

Auftraggeber: Amtsgericht Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 7/25

Gutachten- Nr.: GAB 2025.09

Datum: 09.10.2025

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 32676 Lügde, Goethestraße 2, Gemarkung Lügde, Flur 9, Flurstück
246/139



Zum Wertermittlungstichtag, dem 11.09.2025 wurde folgender Verkehrswert ermittelt:

189.000 €

Ausfertigung Nr.: 1 - 2 - 3 – 4 – 5

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

Das Gutachten besteht aus 69 Seiten, davon 7 Anlagen auf 17 Seiten

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Einfamilienhaus mit Garage
--------	----------------------------

Wertermittlungsstichtag	11.09.2025
Qualitätsstichtag	11.09.2025
Ortstermin	11.09.2025

Flurstück 246/139	
Grundstücksgröße	793 m ²
Vorläufiger Bodenwert relativ	117,92 €/m ²
Vorläufiger Bodenwert absolut	93.511 € / rd. <u>93.500 €</u>

Baujahr des Wohnhauses	1937
Anzahl der Wohnungen	1
Wohnflächen insgesamt	Ca.171 m ²
Restnutzungsdauer	19 Jahre

Herstellungskosten der baulichen Anlagen am WST	816.677 €
Alterswertfaktor	23,75 %
Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	146.461 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Außenanlagen	7.500 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Nebengebäude	4.000 €
Vorläufiger Bodenwert	93.500 €
Vorläufiger Sachwert	251.461 €
Allgemeine Marktanpassung	0,85
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	213.742 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	-24.300 €
Sachwert	189.442 € / rd. <u>189.000 €</u>

Vergleichswert mittelbar	<u>rd. 188.000 €</u>
--------------------------	----------------------

Verkehrswert	189.000 €
--------------	------------------

Preis pro m ² Wohnfläche (mängelfrei)	Ca. 1.230 €/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
ErbbauRG	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.	Qualitätsstichtag	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	14
3.5.	Denkmalschutz	14
3.6.	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	15
3.7.	Entwicklungszustand	15
3.8.	Abgabenrechtliche Situation	16
3.9.	Obligatorische Rechte	16
3.10.	Soziale Wohnraumförderung	16
3.11.	Energieausweis	16
3.12.	Schutzgebiete	17
3.13.	Starkregen- u. Hochwassergefahren.....	17
4.	Tatsächliche Eigenschaften.....	18
4.1.	Identifikation.....	18
4.2.	Erschließung	18
4.3.	Beschaffenheitsmerkmale	19
4.4.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	19
4.4.1.	Vorbemerkungen	19
4.4.2.	Baujahr.....	19
4.4.3.	Bauweise des Gebäudes.....	20

4.4.4.	Wesentliche Ausstattungsmerkmale	22
4.4.5.	Zustand des Bewertungsobjektes	27
4.4.6.	Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung	29
4.5.	Kennzahlen	29
4.5.1.	Bebaute Fläche / Grundfläche	30
4.5.2.	Grundflächenzahl (GRZ).....	30
4.5.3.	Bruttogrundfläche	30
4.5.4.	Wohnfläche	31
4.5.5.	Wohnflächenfaktor 1	32
4.5.6.	Wohnflächenfaktor 2	32
5.	Wertermittlung	33
5.1.	Beschreibung der drei Verfahren.....	33
5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahren	34
5.3.	Ermittlung des Bodenwertes.....	35
5.4.	Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021	37
5.4.1.	Begriffe und Wertansätze	37
5.4.2.	Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	46
5.4.3.	Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	47
5.4.4.	Zeitwert der Außenanlagen	47
5.4.5.	Zeitwert der Nebengebäude	47
5.4.6.	Vorläufiger Bodenwert	47
5.4.7.	Vorläufiger Sachwert	47
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.....	48
5.5.1.	Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes	48
5.5.2.	Vergleichswert, mittelbar mit Hilfe des Immobilienrichtwertes	49
6.	Verkehrswert.....	50
7.	Anlagen.....	52
7.1.	Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage	52
7.2.	Liegenschaftskarte.....	52
7.3.	Liegenschaftsnachweis.....	52
7.4.	Bodenrichtwertkarte u. Beschreibung.....	52
7.5.	Bauzeichnungen	52
7.6.	Fotos	52
7.7.	Standardstufen	52

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg

1.2. Aktenzeichen

21 K 07/25

1.3. Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts

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

1.5. Grundlagen des Gutachtens

- Der mir erteilte Auftrag vom 08.08.2025 / eingegangen am 13.08.2025
- Auszug aus dem Grundbuch /Kopie vom 11.08.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Lippe vom 26.08.2025
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster – des Kreises Lippe vom 25.08.2025
- Auskunft aus dem Baulastenkataster – des Kreises Lippe vom 09.09.2025
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks von der Stadt Lügde vom 27.08.2025
- Bauakte aus dem Bauarchiv des Kreises Lippe vom 27.08.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Lippe und der Stadt Detmold
- Einleitungsbericht des Zwangsverwalters Herrn Rechtsanwalt Xxxx XXXX vom 03.02.2025
- 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. Wertermittlungstichtag (WST)

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 11.09.2025

1.9. Qualitätsstichtag

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

Er entspricht dem Zustand am Wertermittlungstichtag, den 11.09.2025

1.10. Ortsbesichtigung

11.09.2025

Teilnehmer:

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Stork

Anmerkung:

Die Eigentümer sind zum Ortstermin nicht erschienen.

Der Zwangsverwalter, Herr RA XXXX, hat der Sachverständigen den Hausschlüssel für die Ortsbesichtigung zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsobjekt war nicht geräumt, sodass einige Bereiche nicht gänzlich einsehbar waren.

1.11. Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt ist nicht leer geräumt.

1.12. Ende der Recherchen

08.10.2025

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

Lügde

Die Stadt (Klassifiziert als "Große Landgemeinde") liegt im Weserbergland, im Osten des Kreises Lippe, östlich der Emmer und grenzt an die Landkreise Hameln-Pyrmont und Holz Minden und sowie den Kreis Höxter. Mit 9.232 Einwohnern ist sie die zweitkleinste Stadt im Kreis Lippe.

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

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

GAB 2025.09

Sie gliedert sich in 10 Ortschaften und nennt sich die Stadt der Osterräder.

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

Lügde zeichnet sich durch eine ausgesprochen mittelständische und diversifizierte Wirtschaftsstruktur aus. Großunternehmen sind nicht vor Ort.

Stadtteil

Lügde

Einwohner

9.232³ in der Gesamtstadt

Kaufkraftindex

94,8 (im Vergleich Kreis Lippe 95,8)⁴

Arbeitslosenzahl

Kreis Lippe 6,3 %

im Vergleich:

NRW 8,0 %

Bundesrepublik 6,3 % ⁵

Demographische Entwicklung

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

Jahr (31.12.)	Einwohner
2016	9.624
2020	9.235
2022	9.364
2024	9.232

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

Entfernungen

Zum Stadtzentrum / Rathaus: ca. 650 m

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) Juli 25

⁶ statistik.nrw/sites/default/files/municipalprofiles/I05766052.pdf

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAB 2025.09

Zur Kreisstadt:	ca. 33 km (Detmold)
Zu den Nachbarstädten:	ca. 17 km (Blomberg)
	ca. 15 km (Barntrup)
	ca. 4 km (Bad Pyrmont / Niedersachsen)
	ca. 23 km (Hameln / Niedersachsen)
Zur nächsten Großstadt:	ca. 50 km (Paderborn) Oberzentrum in OWL
	Ca. 65 km (Bielefeld) Oberzentrum in OWL
	Ca. 70 km (Hannover Landeshauptstadt Niedersachsen)

Nähere Umgebung

Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 350 m nördlich der Altstadt, in einer verkehrsberuhigten "30er-Zone". In der Nachbarschaft stehen vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.

Verkehrsanbindung

Öffentliches Verkehrsnetz:

Die nächste Bushaltestelle "Lügde Neustadt" ist ca. 120 m entfernt. Hier verkehren die Buslinien 732 (Lügde-Bad Pyrmont), 761 (Rischenau-Bad Pyrmont) 763 (Bürgerbus Lügde) und 792 (Touristiklinie Detmold-Bad Pyrmont)

Bis zur Bahnstation der DB für Regionalverkehr in Lügde sind es ca. 500 m. Hier verkehrt im Stundentakt die S 5 zwischen Paderborn Hbf. und Hannover Flughafen

Öffentliches Straßennetz

Die Landesstraßen 614 und 946 verbinden Lügde mit Blomberg und Barntrup. Über die Landesstraße 429 erreicht man Bad Pyrmont.

Bis zur Bundesstraße 1 (B 1) / Auffahrt Belle sind es ca. 20 km in östlicher Richtung.

Entfernungen zu den Autobahnen:

A 44 (Dortmund – Kassel) Auffahrt Warburg ca. 60 km,

A 33 (Verbindung der A 30 und A 44) Auffahrt Paderborn ca. 50 km,

A2 (Oberhausen-Hannover) Auffahrt Rehren ca. 42 km

Flughafen

Der Flughafen Paderborn ist ca. 68 km entfernt und über die B1 und die Landstraßen 776 / 751 in ca. 55 Min. erreichbar.

Bis zum Flughafen Hannover sind es ca. 90 km. Der Flughafen ist über die A 2 in ca. 1 Std. oder mit der S-Bahn in ca. 1,5 Std zu erreichen.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet in der Nähe eines Gewerbegebietes. Während der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wahrgenommen.

Infrastruktur

Schulen:

- Grundschule
St. Marien ca. 750 m entfernt
- Sekundarschule
Johannes-Gigas-Schule ca. 750 m entfernt
- Weiterführende Schulen
Gymnasien in Barntrup und Blomberg

Hochschulen - Universitäten

Detmold

Hochschule für Musik und Technische Hochschule OWL (ca. 33 km/ Bus oder PKW)

Lemgo

Technische Hochschule OWL (ca. 32 km)

Höxter

Technische Hochschule OWL (ca. 29 km)

Paderborn

Universität Paderborn ca. 53 km

Kindergarten:

Zwei Kindergärten in fußläufiger Entfernung (ca. 450 bis ca. 850 m)

Einkaufsmöglichkeiten:

Leicht erweiterte Grundversorgung fußläufig erreichbar

Geldinstitute

Filiale der Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter und ein Geldautomat der Volksbank Hameln-Stadthagen e.G. befinden sich im Stadtzentrum

Kulturangebote:

Kultur im Kloster in Lügde

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 Bad Pyrmont, Detmold, Hameln

Parkplätze:

Garage (ca. 3 m breit und ca. 10 m lang / evtl. 2. Parkplätze hintereinander)

Im Öffentlichen Straßenraum sind explizit keine Parkplätze ausgewiesen.

Lagebeurteilung- insgesamt

Mittlere bis gute Wohnlage im Stadtgebiet Lügde

- Leicht erweiterte Grundversorgung
- Kindergarten und Grundschule fußläufig erreichbar
- Sekundarschule noch fußläufig erreichbar
- Nahe der Altstadt und zum Discounter

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 26.08.2025) nachgewiesen unter:⁷

Regierungsbezirk	Detmold
Kreis:	Lippe
Gemeinde:	05766052 Lügde
Gemarkung:	2229 Lügde
Flur:	9
Flurstücke:	246/139
Grundstücksfläche;	793 m ²
Lagebezeichnung:	09034 Goethestraße 2
Tatsächliche Nutzung	793 m ² Wohnbaufläche

3.2. Grundbuch

Grundbuchstand Kopie vom:	11.08.2025
Letzte Änderung:	21.07.2025
Grundbuchbezirk:	052229 Lügde
Amtsgericht:	2302 Blomberg
Grundbuchblatt:	482
Laufende Nr.	2
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freiflächen

⁷ Siehe Anlage 6.3

Goethestraße 2

In Abteilung I sind zur lfd. Nr. 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgende Eigentümer eingetragen:

Lfd. Nr. 6.1 Xxxx Xxxx XXXX geb. XXXX

Lfd. Nr. 6.2 Xxxx XXXX

Zu je ½ Anteil

In Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ sind zu der lfd. Nr. 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen

„Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21 L 1/25) eingetragen am 16.01.2025.“

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21 K 7/25) eingetragen am 21.07.2025.“

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

Anmerkung

Das Bewertungsobjekt steht seit dem 16.01.2025 unter Zwangsverwaltung,

3.3. Baulastenverzeichnis

Laut Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX vom 09.09.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenverzeichnis des Kreises Lippe eingetragen.

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

3.4. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe, Herrn XXXX, vom 26.08.2025 ist das Bewertungsgrundstück im Kataster des Kreises nicht als Fläche mit potentiell Bodenbelastungsverdacht aufgrund der Vornutzung als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Die erteilte Auskunft beinhaltet den momentanen Kenntnisstand. Der Kreis Lippe übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster.

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

3.5. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal in der Denkmalliste Stadt Lügde⁸ eingetragen.

⁸ luegde.de/media/custom/3346_1216_1.PDF?1721122685

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 Lügde (von 1975) weist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche aus.

In der Bauakte des Kreises Lippe befanden sich folgende Unterlagen:

Autogarage

01.08.1956

Bauzeichnung

Erweiterung der Autogarage

20.10.1959

Bauschein / Baugenehmigung

08.11.1963

Abnahme der fertiggestellten baulichen Anlage

Anbau an das bestehende Wohngebäude

20.02.1964

Bauantrag

02.04.1964

Baugenehmigung

07.03.1967

Abnahme der fertiggestellten baulichen Anlage

Neugestaltung einschließlich Überdachung des Hauseinganges

20.01.1998

Bauantrag und Baugenehmigung

09.07.1998

Abnahme der fertiggestellten baulichen Anlage

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 mündlicher Auskunft der Stadt Lügde, Frau XXXX, vom 27.08.2025 sind Beiträge und Abgaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten.

3.9. Obligatorische Rechte

Mietverhältnisse sind der Sachverständigen nicht bekannt.

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

Es liegt ein Energieausweis aus dem Jahr 2017 mit folgenden Daten vor:

<i>„Ausgestellt am:</i>	<i>09.06.2017</i>
<i>Gültig bis:</i>	<i>08.06.2027</i>
<i>Wärmeerzeuger:</i>	<i>Ölheizung / Baujahr 2000</i>
<i>Grundlage:</i>	<i>Energiebedarf</i>

Endenergiebedarf: 236,5 kWh/(m² x a)

Primärenergiebedarf: 273,4 kWh/(m² x a)''

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

Zur Verbesserung der energetischen Situation wird laut Ausweis folgendes empfohlen:

“Dämmung der Kellerdecke

Dämmung des Daches

Außenwanddämmung

Austausch der Fenster

Erneuerung der Heizungsanlage/ Optimierung der Regelung”

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.

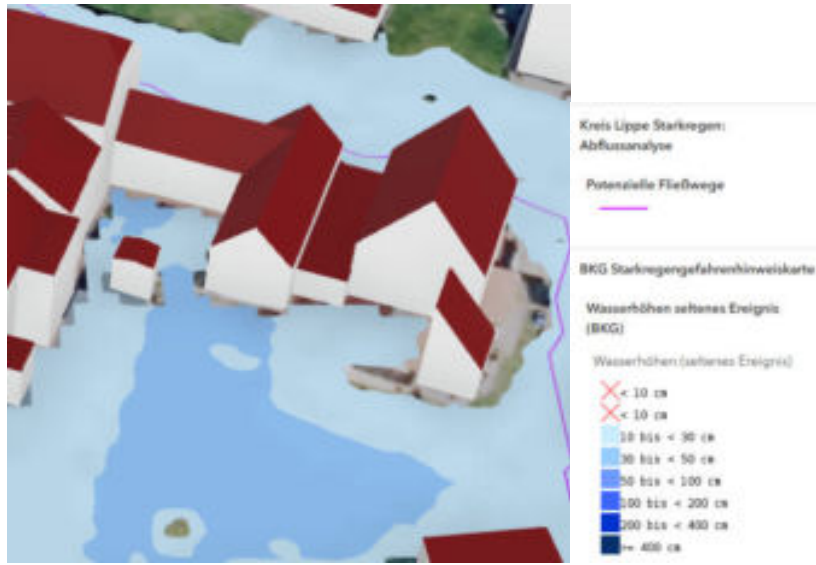
Das „Hochwasserrisiko“ ist in § 73 Absatz 1 WHG definiert: Es ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.⁹

Bei Starkregen ist laut folgender Karte auf dem Bewertungsgrundstück mit Wasseransammlungen zwischen 10 und 50 cm Höhe zu rechnen.¹⁰

⁹ Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten | flussgebiete.nrw

¹⁰ <https://kreis-lippe.maps.arcgis.com/>



(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. 15,00 m

Ø Breite: ca. 21,50 m

Ø Tiefe: ca. 36,00 m

Die Maße wurden im Ortstermin grob abgeschritten und dem Onlineportal „Tim online“ entnommen. Sie plausibilisieren die im Liegenschaftsnachweis angegebene Grundstücksgröße von 793 m² (21,50 m x 36,00 m = 774 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 Norden an die Goethestraße.

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

4.3. Beschaffenheitsmerkmale

Der Zuschnitt des ungleichmäßig geformten Reihengrundstücks sowie die Stellung der baulichen Anlagen und die Lage zu der anliegenden Straße können dem beiliegenden Ausschnitt aus der Flurkarte entnommen werden.¹¹

Die Goethestraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert. Ein Gehweg ist auf der Grundstücksseite nicht vorhanden.

Das Grundstück ist begrünt mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen.

Die Garageneinfahrt ist mit Verbundsteinen gepflastert.

Der Weg zum Hauseingang besteht aus Waschbetonplatten und die befestigten Wege/Flächen vom Hauseingang zur Kelleraußentreppe bestehen aus grauen Betonplatten.

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.

4.4.2. Baujahr

- 1936/37

Altbau (laut Anmerkung in der Bauakte)

- 1964/67)

Anbau

- 1998

Anbau / Neuer Hauseingang

¹¹ Siehe Anlage 7.2.

Modernisierungen / Instandhaltungen innerhalb der letzten ca. 30 Jahre

Außenwände

Dach

Fenster

- 1998

Neue Fenster und neue Haustür aus Holz mit Zweifachverglasung im Hauseingangsvorbau

- 2018

Austausch der Fenster im Erd- und Dachgeschoss / Kunststoff (innen weiß, außen anthrazit / Zweifachverglasung) mit vorgesetzten elektrisch steuerbaren Rollläden

Innenwände und Türen

Decken und Treppen

Fußböden

Sanitär

- 1990er Jahre (geschätzt)

Ausbau des Badezimmers im Dachgeschoss

- Ca. 2010 - 2015 Jahre (geschätzt)

Erneuerung des Badezimmers im Erdgeschoss mit ebenerdiger Dusche, rollstuhlgerechtem Waschbecken und Haltegriffe

Heizung

- 2000 (lt. Energieausweis)

Heizkessel im Keller

Austausch der Heizkörper

Sonstige Technische Ausstattungen

- 1995

Neuer Zählerkasten, Unterverteilung mit Kippschaltern

Drehsicherungen für Kraftstrom

Besondere Bauteile

- 1998

Hauseingangsanbau mit Hauseingangstreppe

4.4.3. Bauweise des Gebäudes

- Massiv
- eingeschossig
- Satteldach mit ca. 50 cm hohem Drempe

- voll unterkellert
- voll ausgebautes Dachgeschoss

Außenwände

Keller: Mauerwerk

Erd- und Dachgeschoss: Mauerwerk

Fassade

Sockel: Bruchstein

Hauswände: Putz / gestrichen

Innenwände

Mauerwerk

Fundamente

Beton

Dachkonstruktion

Satteldach / Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung (rote Ziegel)

Die Ziegel sind verstrichen

Dämmung der Dachflächen: nicht vorhanden

Dachrinnen und Fallrohre: aus Zink tlw. gestrichen

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

Geschossdecken

Kellergeschoss: Kappendecke im Altbau / Betondecke im Anbau

Erdgeschoss: Holzbalkendecke im Altbau / Betondecke im Anbau

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-Gestaltung¹²

Typischer Einfamilienhausgrundriss (Siedlungshaus) aus den 30er Jahren, der in den 60er Jahren erweitert wurde. Im Erdgeschoss ungünstige Raumaufteilung insbesondere kein direkter Zugang vom Wohnbereich in den Garten.

Keller

6 Kellerräume:

Davon ein Heizungskeller, ein Heizöllagererraum, ein Abstellkeller mit Außentür, ein Waschkeller, ein Vorratskeller, ein Werkkeller dazu ein Flur mit Treppe und kleinem Abstellraum.

Erdgeschoss

Diele, Flur, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Bad

Anmerkung

Die beiden straßenseitigen Zimmer wurden durch Entfernung der Trennwand zu einem Zimmer vereinigt.

Dachgeschoss

3 Schlafräume, Arbeitszimmer mit Balkon, Bad und Flur

Gemessene lichte Höhen:

Kellergeschoss: ca. 2,16 m im Altbau
Ca. 2,28 m im Anbau
Erdgeschoss: ca. 2,68 m
Dachgeschoss: ca. 2,52 m

Ausrichtung

Der Hauseingang ist nach Nordosten und das Wohnzimmer nach Südwesten ausgerichtet.

Der Garten befindet sich im Südwesten

Belichtung/Besonnung

Belichtung und Besonnung sind gut.

Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit ist insgesamt nicht gegeben.

Das Bad im EG hat eine ebenerdige Dusche und ein rollstuhlgerechtes Waschbecken

¹² Bauzeichnungen siehe Anhang

Lüftung

Natürlich über Fenster

Fußboden

Keller

Beton mit Estrich

Erdgeschoss

Tlw. Fliesen

Der Laminatbelag wurde in vielen Räumen fast vollständig entfernt

Dachgeschoss

Im Bad Fliesen

Der Laminatbelag wurde in den Räumen fast vollständig entfernt

Fenster

Kellergeschoss

Tlw. Holzfenster mit Zweifachverglasung

Tlw. Metallfenster mit Gitter und Einfachverglasung. Vor den Fenstern zusätzliche horizontale Metallstäbe zur Einbruchssicherung

Erdgeschoss

Kunststofffenster mit Zweifachverglasung / vorgesetzte Rollläden (elektrisch betrieben)

Dachgeschoss

Kunststofffenster mit Zweifachverglasung / vorgesetzte Rollläden (elektrisch betrieben) und Dachflächenfenster mit Zweifachverglasung

Spitzboden

Dachluken aus Metall (Einfachverglasung) / Fenster in den Giebeln aus Holz (Zweifachverglasung)

Anmerkung

Die Glasbausteine zum Treppenhaus sind von innen mit Gipskartonplatten verkleidet.

Fensterbänke

Außen: Verputz / gestrichen

Innen: Marmor

Haustür

Einflügelig aus Holz mit Glaseinsatz (Zweifachverglasung)

Kelleraußentür

Einflügelig aus Holz (Landhausstil)

Innentüren

Kellergeschoss

Holzbrettertüren einfach tlw. mit Stahleckzargen und tlw. Holzzargen

Stahltüren zum Heizungskeller und zur Garage

Erdgeschoss

Holztüren (aus dem Baujahr) - Blätter landhausähnlich mit Holzzargen / gestrichen (weiß und schwarz); Tür zum Bad in Limba

Windfangtür aus Holz mit Glaseinsätzen

Dachgeschoss

Holztüren (aus dem Baujahr) - Blätter landhausähnlich mit Holzzargen / gestrichen (weiß und schwarz); Tür zum Bad in Limba

Wände und Decken

Keller

Die Wände sind vorwiegend verputzt und gestrichen

Erdgeschoss

Die Wände sind verputzt und tapeziert

Im Bad sind die Wände unterschiedlich hoch gefliest

In der Küche ist ein Fliesenspiegel

Dachgeschoss

Die Wände sind verputzt und tapeziert

Im Bad sind die Wände unterschiedlich hoch gefliest

Sanitäre Einrichtungen

Kellergeschoss

Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken

Erdgeschoss

Badezimmer mit rollstuhlgerechtem Waschbecken, ebenerdiger Dusche, Badewanne und wandhängendem WC

Dachgeschoss

Badezimmer mit Waschbecken, Dusche mit Duschkabine und wandhängendem WC

Im Zimmer mit der Gaube sind Wasseranschlüsse vorhanden

Garage

Wasseranschluss

Küche

Wasser- und Abwasseranschluss, Stromanschluss

Heizungsanlage

Ölkessel

2 Öltanks à 2.000 Liter

Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Heizleitungen im Altbau auf Putz / tlw. verkleidet

Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer. Für das Erdgeschoss befinden sich zwei Durchlauferhitzer im Keller. Im Dachgeschoss ist im Duschbad ein Durchlauferhitzer installiert.

Installation / Strom

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

Die Leitungen im Kellergeschoss sind auf Putz verlegt.

Energetische - Situation

Laut Energieausweis von 2017:

Energetisch nicht wesentlich modernisiertes EFH / Gebäudeklasse G-H

Am Wertermittlungstichtag vorgefunden:

Ausgetauschte Fenster im Erd- und Obergeschoss

Im Vergleich zu 2017 ist die Energiesituation dadurch verbessert.

Lt. Solardachkataster des Kreises Lippe ist das Gebäude für Photovoltaik und Solarthermie geeignet ¹³

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 Durchföhrungeiner 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 sind ausreichend vorhanden

¹³ Solarkataster (solardachkataster-lippe.de)

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

Kellerausgang / Kelleraußentreppe

Hauseingangsvorbau verklindert, Schleppdach mit Ziegeldeckung, Hauseingangstür und Holzfenster

Hauseingangsstufen

Dachgaube

Balkon: Betonplatte mit Kieselbelag, Metallgeländer mit Holzbrettern

Außenanlagen

Rasen, Sträucher, Bäume

Einfriedung: Metallzaun kunststoffummantelt auf Betonsockel (insgesamt halbhoch) mit Eingangstor

Maschendraht

Trennwand zwischen Vorgarten und Hausgarten gemauert und verputzt mit Rundbogentor

Nebengebäude

Garage mit überdachtem Freisitz

Grenzbebauung / Die Garage grenzt im Osten an das Bewertungsobjekt und im Westen an das Nachbargebäude

Baujahr: 1956 / Erweiterung 1959 - 1963

Größe: ca. 3,10 m x ca. 10,00 m

BGF: ca. 31,00 m²

Bauart: massiv

Außenwände: Mauerwerk

Dach: flach geneigt / mit Bitumenpappe abgedichtet

Von innen mit Faserzementplatten und Im Bereich des Freisitzes mit Holz verkleidet

Boden: Beton mit Estrich

Fenster: Holzfenster mit Zweifachverglasung (zum Freisitz)

Tor: Schwingtor (mechanisch)

Außentüren: Stahltür zum Kellergeschoss (Anbau)

Elektroanschluss: vorhanden
Wasseranschluss: vorhanden
GND: 60 Jahre
RND: rechnerisch abgelaufen
Modernisierungen: nicht bekannt
Zustand: der Zustand konnte nicht genau festgestellt werden, da die Garage von innen ungeordnet bzw. chaotisch mit allen möglichen Hausratsgegenständen vollgestellt war.

4.4.5. Zustand des Bewertungsobjektes

Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung schon ca. 1 Jahr lang nicht bewohnt. Grundstück und Gebäude sind nicht gänzlich leergeräumt. So stehen in den Wohngeschossen über die Fußböden verteilt u. a. einzelne und zum Teil zerlegte Möbelstücke, Elemente einer Einbauküche einschl. Einbauherd, ein großes TV-Gerät, unzählige Spielsachen, offene Umzugskartons mit allerlei undefinierbaren Utensilien etc... Auch der Keller ist mit vielen Dingen wie Werkzeuge, Fahrräder, Möbel, Möbelteile, Spielzeug, Pappkartons, Unrat etc. chaotisch zugestellt. Der Fußbodenbelag in den Wohnräumen wurde größtenteils entfernt.

Auf dem zugewachsenen Grundstück finden sich zwischen wildwachsenden Büschen und hohen Gräsern verwaiste mittlerweile schadhafte Spielgeräte wie z.B. ein Trampolin, eine Rutsche mit Turm und ein Spielhäuschen.

Direkt am Haus – insbesondere hinter dem Hauseingangsvorbau – lagern ungeordnet irgendwelche undefinierbaren hausratähnliche Gegenstände sowie gebrauchte Baumaterialien wie Steine und Bretter.

Die Optik wird in Anlehnung an den GMB des Kreises Lippe als schlechter als normal ansprechend eingestuft.

Es waren insbesondere um folgende Rückstände und Schäden vorhanden:

- Außenwände

Im Keller (innen) schadhafter Putz mit Anstrichschäden an den Außenwänden im Bereich des Altbaus

- Dach

Eine Lichtpfanne der Dachdeckung fehlt, dadurch sichtbares Niederschlagswasser auf dem Boden

Anstrichschäden an den sichtbaren Bauteilen der Holzkonstruktion am Ortgang im Süden

- Fenster und Außentüren

Anstrichschäden an den Holzfenstern und der Kelleraußentür

- Innenwände- und Türen

Wandbeläge abgängig, Anstrichschäden an den Türen

Wandfliesen im EG-Bad tlw. schadhaft

- Fußböden

Fußbodenbeläge fehlen in sehr vielen Bereichen

Im Erdgeschoss fehlen die Sockelleisten des Fliesenfußbodens in Küche, Wohnzimmer und Flur

- Decken und Treppen

Deckenbeläge tlw. schadhaft

Stuckähnliche Verkleidung in der Diele schadhaft

Feuchtigkeit unter der Decke (Außenecke) im Erdgeschoss-Badezimmer

Tlw. Anstrichschäden an der Treppe zwischen Erd- und Dachgeschoss

Fehlender Belag auf den Treppenstufen vom Keller- zum Erdgeschoss

- Sanitäreinrichtungen

Fehlende Badewannenarmatur und Spülkastenabdeckung im Erdgeschoss

- Heizung

Die Heizleitungen und warmwasserführenden Leitungen im Keller sind nur zum Teil gedämmt

Die Heizleitungen im Altbau sind auf Putz verlegt

- Sonstige Ausstattung

Viele Abdeckungen der Schalter und Steckdosen fehlen

- Besondere Bauteile

Balkon:

Geländer mit Anstrichschäden

Fliesenbelag fehlt

Trennwand im Garten:

Risse und Anstrichschäden

Schleppgaube:

Holzbauteile und Bleiabdichtung außen stark verwittert / schadhaft

- Außenanlagen

Verwildert / stark pflegebedürftig

- Nebengebäude

Die Garage war sehr zugestellt.

- Sonstiges

Nicht freigeräumtes Bewertungsobjekt - dadurch besteht ein Risiko evtl. vorhandener Bauschäden und Mängel, die bei der Besichtigung nicht sichtbar waren.

Ungünstiger Grundriss, insbesondere im EG die Lage des Badezimmers und kein direkter Zugang vom Wohnbereich zum Garten

4.4.6. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung

Das Bewertungsobjekt wurde als Einfamilienhaus genutzt.

Es wird auch zukünftig von einer wohnlichen 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 Lügde 33 Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 184.000 € 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 Lügde 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 der unaufgeräumte Zustand des Bewertungsobjektes 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:

$$(14,36 \text{ m} \times 8,36 \text{ m} + 1,65 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} + 2,70 \text{ m} \times 1,40 \text{ m}) = 130,42 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Garage:

$$(3,10 \text{ m} \times 10,00 \text{ m}) = 31,00 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Zuwegungen:

Ca. 45 m² (grob gemessen in TIM-online)

Bebaute Fläche insgesamt:

$$130,42 \text{ m}^2 + 45 \text{ m}^2 = 175,42 \text{ m}^2$$

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: 154,51 m²

Grundstücksfläche: 793 m²

GRZ:

$$175,42 \text{ m}^2 / 793 \text{ m}^2 = 0,22$$

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 1.01

Einfamilienhaus, eingeschossig, vollunterkellert und voll ausgebautes Dachgeschoss

Kellergeschoss:

$$(14,39 \text{ m} \times 8,39 \text{ m}) = 120,73 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$(14,39 \text{ m} \times 8,39 \text{ m}) = 120,73 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$(14,39 \text{ m} \times 8,39 \text{ m}) = 120,73 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$120,73 \text{ m}^2 \times 3 = 362,19 \text{ m}^2$$

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.

Bei der Anwendung der aus den Bauzeichnungen übernommenen Rohbaumaße, wurden von den ermittelten Flächen um 3 % für den Putz abgezogen.

Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

Balkone und Terrassen wurden zu ¼ der Fläche berechnet.

Flächen in Dachgeschossen mit einer Höhe zwischen 1,00 m und 2,00 m wurden zur Hälfte berechnet.

Erdgeschoss		
Windfang	3,32 m x 1,31 m x 0,97	4,22 m ²
Eingang/Diele	$[(4,83 \text{ m} \times 3,80 \text{ m}) - (2,175 \text{ m} \times 3,00 \text{ m}) - (1,00 \text{ m} \times 0,27 \text{ m}) - (3,625 \text{ m} \times 0,115 \text{ m}) - (0,375 \text{ m} \times 0,375 \text{ m})] \times 0,97$	10,67 m ²
Schlafzimmer	$(3,80 \text{ m} \times 3,76 \text{ m}) - (0,375 \text{ m} \times 0,49 \text{ m}) + (3,80 \text{ m} \times 4,63 \text{ m}) + 3,50 \text{ m} \times 0,115 \text{ m}] \times 0,97$	31,87 m ²
Küche	3,93 m x 3,80 m x 0,97	14,48 m ²
Wohnzimmer	$[(5,26 \text{ m} \times 4,70 \text{ m}) - (1,375 \text{ m} \times 1,49 \text{ m}) - (0,375 \text{ m} \times 0,625 \text{ m})] \times 0,97$	21,77 m ²
Flur	1,26 m x 1,385 m x 0,97	1,69 m ²

Bad	2,385 m x 4,70 m x 0,97	10,87 m ²
insgesamt		95,57 m ²
Dachgeschoss		
Flur	(2,92 m x 3,06 m) – (0,77 m x 0,43 m) – (0,24 m x 0,40 m) – (0,375 m x 1,50 m)] x 0,97	5,75 m ²
Schlafzimmer 1	(2,92 m x 3,73 m) – (0,67 m x 3,73 m x 0,5) – (0,375 m x 0,375 m)	9,50 m ²
Schlafzimmer 2	(3,18 m x 4,70 m) - (0,80 m x 4,70 m x 0,5)	13,06 m ²
Schlafzimmer 3	(4,00 m x 3,08 m) - (2,00 m x 0,50 m x 0,5)	11,82 m ²
Flur	[(1,51 m x 3,01 m) + (1,26 m x 1,51)] x 0,97	6,76 m ²
Badezimmer	1,80 m x 2,45 m – (2,45 m x 1,00 m x 0,5)	3,18 m ²
Flur vor der Treppe	[(1,51 m x 3,80 m) – (1,55 m x 1,51 m x 0,5)] x 0,97	4,43 m ²
Arbeitszimmer	(6,72 m x 4,69 m) – (1,375 m x 1,625 m) – (0,375 m x 0,625 m) – (2,63 m x 2,00 m) – (4,69 m x 1,00 m x 0,5) – (2,06 m x 1,00 m x 0,5)	20,64 m ²
Balkon	3,75 m x 1,40 m x 0,25	1,31 m ²
insgesamt		75,14 m ²

Wohnfläche insgesamt = 95,57 m² + 75,14 m² = 170,71 m² / rd. 171 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.

$$171 \text{ m}^2 / 793 \text{ m}^2 = 0,215$$

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

$$793 \text{ m}^2 / 171 \text{ m}^2 = 4,63$$

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:

$$\text{BGF: } (14,39 \text{ m} \times 8,39 \text{ m}) + (1,65 \text{ m} \times 4,00 \text{ m}) = 127,33 \text{ m}^2$$

$$\text{Wfl.: } 95,57 \text{ m}^2$$

$$95,57 \text{ m}^2 / 127,33 \text{ m}^2 = 0,75$$

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

$$127,33 \text{ m}^2 / 95,57 \text{ m}^2 = 1,33$$

Anmerkung:

Übliche Wohnflächenfaktoren für Vollgeschosse¹⁴:

Wfl / BGF zwischen 0,73 und 0,78

BGF/Wfl zwischen 1,37 und 1,28

Die Wohnflächenfaktoren des Bewertungsobjektes liegen damit im Normbereich.

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.

¹⁴ Studie „Bewertung von Wohnimmobilien“ - HypZert -Fachgruppe Wohnen - Stand: März 2022 / Studienbrief „Grundlagen der Wertermittlung“ Prof. Dr. Piehler

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAB 2025.09

- Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV (2021))

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

- Sachwertverfahren [§§ 35 – 39 ImmoWertV (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 Wertermittlungsverfahrens

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 Einfamilienhaus.

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.

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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Richtwertgrundstück / baureifes Land

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des

Bewertungsgrundstücks ein Bodenrichtwert von 120 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2025
Richtwertnummer	4120033
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	1-2
Fläche:	600 m ²
Lagebeurteilung:	109

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 Geoportal 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	-	stark 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 Umrechnungskoeffizienten für die Größe lauten gem. Grundstücksmarktbericht wie folgt:

$$600 \text{ m}^2 \quad 102,3$$

$$793 \text{ m}^2 \quad 99,3$$

$$102,3 \times 100 / 99,3 - 100 = - 3,02 \%$$

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

Vorläufiger relativer Bodenwert

Ausgangswert		120,00 €
Marktentwicklung	+ 5,88 %	7,06 €
Zwischenwert		127,06 €
Größe	- 3,02 %	3,84 €
Zwischenwert		123,22 €
Zuschnitt	X 0,957	117,91 €
Bodenwert relativ		<u>117,91 €</u>

Vorläufiger Bodenwert

$$117.92 \text{ €/ m}^2 \times 793 \text{ m}^2 = 93.511 \text{ € / rd.} 93.500 \text{ €}$$

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

= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

+ vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

+ vorläufiger Bodenwert

= vorläufiger Sachwert

* objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

= vorläufiger marktangepasster Sachwert

+/-Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

= 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).¹⁵

¹⁵ Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Geschossflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes und deren konstruktive Umschließung

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%			0,9	0,1	
Innenwände Innentüre	11%			1		
Decken u. Treppen	11%		0,6	0,4		
Fußböden	5%			1		
Sanitär	9%			0,8	0,2	
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%			0,747			0,09317
Innenwände und Türen	11%			0,83			0,0913
Decken u. Treppen	11%		0,432	0,332			0,08404
Fußböden	5%			0,83			0,0415
Sanitär	9%			0,664	0,2		0,07776
Heizung	9%			0,83			0,0747
Technik	6%			0,83			0,0498
							0,76977

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	0,76977	2,45

Kostenkennwert Typ 1.01

Stufe 3	725 € /m ² BGF
Stufe 4	835 € /m ² BGF
Stufe 2,45	774,50 € /m ² BGF

Der Kostenkennwert geht bei einem ausgebauten Dachgeschoss von einer Drenpelhöhe von 1 m aus. Die Drenpelhöhe des Bewertungsgebäudes beträgt nur 50 cm. Daher erfolgt in Anlehnung an den GMB ein Abschlag von 2 %.

Für den nutzbaren Spitzboden erfolgt in Anlehnung an den GMB ein Zuschlag von 11,5 %.

Die beiden Zu- bzw. Abschläge sind gegeneinander aufzurechnen.

Er ergibt sich demnach ein Zuschlag von 9,5 % (UF 0,095).

$774,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,095 = 848,07 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ rd. 848 €/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 1.01 = 362,19 m² / rd. 362 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 = 188,6¹⁶

Werthaltige einzelne Bauteile

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

¹⁶ <https://www.sprengnetter.de/produkte-services/marktdaten-karten-unterlagen-service/indizes-und-zeitreihen/baupreisindex/>

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

Wertansatz:

In Anlehnung an die Fachliteratur¹⁷:

Kelleraußentreppe	4.000 €
Hauseingangsvorbau	5.000 €
Eingangsstufen	1.500 €
Balkon	5.000 €
Schleppdachgaube	4.500 €
	<u>20.000 €</u>

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 Alter des Bewertungsobjektes beträgt demnach:

2025 – 1937 = 98 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 – 98 Jahre = -18 Jahre

Damit ist die Restnutzungsdauer überschritten.

¹⁷ Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2013, Seite 1953 ff

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.

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 Innenausbaus, 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	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, Abwasser)	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	0,25
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0,25
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken Fußböden Treppen	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Summe	2,75

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

98 Jahre/ 80 Jahre = 1,225 oder 122,5 %

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 2 Modernisierungspunkte Punkte lauten die Werte:

$$a = 1,0767$$

$$b = 2,2757$$

$$c = 1,3878$$

$$(1,0767 \cdot 98^2 / 80) - (2,2757 \cdot 98) + (1,3878 \cdot 80) = 17,26$$

Für 3 Modernisierungspunkte Punkte lauten die Werte:

$$a = 0,9033$$

$$b = 1,9263$$

$$c = 1,2505$$

$$(0,9033 \cdot 98^2 / 80) - (1,9263 \cdot 98) + (1,2505 \cdot 80) = 19,07$$

Daraus ergibt sich eine RND von:

$$(19,07 \text{ Jahre} - 17,26 \text{ Jahre}) \times 0,75 + 17,26 \text{ Jahre} = 18,62 \text{ Jahre}$$

Wertansatz:

Die Restnutzungsdauer wird mit 19 Jahren angesetzt.

Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV-2021

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Wertansatz

$$19 \text{ Jahre zu } 80 \text{ Jahre} = 0,2375$$

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	1.000 €
Sonstige Anlagen	1.500 €
insgesamt	<u>7.500 €</u>

Nebengebäude

Garage einschließlich überdachter Freisitz

Wertansatz:

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht wird der Wert auf insgesamt 4.000 € 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 Gemeindewert für Lügde wurde zum 01.01.2025 mit 80 ermittelt.

Der Schwertfaktor ergibt sich wie folgt:

Merkmal	Koeffizient	Objekt	-	-
Konstante	186,343			186,343
Gemeindewert	0,8469	80		67,752
LN (Lagewert)	-6	109	4,69134788	-26,0022648
LN (Baugrundstücksfläche)	-14,6403	793	6,67582322	-97,7360547
LN (Restnutzungsdauer)	-11,6836	22	3,09104245	-36,1145036
Unterkellerung (%)	-0,0677	100		-6,77
Anzahl der Wohneinheiten	-2,60085	1		-2,60085
Sachwertfaktor				84,8713269

Der Sachwertfaktor wird mit 85 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 Werteeinfluss 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.¹⁸

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 Schadensbeseitigungskosten angesetzt.

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. 6.1.8. „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.:

12.000 € 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
2. Nicht leergeräumter Zustand

¹⁸ Vergleiche Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage, Seite 1.001, „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, 9. Auflage, Seite 668

Wertansatz

1. Der Werteinfluss durch den ungünstigen Grundriss wird wie auf 5 % des vorläufigen alterswertgeminderten Sachwerts geschätzt und wertmindernd angesetzt.

$$146.461 \text{ €} \times 0,05 = 7.323 \text{ €} / \text{rd. } \underline{7.300 \text{ €}}$$

2. Bei Verkehrswertgutachten wird grundsätzlich von einem besenreinen Gebäude ausgegangen.

Die im Gebäude und tlw. auf dem Grundstück planlos gelagerten zurückgelassenen Gegenstände gehen allerdings über das übliche Maß hinaus, sodass eine Wertminderung notwendig ist.

Die Kosten für Hausräumungen werden im Internet zu unterschiedlichen Preisen angeboten und richten sich insbesondere nach dem „Füllungsgrad“. Je mehr Material entsorgt werden muss, desto teurer ist die Räumung.

Für das Bewertungsobjekt werden die, über das übliche Maß hinausgehenden Aufräumkosten auf ca. 4.000 € geschätzt und wertmindernd angesetzt.

Wertansatz insgesamt

Bauschäden und Baumängel	- 13.000 €
Sonstige Wertbeeinflussungen (7.300 € + 4.000 €)	- 11.300 €
insgesamt	<u>- 24.300 €</u>

5.4.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag

<u>Typ 1.01</u>		
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	848 €/m² BGF	
Bruttogrundfläche	362 m²	
Wert		306.976 €
Besondere Bauteile		20.000 €
Zwischenwert		326.976 €
Baupreisindex III 2025	1,885	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag (WST)	326.976 € x 1,886	616.677 €

5.4.3. Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen

	23,75 % x 616.677 €	146.461 €
--	---------------------	-----------

5.4.4. Zeitwert der Außenanlagen

		7.500 €
--	--	---------

5.4.5. Zeitwert der Nebengebäude

		4.000 €
--	--	---------

5.4.6. Vorläufiger Bodenwert

		93.500 €
--	--	----------

5.4.7. Vorläufiger Sachwert

		251.461 €
--	--	-----------

5.4.8. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	251.461 € x 0,85 (Sachwertfaktor)	213.742 €
--	-----------------------------------	-----------

5.4.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		- 24.300
--	--	----------

5.4.10. Sachwert

	Der Sachwert ergibt sich folgt: 213.782 €- 24.300€	189.442 €
		<u>Rd.189.000 €</u>

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 – 1.430 € /m² Wohnfläche und ist wie folgt normiert:

Richtwertnummer: 1314120

Stadt Lügde/ Ortsteil Lügde

Ein- und Zweifamilienhäuser / freistehend

Weiterverkauf

Baujahr 1978

Wohnfläche 140 m²

Ausstattungsklasse mittel

Anzahl der Einheiten 1

Anzahl der Geschosse 1

Optik normal ansprechend

Alter 45 Jahre

Beitragszustand beitragsfrei

Baugrundstücksfläche 600 m²

Boden-/ Lagewert 110 €

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

Umrechnungskoeffizienten:

Lagewert

IRW	UK	Objekt	UK
110	92,58	109	92,43

Baugrundstücksfläche

IRW	UK	Objekt	UK
600	100	793	104,26

Wohnfläche durchschnittlich

IRW	UK	Objekt	UK
140	100	171	91,6

Optik

IRW	UK	Objekt	UK
5	100	4	88,7

Einheiten

IRW	UK	Objekt	UK
1	100	1	100

Umrechnungskoeffizient insgesamt:

$$92,43/92,58 \times 104,26/100 \times 91,6/100 \times 88,7/100 \times 100/100 = 0,845,16$$

Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Immobilienrichtwert	=	1.430 €/m ²
Anpassung zur Berücksichtigung von Abweichungen	x	0,845
Objektspezifischer Vergleichswert	=	1.208 €/m ²
Wohnfläche (m ²)	x	171 m ²
Zwischenwert	=	206.568 €
Nebenanlagen (Zeitwert v. Carport, überdachte Terrasse, Zisterne und Fotovoltaik)	+	4.000 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	210.568 €
Marktanpassung 99/98*	x	1.01
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	212.674 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	- 24.300 €
Vergleichswert	=	- 188.373 €

* Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2025 – der im Geoportal veröffentlichte Preis-Index für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug zu dem Zeitpunkt 98 und hat sich bis zum Mai 2025 auf 99 erhöht.

5.5.2. Vergleichswert, mittelbar mit Hilfe des Immobilienrichtwertes

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit:

Rd. 188.000 €

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	189.000 €	213.782 €
Vergleichswert mittelbar	188.000 €	212.674 €

Die vorläufigen Verfahrensergebnisse stimmen sehr gut überein und plausibilisieren sich gegenseitig.

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

Der mit Hilfe des Immobilienrichtwertes ermittelte Vergleichswert reflektiert ebenfalls den örtlichen Grundstücksmarkt.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks – Goethestraße 2 in 32676 Lügde, Gemarkung Lügde, Flur 9, Flurstück 246/139 – zum Wertermittlungsstichtag am 11.09.2025 auf:

Rd. 189.000 €

(in Worten: einhundert – neun – und – achtzig – tausend Euro)

Der Preis pro m² Wohnfläche ergibt sich wie folgt:

213.782 € - 3.400 € (Nebengebäude 4.000 € x 0,85) / 171 m² = 1.230 € / 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 09.10.2025

-

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

7. Anlagen

7.1. Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage

7.2. Liegenschaftskarte

7.3. Liegenschaftsnachweis

7.4. Bodenrichtwertkarte u. Beschreibung

7.5. Bauzeichnungen

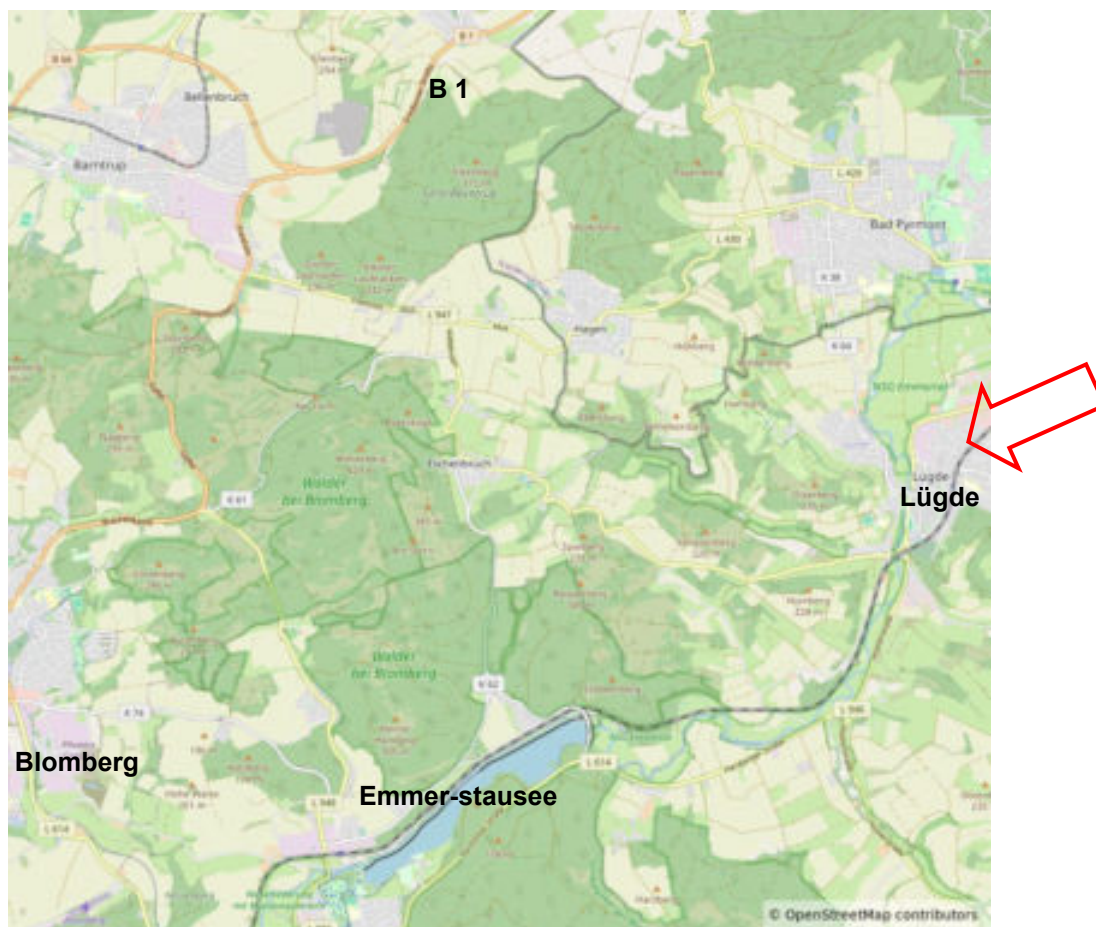
7.6. Fotos

7.7. Standardstufen

Mikrolage



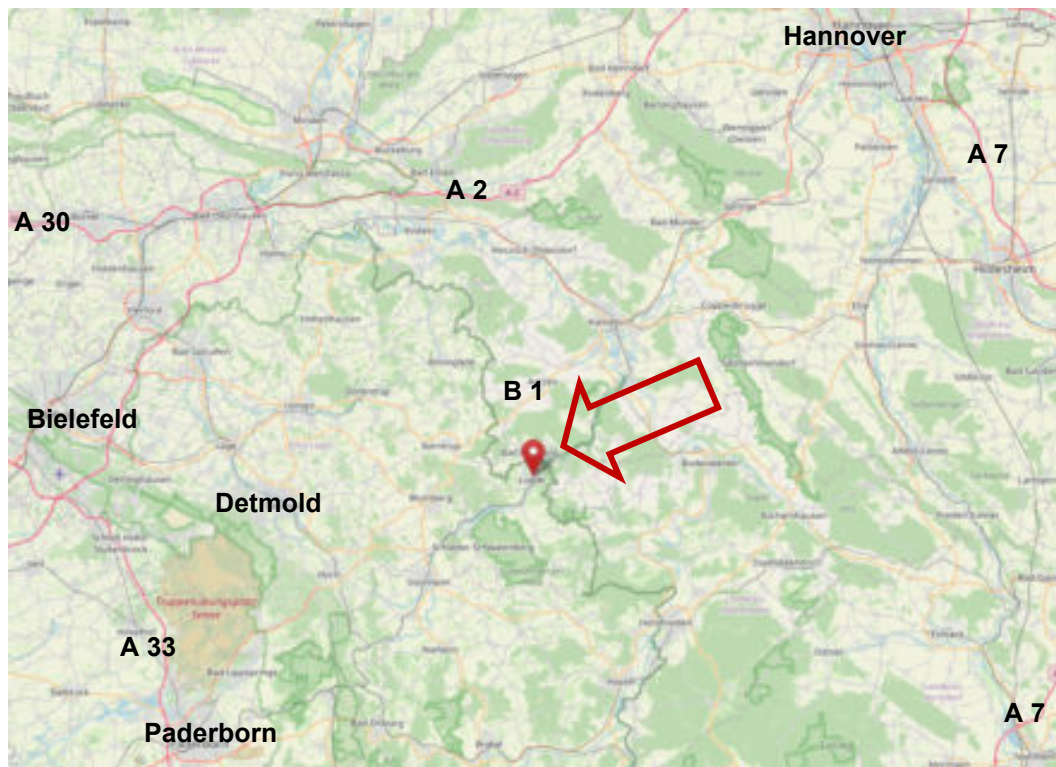
Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 7.1.

Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 7.1.

Liegenschaftskarte (Kopie)

Anlage 7.2.

Liegenschaftsnachweis (Kopie)

Anlage 7.3.

Bodenrichtwertkarte (Kopie)¹⁹

Anlage 7.4.

Bodenrichtwertbeschreibung (Kopie)²⁰



Anlage 7.4.

Bauzeichnungen

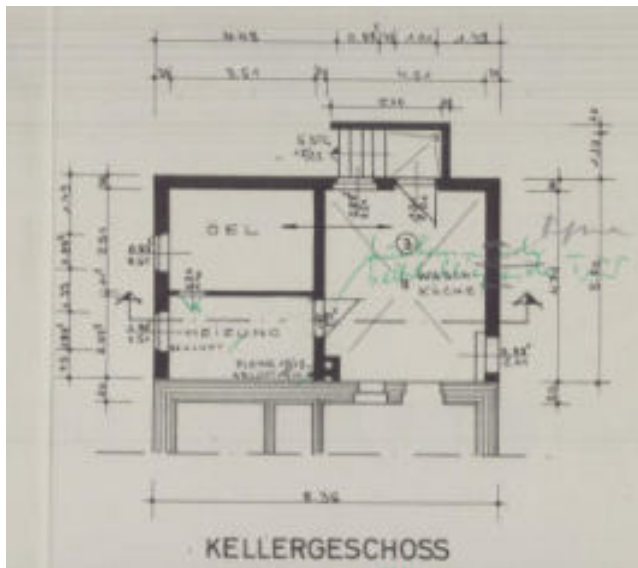
Lageplan (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

Anlage 7.5.

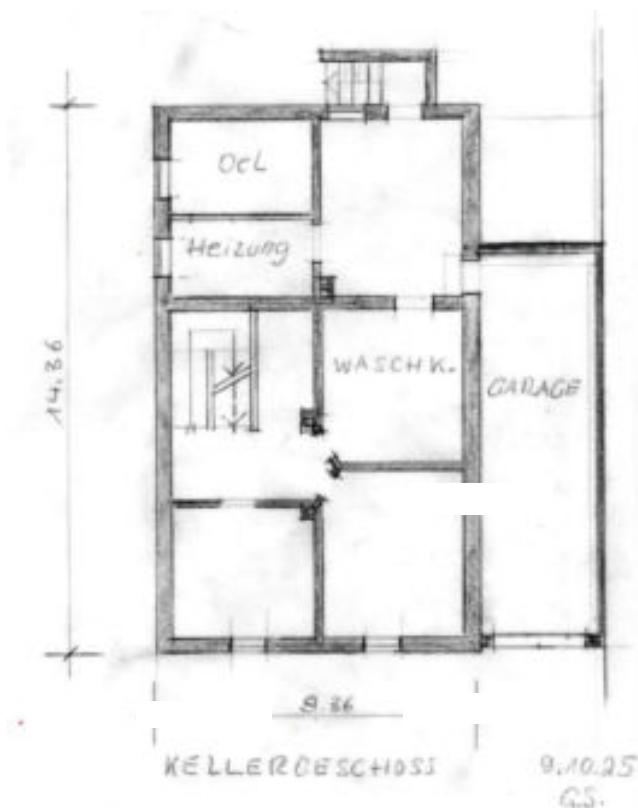
¹⁹ <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

²⁰ <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

Kellergeschoss aus 1964(Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

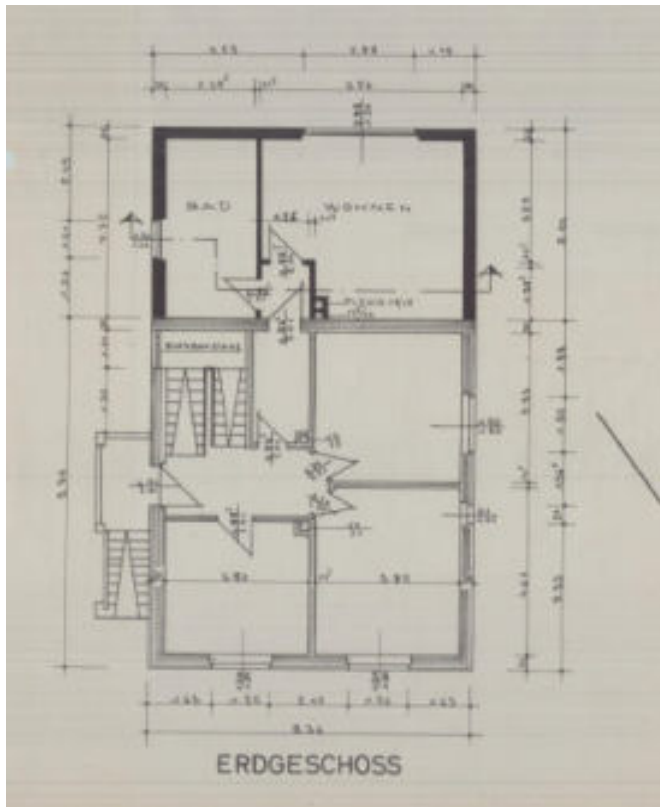


Kellergeschoss (Skizze / SV vom 09.10.2025 - unmaßstäblich)

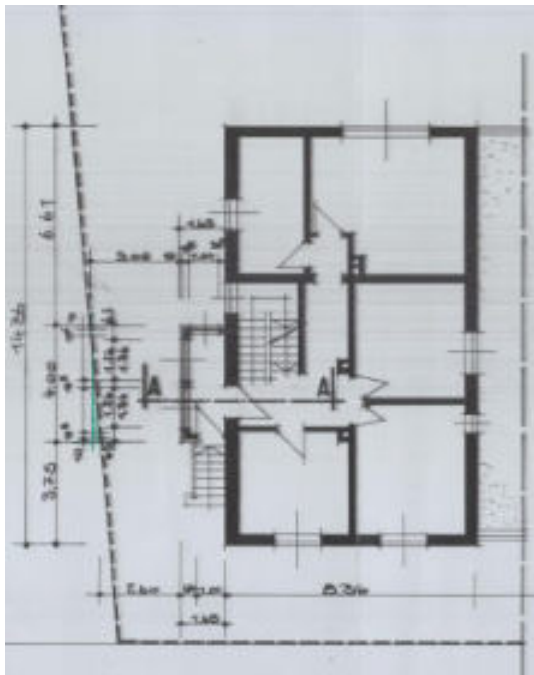


Anlage 7.5.

Erdgeschoss 1964 (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



Erdgeschoss 1998 (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



Anlage 7.5.

[illegible]

Hand-drawn floor plan of a small apartment. The plan includes the following rooms and features:

- Top Room:** Labeled "ARBEITEN" (Work).
- Left Room:** Labeled "BAD" (Bathroom).
- Central Hallway:** Labeled "FLUR" (Hallway).
- Bottom Left Room:** Labeled "KITCH" (Kitchen).
- Bottom Right Room:** Labeled "KITCH" (Kitchen).

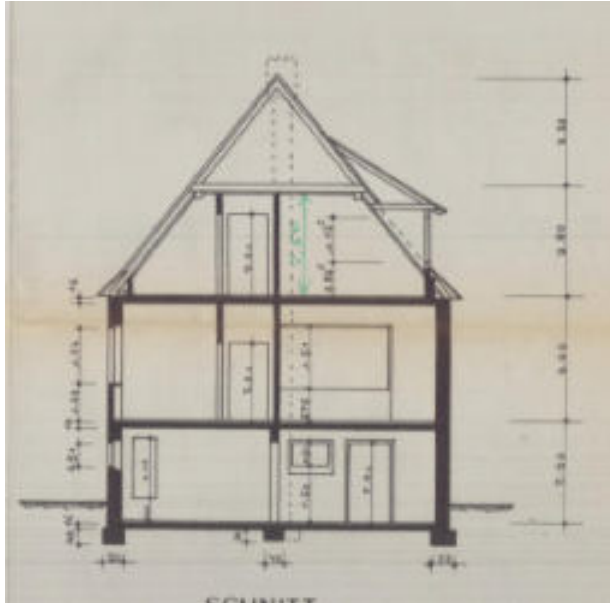
Dimensions:

- Overall Width:** 8.36 (top), 6.72 (middle), 2.97 + 3.18 = 6.15 (bottom).
- Overall Depth:** 4.65 + 4.00 + 4.70 = 13.35 (right side).
- Room Dimensions:**
 - Top Room: 3.18 (width), 4.65 (depth).
 - Bathroom: 1.50 (width), 1.50 (depth).
 - Kitchen (Left): 2.97 (width), 4.00 (depth).
 - Kitchen (Right): 3.18 (width), 4.70 (depth).

Other Labels: "BA L. 100" (top left), "BACHHOFF HOSE" (bottom left), "0.10.25" (bottom right).

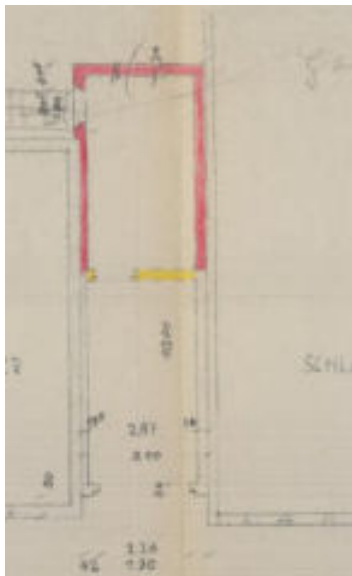
58

Schnitt 1964 (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

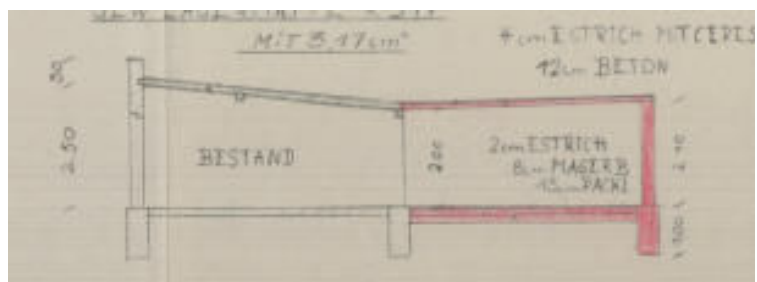


Zeichnung aus der Bauakte von 1964

Garage 1959 (Kopien aus der Bauakte unmaßstäblich)



Grundriss



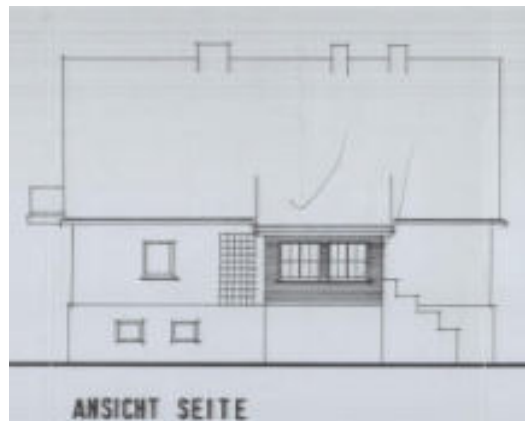
Schnitt

Anlage 7.5.

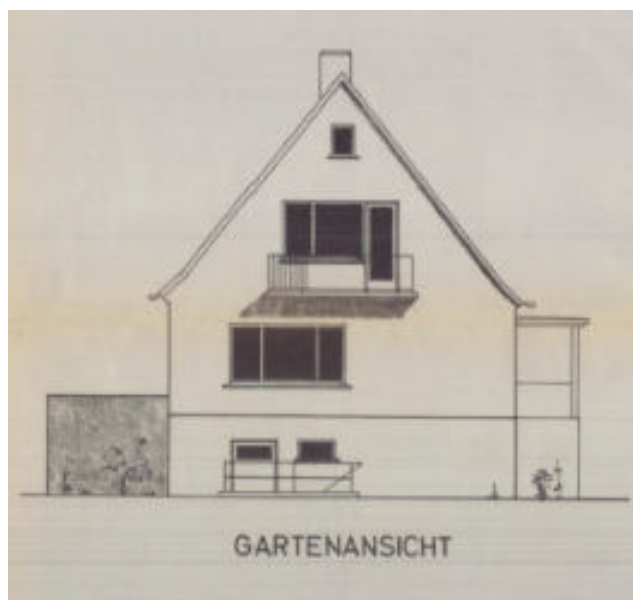
Ansichten 1998 (Kopien aus der Bauakte – unmaßstäblich)



Norden



Osten



Süden

Anlage 7.5.

Fotos

Eine Zustimmung zur Veröffentlichung von Innenraumfotos liegt der Sachverständigen nicht vor

Außen



Ansicht von Norosten



Ansicht von Norden



Garage mit Einfahrt



Vorgarten mit Zaun



Hauseingang



Bauschutt etc. Hauswand im Osten

Anlage 7.6.



Bauschutt Ecke Hauswand Ost / Eingangsvorbau



Südfassade



Hausgarten



Hausgarten / Grenze nach Westen



Kinderhaus



Verwilderter Garten

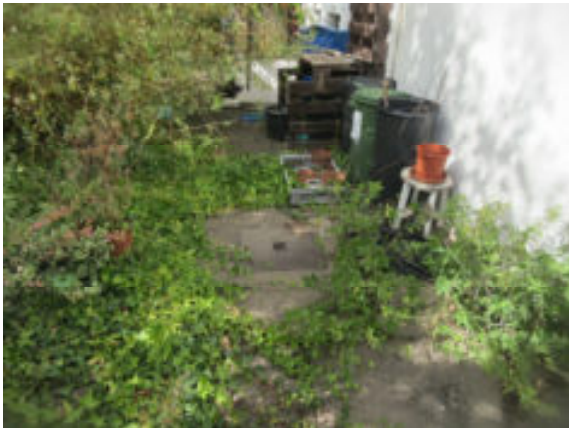
Anlage 7.6.



Blick in den überdachten Freisitz / Garage



Kelleraußentreppe / Kelleraußentür



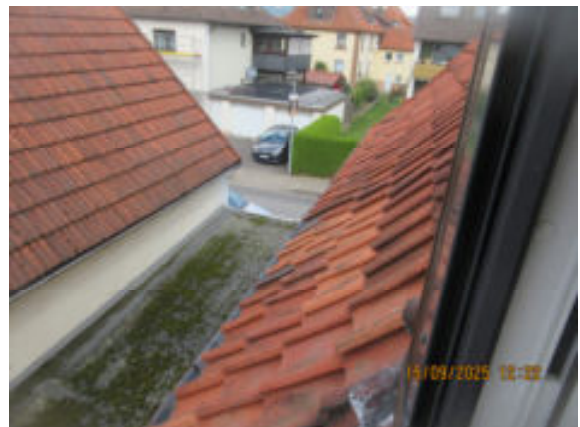
Pflasterweg zum Kellereingang



Balkon / Geländer Anstrichschäden/ fehlender Belag



Blick auf das Garagendach



Blick auf das Garagendach

Anlage 7.6.



Straßenansicht

Anlage 7.6.

Standardstufen

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

Standardmerkmale	1	2	3	4	5	Wangungsanteile
Außenwände	Holzschwamm, Ziegelmauerwerk, Fugenabdichtung, Zugverankerung mit Faserzementplatten, Blumenrandschindeln oder einfachen Fundamentplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gipsputz, Kalkputz, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leertiegeln, Kalksteinen, Gipssteinen, Edelputz, Wärmeflexverbundsystem oder Wärmeflexputz (nach ca. 1980)	Verbundmauerwerk, zweischalig, Hinterlüftung, Vorhangswand (z.B. Nachschäfer), Wärmeflex (nach ca. 2005)	aufwendig gestrichene Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigsteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Alu-Blech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachplatte, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondeckplatte oder Tondachziegel, Blumenrandschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1980)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondeckplatte und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1980)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung bis als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtbau, schweres Massivdach; besonders Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach, Aufsparrendämmung, überdachschräge Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrenzung befehrbares Flachdach; aufwendig gegliedertes Dachlandschaft, sichtbare Bogenstützkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holzrahmen	Zweifachverglasung (vor ca. 1980); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1980)	Zweifachverglasung (nach ca. 1980); Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1980)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendiges Rahmen-, Rolläden (elektr.)-bühnenverglasung z.B. mit Sonnenschutz, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Sozialerhebung (Sonn- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putzlehmputze, einfache Kalkputze, Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsböden, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstangen	Schlammwände, Wandverkleidungen (Holzwerk, Massivholz), Schiebelenen, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandstühle (z.B. Plattenverkleidungen, abgesetzte oder geschwungene Wandputze); Verkleidungen (Eichen, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holztafeldecken ohne Füllung, Spülputz, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holztafeldecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Holztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holztafeldecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich), gestrichelte Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Harttreppen, Trittschallschutz	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzwerk, Kassetten); gewendete Treppen aus Stahlblech oder Stahl, Harttreppenverkleidung in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gestrichelt, Deckenverkleidungen (Eichen, Metall); breite Stahlblech- oder Harttreppenverkleidung mit hochwertigem Gelände	11
Fußböden	ohne Belag	Lindeum-, Teppich-, Lammat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Lindeum-, Teppich-, Lammat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzoböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Sand-WC, Installation auf Putz, Oberbenaussch, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, belassene gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gips-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit 1/2, zwei Waschbecken, 1/2, Gips-WC, Gips-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gips-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (Idealfächerkonstruktion, Einzel- und Flächendecken)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Gasheizkörper, einzelne Gasheizkörper, Nachströmheizung, Fußbodenheizung (vor ca. 1980)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niederdruck- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarheizkörper für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarheizkörper für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Schenkelungen; kein Feuerschutzschalter (FS-Schalter), Leitungen belassene auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Schenkelungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Leuchtanschlüssen, Zählerkasten (ab ca. 1980) mit Unterbrechung und Kupplungen	zahlreiche Steckdosen und Leuchtanschlüsse, hochwertige Abdeckungen, akzentuelle Lüftung mit Wärmeaustauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmeaustauscher, Klimaanlage, Busystem	6

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