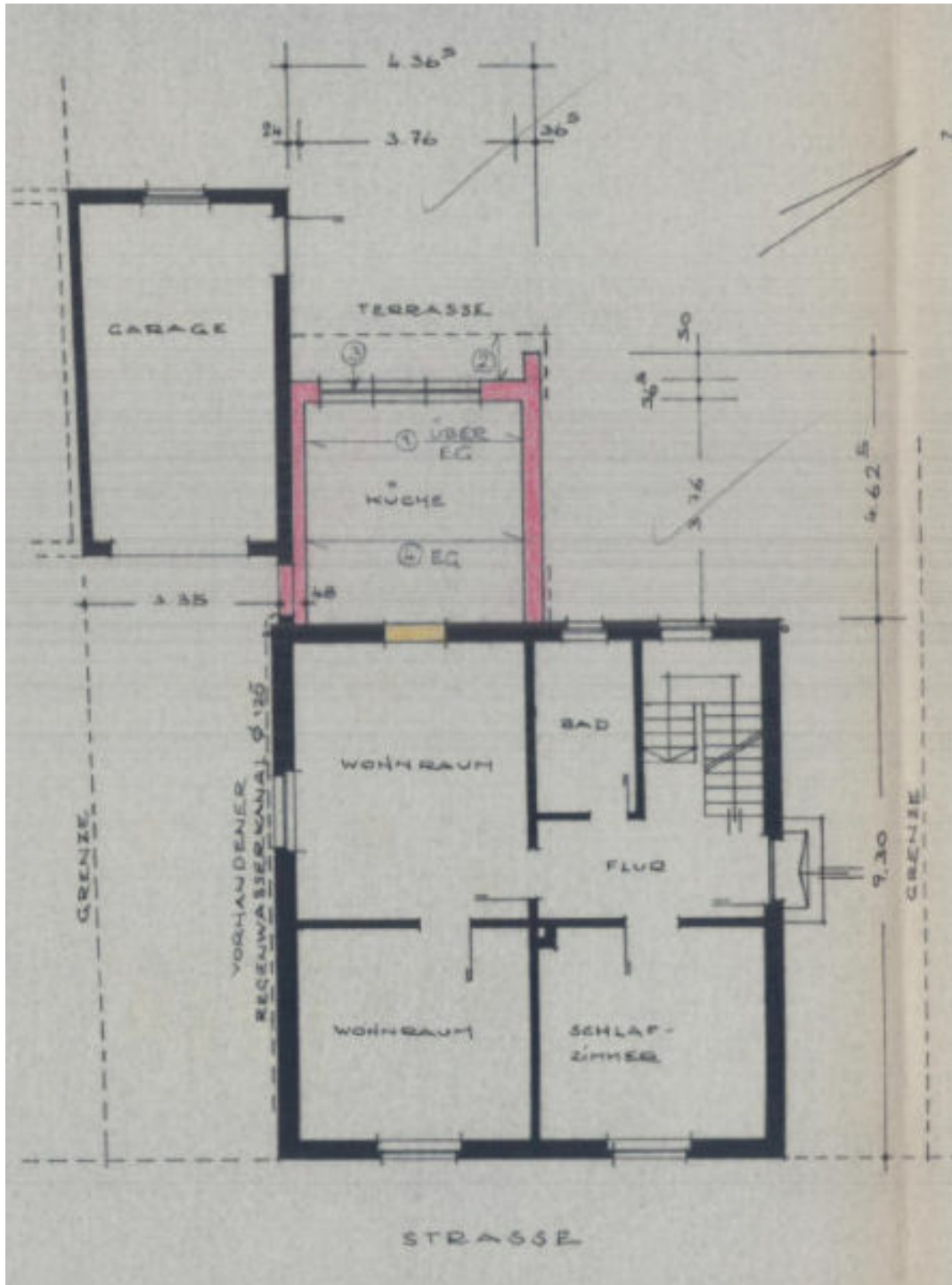


Anlage 7.6.

Kellergeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

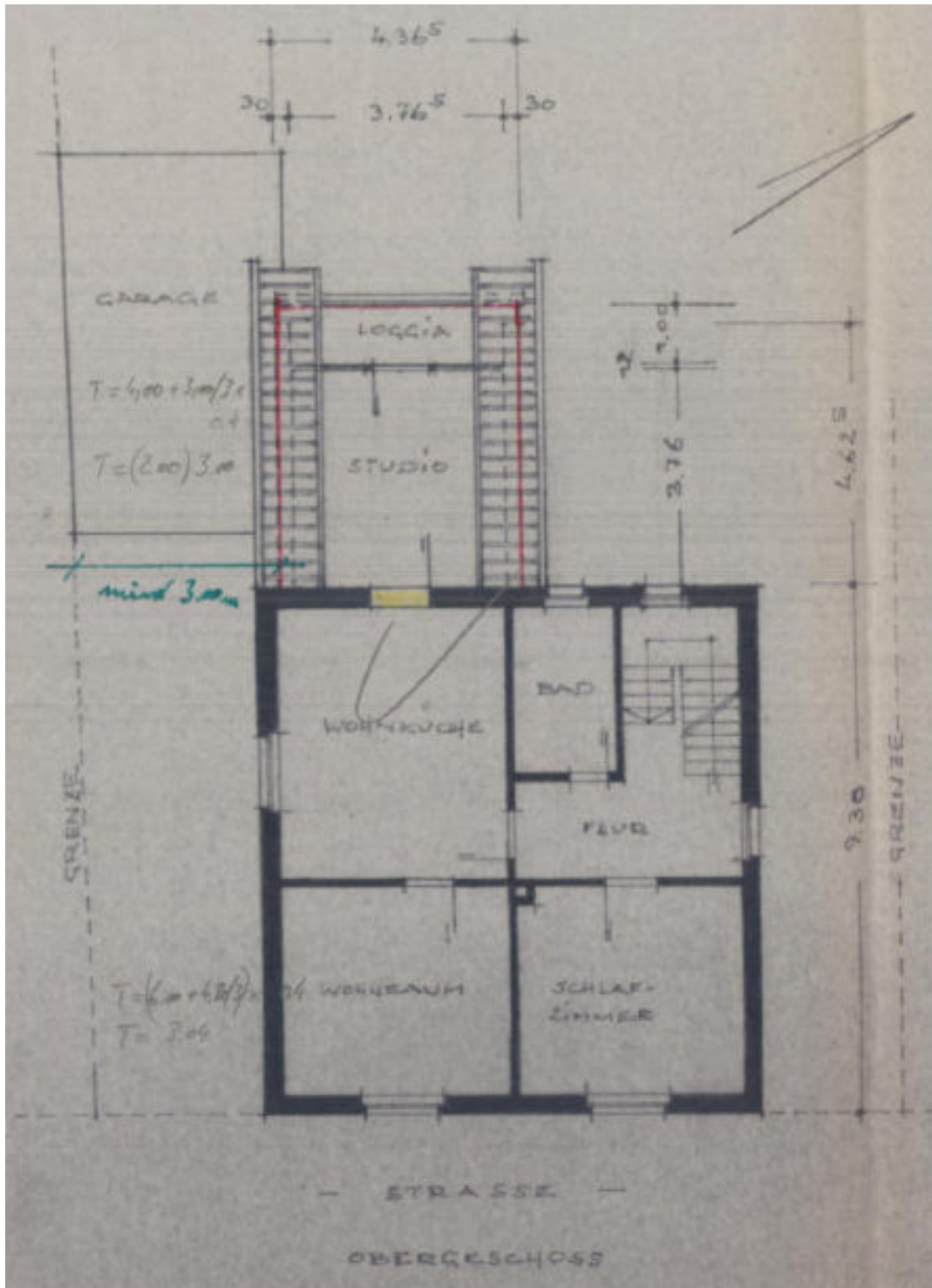


Erdgeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



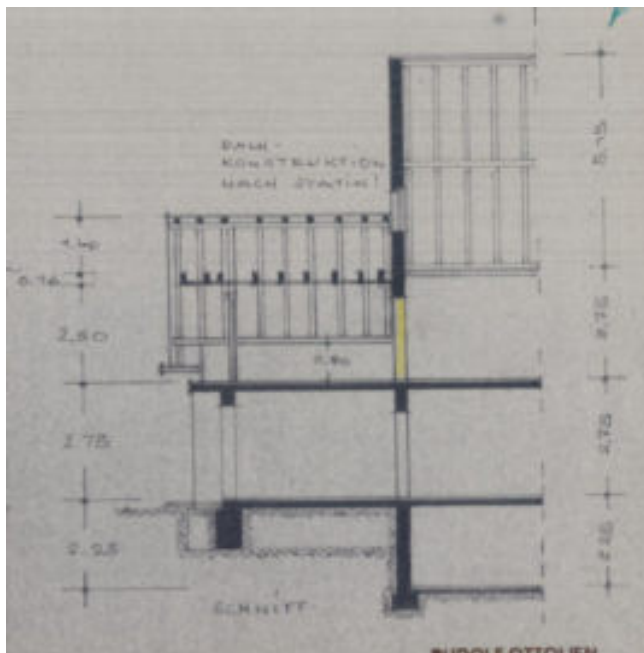
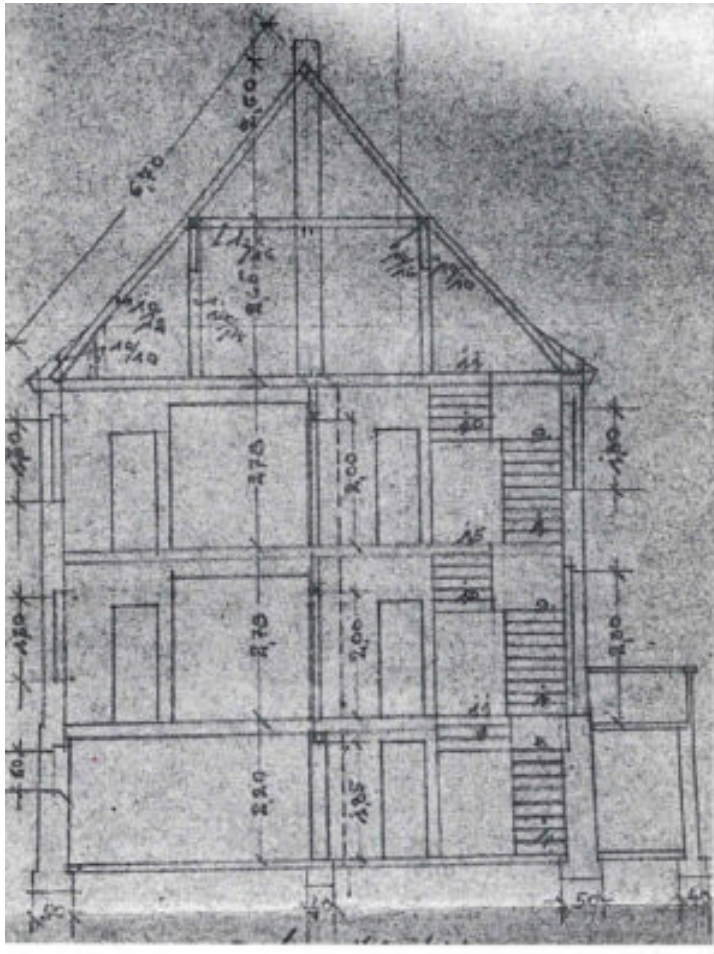
Anlage 7.6.

Obergeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



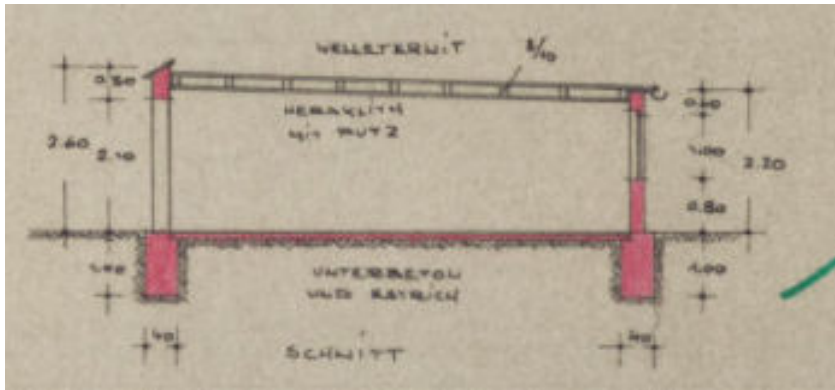
Anlage 7.6.

Schnitte (Kopien aus der Bauakte – unmaßstäblich)

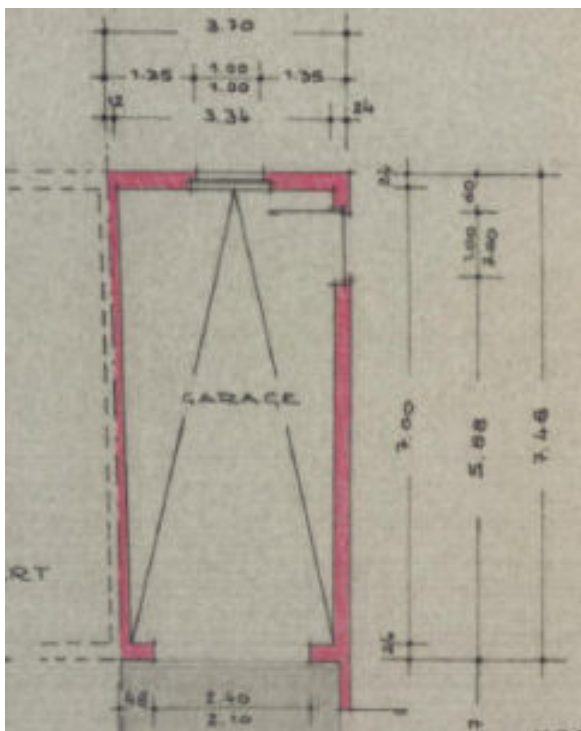


Anlage 7.6.

Garage (Kopie aus der Bauakte unmaßstäblich)



Schnitt



Grundriss

Ansichten (Kopien aus der Bauakte – unmaßstäblich)



Straßenansicht (Südosten)



Gartenansicht (Nordwesten)

Anlage 7.6.

Fotos

Außen



Ansicht von Süden



Putzrisse



Riss im Sockelmauerwerk



Blickrichtung Norden / B1- Ortsdurchfahrt
Richtung Bartrup



Ansicht von Nordosten



Hauseingangsbereich mit Eingangsstufen

Anlage 7.7.



Risse im Außenputz



Eingangsüberdachung mit Rissbildungen im Putz



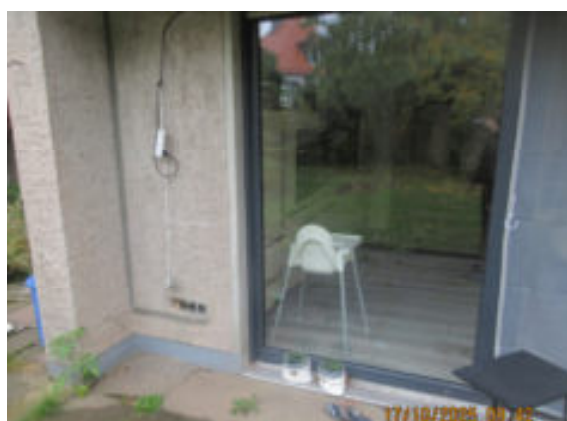
Trennwand zwischen Vorhof und Hausgarten



Links – Außenwand des Anbaus/ Blick in den Garten



Trennwand Garten / Vorhof / NW-Ansicht



Terrasseneingang / Steckdosenabdeckung fehlt/
Elektroinstallation begonnen

Anlage 7.7.



Ansicht von NW



Balkon vom Anbau/ Anstrichschäden an der Holzkonstruktion des Daches (Witterungseinflüsse)

Nebengebäude



Offener Unterstand von oben



Ansicht von SW



Schadhafter Anstrich im NW



Gartenhäuschen

Anlage 7.7.

Innen

Auf Wunsch der Bewohner werden hier keine privaten Innenraumfotos gezeigt.



Heizungskeller



Zählerkasten im Keller



Oberflächen-/ Putzgestaltung im Treppenhaus



Zugang zum Dachgeschoss



Unterverteilung im Dachboden

Anlage 7.7.



Dachdämmung im DG



Dachdämmung im DG



Vorbereitung der Elektroinstallation im DG



Spitzboden



Spitzboden

Anlage 7.7.

Garage



Schadhaftes Fallrohr und Putzrisse



Rolltor

Innenansicht

Anlage 7.7.

Standardstufen

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

| Standardmerkmale | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Wägungsanteile | |
|---------------------------------|--|---|---|---|--|--|----|
| Außenwände | Holztafelwerk, Ziegelmauerwerk; Fugungstabriz, Putz, Verkleidung mit Fliesenmörtelputz, Blumenschindeln oder feinfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeigender Wärmeschutz (vor ca. 1980) | ein-zweigeschaltiges Mauerwerk, z.B. Leichtziegel, Kalkmörtel, Gasbetonsteinen, Eisputz; Wärmedämmverfugungssystem oder Wärmeputz (vor ca. 1995) | ein-zweigeschaltiges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalkmörtel, Gasbetonsteinen, Eisputz; Wärmedämmverfugungssystem oder Wärmeputz (vor ca. 1995) | Verbundmauerwerk, zweischalig, horizontal, Vorhangswände (z.B. Natursteine), Wärmedämmung (nach ca. 2005) | Verbundmauerwerk, zweischalig, horizontal, Vorhangswände (z.B. Natursteine), Wärmedämmung (nach ca. 2005) | Verbundmauerwerk, zweischalig, horizontal, Vorhangswände (z.B. Natursteine), Wärmedämmung (nach ca. 2005) | 23 |
| Dach | Dachstuhl, Fachwerkdachstuhl, einfache Tondachziegel, keine bis geringe Dachdämmung | einfache Betondachweise oder Tondachziegel, Blumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachziegel und Tondachziegel; Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) | glasene Tondachziegel, Flachdachausbildung für alle Dachformen; Konstruktions- und Dämmungssysteme; Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach, Aufputz-, randschalung, überdacht, schichtweise Dachdämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrenzung, befestigtes Flachdach; aufwendig gegliedertes Dachlandschaft, sichtbare Bogenstützkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard | hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrenzung, befestigtes Flachdach; aufwendig gegliedertes Dachlandschaft, sichtbare Bogenstützkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard | 15 |
| Fenster und Außentüren | Einfachverglasung; einfache Holzläden | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) | Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Akzent, besonderer Einbruchschutz | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien | 11 |
| Innenwände und Innentüren | Fachwerkwände, einfache Putz- oder Leinwandputz, einfache Kalkputzputz, Füllungsputz, gestrichelt, mit einfachen Beschlägen ohne Dornungen | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Spalkanten), Gipsplatten, leichte Türen, Holzstangen | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstangen | Sichtmauerwerk, Wandverkleidung (Holzpaneel/Massivholz); Schiebetelemente, Glasüren, strukturierte Türstöße | gestrichelte Wandblöcke (z.B. Pleinverlages), abgesetzte oder geschweigte Wandpaneele; Verkleidungen (Eichenholz, Metall), Akzentputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente | gestrichelte Wandblöcke (z.B. Pleinverlages), abgesetzte oder geschweigte Wandpaneele; Verkleidungen (Eichenholz, Metall), Akzentputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | Holzbohlendecken ohne Füllung, Spaltputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz | Holzbohlendecken mit Füllung, Kappensockel, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung | Beton- und Holzbohlendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmende Estrich); geradstufige Treppen aus Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung | Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzwerk/Kassettensystem); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung | Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidung (Holzwerk/Kassettensystem); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung | Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidung (Holzwerk/Kassettensystem); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung | 11 |
| Fußböden | ohne Belag | Linoleum, Teppich, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung | Linoleum, Teppich, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten | Natursteinplatten, Fertigmaß, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Einholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Einholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | 5 |
| Sanitäranordnungen | einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Oberbenaussch, einfache PVC-Bodenbeläge | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, WC, WC-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest | 1-2 Bäder mit bis zwei Waschbecken, bis Bidet, Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität | mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenelemente) | mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenelemente) | 9 |
| Heizung | Einzelöfen, Schweißrohrheizung | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einfache Gas- oder Ölheizkörper, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel | Fußbodenheizung, Solarheizkörper für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminschlüssel | Solarheizkörper für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkrahn, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage | Solarheizkörper für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkrahn, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage | 9 |
| Sonstige technische Ausstattung | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Feuertrennschuttschalter (FI-Schalter), Leitung teilweise auf Putz | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | gehobene Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerkasten (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kipp-sicherung | zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, abstrakte Lüftung mit Wärmehaube, mehrere LAN- und Fernsprechanordnungen | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmehaube, Klimaanlage, Bustrassen | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmehaube, Klimaanlage, Bustrassen | 6 |

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