

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 16.12.2025

Objekt-Nr. k49/25



Einfamilienhaus, freistehend

32825 Blomberg
Meinberger Straße 10

Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg
21 K 8/25

unsigned PDF-Version

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg einsehen werden. Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amtsgericht zu wenden. Seitens des Sachverständigen ist es nicht gestattet, weitere Informationen zu geben oder Unterlagen auszuhändigen.

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Hinweise / Vorbehalte	4
2. GRUNDSTÜCK	6
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Grundstücksbeschreibung	6
3. BEBAUUNG	9
3.1 Grundstücksbebauung	9
3.2 Baubeschreibung	9
3.3 Energetik	11
3.4 Nebengebäude	12
3.5 Außenanlagen	12
4. OBJEKTBEURTEILUNG	14
<u>WERTERMITTLUNG</u>	15
5. BODENWERT	17
6. SACHWERT	20
7. ERTRAGSWERT	26
8. VERGLEICHSWERT	28
9. VERKEHRSWERT NACH ZVG	31
10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	32
11. ANLAGEN	33

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- Stichtag¹ **16.12.2025**
- Objekttyp **Einfamilienhaus, freistehend**
- Zweck Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
- Auftraggeber Amtsgericht Blomberg, 32825 Blomberg, Kolberger Str. 1
- Aktenzeichen 21 K 8/25
- Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Bauordnung NRW (BauO NRW)
Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
II. Berechnungsverordnung (II. BV)
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg.
Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
- Unterlagen Grundbuchblatt vom 29.09.2025
Katasterlageplan M 1:1000 vom 20.10.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.11.2025
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 17.11.2025
Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 18.11.2025
Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 17.11.2025
Auskunft Wohnungsbindung vom 20.10.2025
Grundstücksmarktbericht 2025
Bodenrichtwert 2025
Immobilienrichtwert 2025
Grundstückssachdaten
Digitale Bauakte Kreis Lippe
Marktentwicklung
- Besichtigung 16.12.2025
- Besichtigungsumfang Besichtigt wurden das Grundstück, das Wohnhaus auf allen Etagen mit Garagenanbau sowie die Einzelgarage von außen.
- Beteiligte Frau Meyer²
der Sachverständige
- Gutachtenumfang 33 Seiten, 9 Anlagen, 20 Fotos
- Ausfertigungen 3-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version³
- Bewertungsumfang Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
Lagemerkmale und Entwicklungszustand

¹ Zustand / Wertverhältnisse

² Fachassistentin des Sachverständigen

³ unsigniert

Abgabenrechtlicher Zustand
Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung
Nutzung und Erträge

- Baulasten⁴ werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
- Grundbucheintragungen werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt

1.1 Hinweise / Vorbehalte

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Baudaten sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen sowie örtlicher Überprüfung bzw. Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Von der Veröffentlichung bewohnter Innenraumaufnahmen wurde zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen. Evtl. abgebildete personenbezogene und datenschutzrelevante Inhalte werden ggf. unter Anwendung von KI unkenntlich gemacht.
- Grundlage der Objektbeschreibungen sind Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, vorliegender Bauakten und Beschreibungen sowie örtlicher und amtlicher Auskünfte. Die Darstellung der Objektmerkmale erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.
- Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Die Anwendung der zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen wird unterstellt.
- Feststellungen baulicher Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur erfolgt nach bloßem Augenschein. Weitergehende Untersuchungen auf verbaute bzw. vor-

⁴ öffentlich rechtlich

liegende schadstoffhaltige und gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) sowie augenscheinlich nicht erkennbare pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht vorgenommen. Derartige Untersuchungen, insbesondere Bauteilöffnungen, sind nicht Aufgabe und Inhalt dieses Gutachtens. Insofern können versteckte Defizite vorliegen.

- Untersuchungen zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurden nicht vorgenommen.
- Untersuchungen der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurden nicht vorgenommen. Hinsichtlich statischer Ansprüche wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumter und besenreiner Objektzustand unterstellt.
- Bei stichtagsbezogen wertrelevanten späteren Erkenntnissen wertbeeinflussender Eigenschaften wird ggf. eine Ergänzung des Gutachtens vorbehalten.
- Die Darstellung der Grundstückseinfriedungen erfolgt nach Augenschein und gibt ggf. nicht die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse wieder.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Lageadresse 32825 Blomberg, Meinberger Str. 10
- Nutzung Wohnen
- Kataster
Gemarkung Herrentrup

Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung ⁵
2	396	853 m ²	Wohnbaufläche
- Amtsgericht Blomberg
- Grundbuch Blomberg, Blatt 7512
Flur / Flurstück 2 / 396
Eigentümer
Rechte keine Eintragungen
Lasten lfd.-Nr. 1: gelöscht
lfd.-Nr. 2: Anordnung der Zwangsversteigerung
- Baulasten Vereinigungsbaulast
Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- Altlasten Das Bewertungsflurstück ist nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.
- Sonstiges⁶ nicht bekannt

2.2 Grundstücksbeschreibung

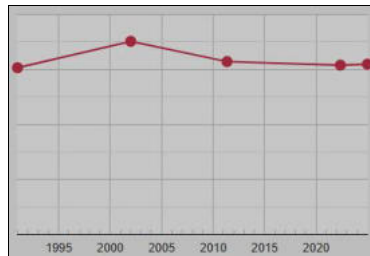
Ortslage

- Ort Die Stadt Blomberg, auch Nelkenstadt genannt, ist ein Kleinod im lippischen Südosten. Die Kernstadt wurde in der Kommunalreform von 1970 mit weiteren 18 bis dahin selbständigen Gemeinden zusammengeschlossen. Blomberg hat rund 15.500 Einwohner bei einer Fläche von 99 km². Besonderes Merkmal ist eine gut erhaltene historische Altstadt. Die erste Besiedlung des Stadtgebiets fand zwischen dem 6. und 8. Jahrhundert im Zuge der altsächsischen Zuwanderung statt. Zwischen 1231 und 1255 erfolgte die Stadtgründung durch den lippischen Grafen Bernhard III.

⁵ Tatsächliche Nutzungen

⁶ Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen etc.

- Mikrolage Herrentrup gehört seit 1970 zu den 19 Ortschaften der Stadt Blomberg. In Herrentrup leben auf 3,83 km² Fläche ca. 470 Einwohner, das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 123 Einwohnern/km². Die am südlichen Rand des Blomberger Beckens gelegene Ortschaft befindet sich auf 170 m ü. NN. Als offene Fließgewässer wird der Ortsteil mit den Bachläufen *Breites Wasser* und *Königsbach* durchzogen. Der historische Ortskern Herrentrups liegt südlich der Bundesstraße 1 mit einer Anzahl restaurierter Fachwerkhäuser.
- Demografie Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Blomberg ist tendenziell leicht zunehmend.



- Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage Reihengrundstück an der Nordseite der Straße
- Straße Bundesstraße 1
- Straßenzustand Asphalt, beidseitig Geh-/Radwege
- Umgebung ländlich geprägte individuelle Wohnbebauung, Landwirtschaftsflächen
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete keine

Merkmale

- Beschaffenheit Topografie: abfallend, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Nord-Süd, Erschließungsseite: Süden
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Breite: ca. 19 m - 22 m, Tiefe: ca. 42 m
- Lärmkarte⁷ nicht vermessen
- Überflutung⁸ keine Gefahrenaussweisung
- Störeinflüsse Verkehrsgerausche von der angrenzenden Bundesstraße
- Besonderheiten Die örtlich angelegte Grundstücksnutzung umfasst auch das straßenseitig vorgelagerte städtische Flurstück 228.

Erschließung

- Versorgung Wasser, Strom über Erdkabel
- Entsorgung öffentlicher Kanal
- Kommunikation Telefon / Internet

Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße / Kanal abgegolten
- Sonstige Beiträge nicht bekannt

⁷ Umgebungslärmportal NRW

⁸ Starkregenkarte NRW

Baurecht

- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 10/02a „Am Hellweg“ aus 1976
- Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA), zweigeschossige offene Bauweise

Entfernungen

- Städte Detmold 14 km, Paderborn 35 km, Bielefeld 45 km
- Stadtzentrum ca. 5 km
- Bundesstraße direkt anliegend
- Autobahn A 33: ca. 34 km
- ÖPNV Haltestelle in Grundstücksnähe
- Bundesbahn Bahnhof Schieder: ca. 10 km
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 52 km

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger Blomberg
- Arzt Blomberg
- Krankenhaus Klinikum Lippe, Detmold / Lemgo
- Apotheke Blomberg
- Schule alle Schularten am Ort
- Kindergarten im Ortsteil

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus mit Wirtschafts- und Garagenanbau sowie einer freistehenden Einzelgaragen überbaut.

3.2 Baubeschreibung

Wohnhaus

Allgemeines

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Beschreibung | voll unterkellertes, 1½-geschossiges Wohnhaus mit rückseitig angesetztm eingeschossigen ehem. Wirtschaftsanbau. Aufgrund der abfallenden Topografie liegt der Wirtschaftsanbau im Keller ebenerdig. Das Gebäude weist eine schlichte Architektur mit baujahresentsprechenden Gestaltungselementen sowie einem Seitenrisalit auf. Der Wohnungseingang erfolgt über einen zum Treppenhaus offenen Flachdacherker mit Dachterrasse. Der wohnliche DG-Ausbau des Wirtschaftsanbaus bewirkt gefangene Räume auf EG-Ebene. Der ca. 1,40 m hohe Drempel im Dachgeschoss ergibt einen nur geringen Anteil an Dachschrägen in den Wohnräumen. |
| - Ursprungsbaujahr ⁹ | 1903 |
| - Bewertungsbaujahr ¹⁰ | 1972 |
| - Baugeschehen | |
| lt. Bauakte | 1959 Fassadenänderung
1972 Ölheizung |
| örtlich festgestellt | Garagenanbau mit Abstellraum |

Raumnutzung

- | <u>- Geschosse</u> | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u> |
|--------------------|---|
| - Kellergeschoss | Abstellräume, Waschküche, Heizung / Hausanschluss, Öllager, Diele, Altstallungen
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,00 m |
| - Erdgeschoss | Eingangserker, Wohnen I und II, Küche / Essen, Kaminzimmer, Bad, Dachterrasse
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,10 m - 2,75 m, Wohnfläche 115 m ² |
| - Dachgeschoss | 4 Zimmer, WC
gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,45 m (Deckenspiegel), Wohnfläche 64 m ² |

Rohbau

- | | |
|----------------|-----------------------------------|
| - Konstruktion | konventionelle Mauerwerksbauweise |
|----------------|-----------------------------------|

⁹ lt. Hausinschrift

¹⁰ "Bewertungsbaujahr" ist

- das Ursprungsbaujahr bei im Wesentlichen unveränderten Gebäuden,
- ein fiktives, dem Zustand angemessenes neues (späteres) Baujahr bei umgebauten, umfassend modernisierten oder sanierten Gebäuden,
- ein gewichtetes mittleres Baujahr bei Gebäudegruppen, das bei Bedarf berechnet wird.

- Keller Wände Mauerwerk
 Decke Stahlträger mit gemauerten Kappen
 Holzbalken, betonierte Füllungen
- Geschosse Wände Mauerwerk, Holzfachwerk
 Decke Holzbalken
- Dach
- Dacheindeckung Hohlziegeldeckung, vermörtelt
- Regenentwässerung vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten Schornstein für Einzelofenanschluss

Fassade

Putz, Anstrich, Fenster-/Türfaschen, Bruchsteinsockel

Gebäudetechnik

- Heizung Warmwasser-Zentralheizung
- Energie leichtes Heizöl
- Wärmeübertragung Stahlplatten-/Rippenheizkörper
- Lüftung über Fenster
- Sanitäranlage
 Räume/Ausstattung Bad EG: Einbauwanne, bodengleiche Dusche, Handwaschbecken, WC
 WC DG: Handwaschbecken, WC
- Warmwasser zentral, an Heizanlage angeschlossen, Kombikessel
- Elektroanlage zweckmäßige Wohnungsausstattung, Holzzählerkasten, Sicherungsautomaten, TV-Satellitenempfangsanlage

Ausbau

- Wandoberflächen Putz, Tapete, Anstrich, offenes Holzfachwerk
- Wandfliesen Bad, WC, Arbeitsbereich Küche
- Deckenoberfläche Putz, Tapete, Anstrich, Holz, Paneele
- Fußböden Laminat, Teppich, Kork, Keramik¹¹
Keller: Estrich, Ziegel
- Fenster Kunststoff, Zweifachverglasung, geringfügig Dreifachverglasung
Fensterbänke innen/außen: Naturstein/Beton
Keller: Metall mit Schutzgitter, historische Holzfenster, Betonrahmen mit Lüftungsflügel
- Sonnenschutz Kunststoffrollläden
- Dachlichtflächen Dachflächenfenster, Zweifachverglasung
- Türen Hauseingang Holz gestrichen, Glasausschnitt, Spion
 Nebentüren Holz tlw. historisch
 innen Holz, glatt, gestrichen, Holzrahmen
- Beleuchtung Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten
Einbaustrahler
- Treppen EG / DG geschlossene Holzwange, lackiert
 Kellerabgang offene Holzwange
 Hauseingang massiv, Keramikbelag, 3 Stg.
- Einbauten gemauerte Tierboxen KG
- Dachterrasse Erker Betonplatten, Metallgeländer

Modernisierungen

ca. 2017 Dreifachverglasung Zimmer 4, Bad und WC, Bodenbeläge, tlw. Elektroinstallation
Heizung¹²

¹¹ tlw. historisch

¹² Einbaudatum unbekannt

Sonstiges

Zubehör	nicht festgestellt
Denkmalschutz	nicht gegeben
Barrierefreiheit	nicht gegeben

Bauliche Defizite

- Keller
 - Schäden Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand mit Farb- und Putzablösungen, Deckenputzablösungen, Stahldeckenträger korrodiert, Wand- und Bodenrisse
 - Mängel Kopfstoßkante an Treppenabgang, Niveauversprünge, tlw. fliegende Elektroinstallation
- Erdgeschoss
 - Schäden aufgewölbter Laminatbelag, leichte Feuchtespuren Eingangserker, Fehlstelle und Risse an historischer Bodenkeramik
 - Mängel Niveauversprünge, Grundriss mit gefangenen Räumen, Steig- und Anschlussleitungen der Heizungsinstallation vor Wand, Kopfstoßkante an Treppe, extrem rutschiger Holzbelag der Dachterrasse
- Dachgeschoss
 - Schäden Wandrisse, gerissene Fensterbank
 - Mängel steiler Treppenaufgang zum Spitzboden
- allgemein
 - Schäden Fassaden- und Sockelrisse, ausfallende Pfannenvermörtelung
 - Mängel fehlende Schalter-/Steckdosenabdeckungen, fehlende Rauchwarnmelder
- Hinweise statisches Risiko wegen Holzbalkenlage im Bereich der Altstallung

Zustand

Das bei Besichtigung teilmöblierte Wohnhaus ist generell nutzungsbereit. Es liegen Renovierungsrestarbeiten sowie Räumungsbedarf vor.

3.3 Energetik

Beschreibung

Bei Errichtung des Gebäudes lagen energetische Vorgaben hinsichtlich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Als zeitnahe wesentliche energetische Ertüchtigung wurde der Heizungseinbau festgestellt.

Energetische Merkmale

- nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken Gebäudehülle
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung
- mittlere Dämmqualität der Fenster
- Heizung mit Brennwerttechnik
- Heizkörper tlw. in Wandnischen
- zentrale Warmwasserbereitung

Energieausweis

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

Solarkataster

Im Solarkataster ist das Wohngebäude hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage mit einer hohen, die rückwärtigen Anbauten mit einer verringerten Einstrahlungsqualität gekennzeichnet.

3.4 Nebengebäude

Garagenanbau

- Beschreibung	Massivbau, Stellplatzfläche ca. 3,35 m x 5,50 m, Abstellraum, Betonflachdach, Estrichboden, Wandputz, Sektionaltor elektrisch, Metalltüren, Flachdachaufbau als Dachterrasse mit Holzdeck und Metallgeländer sowie geschlossenem Terrassensitz
Schäden / Mängel Zustand	im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt zufriedenstellend

Einzelgarage

- Beschreibung	freistehender Massivbau, ca. 3,50 m x 5,35 m, Putzfassade, Pultdach, Bitumendichtung, 2-flügeliges Holztor, Holzfenster, Stromanschluss
Schäden Mängel	Fenster abgängig Aufgrund der von außen gemessenen Gebäudelänge kann eine Stellplatztiefe von < 5,00 m unterstellt werden. Weitere Mängel konnten nicht festgestellt werden.
Zustand	Der Einzelgarage wird ein nutzungsbereiter Zustand zugeordnet.

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse

- Entwässerung	Anschluss an das öffentliche Kanalsystem
- Wasser	Anschluss an die öffentliche Versorgung
- Strom	Erdkabelanschluss
- Kommunikation	Anschlüsse nicht festgestellt

Sonstige Außenanlagen

- Außenbauwerke	Gartenterrasse mit Weserwaben-Sichtschutzwand, massive Stützmauern
- befestigte Flächen	Hauseingang: Waschbetonplatten Grundstückseinfahrt: Verbundsteinpflaster
- Parkplätze	auf dem Grundstück nicht angelegt
- Einfriedungen	Maschendrahtzaun an Beton-/Metallpfosten, lebende Hecke, straßenseitig Waschbetonsockel
- Grünanlagen	Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze
- Bäume	Altbestand

Kanaldichtheit

Die Bewertungsfläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder einer Dichtheitssatzung. Danach sind nach derzeitiger Handhabung Grundstückseigentümer nicht verpflichtet einen Nachweis über die Durchführung einer Zustands- und Funktionsprüfung im Sinne der SÜwVO Abw vorzulegen. Für weitere Angaben über die Neuregelung der Dichtheitsprüfung in NRW (Selbstüberwachungsverordnung Abwasser) ist auf entsprechende Mitteilungen der zuständigen Stellen zu verweisen.

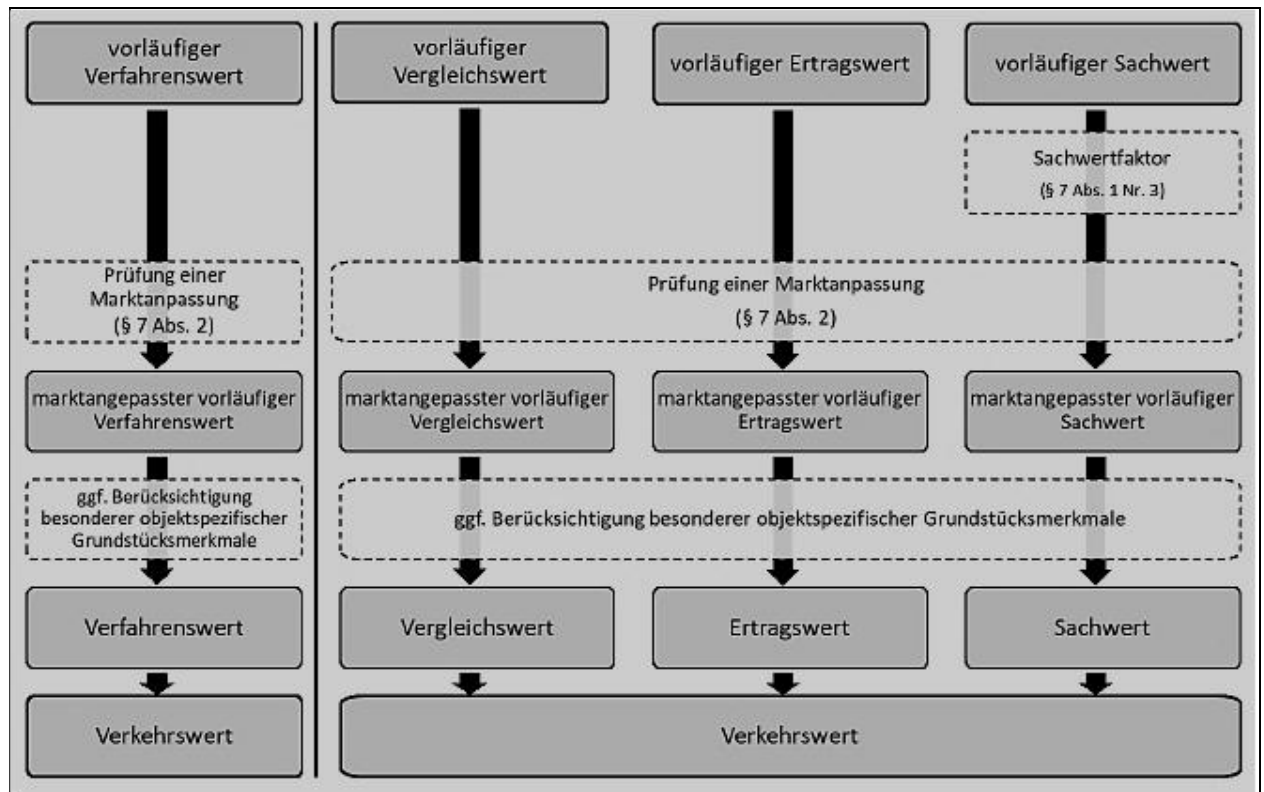
Zustand

vernachlässigt, teilweise etwas verwildert

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage	ländliche Ortslage mit eingeschränkter Qualität, Erschließungsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen, gute Verkehrsanbindung, keine immissionsverursachende Nachbarbebauung
Grundstück	in der Größe angemessene Grundstücksfläche, grenzseitige Böschung
Gebäude	solider Altbau, Grundriss mit Funktionsdefiziten, erneuerter Ausbau, tlw. substanzieller sanierungs- sowie energetischer Ertüchtigungsbedarf
Energetik	Die Ertüchtigung von tlw. Fenster und Haustür sowie der Heizung in Brennwerttechnik verbessert die energetische Bilanz. Gleichwohl entsprechen wesentliche Bauteile wie die opake Gebäudehülle sowie der Einsatz fossilen Brennstoffs nur eingeschränkt den heutigen Vorstellungen von Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Dem Wohnhaus wird insofern eine nur insgesamt mäßige Qualität der Gebäudeenergetik zugeordnet.
Weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken in Form eines Einfamilienhauses genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Einfamilienhäuser" im Bereich der Stadt Blomberg ist von einer mittleren bis guten Marktgängigkeit auszugehen. Die örtliche Lage direkt an der Bundesstraße mindert die Objektattraktivität.

WERTERMITTLUNG



- Ablaufschema des Verkehrswertes nach ImmoWertV -

Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Die Legaldefinition des Verkehrswertes (Marktwert) ist in § 194 BauGB wie folgt dargestellt:

Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsgrundlagen

Der Marktwert wird in aller Regel auf Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Anwendungshinweise (ImmoWertA) abgeleitet.

Die Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt weiterhin nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses auf Grundlage des jährlich veröffentlichten Grundstücksmarktberichtes. Zum Ansatz der darin dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen (Modelltreue). Hinsichtlich der Verfahrensbeschreibungen wird auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht verwiesen. Weiterhin kommt das Prinzip der wirtschaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung zur Anwendung. Es orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Bei der Wertermittlung ist das Stichtagsprinzip anzuwenden. Liegt der Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit, sind die zum Stichtag vorliegenden Marktdaten der Wertermittlung zugrunde zu legen.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in aller Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

5. BODENWERT

Methodik der Bodenwertermittlung

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

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

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

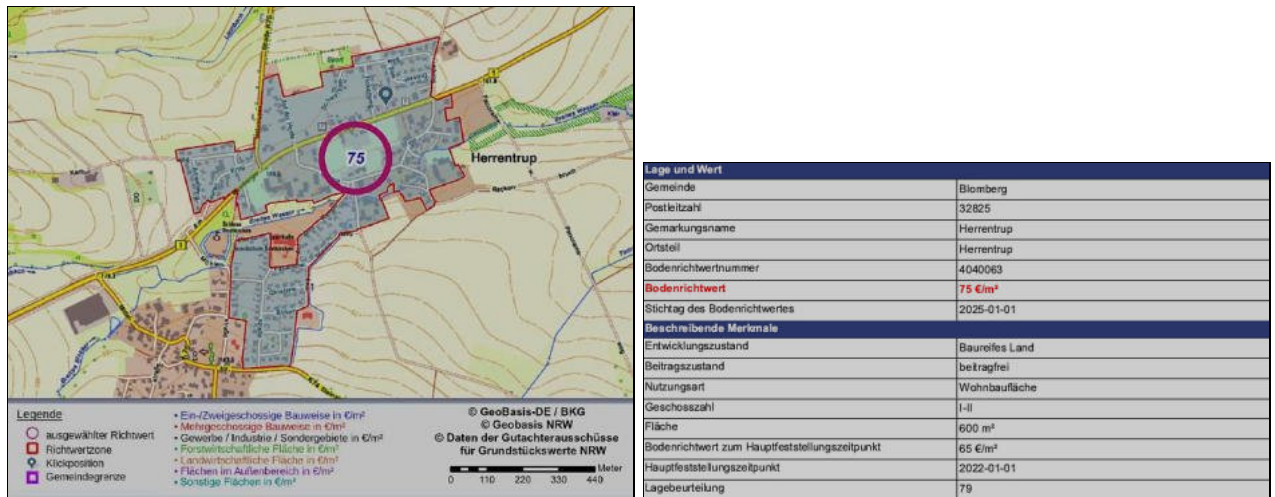
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

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

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 herangezogen.



Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 75 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Lagewert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine durchschnittliche Lage in der Richtwertzone. Davon ausgehend ist die Lagequalität des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95.

Die Bodenrichtwertzone überspannt nahezu den gesamten Wohnbereich des Ortsteils Herrentrup. Die darin befindliche Wohnbebauung ist gekennzeichnet von einer ländlich ruhigen Lagequalität. Dem gegenüber grenzt die Bewertungsfläche direkt an die ortsteildurchquerende Bundesstraße 1. Damit verbunden sind erhöhte Lärmimmissionen. Zur wertmäßigen Berücksichtigung wird eine um 10 % schlechtere Lagequalität angesetzt.

Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 600 m². Die Größe der Bewertungsfläche ist signifikant größer.

Zuschnitt

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück. Der Bewertungsfläche liegt ein regelmäßiger Zuschnitt zugrunde.

Baulücke

Dem Bodenrichtwert liegt nicht das Merkmal einer Baulücke zugrunde. Die Bewertungsfläche stellt ebenfalls keine Baulücke dar.

Objektangepasster Bodenrichtwert

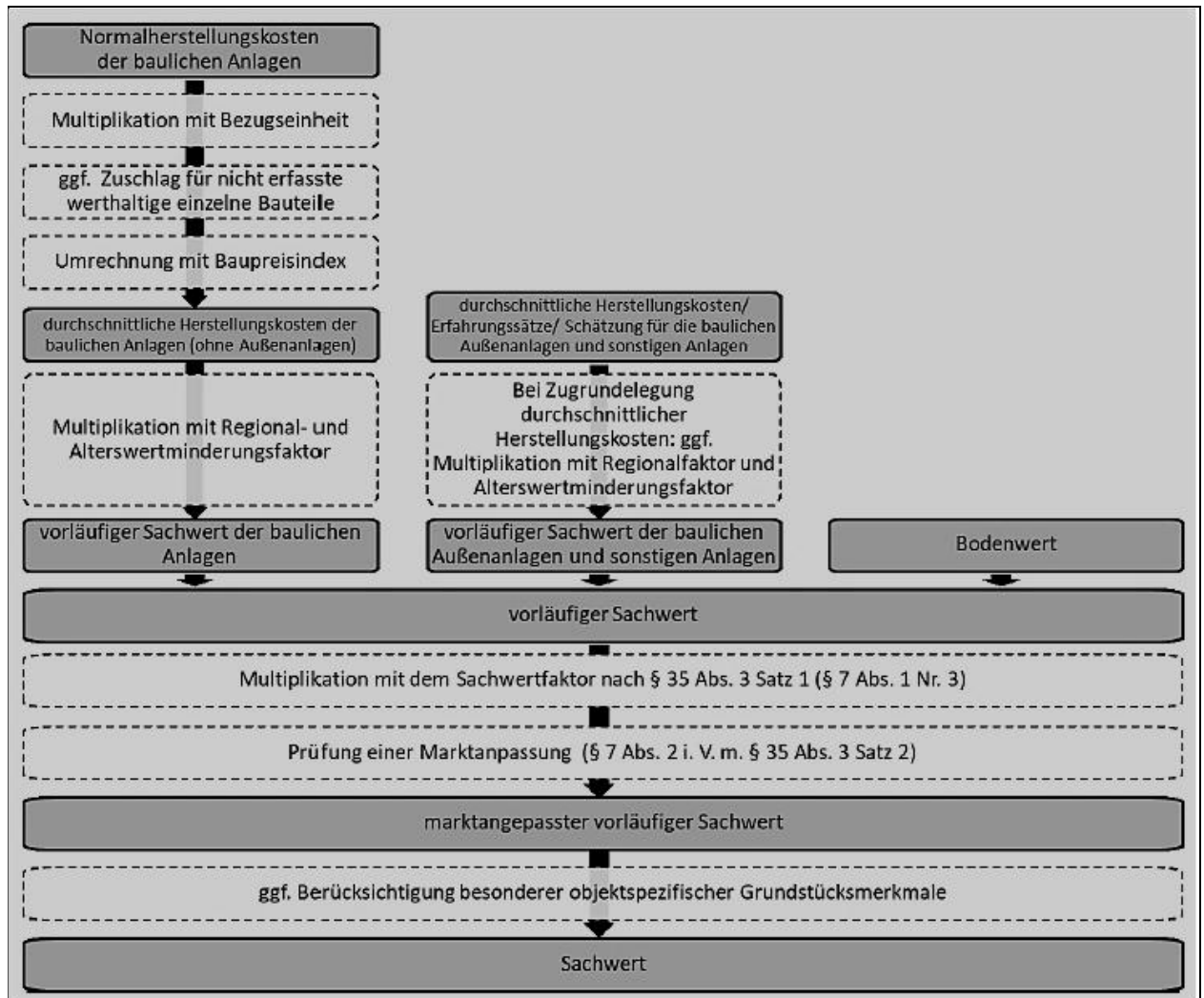
Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m ²]	79	48,9	71	44,7
Baugrundstücksfläche [m ²]	600	102,3	853	98,4
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	regelmäßig	100,0
Baulücke	nein	100,0	nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,878
individueller Wohnungsbau [€/m²]		Meinberger Str. 10		65,88

Der Ansatz des objektangepassten Bodenrichtwertes erfolgt mit 66 €/m².

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbaufläche	853 m ²	66,00 €	56.298 €
Bodenwert			<u>56.298 €</u> =====

6. SACHWERT



- Ablaufschema des Sachwertes nach § 35 ImmoWertV -

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

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

Der Wert der Sachwerte der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) ermittelt. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die jeweils dargestellten Beschreibungen sind dabei als beispielhaft zu sehen und dienen der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufgeführt werden. Gebäudemerkmale, die in der Tabelle nicht

beschrieben sind, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), einfach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6). Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau durchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages vorzunehmen. Zur Berücksichtigung abweichender regionaler Baupreisverhältnisse erfolgt eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten.

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

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

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer angepasst. Ggf. ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen und steht nicht zwingend im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters. Sie ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hauptsächlich kommt eine lineare Wertminderung zur Anwendung.

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

Der aus den baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert sich ergebende vorläufige Gesamtwert des Grundstücks muss an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden. Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist insofern die Marktanpassung zunächst unter Anwendung des Sachwertfaktors. Er wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise nach mathematisch-statistischer Analyse ermittelt und

dient der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Der Sachwertfaktor ist stichtagsbezogen und in aller Regel nicht mit dem Bewertungsstichtag identisch. Die sich zum Bewertungsstichtag ergebende Wertentwicklung auf dem Immobilienmarkt ist zur weiteren Anpassung mittels Zu- bzw. Abschläge sachverständig in Ansatz zu bringen. Im Anschluss sind ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

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

Gebäudearten

Zur Ermittlung des Kostenkennwertes erfolgt die Einordnung des Gebäudes systematisch in die Gebäudearteneinteilung der Normalherstellungskosten 2010. Aufgrund unterschiedlicher Geschossigkeiten der Bebauung werden verschiedene Gebäudearten zugrunde gelegt.

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

Aufgrund des hohen Drempels wird das Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen betrachtet. Es entspricht somit der Gebäudeart 1.01. Dem Anbau wird die Gebäudeart 1.03 zugeordnet.

Normalherstellungskosten 2010¹³

Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl erfolgt auf Grundlage der örtlich festgestellten Ausstattungsmerkmale. Nach sachverständiger Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten ergibt sich die objektbezogene Ausstattungs-kennzahl mit 2,29. Nach dem Maßstab der Normalherstellungskosten entspricht das einer etwa einfachen Ausstattungsqualität. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile der Gebäudearten ermittelt sich der Kostenkennwert mit 772 €/m².

Bruttogrundfläche¹⁴

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt aufgrund eines örtlichen Aufmaßes. Unter Berücksichtigung sämtlicher Geschosse ergibt sich die die Bruttogrundfläche für Wohnhaus und Anbau mit insgesamt rd. 335 m².

Baupreisindex

Als Baupreisindex wird der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer mit dem Basisjahr 2010 = 100 angesetzt. Nach Angabe des statistischen Bundesamtes liegt stichtagsbezogen der Index für Wohngebäude zum III. Quartal 2025 bei 170,8.

¹³ Anlage 8

¹⁴ Anlage 8

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) wird mit 80 Jahren angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Es wurden signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen hinsichtlich substanzieller und funktionaler Verbesserungen festgestellt. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nach dem Punkterastersystem der AGVGA¹⁵.

Objekt	Herrentrup, Meinberger Str. 10	Satz-Nr.		Punkte	
		max. Punkte	tats. Punkte		
Modernisierungselemente					
	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4			
	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5		
	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5		
	Modernisierung der Heizungsanlage	2	2		
	Wärmedämmung der Außenwände	4			
	Modernisierung von Bädern	2	1,5		
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5		
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			
	Summe	20	6		

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
keine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	6
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Mit sich ergebenden 6 Modernisierungspunkten liegt ein mittlerer Modernisierungsgrad vor. Danach ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung erfolgt linear. Unter Berücksichtigung von Rest- und Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich der Alterswertminderungsfaktor mit 0,34.

Nebengebäude

Die wertmäßige Berücksichtigung der Nebengebäude erfolgt in Hinblick auf Bauart, Größe und Zustand pauschal mit nachstehenden Zeitwerten

- Garagenanbau 12.000 €
- Einzelgarage 6.000 €

Außenanlagen

Der Wertansatz der Außenanlagen erfolgt in Hinblick auf Qualität und Umfang mit einem Zeitwert von pauschal 10.000 €.

Sachwertfaktor

Unter Berücksichtigung relevanter Merkmale ergibt sich der anzusetzende Sachwertfaktor wie folgt:

Merkmale	Objektwert	Koeffizient	LN	Rechenwert
Gemeindewert	Blomberg 01.01.2025	0,8496	87	73,9152
Lagewert [€/m ²]	71	-5,5426	4,2627	-23,6263
Baugrundstücksfläche [m ²]	853	-14,6403	6,7488	-98,8039
Restnutzungsdauer	27	-11,6836	3,2958	-38,5072
Unterkellerung [%]	100	-0,0677		-6,7700
Anzahl Wohneinheiten	1	-2,6085		-2,6085
Sachwertfaktor				89,9

Der Ansatz des auf den 01.01.2025 bezogenen Sachwertfaktors erfolgt mit 0,9.

¹⁵ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW

Ermittlung

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Gebäudeart 1.01 / 1.03	335 m ²	772 €	258.620 €
Herstellungskosten 2010			258.620 €
<u>Herstellungskosten zum Stichtag</u>			
Index Baupreis 2010	100,0		
Index Stichtag	170,8		
Umrechnungsfaktor	1,71		
Herstellungskosten			442.240 €
<u>Regionalisierte Herstellungskosten</u>			
Regionalfaktor	1,0		442.240 €
<u>Alterswertminderungsfaktor</u>			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	27 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor	0,34		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			150.362 €
Garagenanbau/Dachterrasse			12.000 €
Einzelgarage			6.000 €
Zeitwert Außenanlagen			10.000 €
Bodenwert			56.298 €
			234.660 €
Sachwertfaktor	0,9		-23.466 €
Vorläufiger Sachwert			211.194 €
<u>Marktanpassung</u>			
Die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt für den Index der Ein-/Zweifamilienhäuser seit Anfang 2025 keine Veränderung. Daraus ist abzuleiten, dass eine signifikante Entwicklung des Preisniveaus nicht vorliegt. Eine stichtagsbezogene Marktanpassung wird insofern nicht vorgenommen.			
- Marktanpassung			0 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			211.194 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauliche Defizite

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

die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine substantielle oder funktionale Verbesserung.

Die wertmäßigen Auswirkungen vorhandener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern können versteckte Schäden vorliegen.

Bei dem Bewertungsobjekt wurden substantielle Schäden sowie funktionale Einschränkungen festgestellt. Sie werden allein durch die angesetzte Alterswertminderung nicht abgedeckt und begründen insofern eine zusätzliche Anpassung. In Hinblick auf Art und Umfang der baulichen Defizite erfolgt der Abschlag zur wertmäßigen Berücksichtigung mit pauschal 8.500 €.

- Werteinfluss der baulichen Defizite

-8.500 €

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Kreises Lippe liegt auf Blatt 21 unter lfd.-Nr. 1 folgende Eintragung vor:

Vereinigungsbaulast
Hiermit wird die Verpflichtung hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf den Flurstücken 347 und 348, Flur 2 der Gemarkung Herrentrup, übernommen, das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die beiden vorgenannten Flurstücke ein einziges Grundstück bilden.

Datum Eintragung: 14.05.2007

Die Vereinigungsbaulast betrifft die aktuellen Flurstücke 347, 395 und 396. Der baurechtliche Zusammenschluss der Flurstücke schränkt die Nutzung des Bewertungsobjektes nicht ein. Darüber hinaus ist ein weiterer Einfluss auf die Geschäftsfähigkeit des Grundstücks nicht anzunehmen. Eine wertmäßige Auswirkung wird der Baulast insofern nicht zugeordnet.

- Werteinfluss Baulast

0 €

202.694 €

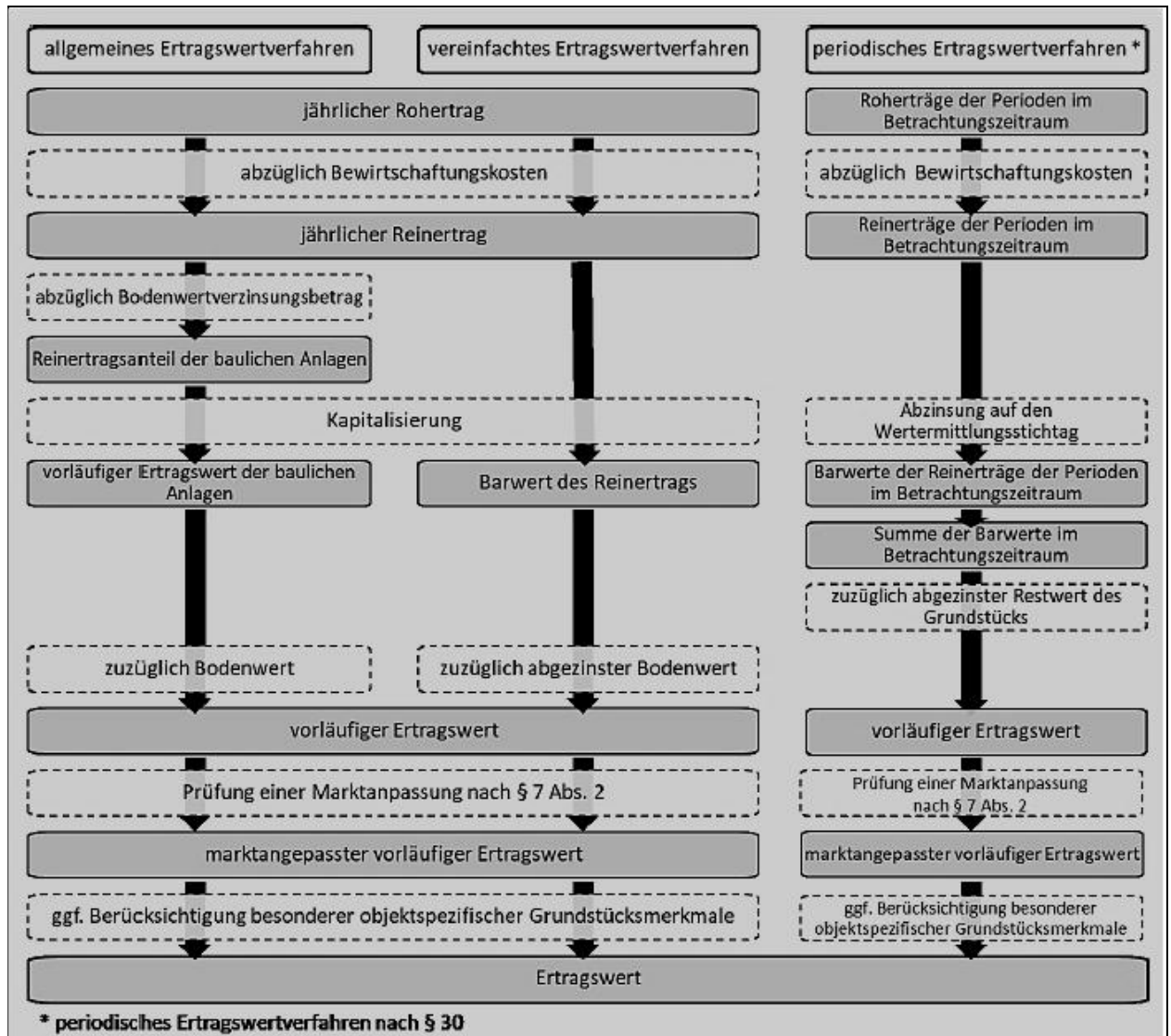
Sachwert

gerundet

202.700 €

=====

7. ERTRAGSWERT



- Ablaufschema des Ertragswertes nach § 28 ImmoWertV -

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

- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

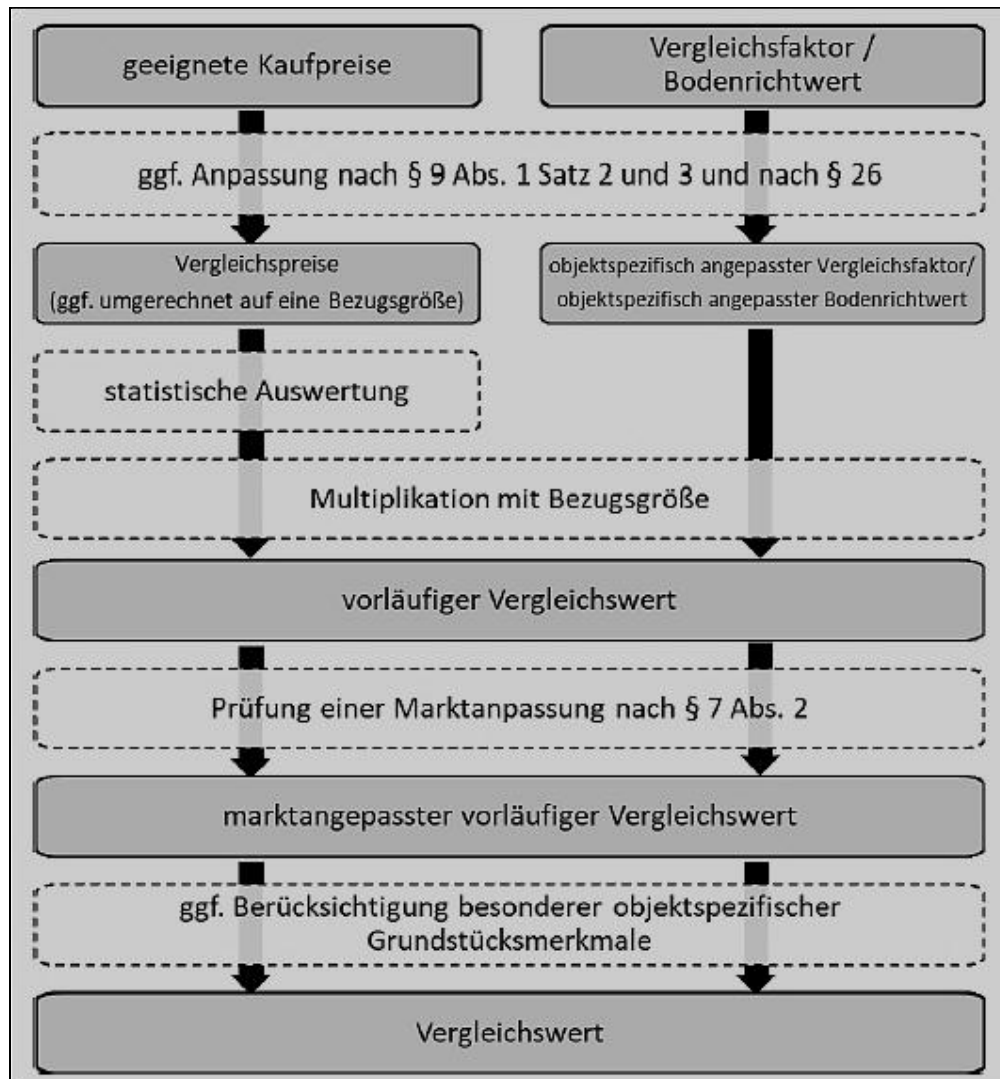
- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren
Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- § 30 das periodische Ertragswertverfahren
auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Nach örtlichem Aufmaß beträgt die Wohnfläche¹⁶ des Gebäudes rd. 175 m². Einfamilienhäuser dienen in aller Regel der Eigennutzung und werden daher nicht über einen auf Mieteinkommen basierenden Ertrag verwertet. Aufgrund einer niedrigen Kapitalverzinsung stellen sie auch bei tatsächlicher Vermietung keine Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Der allgemeine Immobilienmarkt betrachtet sie vielmehr zur individuellen Gestaltung der inneren Wohnsituation und des äußeren Wohnumfeldes. In den vergangenen Jahren wurden sie aufgrund deutlich steigender Immobilienpreise auch als Wertanlage erworben. Soweit diese Betrachtung stichtagsbezogen noch vorliegt, steht sie gleichwohl außerhalb renditebezogener Erwägungen. Darüber hinaus liegt im Kreis Lippe für diese Grundstücksart ein aus dem Marktgeschehen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz nicht vor. Eine Ermittlung des Ertragswertes kann insofern nur im Rahmen einer groben Schätzung und weitgehend ohne belastbaren Marktbezug vorgenommen werden. Die Darstellung des Grundstücksertragswertes wird aufgrund unzureichender Datenlage und im Ergebnis ungenauer Wertaussage nicht durchgeführt.

¹⁶ einschl. Dachterrasse

8. VERGLEICHSWERT



- Ablaufschema des Vergleichswertes nach § 24 ImmoWertV -

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 24 bis 26 der ImmoWertV 2021 geregelt. Die Ableitung erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes. Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Die Normierung gilt weiterhin für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwertzone

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2025.



Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.540 €/m² aus. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 80 €/m². Dem Bewertungsobjekt wird ein Lagewert von 71 €/m² zugeordnet.

Baugrundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Baugrundstücksfläche von 600 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 853 m² auf.

Wohnfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Wohnfläche von 140 m². Das Bewertungsobjekt wurde mit einer Größe von 179 m² vermessen.

Optik

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine normal ansprechende Gebäudeoptik (5). Dem Bewertungsobjekt wird eine etwas schlechtere Gebäudeoptik (4,5) zugeordnet.

Anzahl der Vollgeschosse

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf ein Gebäude mit einem Vollgeschoss. Dem Wohnhaus werden zwei Vollgeschosse zugeordnet.

Objektangepasster Immobilienrichtwert

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

Merkmale	Objekt	Umrechnungs-koeffizient
Lagewert [€/m²]	71	85,46
Baugrundstücksfläche [m²]	853	105,35
Wohnfläche [m²]	179	89,63
Optik	4,50	94,35
Anzahl Vollgeschosse	2	97,30
Umrechnungskoeffizient, gesamt		0,74
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]		1.141

Der objektangepasste Immobilienrichtwert ergibt sich mit 1.141 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert

- Wohnhaus	179 m ² * 1.141 €/m ²	=	204.239 €
- Garagenanbau/Dachterrasse		=	12.000 €
- Einzelgarage		=	6.000 €

222.239 €

- Marktanpassung			0 €
------------------	--	--	-----

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 222.239 €

- Werteeinfluss bauliche Defizite			-8.500 €
-----------------------------------	--	--	----------

213.739 €

Vergleichswert gerundet **213.700 €**

=====

Verfahrenswerte¹⁷

Bodenwert	56.300 €
Sachwert	202.700 €
Vergleichswert	213.700 €

¹⁷ gerundet

9. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Werableitung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach ImmoWertV zunächst das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Unterstützend kann auch ein anderes Verfahren herangezogen werden.

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

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Einfamilienhäuser werden am Immobilienmarkt über die substanzielle und funktionale Qualität sowie insbesondere über die Ortslage gehandelt. Die Qualität der Ortslage stellt sich im Wesentlichen durch die Werthöhe des Grund und Bodens dar. Der Wertanteil der aufstehenden Baulichkeiten ermittelt sich vorrangig substanziell. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt insofern auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend betrachtet. Mit einer Abweichung von rd. 5 % liegt eine gute Übereinstimmung vor.

Der Grundstücksverkehrswert der Immobilie

**32825 Blomberg, Meinberger Str. 10
Gemarkung Herrentrup, Flur 2, Flurstück 396**

wird ermittelt mit 205.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG

zum Stichtag 16.12.2025

205.000 €

10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

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

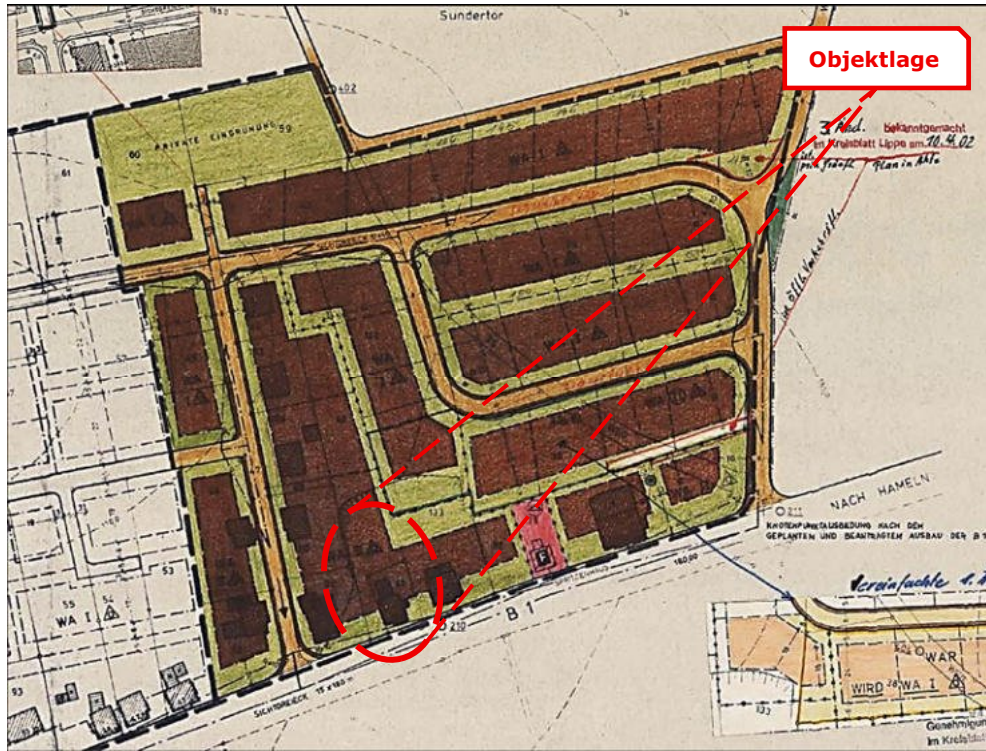
Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung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

Detmold, den 08.01.2026



11. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan / Lageplan
Anlage 7	Bauzeichnungen
Anlage 8	Fachtechnische Berechnungen / Gebäudestandards
Anlage 9	Fotodokumentation

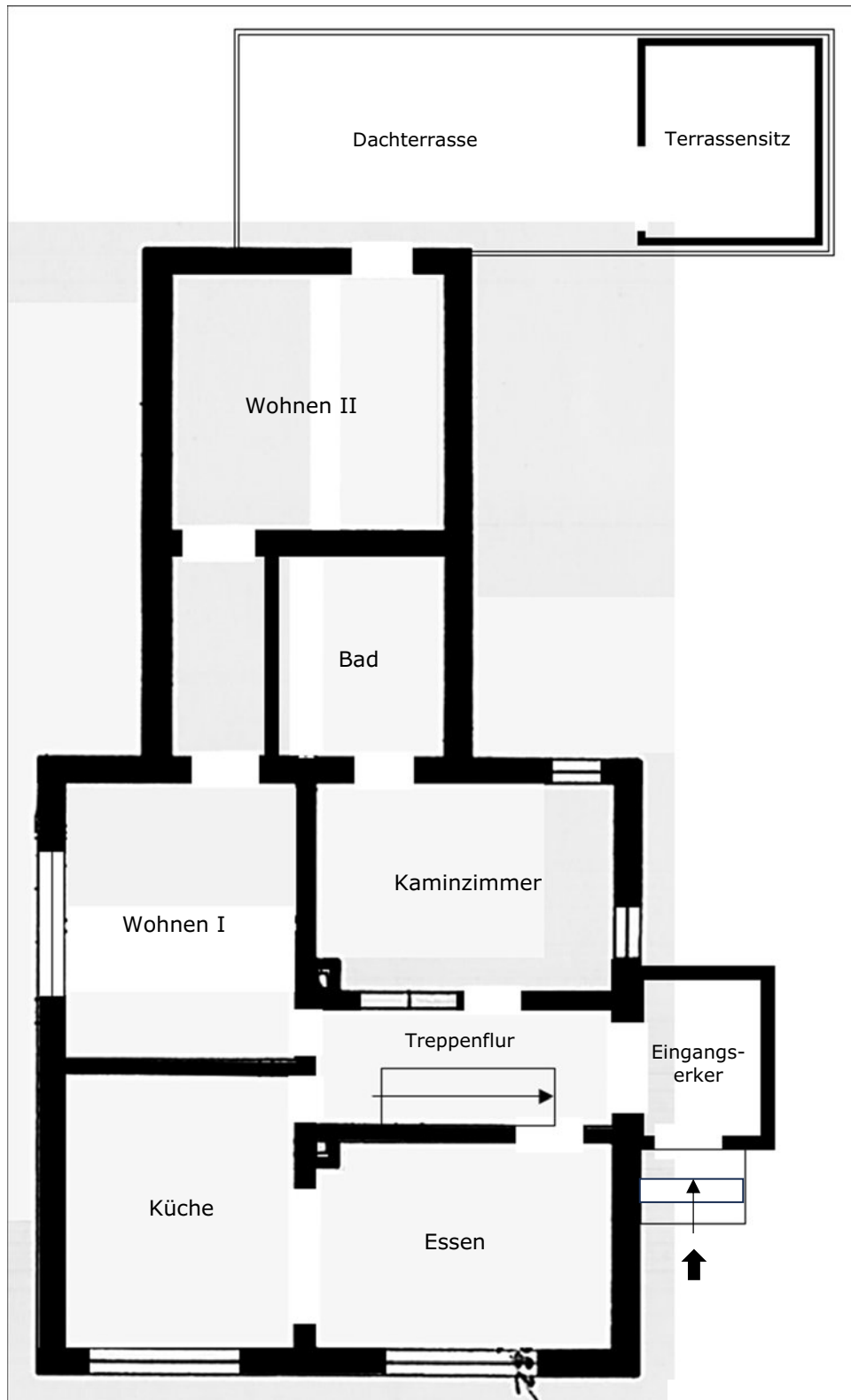


- Bebauungsplan Herrentrup Nr. 10/02a „Am Hellweg“ -

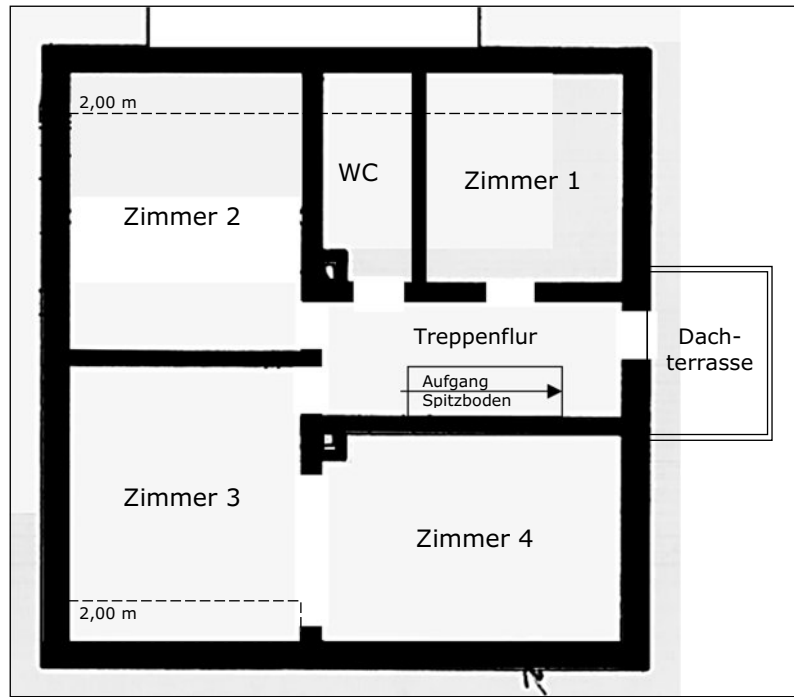


- skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters -

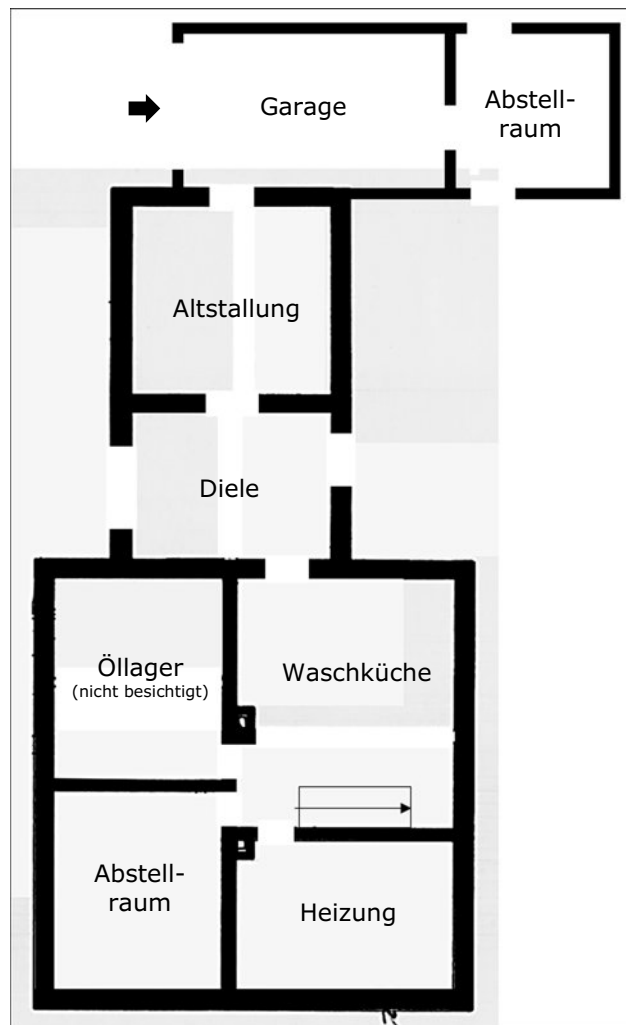
tlw. skizzenhaft angepasster Auszug aus der Bauakte



tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte



- Dachgeschoss -



- Kellergeschoss -

Bruttogrundfläche

Wohnhaus

$$\begin{aligned} \text{KG, EG, DG} & (9,19 * 9,15 - 3,91 * 0,55) * 3 & = & 245,81 \text{ m}^2 \\ \text{Eingangserker} & 2,13 * 2,82 & = & \underline{6,01 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

251,82 m²

Wirtschaftsanbau

$$\text{KG, DG} \quad 5,54 * 7,54 * 2 \quad = \quad \underline{83,54 \text{ m}^2}$$

335,36 m²

Normalherstellungskosten 2010

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,4	0,6				23
Dächer	0,4	0,5	0,2			15
Außentüren und Fenster		0,7	0,3	0,1		11
Innenwände und Türen	0,1	0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,9	0,1			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,1	0,9			9
Heizung			0,9	0,2		9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.03	668	740	851	1025	1285	
Gebäudestandardkennzahl						2,29
Außenwände	0,4 x 23% x 668 + 0,6 x 23% x 740					164 €/m ² BGF
Dächer	0,35 x 15% x 668 + 0,5 x 15% x 740 + 0,15 x 15% x 851					110 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,7 x 11% x 740 + 0,25 x 11% x 851 + 0,05 x 11% x 1025					86 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,1 x 11% x 668 + 0,45 x 11% x 740 + 0,45 x 11% x 851					86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,9 x 11% x 740 + 0,1 x 11% x 851					83 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 740 + 0,5 x 5% x 851					40 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,1 x 9% x 740 + 0,9 x 9% x 851					76 €/m ² BGF
Heizung	0,85 x 9% x 851 + 0,15 x 9% x 1025					79 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 740 + 0,5 x 6% x 851					48 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					772 €/m² BGF

Wohnfläche

Erdgeschoss Wohnhaus

$$\begin{aligned} \text{Küche} & 3,59 * 4,02 & = & 14,43 \text{ m}^2 \\ \text{Essen} & 4,45 * 3,31 - 0,41 * 0,40 & = & 14,57 \text{ m}^2 \\ \text{Wohnen I} & 3,60 * 4,04 & = & 14,54 \text{ m}^2 \\ \text{Treppenflur} & 4,60 * 2,15 - 2,07 * 0,99 & = & 7,84 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Kaminzimmer	$4,48 * 2,90 - 0,47 * 0,39$	=	12,81 m ²
Eingangserker	$1,83 * 2,22$	=	4,06 m ²

Dachgeschoss Anbau

Wohnen II	$4,82 * 4,07 + 1,45 * 2,98 + 0,45 * 2,98 * 0,5$	=	24,61 m ²
Bad	$2,94 * 2,99$	=	8,79 m ²
Dachterrasse	$6,25 * 3,92 * 0,25$	=	6,13 m ²
Terrassensitz	$3,65 * 3,71 * 0,5$	=	6,77 m ²

Dachgeschoss Wohnhaus

Zimmer 1	$3,26 * 3,05 - 3,26 * 0,58 * 0,5$	=	9,00 m ²
Zimmer 2	$3,59 * 4,19 - 3,59 * 0,61 * 0,5$	=	13,95 m ²
Zimmer 3	$3,60 * 4,13 - 3,60 * 0,65 * 0,5$	=	13,70 m ²
Zimmer 4	$4,59 * 3,46 - 0,40 * 0,39$	=	15,73 m ²
WC	$1,16 * 2,87 - 1,16 * 0,41 * 0,5 - 0,47 * 0,36$	=	2,92 m ²
Treppenflur	$4,58 * 2,16 - 2,07 * 0,99$	=	7,84 m ²
Dachterrasse	$1,83 * 2,22 * 0,25$	=	1,02 m ²

178,71 m²

Ausstattungsmerkmale

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



-1- Straßenansicht von Südosten



-2- Straßenansicht von Südwesten



-3- Rückansicht



-4- Teilansicht Wohnhaus, Anbau



-5- Rückansicht



-6- Teilansicht Anbau, Garage / Dachterrassensitz



-7- Hauseingang



-8- Nebeneingang KG Anbau



-9- Einzelgarage



-10- Garagenzufahrt



-11- „Meinberger Straße“



-12- Heizung

---- Schadensbilder ----



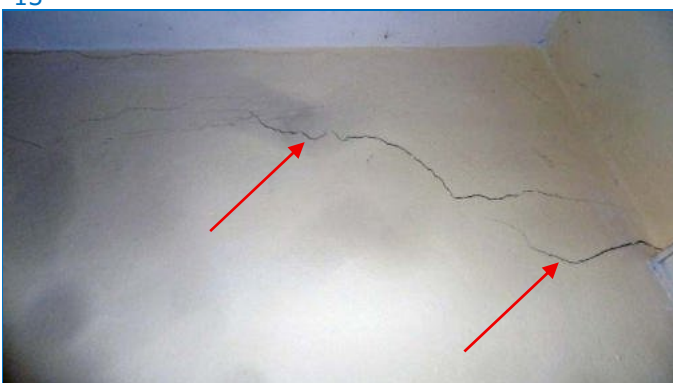
-13-



-14-



-15-



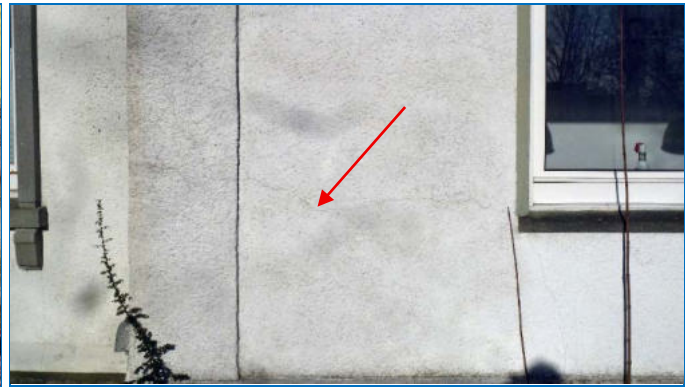
-16-



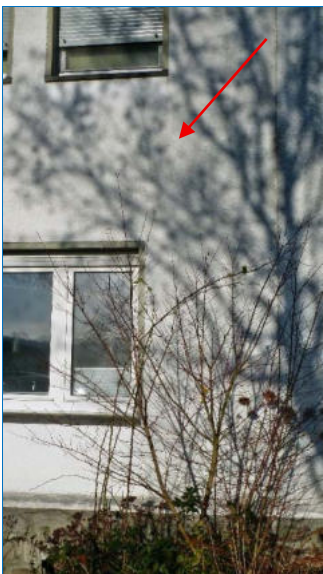
-17-



-18-



-19-



-20-

Schadenslegende

- 13- Farb- und Putzablösungen KG-Kappendecke
- 14- Feuchtespuren KG
- 15- Eckfeuchte Eingangserker
- 16- Wandriss DG
- 17- gerissene Innenfensterbank DG
- 18- Fehlstelle Bodenfliese EG
- 19, 20- Fassadenrisse