

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 12.06.2025

Objekt-Nr. k20/25

02.07.2025



Einfamilienhaus, freistehend

32791 Lage
Waddenhauser Straße 41

Auftraggeber Amtsgericht Detmold
21 K 25/25

unsigned PDF-Version

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05231/768-221) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold eingesehen 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
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>W E R T E R M I T T L U N G</u>	15
5. BODENWERT	17
6. SACHWERT	20
7. ERTRAGSWERT	27
8. VERGLEICHSWERT	29
9. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	31
10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	32
11. ANLAGEN	33

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- S t i c h t a g¹	12.06.2025
- Objekttyp	Einfamilienhaus, freistehend
- Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
- Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
- Aktenzeichen	21 K 25/25
- Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
- Unterlagen	Grundbuchblatt vom 05.05.2025 Katasterlageplan M 1:1000 vom 16.05.2025 Grundstückssachdaten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.05.2025 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 19.05.2025 Auskunft Anschlussbeitrag Straße / Kanal vom 22.05.2025 Auskunft Wohnungsbindung vom 23.06.2025 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft Grundstücksmarktbericht 2024 Marktentwicklung
- Besichtigung	12.06.2025
- Besichtigungsumfang	Besichtigt wurde das Grundstück mit dem Wohnhaus auf allen Etagen.
- Beteiligte	Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige
- Gutachtenumfang	33 Seiten, 10 Anlagen, 13 Fotos
- Ausfertigungen	1-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version ²

¹ Zustand / Wertverhältnisse

² unsigniert

- | | |
|--------------------|--|
| - Bewertungsumfang | Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
Lagemerkmale und Entwicklungszustand
Abgabenrechtlicher Zustand
Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung
Nutzung und Erträge
Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
Allgemeine Immobilienmarktlage |
| - Baulasten | werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt |
| - Grundbuch | werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt |

Vorbehalte

- In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Es wird unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden.
- Die Baudaten sind ggf. auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen sowie anhand eines örtlichen Aufmaßes, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.
- Die Feststellung substanzieller Schädigungen erfolgt nach bloßen Augenschein. Weitergehende Untersuchungen, insbesondere Bauteilöffnungen sind nicht Bestandteil des Gutachtens.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien (Asbest etc.) wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich einer eventuellen Belastung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein unbelastetes Objekt unterstellt.
- Eine Untersuchung zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurde nicht vorgenommen.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumtes und besenreines Objekt unterstellt.
- Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren, sind nicht Bestandteil der Wertermittlung. Bei stichtagsbezogen wertrelevanten späteren Erkenntnissen wird ggf. eine Ergänzung des Gutachtens vorbehalten.
- Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, 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.
- Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen wird in aller Regel nicht geprüft. Im Gutachten wird, soweit nicht anders ausgeführt, Funktionsfähigkeit unterstellt.

- Bauliche Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Auswirkungen evtl. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien sind nicht Aufgabe und Inhalt dieser Verkehrswertermittlung.
- Die Darstellung der Grundstückseinfriedungen erfolgt nach Augenschein und gibt ggf. nicht die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse wieder.

Hinweise

- 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.
- Die angegebenen Baudaten sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen sowie örtlichem Aufmaß, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Soweit Ansätze nach Planangaben übernommen wurden, erfolgte eine örtlich stichprobenhafte Überprüfung.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen 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.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen. Evtl. abgebildete Personen, Pkw-Kennzeichen etc. wurden unkenntlich gemacht.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Lageadresse 32791 Lage, Waddenhauser Str. 41
- Eigentümer
- Nutzung Wohnen
- Kataster

Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
2	106	469 m ²	Wohnbaufläche
		717 m ²	Garten
		1.186 m ²	
- Amtsgericht Detmold
- Grundbuch Detmold, Blatt 15983
 - Rechte keine Eintragung
 - Lasten lfd.-Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht)
 - lfd.-Nr. 2: Anordnung der Zwangsversteigerung
- Baulasten Wegerecht

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.
- Wohnungsbindung Eine Bindung des Wohnraums nach Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) liegt nicht vor.
- Sonstiges³ nicht bekannt

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort Die Stadt Lage im Kreis Lippe ist als lippischer Verkehrsknotenpunkt sowie als „Zieglerstadt / Zuckerstadt / Stadt des Sports“ bekannt. Die örtliche Lage ist nordwestlich von Detmold unweit

³ Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen etc.

des Teutoburger Waldes im Werretal in Ostwestfalen-Lippe. Der Stadtbereich setzt sich aus den Ortsteilen Hedderhagen, Heßloh, Wissentrup, Ohrsen, Pottenhausen, Hagen, Kachtenhausen, Billinghamen, Hardissen, Heiden, Waddenhausen, Hörste, Müssen, Ehrentrup sowie der Kernstadt Lage zusammen. Mit ca. 37.600 Einwohnern bei einer Fläche von rd. 76 km² wird sie als kleine Mittelstadt klassifiziert. Das geologische Höhenniveau ist mit 103 m über NHN angegeben. Ein Flächenanteil von 56,9 % wird zu landwirtschaftlichen Zwecken verwendet. Die anteilige Waldfläche beträgt 17,2 %. Der Nutzungsanteil für Gebäude-, Frei- und Betriebsflächen liegt bei 14,5 %.

- Mikrolage Der Ortsteil Waddenhausen stellt einen nördlich der Kernstadt liegenden Ortsteil dar. Bis zur Eingemeindung im Jahr 1970 war Waddenhausen eine selbstständige Gemeinde. Der Ortsteil erstreckt sich über eine Fläche von 3,53 km² und stellt ca. 2.200 Einwohner. Die Ortsteilgrenzen sind in der Örtlichkeit erkennbar. Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils.
- Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage Reihengrundstück an der Nordseite der Straße
- Straße Landesstraße 968, Verbindungsstraße mit regionaler Bedeutung
- Straßenzustand Asphalt, keine Gehwege
- Umgebung allgemeine Wohnbebauung, Grundschule, Gewerbe
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete keine

Merkmale

- Beschaffenheit Topografie: leichtes Gefälle, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Süden
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Breite: ca. 29 m - 39 m, Tiefe: ca. 36 m
- Umgebungslärm⁴ nicht vermessen
- Überflutung⁵ keine Gefahrenausweisung
- Störeinflüsse Immissionen aus angrenzenden Gewerbebetrieben
- Besonderheiten Der Grundstücksgrenzverlauf ist in der Örtlichkeit tlw. nicht erkennbar.
Die Bewertungsfläche wird tlw. von einem offenen Wassergraben durchschnitten. Die jenseits liegende Fläche ist nur über das Nachbargrundstück erreichbar.

Erschließung

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

Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße abgegolten
- Beiträge Kanal Schmutzwasser: abgegolten
Regenwasser: abgegolten
- Sonstiges keine

⁴ Umgebungslärm

⁵ Starkregenkarte NRW

Baurecht

- | | |
|-----------------------|----------------------------------|
| - Planungsrecht | BauGB, § 34 (Umgebungsanpassung) |
| - Flächennutzungsplan | landwirtschaftliche Fläche |

Entfernungen

- | | |
|----------------|--|
| - Städte | Detmold 14 km, Lemgo 11 km, Bielefeld 21 km, Paderborn 46 km |
| - Innenstadt | ca. 4 km |
| - Bundesstraße | B 66 / B 239: ortsdurchquerend |
| - Autobahn | A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 10 km |
| - ÖPNV | Haltestelle wenige Gehminuten entfernt |
| - Bundesbahn | Bahnhof Lage: ca. 4 km |
| - Flughafen | Paderborn-Lippstadt ca. 59 km |

Versorgung / Dienstleistung

- | | |
|----------------|----------------------------|
| - Nahversorger | Innenstadt |
| - Arzt | alle Fachrichtungen am Ort |
| - Krankenhaus | Klinikum Lippe |
| - Apotheke | Innenstadt |
| - Schule | alle Schularten am Ort |
| - Kindergarten | in Grundstücksnähe |

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus überbaut.

3.2 Baubeschreibung

Wohnhaus

Allgemeines

- | | |
|--------------------|--|
| - Beschreibung | voll unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus, Einfamilienhaus, Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss, baujahrestypische schlichte Architektur |
| - Geschosse | Keller, Erd- und Dachgeschoss |
| - Ursprungsbaujahr | 1953 |

Raumnutzung

- | - Geschosse | Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion |
|------------------|--|
| - Kellergeschoss | 3 Abstellräume, Waschküche
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 1,55 m - 1,95 m |
| - Erdgeschoss | Wohnen/Essen, Küche, Speisekammer, Heizung, WC
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,15 m - 2,60 m, Wohnfläche 60 m ² |
| - Dachgeschoss | 3 Zimmer, Duschbad ⁶
gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,18 m - 2,50 m (Deckenspiegel), Wohnfläche 52 m ² |

Rohbau

- | | |
|---------------------|--|
| - Konstruktion | konventionelle Mauerwerksbauweise |
| - Keller | Wände: Mauerwerk aus Ziegelstein
Decke: Stahlträger mit Kappengewölbe |
| - Geschosse | Wände: Mauerwerk aus Ziegelstein
Decke: Holzbalken |
| - Dach | Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 52° |
| - Dacheindeckung | Hohlziegel, Blitzschutzanlage |
| - Regenentwässerung | vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| - Besonderheiten | seitlich geschlossene Eingangsüberdachung
Kellerausgang mit 4 Stufen |

Fassade

Kratzputz

Gebäudetechnik

- | | |
|--------------------|---------------------------------------|
| - Heizung | Warmwasser-Zentralheizung, Wandtherme |
| - Energie | Erdgas |
| - Wärmeübertragung | Stahlplattenheizkörper |
| - Lüftung | über Fenster |

⁶ Halbetage

- Sanitäranlage Räume/Ausstattung	zeitgemäße Ausstattung WC: WC-Sitz Duschbad: Dusche, Handwaschbecken, WC
- Warmwasser	zentral, an Heizanlage angeschlossen, separater Speicher
- Elektroanlage	Altinstallation, Holzzählerkasten, Schmelzsicherungen TV-Satellitenempfangsanlage
Ausbau	mittleres Niveau
- Wandoberflächen	Tapete
- Wandfliesen	im Duschbad raumhoch
- Deckenoberfläche	Putz, Tapete, Dekorplatten, Anstrich
- Fußböden	
Erd-/Dachgeschoss	PVC, Teppich, Keramik, Werksteinplatten
Keller	Estrich
- Fenster	Kunststoff, Zweifachverglasung, tlw. abschließbare Beschläge Fensterbänke innen/außen: Naturstein / massiv
- Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
- Türen	
Hauseingang	Kunststoff, Butzenverglasung
Nebentür	Kunststoff, Glasausschnitt
Keller außen	Metall, verzinkt, Glasausschnitt
innen	Holz, glatt, Dekor, Holzrahmen
- Beleuchtung	Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten
- Treppen	
Erdgeschoss	einläufige Holzwangentreppe, Halbpodest, PVC-Belag, Holz-/Metallgeländer
Keller, innen	massiv, einläufig gerade, Metallwandhandlauf
Keller außen	massiv, 4 Stg.
Spitzboden	steile Holzstiege
- Einbauten	Waschmaschinensockel Edelstahl-Schornsteinhauben
Modernisierungen⁷	2000 Dachdämmung 2002 Heizung 2023 Duschbad, Innentüren, Bodenbeläge
Zubehör	nicht festgestellt
Denkmalschutz	liegt nicht vor
Barrierefreiheit	nicht gegeben
Bauliche Defizite	
<u>Keller</u>	
Schäden	Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand mit Farb- und Putzablösungen, Bodenrisse
Mängel	Treppe und Abstellraum mit verringerter Höhe
<u>Erdgeschoss</u>	
Schäden	im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
Mängel	fehlendes Handwaschbecken im WC

⁷ lt. Exposé

Dachgeschoss

Schäden	im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
Mängel	Grundriss mit gefangenem Raum steile Zugangstreppe Spitzboden

allgemein

Schäden	im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
Mängel	fehlende Rauchwarnmelder
Hinweis ⁸	Wassereintrich im Keller bei Starkregen
Gefahrenstelle	Treppengeländer nicht verkehrssicher

3.3 Energetik

Bei Errichtung des ursprünglichen Gebäudes lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine zeitnahe energetische Ertüchtigung wurden in Gewerken Heizung und Dachdämmung festgestellt.

Energetische Merkmale

- nicht zeitgemäße Dämmqualität der massiven Gebäudehülle
- ertüchtigte Dämmqualität des oberen Gebäudeabschlusses
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung
- mäßige Dämmqualität der Fenster
- Heizung mit Brennwerttechnik
- Heizkörper nicht in Wandnischen
- zentrale Warmwasserbereitung

Zum 01.01.2024 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Danach gelten für alle Mehrfamilienhäuser bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind davon ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst das Gebäude bewohnt. Bei Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses müssen nachstehende Pflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllt werden:

- a. Heizungen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind
- b. Dämmung von wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen
- c. Dämmung der obersten Geschossdecke zu unbeheizten Dachräumen, wenn sie keinen Mindestwärmeschutz aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht – also zum Beispiel auch für Spitzböden und für nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach mindestens entsprechend gedämmt sein. Diese Pflicht zum Dämmen gilt jedoch nicht, wenn der Eigentümer/in eines Ein- oder Zweifamilienhauses bereits seit Februar 2002, als der Vorgänger des GEG, die Energieeinsparverordnung (EnEV) gültig wurde, selbst im Gebäude wohnen.

In Hinblick auf die energiesparenden Forderungen wurden bei dem Bewertungsobjekt keine Nachforderungen festgestellt.

⁸ lt. Angabe

Energieausweis

Mit Datum vom 06.07.2022 liegt ein Energieausweis vor. Er wurde erstellt gem. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs. Anlass der Ausstellung ist Vermietung/Verkauf. Die Datenerhebung fand durch den Aussteller statt. Danach ergibt sich der Endenergiebedarfswert⁹ mit 240,7 kWh/(m²a), der Primärenergiebedarf mit 266,3 kWh/(m²a).

Solarkataster

Im Solarkataster ist das Gebäude hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage mit einer mäßigen Einstrahlungsqualität¹⁰ gekennzeichnet.

3.4 Nebengebäude

Nebengebäude in wertrelevanter Ausführung liegen nicht vor.

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse

- | | |
|-----------------|--|
| - Entwässerung | Anschluss an das öffentliche Kanalsystem |
| - Wasser | Anschluss an die öffentliche Versorgung |
| - Strom | Erdkabelanschluss |
| - Gas | Anschluss an die öffentliche Gasversorgung |
| - Kommunikation | Telefon, Internet |

Sonstige Außenanlagen

- | | |
|----------------------|---|
| - Außenbauwerke | Holzgerätehaus ca. 2,25 m x 2,00 m |
| - befestigte Flächen | Ortbeton, Beton- und Waschbetonplatten, Betonpflaster |
| - Parkplätze | 1 Stellplatz vor dem Haus |
| - Einfriedungen | Maschendrahtzaun an Betonpfosten, lebende Hecke |
| - Grünanlagen | Rasenfläche, Ziergehölze |
| - Besonderheiten | Quellbrunnen |

Kanaldichtheit

In der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage -Entwässerungssatzung der Stadt Lage- vom 28.03.1996 in der Fassung der 3. Änderung vom 02.07.2010 ist unter § 15 "Dichtheitsprüfung bei privaten Abwasserleitungen" folgendes festgelegt:

(1) Für die Dichtheitsprüfung privater Abwasserleitungen gelten die Bestimmungen des § 61a Abs. 3 bis 7 LWG NRW. Für welche Grundstücke und zu welchem Zeitpunkt eine Dichtheitsprüfung bei privaten Abwasserleitungen durchzuführen ist, ergibt sich aus § 61a Abs. 3 bis 6 LWG NRW.

(2) Die Dichtheitsprüfungen dürfen nur von Sachkundigen nach § 61a Abs. 6 LWG NRW durchgeführt werden.

⁹ Energiebedarfsklasse „G“

¹⁰ Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe

(3) Die Stadt stellt für einzelne Gebiete Satzungen über die vorgezogene Dichtheitsprüfung auf. Hier gelten die Bestimmungen der jeweiligen Satzung.

(4) Die Dichtheitsprüfung mittels TV-Untersuchung ist nur in dem Zeitraum von Oktober bis März eines jeden Jahres zulässig.

(5) In Wasserschutzgebieten und in Fremdwasserschwerpunktgebieten ist die Dichtheitsprüfung mittels TV-Inspektion nicht zulässig.

(6) Die Fremdwasserschwerpunkt-, Wasserschutz- und Satzungsgebiete sind bei der Stadt zu erfragen.

Die Bewertungsfläche liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Nach Angabe seitens der Stadt Lage ist eine Dichtheitsprüfung, soweit keine signifikanten baulichen Veränderungen vorgenommen werden, insofern nicht erforderlich.

Zustand

insgesamt zufriedenstellend

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage	verminderte Lagequalität, ländlich geprägt, regionale Verbindungsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, immissionsverursachende Nachbarbebauung
Grundstück	große Grundstücksfreifläche, belastendes Wege- und Leitungsrecht
Gebäude	solider Altbau, schlichte Architektur, Einfamilienhaus, normal nutzbarer Grundriss, teilmodernisierte Altausstattung, tlw. substanzieller Modernisierungs- sowie energetischer Ertüchtigungsbedarf
Energetik	Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben wird der Gebäudeenergetik eine insgesamt unzureichende Qualität zugeordnet.
weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird insgesamt zu wohnlichen Zwecken in Form eines Einfamilienhauses genutzt. Diese Nutzungsart ist auch nach Bauart, Größe und Ausstattung weiterhin als gegeben zu unterstellen.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Ein-/Zweifamilienhäuser" im Bereich der Stadt Lage ist von einer guten Marktgängigkeit auszugehen. Ortslage, schlichte Gebäudeoptik sowie tlw. die Gebäudeenergetik mindern die Objektattraktivität.

W E R T E R M I T T L U N G



- Ableitung des Marktwertes nach ImmoWertV -

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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 auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind an entsprechender Stelle aufgeführt. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses. Zum Ansatz der im Grundstücksmarktbericht dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen. 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.

Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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.



Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Postleitzahl	32791
Gemarkungsname	Waddenhausen
Ortsteil	Waddenhausen
Bodenrichtwertnummer	4090070
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	900 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	180 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	196

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 200 €/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. Die Wertzone wird im Wesentlichen mit einer Siedlungsbebauung gebildet, wobei die *Altdorfer Straße* als einzige Durchgangsstraße die *Schötmarsche Straße* mit der *Waddenhauser Straße* verbindet. Insofern ist die durchschnittliche Lage geprägt von einer Siedlungslage ohne Durchgangsverkehr. Die Ortslage der Bewertungsfläche befindet sich an einer Landesstraße mit vergleichsweise erhöhtem Verkehrsaufkommen. Die Ortslage stellt sich als unterdurchschnittlich dar. Aufgrund der objektspezifischen Beeinträchtigungen wird eine um 5 % schlechtere Lagequalität angesetzt.

Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Dem Bodenrichtwert liegt eine Grundstücksfläche von 900 m² zugrunde. Die zu beurteilende Fläche ist signifikant größer. Eine separat bauliche nutzbare Grundstücksteilfläche wird nicht angenommen.

Zuschnitt

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück. Der Zuschnitt der Bewertungsfläche entspricht diesem Merkmal.

Baulücke

Die Bewertungsfläche stellt keine Baulücke dar.

Objektangepasster Bodenrichtwert

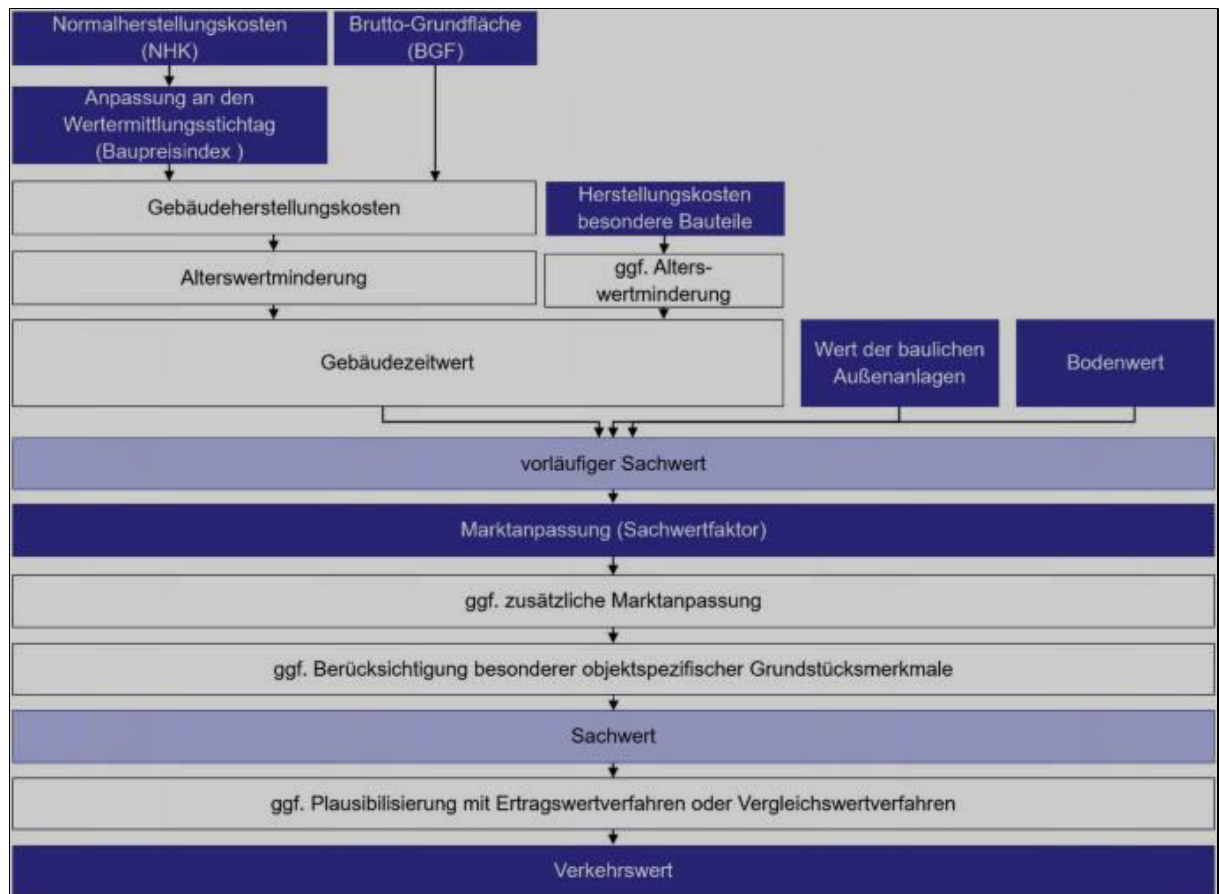
Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m²]	196	111,2	186	105,9
Baugrundstücksfläche [m²]	900	97,7	1.186	93,3
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	regelmäßig	100,0
Baulücke	nein	100,0	nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,909
individueller Wohnungsbau [€/m²]				181,88

Der Ansatz des objektangepassten Bodenrichtwertes erfolgt mit 182 €/m².

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbaufläche	1.186 m ²	182,00 €	215.852 €
Bodenwert	1.186 m ²		215.852 €
			=====

6. SACHWERT



- Sachwertverfahren nach 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), ein-

fach (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 Wertermittlungsstichtages 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 Bewertungsstichtag. 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 Wertermittlungsstichtag. 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 dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert gebildete vorläufige Sachwert des Grundstücks muss an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden. Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist insofern die Marktanpassung unter Anwendung des Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise nach mathematisch-statistischer Analyse ermittelt. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt werden. Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität

gewahrt wird. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor¹¹ wird auf den vorläufigen Sachwert angewendet. 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:

Gebäudeart

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

Gebäudeart		Standardstufe				
freistehend		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 1.01 zuzuordnen.

Bruttogrundfläche¹²

Der Ermittlung der Bruttogrundfläche werden die vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung sämtlicher Geschosse ergibt sich die die Bruttogrundfläche mit insgesamt rd. 233 m².

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 Ausstattungskennzahl mit 2,29. Nach dem Maßstab der Normalherstellungskosten entspricht das einer etwa einfachen Ausstattungsqualität. Unter Berücksichtigung der Gebäudeart ermittelt sich der Kostenkennwert mit 757 €/m².

Baupreisindex

Als Baupreisindex ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer mit dem Basisjahr 2010 = 100 anzuwenden. Nach Angabe des statistischen Bundesamtes liegt stichtagsbezogen der Index für Wohngebäude zum I. Quartal 2025 bei 187,2.

Sonderbauteile

Wertrelevante Sonderbauteile wurden nicht festgestellt.

¹¹ § 39 ImmoWertV

¹² Anlage 9

¹³ Anlage 9

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) ist bei einer mit dem hiesigen Gutachterausschuss modellkonformen Sachwertableitung mit 80 Jahren anzusetzen.

Gebäudealter

Das wertrelevante Gebäudealter ergibt sich zunächst aus Baujahr und Bewertungsstichtag. Signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen hinsichtlich substanzieller und funktionaler Verbesserungen wurden in den Gewerken Dachdämmung, Heizung und Innenausbau festgestellt. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nach dem Punkterastersystem der AGVGA¹⁴.

Objekt	Waddenhauser Str. 41	Satz-Nr.	
Modernisierungselemente		max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	
Modernisierung der Heizungsanlage		2	
Wärmedämmung der Außenwände		4	
Modernisierung von Bädern		2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	
Summe		20	4

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	4
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Mit 4 Modernisierungspunkten liegt eine kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung vor. Danach ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren, mithin fiktives Gebäudealter 57 Jahre.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der Modellbeschreibung des hiesigen Gutachterausschusses linear. Unter Berücksichtigung von Rest- und Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich der Alterswertminderungsfaktor mit 0,29.

Außenanlagen

Der Wertansatz der Außenanlagen erfolgt in Hinblick auf Qualität und Umfang mit einem Zeitwert von pauschal 6.000 €.

Ermittlung

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Wohnhaus	233 m ²	757 €	176.381 €
Herstellungskosten 2010			176.381 €
<u>Herstellungskosten zum Stichtag</u>			
Index Baupreis 2010	100,0		
Index Stichtag	187,2		
Umrechnungsfaktor	1,87		
Herstellungskosten			329.832 €
<u>regionalisierte Herstellungskosten</u>			
Regionalfaktor	1,0		329.832 €
<u>Alterswertminderungsfaktor</u>			
wertrelevantes Alter	57 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor	0,29		

¹⁴ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	95.651 €
Zeitwert Außenanlagen	6.000 €
Bodenwert	215.852 €
vorläufiger Sachwert	317.503 €

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	Lage 01.01.2025	0,8496	89	75,6144
Lagewert [€/m²]	186	-5,5426	5,2257	-28,9642
Baugrundstücksfläche [m²]	1.186	-14,6403	7,0783	-103,6290
Restnutzungsdauer	23	-11,6836	3,1355	-36,6339
Unterkellerung [%]	100	-0,0677		-6,7700
Anzahl Wohneinheiten	1	-2,6085		-2,6085
Sachwertfaktor				83,4

Der Sachwertfaktor ergibt sich mit 0,83, mithin mit einem Abschlag von rd. 17 %. Der Ansatz der wertrelevanten Ausgangswerte stellt ab auf den Stichtag 01.01.2025. Zwischenzeitlich sind weitere Entwicklungen am Immobilienmarkt eingetreten. Nach vorliegenden Marktdaten wird eine abgeschwächt steigende Tendenz unterstellt. Unter Berücksichtigung einer veränderten Marktlage erfolgt die Marktanpassung mit einem Abschlag von 15 %.

- Marktanpassung	317.503 € * 0,15	-47.625 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		269.878 €

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 substanzielle oder funktionale Verbesserung. Die Auswirkungen vorhandener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hin-

sichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern können versteckte Schäden vorliegen.
 Bei dem Bewertungsobjekt wurden substanzielle Schäden festgestellt. Weiterhin ist die Beseitigung der vorhandenen Gefahrenstelle durch Einbau eines Treppengeländers zwingend erforderlich. Die baulichen Defizite werden allein durch die angesetzte Alterswertminderung nicht abgedeckt und begründen insofern eine zusätzliche Anpassung. In Hinblick auf die wertmäßige Auswirkung erfolgt der Abschlag mit pauschal 3.500 €.

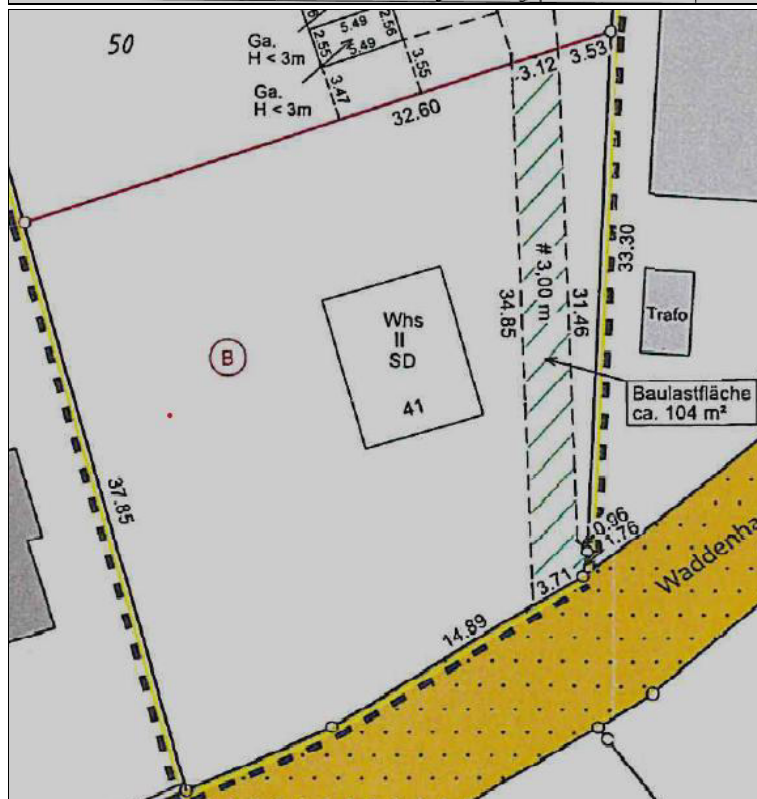
- Werteinfluss bauliche Defizite

-3.500 €

- Baulast

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Lage / Waddenhausen liegt auf Blatt 155 folgende Eintragung vor:

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1.	Das Flurstück 50 der Flur 2, Gemarkung Waddenhausen soll geteilt werden. Die im beiliegenden Lageplan des ÖbVI Hülsmann vom 19.12.2022 grün schraffiert dargestellte Wegefläche auf dem Teilstück B des Flurstücks 50 ist zugunsten des Teilstücks A des Flurstücks 50 von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist und diese Wegefläche als Zufahrt zum Teilstück A des Flurstücks 50 ständig genutzt werden kann. Die Lage, die Breite und Größe ergeben sich gemäß der grün schraffierten Fläche aus dem beiliegenden Lageplan.	



Danach ist die Bewertungsfläche mit einem Wegerecht zugunsten des rückwärtig angrenzenden, mit einem Wohnhaus bebauten Flurstück 105 belegt. Die nach Ausweisung nahezu parallel zur Ostgrenze verlaufende Zufahrtsfläche dient im vorderen Bereich auch der eigenen Grundstückerschließung. Aufgrund des gleichwohl durchgehenden Fremdverkehrs erfährt die Wohnqualität der dienenden Bewertungsfläche eine wertrelevante Beeinträchtigung. Unter Berücksichtigung von Eigen- und Fremdnutzung wird die wertmäßige Auswirkung mit einem Anteil von 50 %¹⁵ angesetzt. Mit einer angegebenen

¹⁵ gewogen

Baulastfläche von 104 m² ergibt sich der anzusetzende Wertabschlag mit
9.464 €¹⁶.

- Werteinfluss Baulast	-9.464 €
	256.914 €

Sachwert

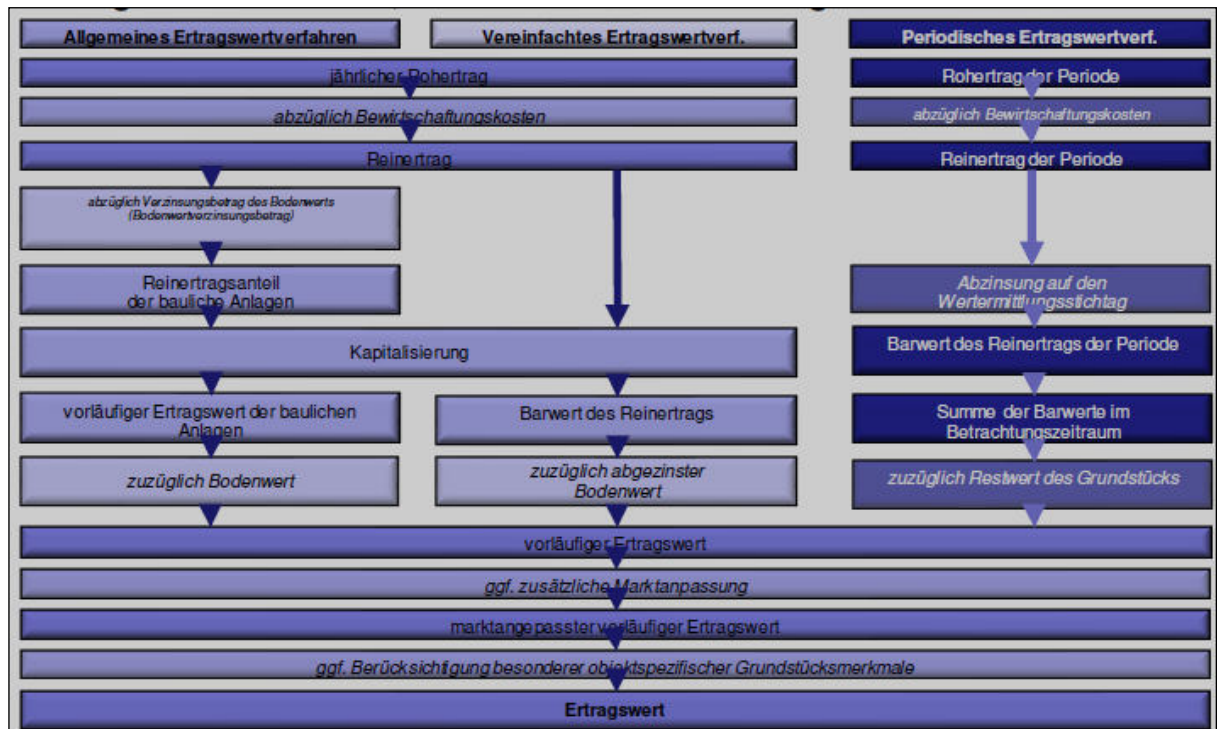
gerundet

256.900 €

=====

¹⁶ 104 m² * 182 €/m² * 0,5

7. ERTRAGSWERT



- Ertragswertverfahren nach 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 ermittelt sich die Wohnfläche mit insgesamt 112 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 Umfeldes. 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 fehlender Datenlage sowie einer ungenauen Wertaussage nicht durchgeführt.

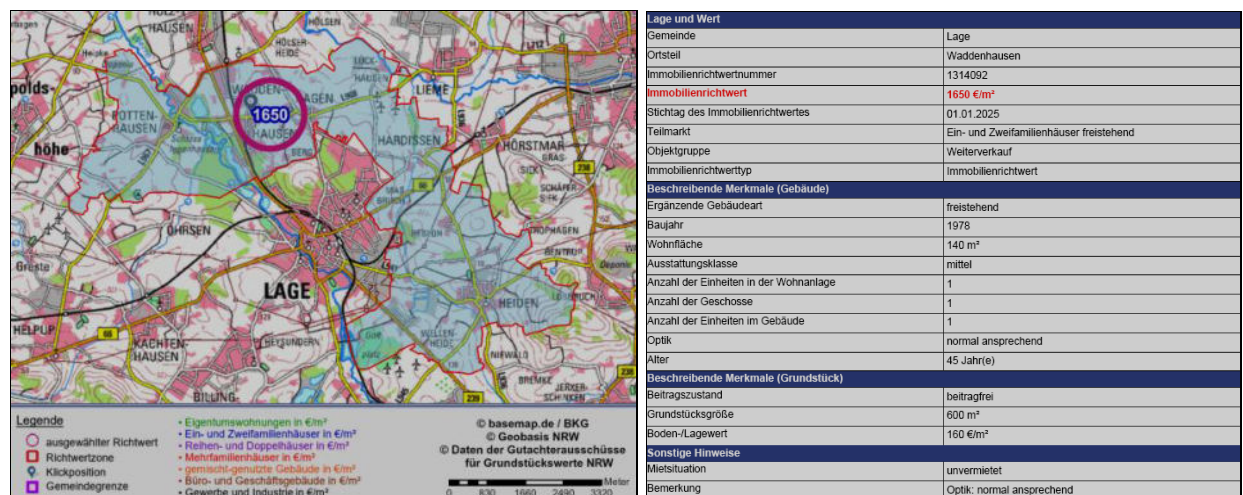
8. VERGLEICHSWERT

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 normierten Wert von 1.650 €/m² aus. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

- Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 160 €/m². Dem Bewertungsobjekt wird ein Lagewert von 186 €/m² zugeordnet.

- Baugrundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Baugrundstücksfläche von 600 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 1.186 m² auf.

- Wohnfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Wohnfläche von 140 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 112 m² auf.

- Optik

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

- Anzahl der Vollgeschosse

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

Objektangepasster Immobilienrichtwert

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

Merkmale	Objekt	Umrechnungs- koeffizient
Lagewert [€/m²]	186	100,92
Baugrundstücksfläche [m²]	1.186	110,33
Wohnfläche [m²]	112	109,38
Optik	5,00	100,00
Anzahl Vollgeschosse	1	100,00
Umrechnungskoeffizient, gesamt		1,22
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]		2.010

Der objektangepasste Immobilienrichtwert ergibt sich mit 2.010 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert

- Wohnhaus $112 \text{ m}^2 * 2.010 \text{ €/m}^2 = 225.120 \text{ €}$

Marktanpassung

Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf den 01.01.2025. In Hinblick auf die Marktentwicklung wird eine Anpassung von 2 % vorgenommen.

- Marktanpassung $225.120 \text{ €} * 0,02 = 4.502 \text{ €}$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 229.622 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Werteeinfluss bauliche Defizite -3.500 €

- Werteeinfluss Baulast -9.464 €

216.658 €

Vergleichswert

gerundet

216.700 €

=====

Verfahrenswerte¹⁷

Bodenwert 215.900 €

Sachwert **256.900 €**

Vergleichswert **216.700 €**

¹⁷ gerundet

9. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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.

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 substanziell. Der Immobilienmarkt legt bei Kauf eines Ein- und Zweifamilienhauses vorrangig Eigennutzung zugrunde. Vergleichend mit der Erstellung eines Neubaus werden die Herstellungskosten betrachtet. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt insofern auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend herangezogen. Mit einer Abweichung von rd. 16 % liegt eine hinreichende Übereinstimmung vor.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

**32791 Lage, Waddenhauser Str. 41
Gemarkung Waddenhausen, Flur 2, Flurstück 106**

wird ermittelt mit 235.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG
zum Stichtag 12.06.2025

235.000 €

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 02.07.2025

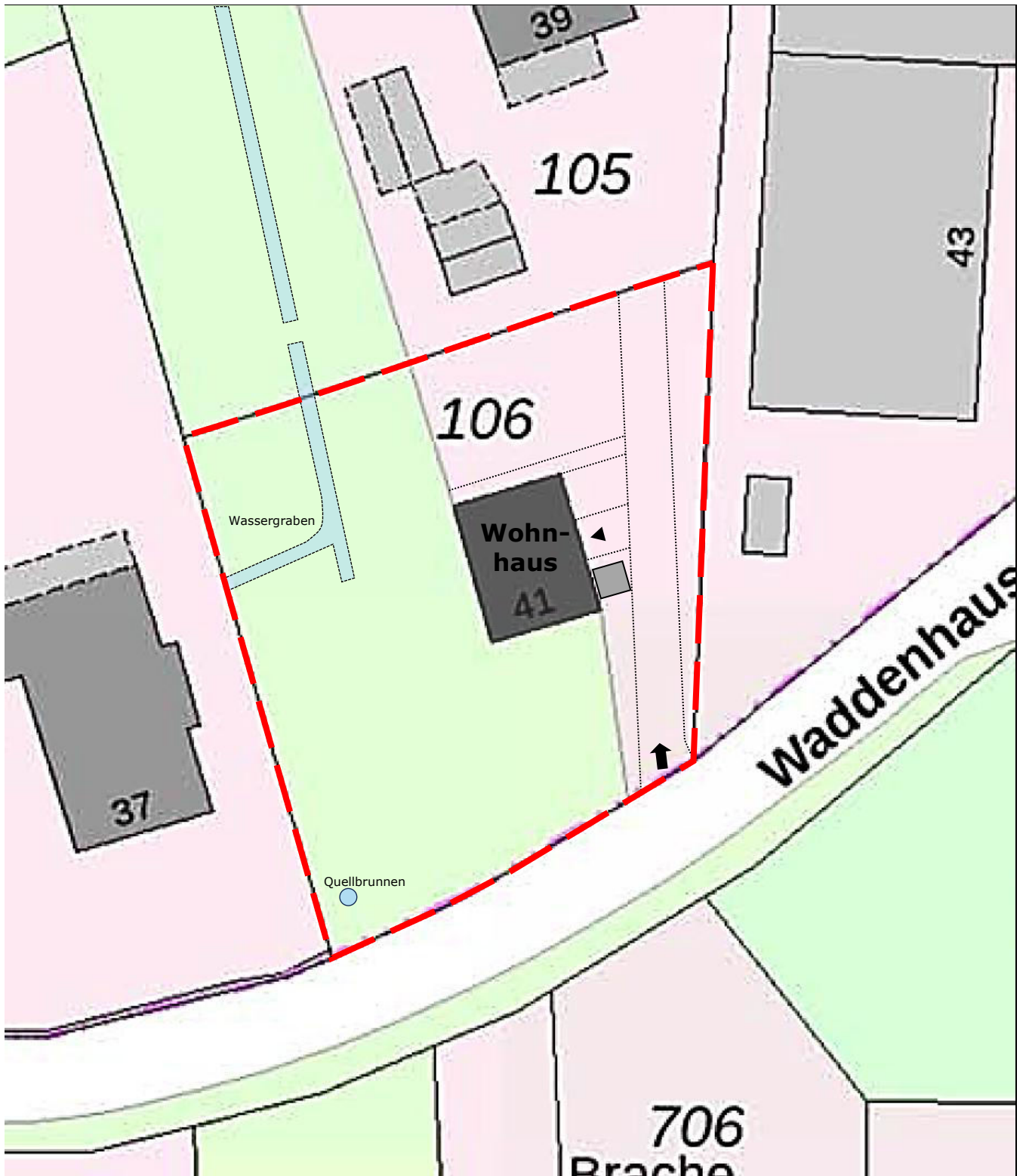


11. ANLAGEN

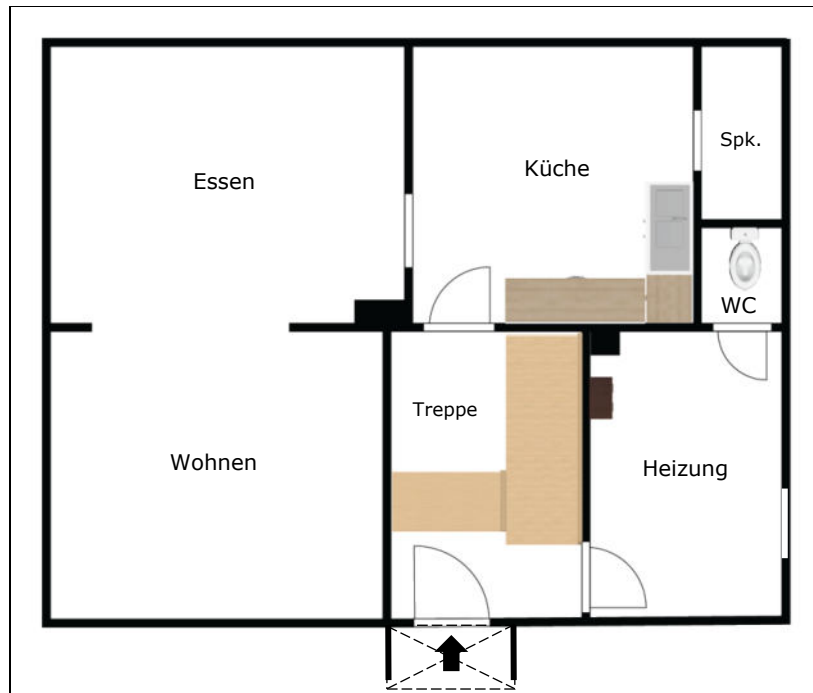
Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Flächennutzungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Technische Berechnungen / Gebäudestandards
Anlage 10	Fotodokumentation ¹⁸

¹⁸ Von der Veröffentlichung der Innenraumaufnahmen wurde zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.

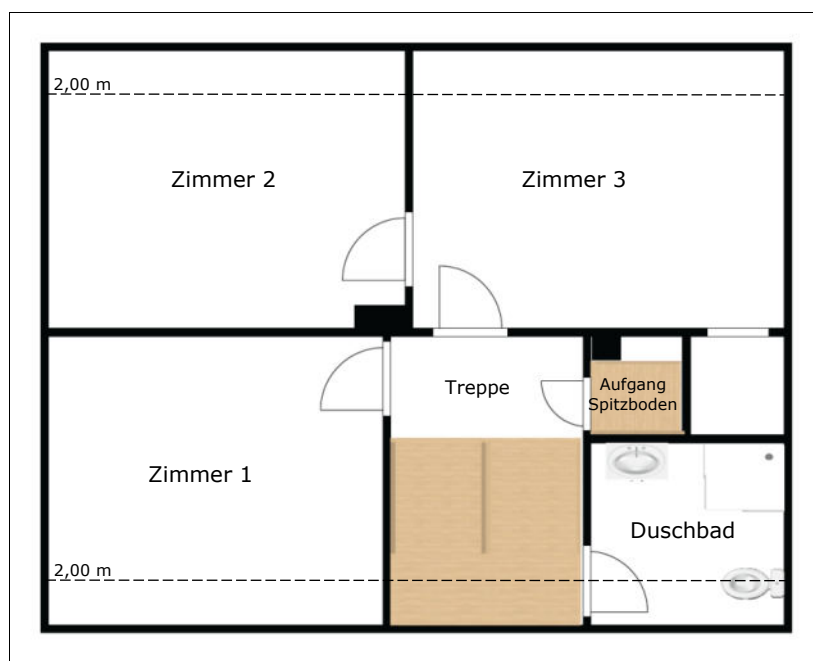
skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



Systemskizzen nach örtlichem Aufmaß



- Erdgeschoss -



- Dachgeschoss -

Bruttogrundfläche

Wohnhaus

KG, EG, DG

$$9,84 * 7,88 * 3$$

=

232,62 m²

Normalherstellungskosten 2010

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	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, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; 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 tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; 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.); 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 Putze/Lehmputze, einfache Kalkarstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, 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, 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); geradläufige 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
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 tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidel/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 Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	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. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	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

- Ausstattungsstandard -

Aktenzeichen: k20/25 Objekt : Waddenhauser Str. 41 Baujahr: 1953 Modernisierungsgrad: 4 Punkte						
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: 23 Jahre lineare Alterswertminderung: 71,0 %						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,4	0,6				23
Dächer		0,6	0,4			15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,29
Außenwände	$0,4 \times 23\% \times 655 + 0,6 \times 23\% \times 725$					160 €/m² BGF
Dächer	$0,6 \times 15\% \times 725 + 0,4 \times 15\% \times 835$					115 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 725$					80 €/m² BGF
Innenwände und Türen	$0,5 \times 11\% \times 725 + 0,5 \times 11\% \times 835$					86 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 725$					80 €/m² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 725 + 0,5 \times 5\% \times 835$					39 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 835$					75 €/m² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 835$					75 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 725 + 0,5 \times 6\% \times 835$					47 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					757 €/m² BGF

- **Kostenkennwert** -

Wohnfläche

Erdgeschoss, 60,22 m²

Wohnen	$3,60 \times 4,17$	=	15,01 m²
Essen	$3,46 \times 4,48 - 0,30 \times 0,65$	=	15,31 m²
Küche	$3,48 \times 3,50$	=	12,18 m²
Speisekammer	$2,19 \times 0,97$	=	2,12 m²
Flur	$3,59 \times 2,36 - 0,98 \times 2,59$	=	5,93 m²
Heizung	$3,59 \times 2,40$	=	8,62 m²
WC	$1,08 \times 0,97$	=	1,05 m²

Dachgeschoss, 51,95 m²

Zimmer 1	$3,60 * 4,17 - 0,55 * 4,17 * 0,5$	=	13,87 m ²
Zimmer 2	$3,48 * 4,48 - 0,55 * 4,48 * 0,5 - 0,30 * 0,65$	=	14,16 m ²
Zimmer 3	$3,48 * 4,59 - 0,55 * 4,59 * 0,5 + 1,09 * 1,30$	=	16,13 m ²
Flur	$1,06 * 2,36$	=	2,50 m ²
Duschbad	$2,26 * 2,34$	=	5,29 m ²

112,17 m²

=====

Wohnfläche DG rd. 86 % der Wohnfläche EG bei 52° Dachneigung und 1,25 m Drempel

Wohnfläche rd. 48 % der BGF bei KG, EG, ag DG



-1- Südostansicht



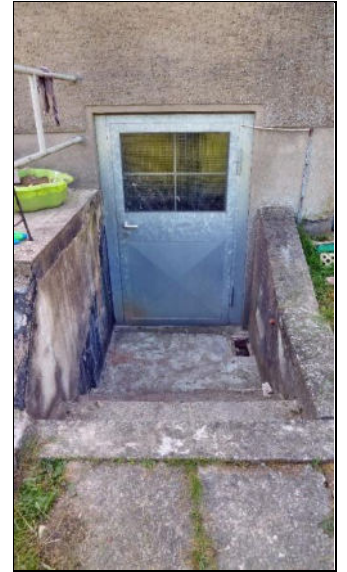
-2- Nordostansicht



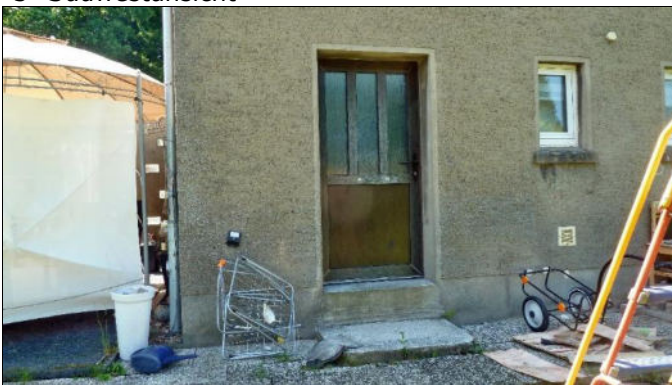
-3- Südwestansicht



-4- Hauseingang



-5- Kellerausgang



-6- Nebentür



-7- offener Wassergraben



-8- Stromzählerkasten



-9- Heizung

----- S c h a d e n s b i l d e r -----



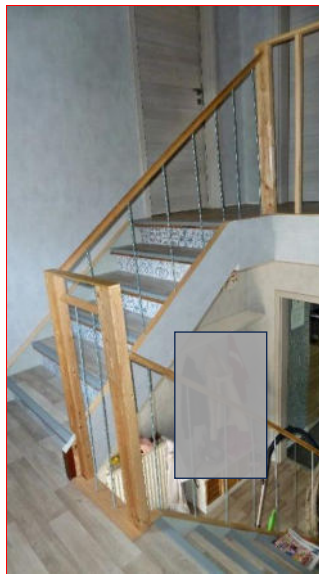
-10- Feuchtespuren an Kellerwand



-11- Feuchtespuren an Kellerwand



-12- Bodenriss KG



-13- Gefahrenstelle: verkehrsunsicheres Treppengeländer