

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 26.02.2026

Objekt-Nr. k57/25



Einfamilienhaus, freistehend

32816 Schieder-Schwalenberg / Siekholz
Rehbergweg 2

Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg
21 K 9/25

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 Nebengebäude	11
3.4 Außenanlagen	11
4. OBJEKTBEURTEILUNG	12
<u>WERTERMITTLUNG</u>	13
5. BODENWERT	15
5.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt	15
5.2 Ermittlung	17
6. SACHWERT	18
6.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt	20
6.2 Ermittlung	21
7. ERTRAGSWERT	24
7.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt	25
8. VERGLEICHSWERT	26
8.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt	26
8.2 Ermittlung	27
9. VERKEHRSWERT NACH ZVG	29
9.1 Wertableitung	29
9.2 Ausführungen zum Bewertungsobjekt	29
10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	30
11. ANLAGEN	31

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- Stichtag¹ **26.02.2026**
- Objekttyp **Einfamilienhaus, freistehend**
- Zweck Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
- Auftraggeber Amtsgericht Blomberg, 32825 Blomberg, Kolberger Str. 1
- Aktenzeichen 21 K 9/25
- 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 04.12.2025
Katasterlageplan M 1:1000 vom 08.12.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.12.2025
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 09.12.2025
Auskunft Anschlussbeitrag Straße / Kanal vom 09.12.2025
Auskunft Wohnungsbindung vom 08.12.2025
Grundstücksmarktbericht 2025
Bodenrichtwert 2025
Immobilienrichtwert 2025
Grundstückssachdaten
Digitale Bauakte Kreis Lippe
- Besichtigung 26.02.2026
- Besichtigungsumfang Besichtigt wurde das Grundstück mit dem Wohnhaus auf allen Etagen sowie der Carport.
- Beteiligte Frau Meyer²
der Sachverständige
- Gutachtenumfang 31 Seiten, 10 Anlagen, 10 Fotos
- Ausfertigungen 3-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version³
- Bewertungsmerkmale Beschaffenheit und Eigenschaften der Bewertungsfläche
Örtliche Lage und Entwicklungszustand
Abgabenrechtlicher Zustand

¹ Zustand / Wertverhältnisse

² Fachassistentin des Sachverständigen

³ unsigniert

Art, Maß und Zustand der Nutzung
Marktüblich erzielbare Erträge
Allgemeine Immobilienmarktlage

- Baulasten⁴ werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
- Grundbucheintragungen Eintragungen in Abt. II werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteinfluss ausgewiesen

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.
- Bei zeitlich zurückliegendem Bewertungstichtag dürfen nach Rechtsprechung des BGH zur sogenannten *Ex-post-Bewertung* nur die Kenntnisse einfließen, die einem objektiven Marktteilnehmer bei angemessener Sorgfalt am Wertermittlungstichtag zur Verfügung standen (BGH-Urteil vom 17.01.1973-IV ZR 142/70, vom 10.10.1979 -ZR79/78, vom 09.06.1983 -IX ZR 41/82, vom 01.10.1986 -IV b ZR 69/85)
- 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 in der Fotodokumentation 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.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung, dass das Objekt am Grundstücksmarkt gehandelt werden kann. Folglich bleiben Rechte wie Rückkaufassungsvormerkungen, Vor- und Nacherbschaftsregelungen und dergleichen unberücksichtigt.
- 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 vorherr-

⁴ öffentlich rechtlich

schenden 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. vorliegende 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 32816 Schieder-Schwalenberg, Rehbergweg 2
- Nutzung Wohnen
- Kataster Gemarkung Siekholz

Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung ⁵
2	429	845 m ²	Wohnbaufläche
- Amtsgericht Blomberg
- Grundbuch Schieder-Schwalenberg, Blatt 4132
 - Eigentümer
 - Rechte keine Eintragungen
 - Lasten lfd.-Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)
lfd.-Nr. 2: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)
lfd.-Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)
lfd.-Nr. 4: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht)
lfd.-Nr. 5: Anordnung der Zwangsversteigerung
- Baulasten Leitungsrecht
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 Der Luftkurort Stadt Schieder-Schwalenberg liegt in südöstlicher Randlage im Kreis Lippe und grenzt an den Kreis Höxter. In der als große Landgemeinde klassifizierten Stadt mit einer Fläche von rd. 60 km² leben ca. 8.400 Einwohner, verteilt auf neun Stadtteile. Im Jahr 1970 erfolgte mit den Gemeinden Brakelsiek,

⁵ Tatsächliche Nutzungen

⁶ Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen etc.

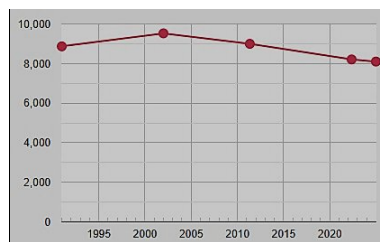
Lothe, Ruensiek, Schieder, Siekholz und Wöbbel der Zusammenschluss zur neuen Stadt Schieder-Schwalenberg. Die Stadtteile Schieder und Glashütte sind Kneippkurorte. Das Stadtgebiet liegt zwischen dem Teutoburger Wald und dem Weserbergland. Es wird durchkreuzt von dem Fluss *Emmer*, die zur Hochwasserregulierung aufgestaut ist. Die entstandene Wasserfläche dient auch vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

- Mikrolage

Die Gemeinde *Siekholz* wurde am 1. April 1922 aus der Meierei *Siekholz* und Gebietsteilen der Gemeinde *Eschenbruch* neu gebildet. Die Eingemeindung erfolgte im Jahr 1970. Als abgeschlossener Ortsteil befindet er sich an der nördlichen Grenze des Gemeindebezirks. Im Südwesten befindet sich das Bodendenkmal *Siekholzer Schanze*. Der Ortsteil ist über die Landesstraße 948 mit *Schieder* verbunden.

- Demografie

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schieder-Schwalenberg ist tendenziell abnehmend.



- Verkehrslage
- Grundstückslage
- Straße
- Straßenzustand
- Umgebung
- Naherholungsgebiet
- Schutzgebiete

gute Kfz-, mäßige Nahverkehrsanbindung
Reihengrundstück an der Ostseite der Straße
Anliegerstichstraße
Asphalt, keine Gehwege
allgemeine Wohnbebauung, Wald
Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
keine

Merkmale

- Beschaffenheit

Topografie: abschüssig, Zuschnitt: unregelmäßig, nach Südwesten konisch zulaufend

Ausrichtung: Nordost-Südwest, Erschließungsseite: Westen

Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt

- Abmessungen

Breite: ca. 35 m - 40 m, Tiefe: ca. 11 m - 37 m

- Lärmkarte⁷

nicht vermessen

- Überflutung⁸

Hochwassergefahr

keine Gefahrenausweisung

Hochwasserrisiko

keine Gefahrenausweisung

Überschwemmung

keine Gefahrenausweisung

Starkregen

im Bereich der südlichen Grundstückssenke

- Störeinflüsse

im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

- Besonderheiten

Der Grenzverlauf der Bewertungsfläche ist in der Örtlichkeit tlw. nicht erkennbar.

Nach Darstellung in der Bauzeichnung erfolgte eine Angleichung des Grund und Bodens an das Höhenniveau der Straße durch Auffüllung im Bereich des Wohnhauses im Mittel um ca. 1,30 m.

⁷ Umgebungslärmportal NRW

⁸ nach Hochwasserkarten NRW bzw. Stadt Detmold

Erschließung

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

Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße abgegolten
- Beiträge Kanal Schmutzwasser: abgegolten
Regenwasser: abgegolten
- Sonstige Beiträge nicht bekannt

Baurecht

- Planungsrecht Innenbereichssatzung „Siekholz“ (§ 34 Abs. 4 BauGB)
- Festsetzung Der Bereich ist als Wohngebiet (WA) geprägt.

Entfernungen

- Städte Blomberg 5 km, Detmold 23 km, Paderborn 45 km,
Bielefeld 53 km
- Innenstadt Schieder ca. 4 km
- Bundesstraße B 1 (Paderborn-Hameln): ca. 2,5 km
- Autobahn A 33: ca. 43 km
- ÖPNV Haltestelle in Grundstücksnähe
- Bundesbahn Bahnhof Schieder: ca. ca. 4 km
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 61 km

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger Schieder, Blomberg
- Arzt Schieder, Blomberg
- Krankenhaus Klinikum Lippe Detmold/Lemgo
- Apotheke Schieder
- Schule Grundschule am Ort, weiterführende Schulen in Blomberg
- Kindergarten Schieder, Blomberg

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus sowie mit einem Carport überbaut.

3.2 Baubeschreibung

Wohnhaus

Allgemeines

- | | |
|----------------------------------|--|
| - Beschreibung | nicht unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus, Einfamilienhaus, Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss |
| - Geschosse | Erd- und Dachgeschoss |
| - Ursprungsbaujahr | 2009 |
| - Bewertungsbaujahr ⁹ | 2009 |
| - Baugeschehen | |
| lt. Bauakte | 22.07.2009 Schlussabnahme Wohnhaus
07.01.2010 Schlussabnahme Carport |

Raumnutzung

- | <u>- Geschosse</u> | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u> |
|--------------------|---|
| - Erdgeschoss | Wohnen/Essen, Küche, Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum, WC, Terrasse
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,50 m, Wohnfläche 72 m ² |
| - Dachgeschoss | 3 Zimmer, Bad
gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,40 m (Deckenspiegel),
Wohnfläche 56 m ² |

Rohbau

- | | |
|---------------------|---|
| - Konstruktion | konventionelle Mauerwerksbauweise |
| - Wände | Mauerwerk aus Gitterziegel, Leichtbau |
| - Decke | Stahlbeton-Fertigteile |
| - Dach | Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung 45° |
| - Dacheindeckung | Betondachsteine |
| - Regenentwässerung | vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| - Besonderheiten | große Dachgaube |

Fassade

Wärmedämm-Verbundsystem, heller Oberputz
Putzsockel

Gebäudetechnik

- | | |
|--------------------|---|
| - Heizung | Wärmepumpe Luft/Wasser
zusätzlicher Elektroröhrenheizkörper in Bad |
| - Wärmeübertragung | Fußbodenheizung |

⁹ "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.

- Lüftung über Fenster
- Sanitäranlage typische Ausstattungsqualität, weiße Objekte
Räume/Ausstattung WC: Handwaschbecken, WC
Bad: Einbauwanne, Dusche, Handwaschbecken, WC
- Warmwasser zentrale Versorgung
- Elektroanlage zweckmäßige Wohnungsausstattung
TV-Satellitenempfangsanlage

Ausbau

- Wandoberflächen Anstrich
- Wandfliesen Bad, WC
- Deckenoberflächen Anstrich
- Bodenbeläge Laminat, Keramik
- Fenster Kunststoff, Dreifachverglasung
- Fensterbänke
innen/außen Naturstein / Metall
- Sonnenschutz Kunststoffrollläden, Handkurbel
- Türen
Hauseingang Aluminium-Rahmentür, Glasausschnitte
Nebentür Kunststoff, Glasfüllung
innen Holz, glatt, Dekor (Buche hell), Holzrahmen
Ganzglas-Schiebetür, ca. 1,50 m breit
- Beleuchtung Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten
- Treppen
Erdgeschoss Buchenleimholz, Holz-/Edelstahlgeländer
Spitzboden Deckenluke, Holzfalttreppe
- Einbauten nicht festgestellt

Modernisierungen nicht festgestellt

Sonstiges

- Zubehör nicht festgestellt
- Barrierefreiheit nicht gegeben

Bauliche Defizite

- Schäden im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Mängel fehlende Rauchwarnmelder, leichte Fassadenverfleckung

Energetik

- Energieausweis Ein gültiger Ausweis liegt nicht vor. Mit Datum vom 08.07.2009 wurde ein Energieausweis gem. § 16 ff Energieeinsparverordnung (EnEV) auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Anlass der Ausstellung ist Neubau. Die Datenerhebung fand durch den Aussteller statt. Danach ergibt sich der Endenergiebedarfswert mit 18,2 kWh/(m²a), der Primärenergiebedarf mit 49,2 kWh/(m²a).
- Solarkataster Im Solarkataster ist das Gebäude hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage mit einer besseren Einstrahlungsqualität¹⁰ gekennzeichnet.

¹⁰ Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe

3.3 Nebengebäude

Einzelcarport

- | | |
|--------------------|--|
| - Beschreibung | Holzbauweise, Stellplatzfläche ca. 2,80 m x 4,65 m, Flachdach, Trapezblech, Betonpflaster, tlw. Holzschutzelemente |
| - Schäden / Mängel | nicht festgestellt |
| - Zustand | zufriedenstellend |

3.4 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse

- | | |
|-----------------|--|
| - Entwässerung | |
| Schmutzwasser | Anschluss an das öffentliche Kanalsystem |
| Regenwasser | Einleitung in den Vorfluter |
| - Wasser | Anschluss an die öffentliche Versorgung |
| - Strom | Erdkabelanschluss |
| - Gas | Anschluss nicht verlegt |
| - Kommunikation | Telefon / VDSL 5.000 kB ¹¹ |

Sonstige Außenanlagen

- | | |
|----------------------|--|
| - Außenbauwerke | Metallgeräteschuppen
Holzschuppen ¹² |
| - befestigte Flächen | Betonpflaster |
| - Parkplätze | 1 Stellplatz vor dem Haus |
| - Einfriedungen | tlw. Maschendrahtzaun an Betonpfosten, lebende Hecke |
| - Grünanlagen | Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Obst- und Ziergehölze |
| - Besonderheiten | grenznah stehendes Trafohäuschen |

Kanaldichtheit¹³ 2013/14 überprüft und instandgesetzt

Zustand zufriedenstellend

¹¹ lt. Angabe

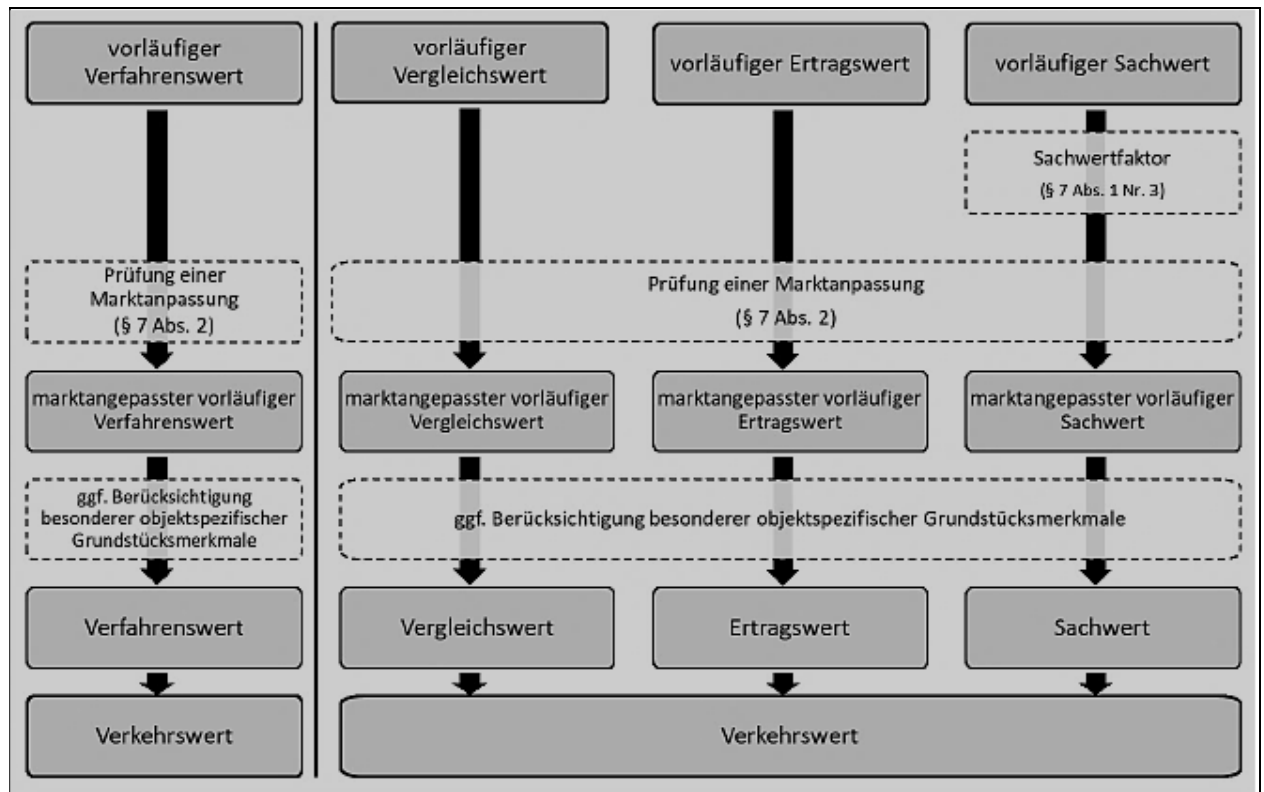
¹² nahezu abgängig

¹³ lt. Angabe

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage	ländliche Prägung, Waldrandnähe, nahliegende Regionalstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, mittlere Verkehrsanbindung, keine immissionsverursachende Nachbarbebauung
Grundstück	pfleegerschwerende Topografie, überflutungssichere Höhenlage
Gebäude	zeitgemäßer Grundriss, offener Wohn-/Ess-/Kochbereich, schlichte Architektur mit gestalterischer Giebelgaube, in Teilbereichen bessere Gebäudeausstattung, mittlerer Pflegezustand
Energetik	Nach Angaben im Energieausweis wird dem Wohnhaus eine überdurchschnittlich gute 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 Schieder-Schwalenberg ist von einer mittleren Marktgängigkeit auszugehen. Der durch den fehlenden Keller verringerte Kaufpreis sowie die Gebäudeenergetik steigern die Objektattraktivität. Die ländliche Ortslage beschränkt den Käuferkreis.

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

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.

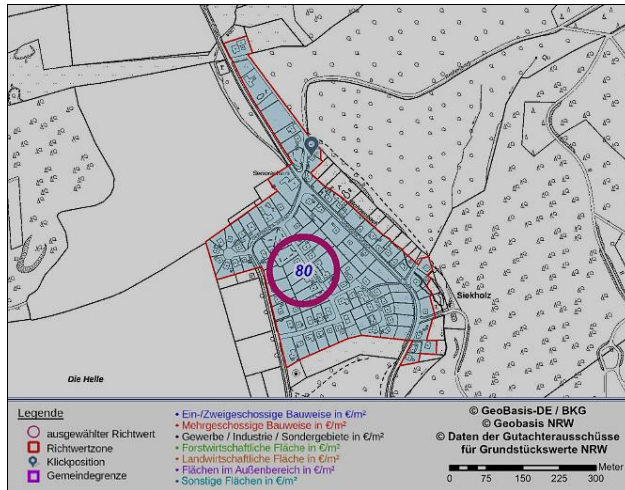
5.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

Die Bewertungsfläche liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Innenbereichssatzung. 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.



Lage und Wert	
Gemeinde	Schlierer-Schwalenberg
Postleitzahl	32816
Gemarkungsname	Siekholz
Ortsteil	Siekholz
Bodenrichtwertnummer	4140019
Bodenrichtwert	80 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	900 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	75 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	76

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 80 €/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 Bewertungsfläche befindet sich am nördlichen Rand der Wertzone in mittelbarer Nähe einer ortsteildurchquerenden Landesstraße. Aufgrund der überdurchschnittlich anzunehmenden Lärmimmissionen 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 900 m². Die Größe der Bewertungsfläche mit 845 m² ist etwas kleiner.

Zuschnitt

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück. Der Bewertungsfläche wird ein unregelmäßiger Zuschnitt zugeordnet.

Baulücke

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

Objektangepasster Bodenrichtwert

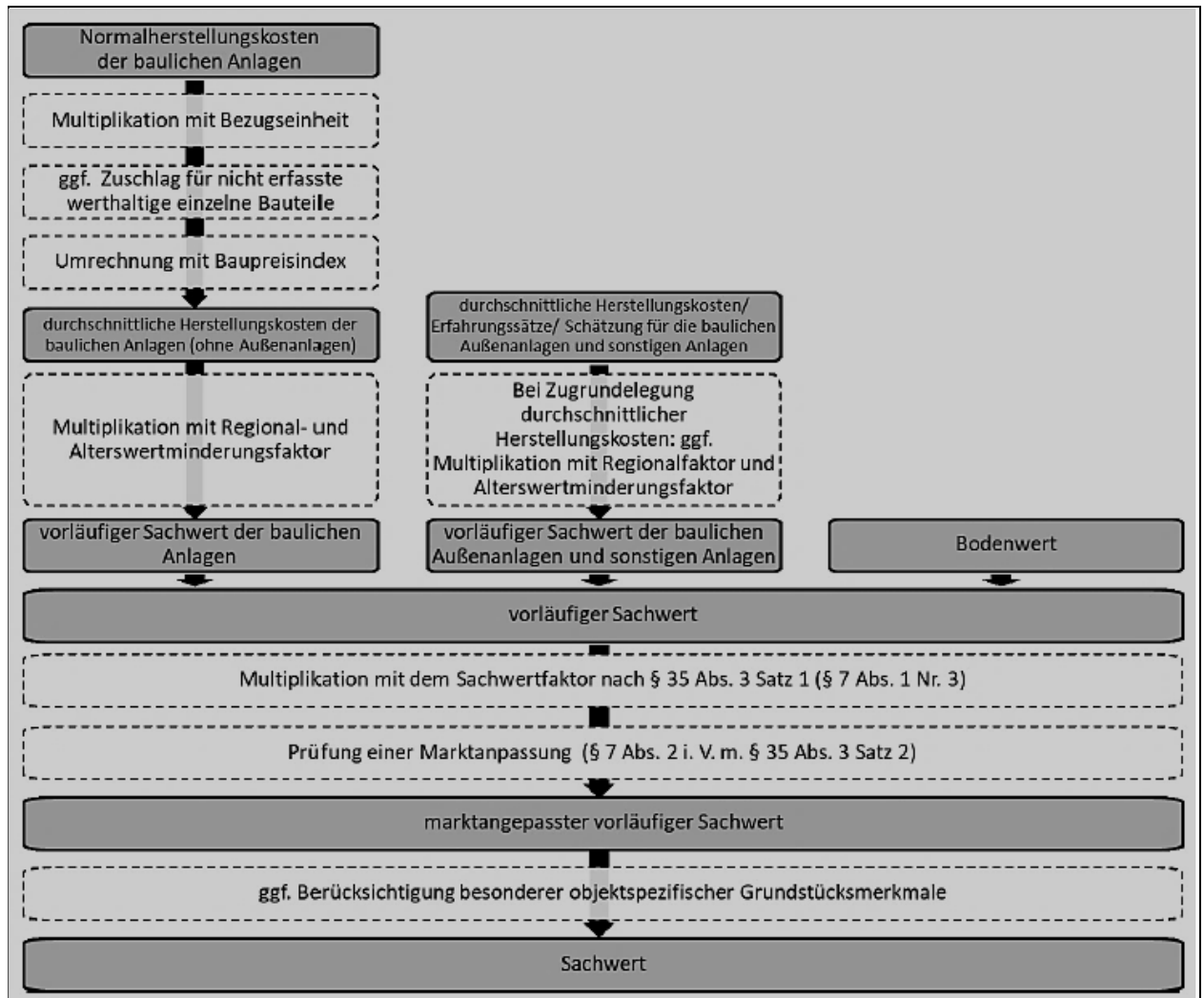
Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m ²]	76	47,3	68	43,1
Baugrundstücksfläche [m ²]	900	97,7	845	98,5
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	unregelmäßig	99,8
Baulücke	nein	100,0	nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,916
individueller Wohnungsbau [€/m²]		Rehbergweg 2		73,29

Der Ansatz des objektangepassten Bodenrichtwertes erfolgt mit rd. 73 €/m².

5.2 Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbauland gem. § 34 BauGB	845 m ²	73,00 €	61.685 €
Bodenwert			<u>61.685 €</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.

6.1 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:

Gebäudeart

Zur Ermittlung des Kostenkennwertes erfolgt die Einordnung des Gebäudes systematisch in die Gebäudearteneinteilung der Normalherstellungskosten 2010.

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

Nach Geschossigkeit ist dem Wohnhaus die Gebäudeart 1.21 zuzuordnen.

Bruttogrundfläche¹⁴

Der Ermittlung der Bruttogrundfläche werden die vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung sämtlicher Geschosse ergibt sich die die Bruttogrundfläche mit insgesamt rd. 159 m².

Normalherstellungskosten 2010¹⁵

Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl erfolgt auf Grundlage der örtlich festgestellten Ausstattungsmerkmale. Nach sachverständiger Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten ergibt sich die objektbezogene Ausstattungskennzahl mit 3,25. Nach dem Maßstab der Normalherstellungskosten entspricht das einer etwa mittleren Ausstattungsqualität. Unter Berücksichtigung der Gebäudeart ermittelt sich der Kostenkennwert mit 997 €/m².

Baupreisindex

Als Baupreisindex wird der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer mit dem Basisjahr 2015 = 100 angesetzt. Nach Angabe des statistischen Bundesamtes liegen stichtagsbezogen die Indizes für Wohngebäude zum VI. Quartal 2025 bei 171,6 sowie 2010 bei 90,0.

¹⁴ Anlage „Fachtechnische Berechnungen“

¹⁵ Anlage „Fachtechnische Berechnungen“

Sonderbauteile

Als Sonderbauteil ist wertmäßig die Giebelgaube zu berücksichtigen. Bei einer Ansichtsfläche von rd. 13 m² erfolgt der Wertansatz mit pauschal 10.000 €.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) wird mit 80 Jahren angesetzt.

Gebäudealter

Signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen hinsichtlich substanzieller und funktionaler Verbesserungen wurden nicht festgestellt. Das Gebäudealter ergibt sich danach aus der Zeitdifferenz von Baujahr zu Bewertungstichtag mit 17 Jahren.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung erfolgt linear. Unter Berücksichtigung von Rest- und Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich der Alterswertminderungsfaktor mit 0,79.

Carport

Der Wertansatz des Carports erfolgt in Hinblick auf Bauart und Größe mit einem Zeitwert von pauschal 1.500 €.

Außenanlagen

Der Wertansatz der Außenanlagen erfolgt in Hinblick auf Qualität und Umfang mit einem Zeitwert von pauschal 8.000 €.

6.2 Ermittlung

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Wohnhaus, Typ 1.21	159 m ²	997 €	158.523 €
<u>Sonderbauteile</u>			
Giebelgaube			10.000 €
Herstellungskosten 2010			168.523 €
<u>Herstellungskosten zum Stichtag</u>			
Index Baupreis 2010	90,0		
Index Stichtag	171,6		
Umrechnungsfaktor	1,91		
Herstellungskosten			321.879 €
<u>regionalisierte Herstellungskosten</u>			
Regionalfaktor	1,0		321.879 €
<u>Alterswertminderungsfaktor</u>			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	63 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor	0,79		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			254.284 €

Zeitwert Carport	1.500 €
Zeitwert Außenanlagen	8.000 €
Bodenwert	61.685 €
Vorläufiger Sachwert	325.469 €

Marktanpassung

Die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dass auf dem Immobilienmarkt der Sachwert und der daraus abzuleitende Verkehrswert sich in aller Regel in unterschiedlichen Höhen ergeben. Der ermittelte vorläufige Sachwert stellt einen zunächst nicht marktkonformen Modellwert dar, der an den lagetypischen Immobilienmarkt angepasst werden muss. Die marktgerechte Anpassung erfolgt mittels Ansatz des Sachwertfaktors. Durch Vergleich von Sachwert und tatsächlichem Kaufpreis liegen abgeleitete Korrekturwerte vor, die mit objektspezifischen Merkmalen zur individuellen Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert herangezogen werden können. Der Grad der Anpassung drückt sich in Prozent aus und kann negativ als auch positiv, aber auch neutral ausfallen.

Für das vorliegende Bewertungsobjekt ermittelt sich unter Berücksichtigung der festgestellten Merkmale sowie Anwendung der aus Kauffällen abgeleiteten Korrekturwerte der objektspezifische Sachwertfaktor wie folgt:

Merkmale	Objektwert	Koeffizient	LN	Rechenwert
Gemeindewert	Schieder-Schwalenberg 01.01.2025	0,8496	85	72,2160
Lagewert [€/m²]	68	-5,5426	4,2195	-23,3870
Baugrundstücksfläche [m²]	845	-14,6403	6,7393	-98,6659
Restnutzungsdauer	63	-11,6836	4,1431	-48,4067
Unterkellerung [%]	0	-0,0677		0,0000
Anzahl Wohneinheiten	1	-2,6085		-2,6085
Sachwertfaktor				85,5

Der Sachwertfaktor ergibt sich mit 85,5, mithin mit einem Abschlag von rd. 14 %. Der Ansatz der wertrelevanten Ausgangswerte ist aus dem Marktgeschehen zum Stichtag 01.01.2025 abgeleitet. Die weitere Entwicklung am Immobilienmarkt zeigt eine steigende Tendenz. Unter Berücksichtigung einer veränderten Marktlage erfolgt die Marktanpassung mit einem Abschlag von 11 % angesetzt.

- Marktanpassung	325.469 € * 0,11	-35.802 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		289.667 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauliche Defizite

Bauliche Defizite beinhalten zunächst grundsätzlich substantielle 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 Gebrauchtimmobilien, 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 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.

Dem Wohnhaus werden bauliche Defizite im wertbeeinflussenden Umfang nicht zugeordnet.

- Werteinfluss der baulichen Defizite

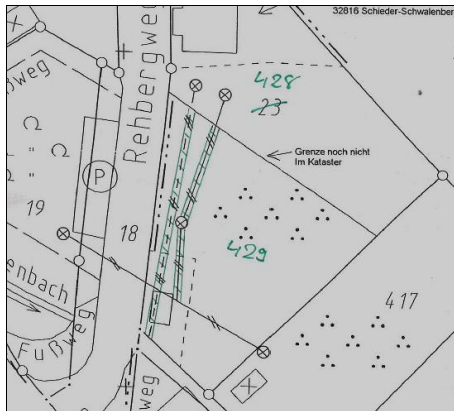
0 €

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Kreises Lippe liegt mit Eintragung vom 12.03.2009 auf Blatt SJSZ00037 lfd.-Nr. 1 folgendes Leitungsrecht vor:

Zur Erschließung des Flurstückes 428, Flur 2 der Gemarkung Siekholz, wird der Verlegung und Benutzung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch das Flurstück 429 - wie im Lageplan dargestellt - zugestimmt. Das Flurstück 429 darf für erforderliche Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten an den v. g. Leitungen betreten werden.

Die zugehörige Plandarstellung zeigt die Leitungsführung wie folgt:



Danach verläuft das im Trennsystem angelegte Entwässerungssystem straßenseitig auf der Bewertungsfläche. Die Baulastflächen sind mit 35 m² für den Regenwasserkanal und 27 m² für den Schmutzwasserkanal angegeben. Die bauliche Nutzung wird durch die Kanäle nur marginal beeinträchtigt. Gleichwohl bewirken Baulasteintragungen in aller Regel eine Wertminderung. Die wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt in Hinblick auf Umfang und Lage mit einen Abschlag von 1.500 €.

- Werteinfluss Baulast

-1.500 €

Trafostation

Die Lage der Trafostation auf dem Bewertungsgrund wird lt. Angabe mit einer jährlichen Entschädigung von 75 € vergütet. Diesem Umstand wird eine Wertrelevanz nicht zugeordnet.

- Werteinfluss Trafostation

0 €

288.167 €

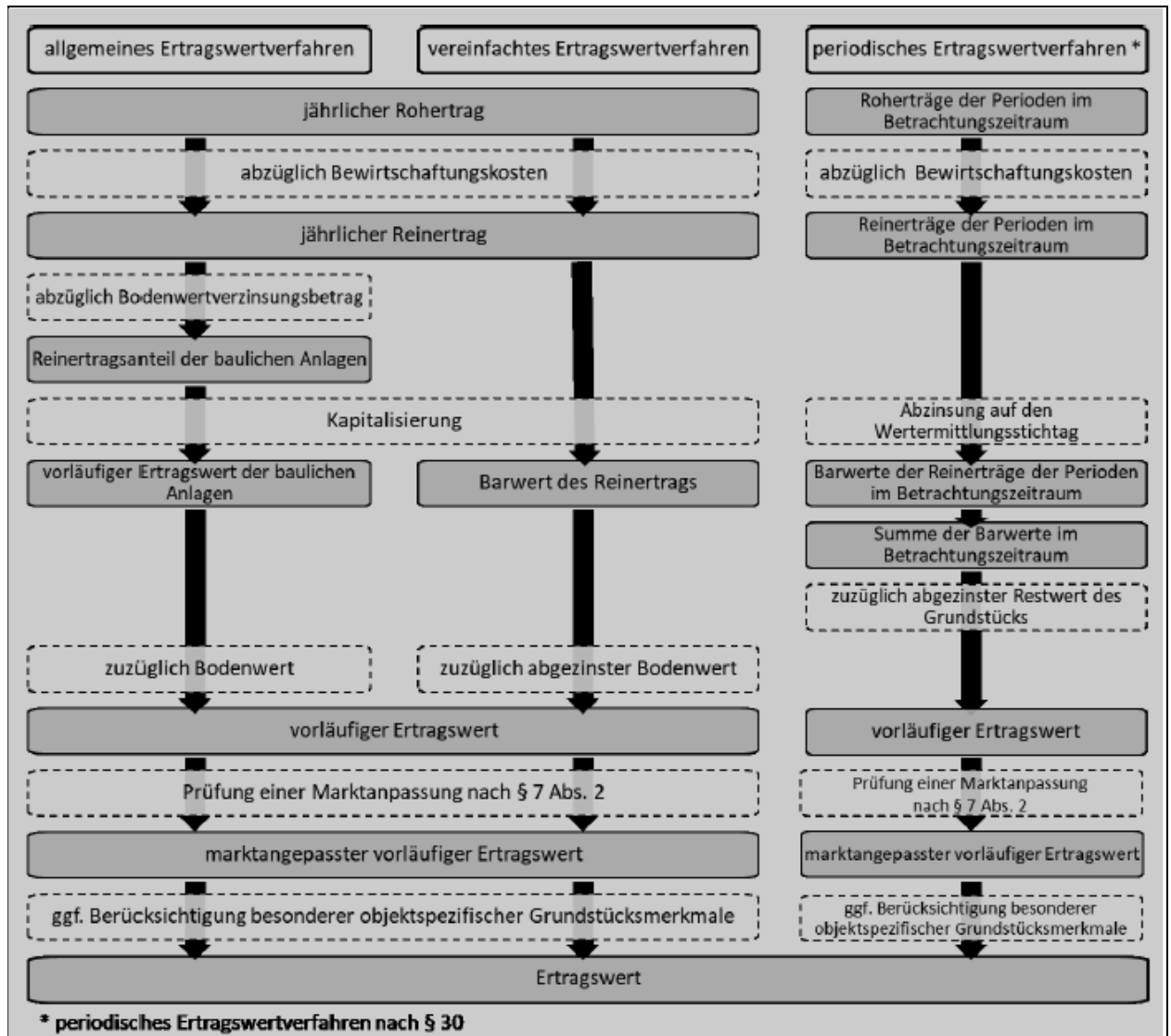
Sachwert

gerundet

288.200 €

=====

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:

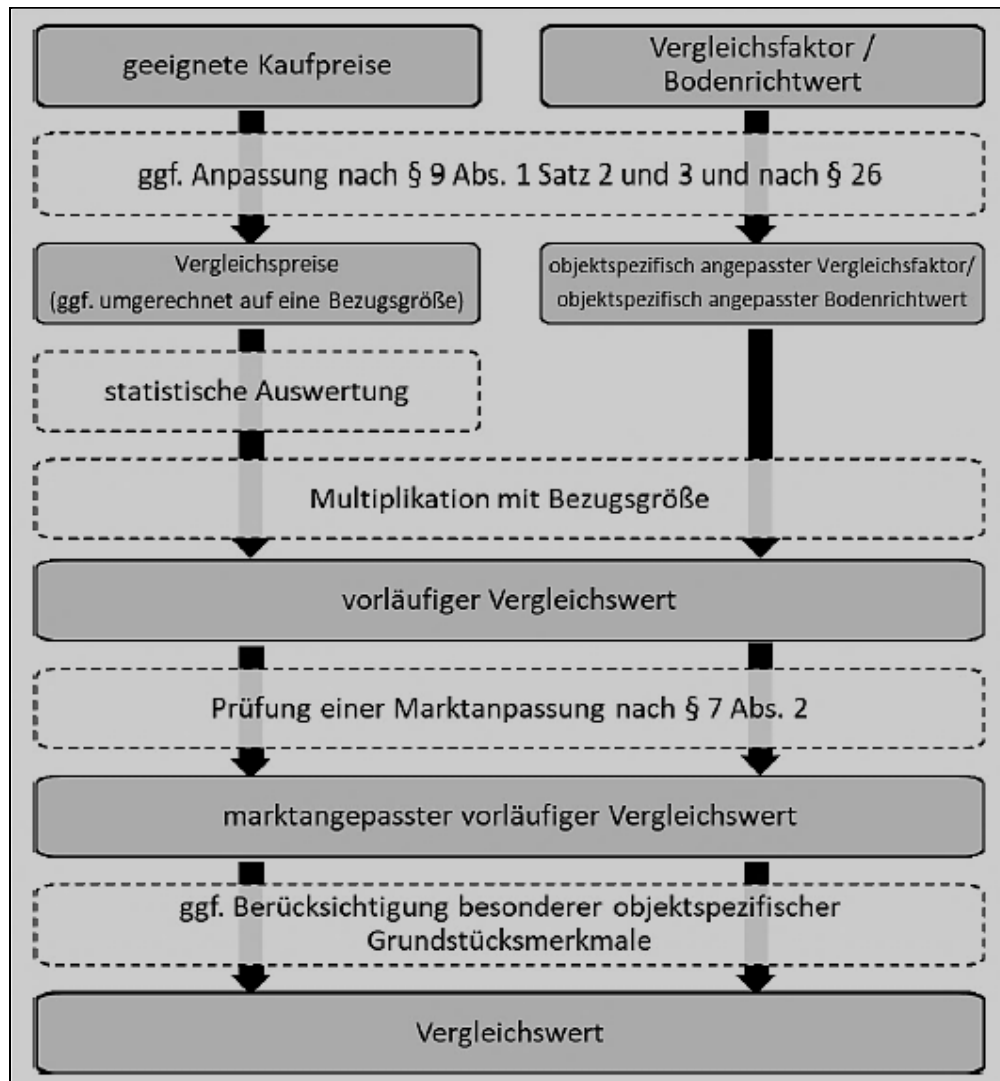
- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes 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.

7.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

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.

8. VERGLEICHSWERT



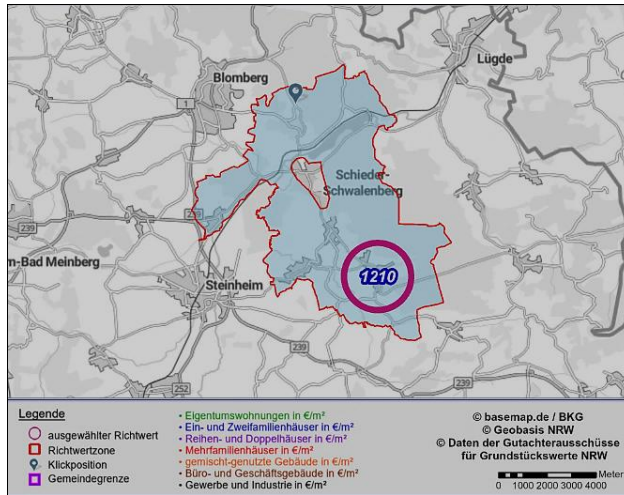
- Ablaufschema des Vergleichswertes nach § 24 ImmoWertV -

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.

8.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwertzone

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2025.



Lage und Wert	
Gemeinde	Schieder-Schwalenberg
Ortsteil	Schwalenberg
Immobilienrichtwertnummer	1314141
Immobilienrichtwert	1210 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1978
Wohnfläche	140 m²
Ausstattungsstufe	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1
Anzahl der Geschosse	1
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1
Optik	normal ansprechend
Alter	45 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragzustand	beitragsfrei
Grundstücksgröße	600 m²
Boden-/Lagewert	60 €/m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Optik: normal ansprechend
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.210 €/m² aus. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 60 €/m². Dem Bewertungsobjekt wird ein Lagewert von 68 €/m² zugeordnet.

Baugrundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Baugrundstücksfläche von 600 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 845 m² auf.

Wohnfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Wohnfläche von 140 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 128 m² auf.

Optik

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

Anzahl der Vollgeschosse

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf ein Vollgeschoss. Das Bewertungsobjekt entspricht diesem Merkmal.

8.2 Ermittlung

Objektangepasster Immobilienrichtwert

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

normierter Immobilienrichtwert [€/m²]		1.210
Boden / Lagewert [€/m²]		60
Merkmale	Objekt	Umrechnungs-koeffizient
Lagewert [€/m²]	68	97,54
Baugrundstücksfläche [m²]	845	105,21
Wohnfläche [m²]	128	103,78
Optik	5,50	109,10
Anzahl Vollgeschosse	1	100,00
Umrechnungskoeffizient, gesamt		1,1620
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]		1.406

Der tabellarische Immobilienrichtwert ergibt sich mit 1.289 €/m². Er bezieht sich auf ein Gebäudealter von 45 Jahren. Das Bewertungsobjekt weist gleichwohl ein Alter von 17 Jahren auf. Vergleichend zum Sachwert steigt der Alterswertminderungsfaktor von 0,44 auf 0,79, mithin um etwa 80 %. Aufgrund des jüngeren Baujahres ist hinsichtlich von Bauart sowie insbesondere Energetik eine bessere Qualität anzunehmen. Zur wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt ein Zuschlag von pauschal 40 %.

- Anpassung Baujahr $1.406 \text{ €} * 1,4$ = rd. 1.968 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert

- Wohnhaus $128 \text{ m}^2 * 1.968 \text{ €/m}^2$ = 251.904 €

- Zeitwert Carport 1.500 €

253.404 €

Marktanpassung

Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf den 01.01.2025. In Hinblick auf die Marktentwicklung wird eine Anpassung von 3 % vorgenommen.

- Marktanpassung $253.404 \text{ €} * 0,03$ 7.602 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 261.006 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Werteeinfluss bauliche Defizite 0 €

- Werteeinfluss Baulast -1.500 €

259.506 €

Vergleichswert gerundet **259.500 €**

=====

Verfahrenswerte¹⁶

Bodenwert 61.700 €

Sachwert 288.200 €

Vergleichswert 259.500 €

¹⁶ gerundet

9. VERKEHRSWERT NACH ZVG

9.1 Wertableitung

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.

9.2 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Einfamilienhäuser werden am Immobilienmarkt über die substanzielle, funktionale und energetische 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. 10 % liegt eine hinreichende Übereinstimmung vor.

Der Grundstücksverkehrswert des Einfamilienhauses

32816 Schieder-Schwalenberg, Rehbergweg 2
Gemarkung Siekholz, Flur 2, Flurstück 429

wird ermittelt mit 280.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG
zum Stichtag 26.02.2026

280.000 €

10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

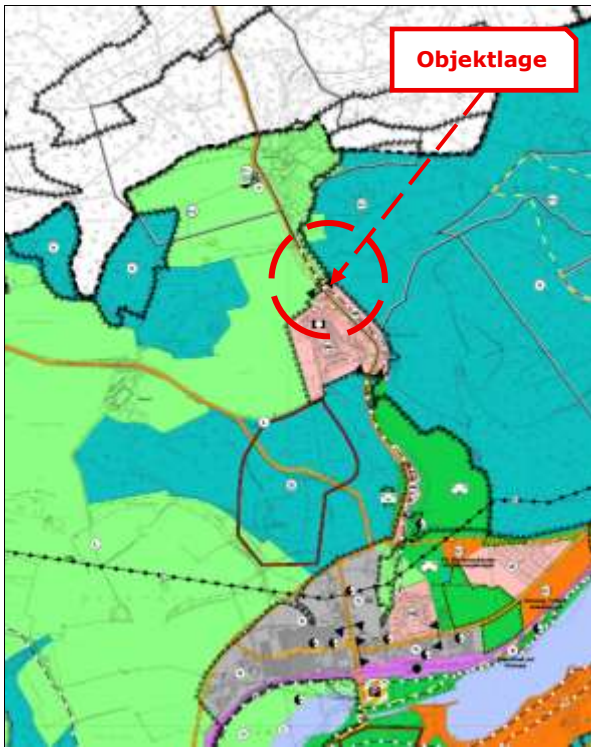
Unter Berufung auf den geleisteten Eid wird vom Verfasser versichert, diese Bewertung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

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.

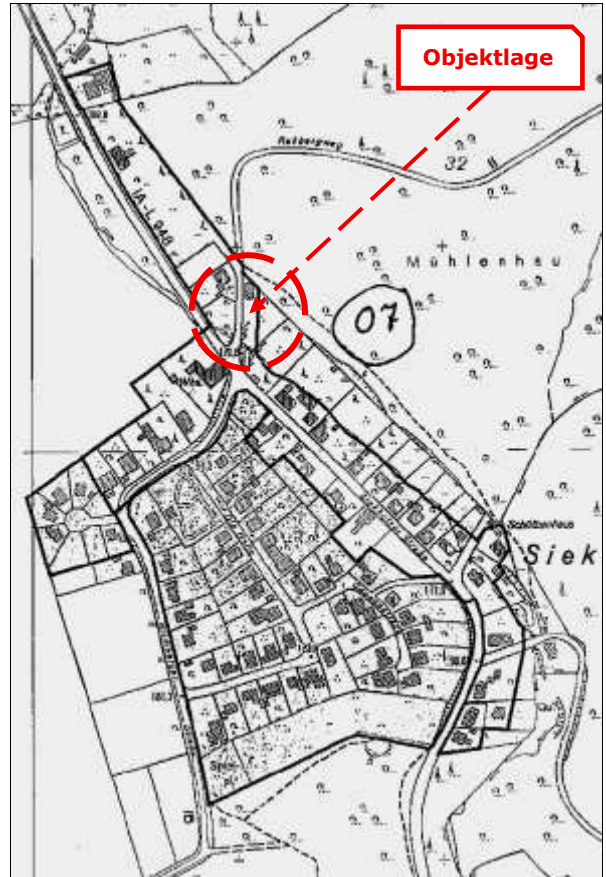
Detmold, den 09.03.2026

11. ANLAGEN

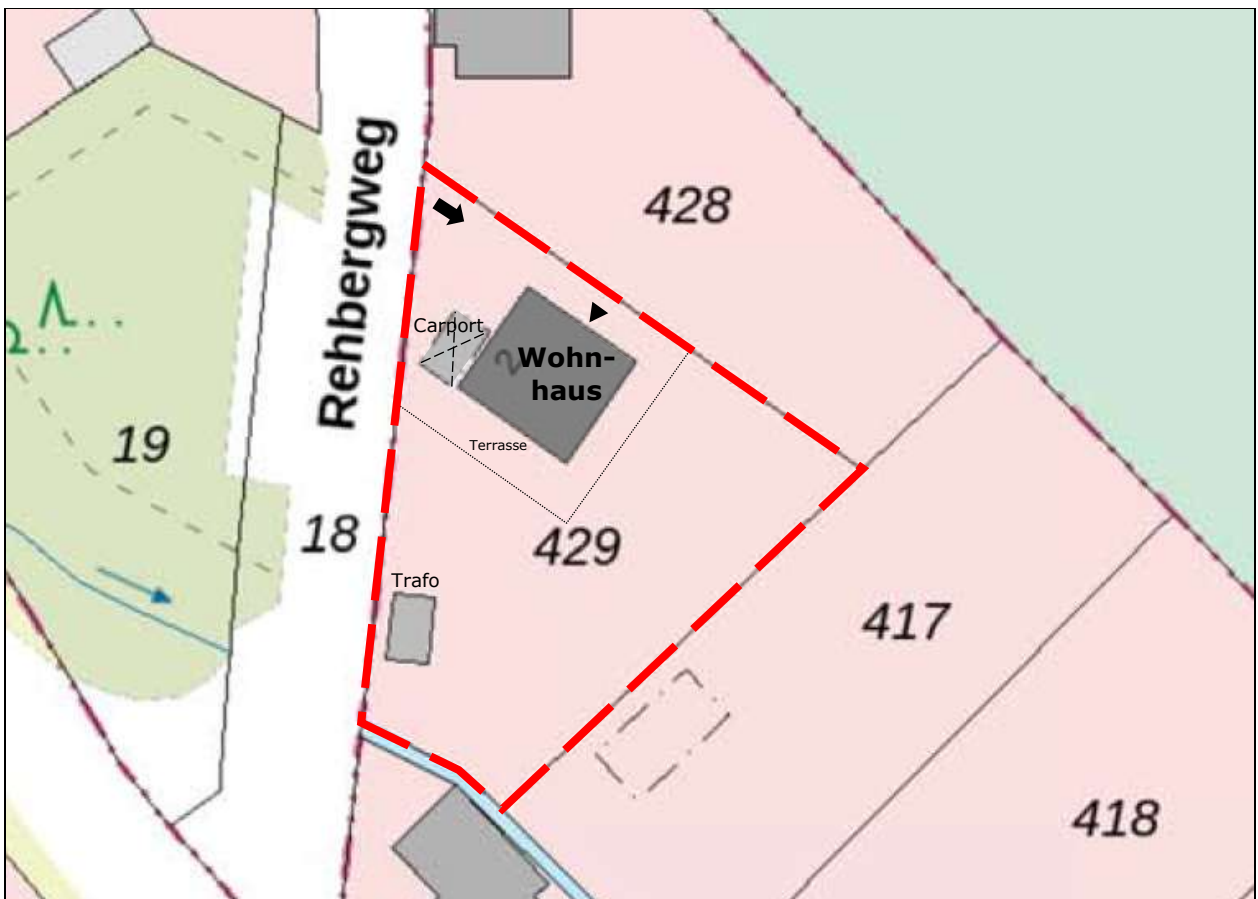
Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Satzungsplan / Lageplan
Anlage 7	Starkregenkarte
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Fachtechnische Berechnungen
Anlage 10	Fotodokumentation



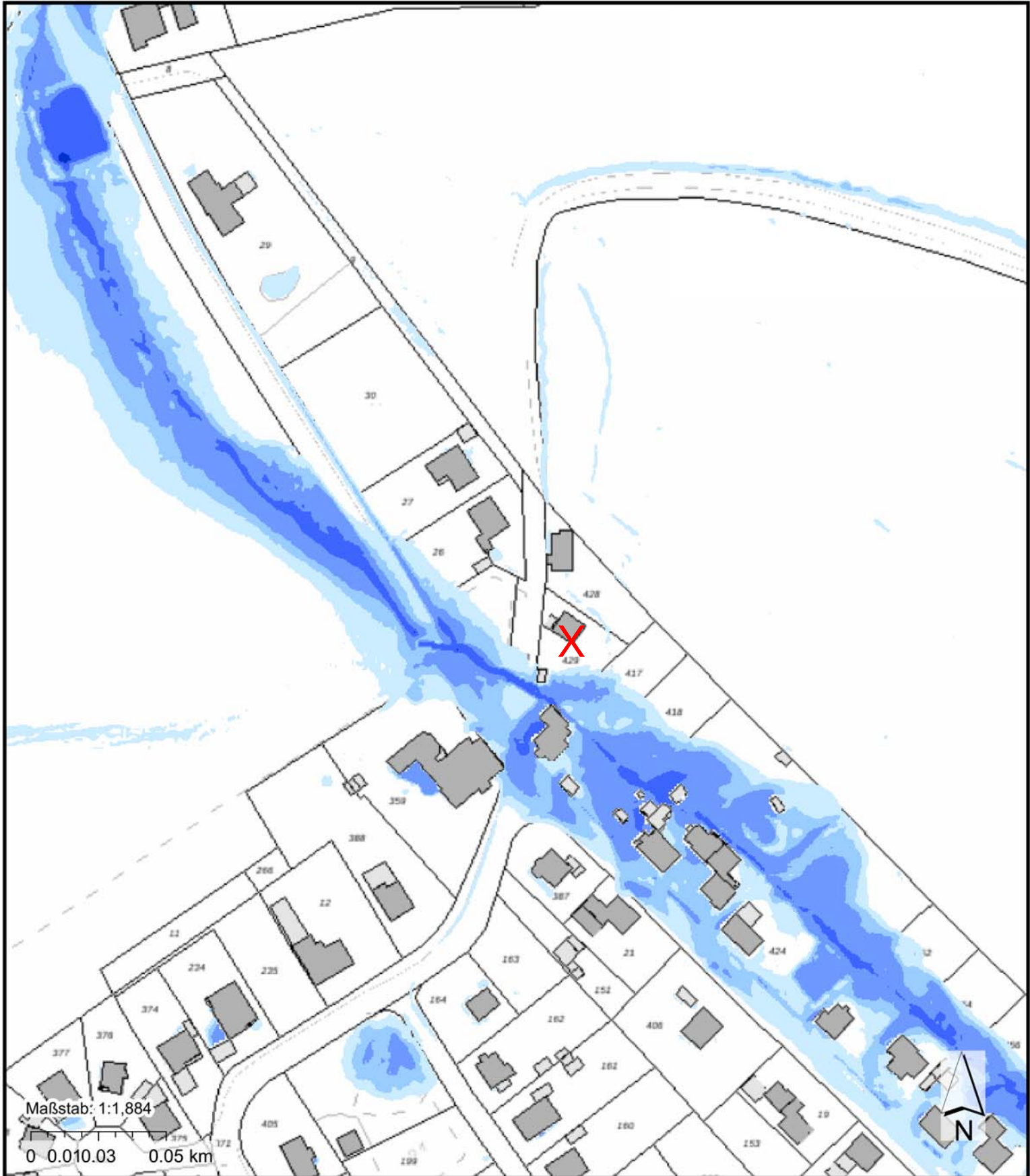
- Flächennutzungsplan, Teilausschnitt -



- Satzungsplan -



- skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters -



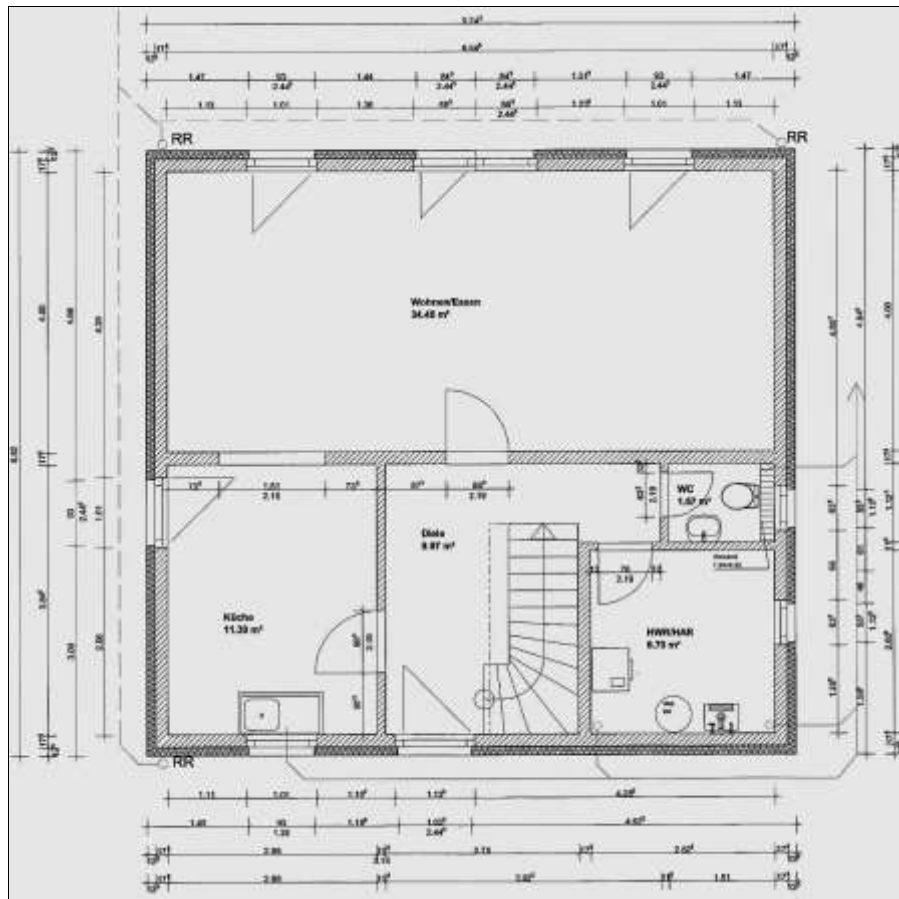
Legende

- Überschwemmungsgebiet preuss. Aufnahme
- vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

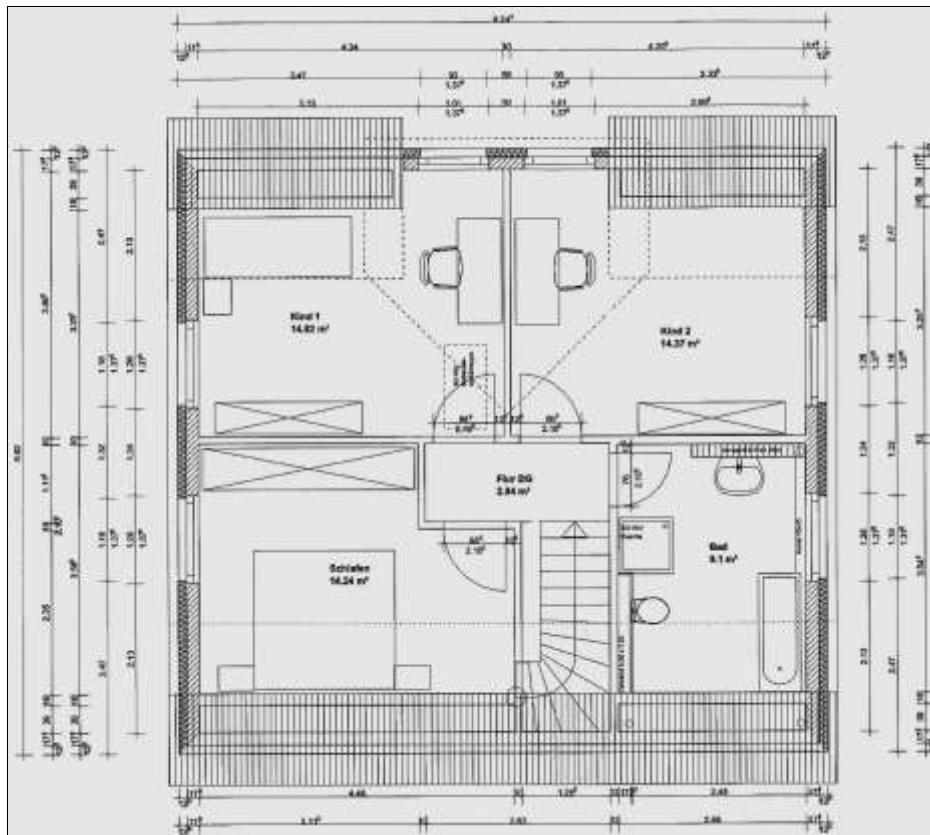
NW:

Dies ist ein individualisierter Ausdruck von www.hochwasserkarten.nrw.de

unveränderte Auszüge aus der Bauakte

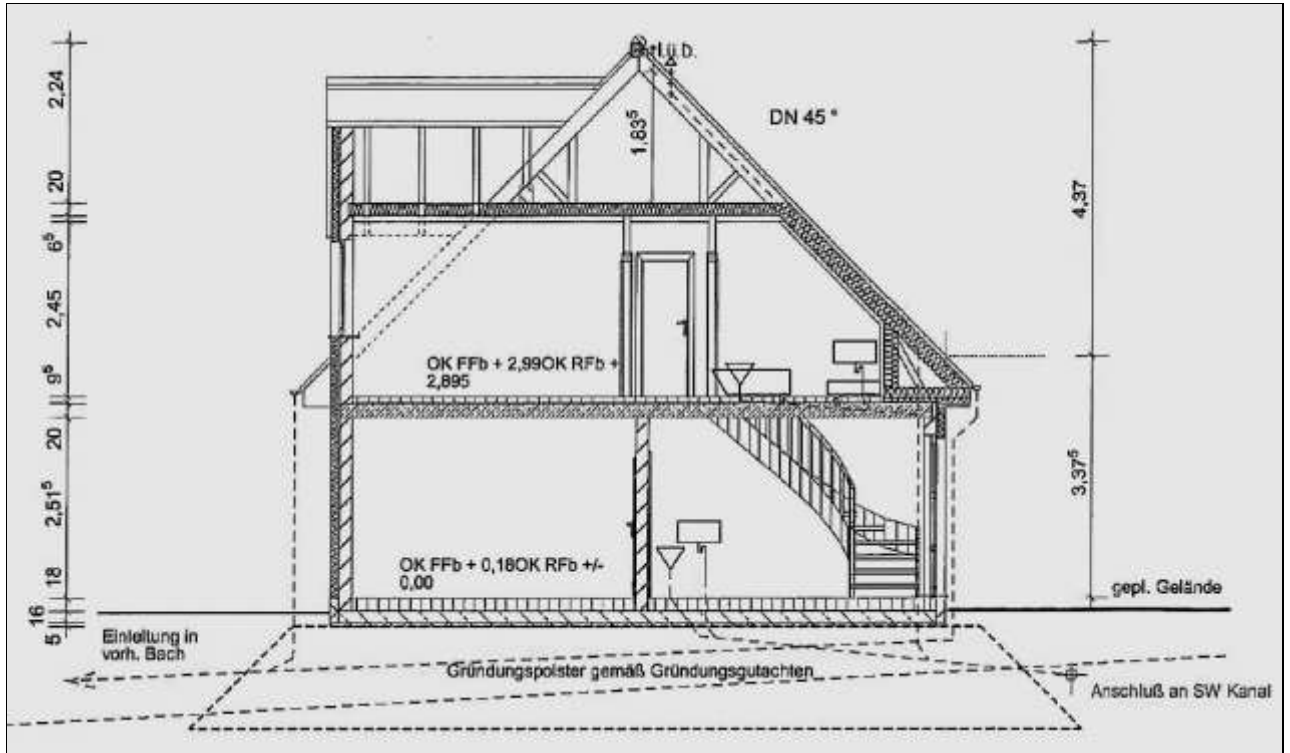


- Erdgeschoss -

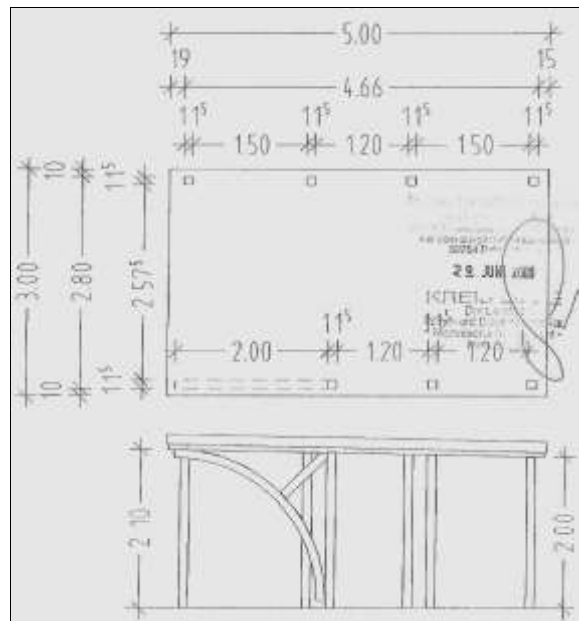


- Dachgeschoss -

unveränderte Auszüge aus der Bauakte



- Wohnhaus Gebäudeschnitt -



- Carport -
 Grundriss - Schnitt

Bruttogrundfläche

Wohnhaus

EG, DG $9,24 * 8,62 * 2 = 159,30 \text{ m}^2$

Normalherstellungskosten 2010

Aktenzeichen: k57/25						
Objekt : Schieder-Schwalenberg, Rehbergweg 2				Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Baujahr: 2009				Restnutzungsdauer: 63 Jahre		
Modernisierungsgrad: 0 Punkte				lineare Alterswertminderung: 21,0 %		
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,6		0,4		23
Dächer		0,6		0,4		15
Außentüren und Fenster			0,3	0,8		11
Innenwände und Türen		0,5	0,5	0,1		11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,8	0,3		11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung				0,5	0,5	9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.21	790	875	1005	1215	1515	
Gebäudestandardkennzahl						3,25
Außenwände	0,6 x 23% x 875 + 0,4 x 23% x 1215					233 €/m ² BGF
Dächer	0,6 x 15% x 875 + 0,4 x 15% x 1215					152 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,25 x 11% x 1005 + 0,75 x 11% x 1215					128 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,46 x 11% x 875 + 0,46 x 11% x 1005 + 0,08 x 11% x 1215					106 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,75 x 11% x 1005 + 0,25 x 11% x 1215					116 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 1005					50 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 1005					90 €/m ² BGF
Heizung	0,5 x 9% x 1215 + 0,5 x 9% x 1515					123 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 1005					60 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)					1058 €/m² BGF
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5 , Sachwertmodell NRW -						
					1058 €/m² BGF	
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drepfels					5,8 % von 1058 €/m ²	-61 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert					997 €/m² BGF	

Standardstufen

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, 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; Wärmeschalldämmverbundsystem oder Wärmeschalldämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig hinterlüftet, Vordachfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmeschalldämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eiswabenloch, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Walplatten; 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 (w. als Dachterasser); Konstruktion in Brettstichholz/schweres Massivfachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufspandämmung, 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, auwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.), höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivtüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türlätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandabschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen 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); geschäftige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettent); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertiefungen (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
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, 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 (w. zwei) Waschbecken, (w. 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, Schwachkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; 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. 1995) mit Unterverteilung und Klopsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busssystem	5

Wohnfläche

Erdgeschoss, 72,36 m²

Wohnen		34,45 m ²
Küche		11,39 m ²
Diele		9,97 m ²
WC		1,67 m ²
HAR / Heizung		6,79 m ²
Terrasse	9,24 * 3,50 * 0,25	= 8,09 m ²

Dachgeschoss, 55,47 m²

Kind 1		14,82 m ²
Kind 2		14,37 m ²
Schlafen		14,24 m ²
Bad		9,10 m ²
Flur		2,94 m ²
		127,83 m²



-1- Straßenansicht von Nordwesten



-2- Straßenansicht von Südwesten



-3- Südostansicht



-4- Terrasse



-5- Hauseingang



-6- Wärmepumpe



-7- Carport



-8- Metallgeräteschuppen



-9- Holzschuppen



-10- „Rehbergweg“