

Auftraggeber: Amtsgericht Detmold
 Aktenzeichen: 21 K 31/24
 Gutachten- Nr. GAD 2025.01
 Datum: 17.03.2025

Dipl.-Ing. Gabriele Stork
 Sachverständige für Immobilienbewertung
 (EIPoS)

 **Ingenieurkammer-Bau**
 Nordrhein-Westfalen

Mitglied der Kammer
 Lärchenweg 5
 32805 Horn – Bad Meinberg
 Tel. 05234 204 256
 Mobil 0160 8423 616
 Info@gs-immobilienbewertung.de

Gutachten

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

der bebauten Grundstücke in 32805 Horn-Bad Meinberg, Schlehdornweg 12 und 14,
 Gemarkung Bad Meinberg, Flur 3, Flurstück 379 und 952



Flurstück 379

Flurstück 952

Zum Wertermittlungstichtag, dem 07.02.2025 wurden folgende Verkehrswerte ermittelt:

Bebautes Flurstück 379	9.000 €
Bebautes Flurstück 952	35.000 €
Bebaute Flurstücke 379 und 952 als wirtschaftliche Einheit	47.000 €

Ausfertigung Nr.: 1 - 2 - 3

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen,
 sowie eine als PDF-Datei

Das Gutachten besteht aus 120 Seiten, davon 8 Anlagen auf 35 Seiten

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Zwei Doppelhaushälften mit Carport
--------	------------------------------------

Wertermittlungsstichtag	07.02.2025
Qualitätsstichtag	07.02.2025
Ortstermin	29.01.und 07.02.2025

Flurstück 379	
Grundstücksgröße	202 m ²
Vorläufiger Bodenwert relativ	51 €/m ²
Vorläufiger Bodenwert absolut	10.302 €
Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 824 €
Verkehrswert 1	9.000 €

Flurstück 952	
Grundstücksgröße	263 m ²
Vorläufiger Bodenwert relativ	51 €/m ²
Vorläufiger Bodenwert absolut	<u>13.400 €</u>

Baujahr des Wohnhauses	1945 fiktiv 1981
Anzahl der Wohnungen	1
Wohnflächen insgesamt	Ca.91 m ²
Restnutzungsdauer	36 Jahre

Herstellungskosten der baulichen Anlagen am WST	314.511 €
Alterswertfaktor	45 %
Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	141.530 €
Vorläufiger Sachwert /Zeitwert der Außenanlagen	5.000 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Nebenanlagen	0 €
Vorläufiger Bodenwert	13.400 €
Vorläufiger Sachwert	159.930
Allgemeine Marktanpassung	0,93
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	148.735
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	113.581 €
Sachwert	<u>35.154 €</u>

Vergleichswert mittelbar	Nicht ausweisbar
--------------------------	------------------

Verkehrswert 2	35.000 €
----------------	-----------------

Preis pro m ² Wohnfläche (mängelfrei)	Ca. 1.634 €/m ²
--	----------------------------

Flurstücke 379 und 952	
Grundstücksgröße	465 m ²
Vorläufiger Bodenwert relativ	47 €/m ²
Vorläufiger Bodenwert absolut	21.900 €

Herstellungskosten der baulichen Anlagen am WST	314.511 €
Alterswertfaktor	45 %
Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	141.530 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Außenanlagen	5.000 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Nebenanlagen	0 €
Vorläufiger Bodenwert	21.900 €
Vorläufiger Sachwert	168.430
Allgemeine Marktanpassung	0,91
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	153.271
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	106.508_€
Sachwert	46.763 €

Verkehrswert 3	47.000 €
----------------	-----------------

Preis pro m ² Wohnfläche (mängelfrei)	Ca. 1.684 €/m ²
--	----------------------------

Abkürzungsverzeichnis

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

Inhalt

1.	Allgemeine Angaben.....	9
1.1.	Auftraggeber	9
1.2.	Aktenzeichen	9
1.3.	Zweck des Gutachtens	9
1.4.	Nähere Bezeichnung des Objekts	9
1.5.	Grundlagen des Gutachtens.....	9
1.6.	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	10
1.7.	Allgemeine Bedingungen.....	10
1.8.	Wertermittlungsstichtag (WST).....	11
1.9.	Qualitätsstichtag	11
1.10.	Ortsbesichtigung.....	11
1.11.	Denkmalschutz	12
1.12.	Besonderheiten.....	12
1.13.	Ende der Recherchen.....	14
2.	Beschreibung der Grundstücksmerkmale	14
2.1.	Lage	14
3.	Rechtliche Gegebenheiten	18
3.1.	Liegenschaftskataster	18
3.2.	Grundbuch	19
3.3.	Baulastenverzeichnis.....	19
3.4.	Altlastenkataster	20
3.5.	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	20
3.6.	Entwicklungszustand	21
3.7.	Abgabenrechtliche Situation	22
3.8.	Obligatorische Rechte	22
3.9.	Energieausweis	22
3.10.	Schutzgebiete	22
3.11.	Starkregen- u. Hochwassergefahren.....	22
4.	Tatsächliche Eigenschaften.....	23
4.1.	Identifikation.....	23
4.2.	Erschließung	24
4.3.	Beschaffenheitsmerkmale	24
5.	Flurstück 379	25
5.1.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	25
5.1.1.	Vorbemerkungen	25
5.1.2.	Baujahr.....	25
5.1.3.	Bauweise des Gebäudes.....	26

5.1.4.	Wesentliche Ausstattungsmerkmale	28
5.1.5.	Zustand des Bewertungsobjektes	31
5.1.6.	Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung	34
5.2.	Kennzahlen	34
5.2.1.	Bebaute Fläche /Grundfläche	34
5.2.2.	Grundflächenzahl (GRZ).....	35
5.2.3.	Bruttogrundfläche	35
5.2.4.	Wohnfläche	36
5.2.5.	Wohnflächenfaktor 1	37
5.2.6.	Wohnflächenfaktor 2	37
5.3.	Wertermittlung	37
5.3.1.	Beschreibung der drei Verfahren.....	38
5.3.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahren	39
5.3.3.	Ermittlung des Bodenwertes.....	40
5.3.4.	Allgemeine besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
5.3.5.	Bodenwert.....	44
5.4.	Verkehrswert 1.....	44
6.	Flurstück 952	45
6.1.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	45
6.1.1.	Vorbemerkungen	45
6.1.2.	Baujahr.....	45
6.1.3.	Bauweise des Gebäudes.....	46
6.1.4.	Wesentliche Ausstattungsmerkmale	47
6.1.5.	Zustand des Bewertungsobjektes	52
6.1.6.	Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung	54
6.2.	Kennzahlen	54
6.2.1.	Bebaute Fläche /Grundfläche	55
6.2.2.	Grundflächenzahl (GRZ).....	55
6.2.3.	Bruttogrundfläche	55
6.2.4.	Wohnfläche	56
6.2.5.	Wohnflächenfaktor 1	57
6.2.6.	Wohnflächenfaktor 2	57
6.3.	Wertermittlung	57
6.3.1.	Beschreibung der drei Verfahren.....	57
6.3.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahren	58
6.4.	Ermittlung des Bodenwertes.....	58
6.5.	Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV-2021	60
6.5.1.	Begriffe und Wertansätze	60

6.5.2.	Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	70
6.5.3.	Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	70
6.5.4.	Zeitwert der Außenanlagen	70
6.5.5.	Zeitwert der Nebenanlagen	70
6.5.6.	Vorläufiger Bodenwert	71
6.5.7.	Vorläufiger Sachwert	71
6.5.8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	71
6.5.9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	71
6.5.10.	Sachwert.....	71
6.6.	Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021.....	71
6.6.1.	Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes	71
6.6.2.	Vergleichswert, mittelbar mit Hilfe des Immobilienrichtwertes	74
6.7.	Verkehrswert 2.....	74
7.	Flurstück 379 und 952 als wirtschaftliche Einheit.....	76
7.1.	Vorbemerkung	76
7.2.	Kennzahlen	76
7.2.1.	Bebaute Fläche /Grundfläche.....	76
7.2.2.	Grundflächenzahl (GRZ).....	77
7.2.3.	Bruttogrundfläche	77
7.2.4.	Wohnfläche	77
7.2.5.	Wohnflächenfaktor 1	78
7.2.6.	Wohnflächenfaktor 2.....	78
7.3.	Wertermittlung	78
7.3.1.	Beschreibung der drei Verfahren.....	79
7.3.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahren	79
7.4.	Ermittlung des Bodenwertes.....	79
7.5.	Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021	80
7.5.1.	Begriffe und Wertansätze	81
7.5.2.	Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	82
7.5.3.	Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	83
7.5.4.	Zeitwert der Außenanlagen	83
7.5.5.	Zeitwert der Nebenanlagen	83
7.5.6.	Vorläufiger Bodenwert	83
7.5.7.	Vorläufiger Sachwert	83
7.5.8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	83
7.5.9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	83
7.5.10.	Sachwert.....	84
7.6.	Verkehrswert 3.....	84

8.	Anlagen.....	85
8.1.	Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage	
8.2.	Liegenschaftskarte.....	
8.3.	Liegenschaftsnachweis.....	
8.4.	Bodenrichtwertkarte u. Beschreibung.....	
8.5.	Baulast / Lageplan	
8.6.	Marktentwicklung	
8.7.	Bauzeichnungen	
8.8.	Fotos	
8.9.	Standardstufen	

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Detmold

1.2. Aktenzeichen

21 K 031/24

1.3. Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Es sind mehrere Grundstücke, Einheiten zu bewerten, sodass neben dem Gesamtwert auch Einzelwerte ausgewiesen werden. Zudem ist zu prüfen, welche Grundstücke gegebenenfalls als eine Einheit anzusehen sind (siehe unter Pkt. 1.12. Besonderheiten).

1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts

Es handelt sich um zwei Grundstücke, die mit jeweils einer Doppelhaushälfte bebaut sind. Auf einem der Grundstücke steht zudem ein Doppelcarport.

1.5. Grundlagen des Gutachtens

- Der mir erteilte Auftrag vom 25.11.2024 / eingegangen am 06.12.2024
- Auszug aus dem Grundbuch /Kopie vom 27.01.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Lippe vom 31.01.2025
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Kreises Lippe vom 31.01.2025
- Auskunft aus dem Baulastenkataster des Kreises Lippe 27.01.2025
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks von der Stadt Horn-Bad Meinberg vom 03.02.2025
- Bauakte aus dem Bauarchiv des Kreises Lippe vom 27.01.2025
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Lippe und der Stadt Detmold
- Als einschlägige Literatur:
 - Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023
 - Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ 9. Auflage 2022
 - Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2024/2025 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
 - Unglaube „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung / 2021, Reguvis Fachmedien

Kröll, Hausmann „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015

Weitere Unterlagen und Auskünfte von diversen Stellen sind im Gutachten näher erläutert

1.6. Wesentlich rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist:

Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV-2021

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) – ImmoWertV-2021 – in Kraft getreten.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 (BAnz Nr.108a vom 10.06.2006; ber. BAnz Nr. 121 S. 4798)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Grundbuchordnung (GBO)

Ausfertigungsdatum: 24.03.1897. In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert worden ist.

1.7. Allgemeine Bedingungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung sowie den Angaben aus den Bauakten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine zerstörenden Untersuchungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen, sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten nur durch eine visuelle Erfassung.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden

Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Auch wird, insoweit nachfolgend nicht anders beschrieben, ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird vornehmlich davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Die beigefügten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauungen geben. Die in dem Gebäude vorhandenen Möbel, einschließlich der Küchenmöbel sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Für die Verkehrswertermittlung wird von besenreinen baulichen Anlagen und einem aufgeräumten Normalzustand des Grundstücks ausgegangen.

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüber hinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung der Sachverständigen gestattet und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Fall der Einwilligung der Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

1.8. Wertermittlungsstichtag (WST)

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 07.02.2025

1.9. Qualitätsstichtag

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

Er entspricht dem Zustand am Wertermittlungsstichtag, dem 07.02.2025

1.10. Ortsbesichtigung

29.01.2025 und 07.02.2025

Teilnehmer:

Beteiligte

Am 29.01. 2025: Herr XXXX von der XXXX XXXX
Am 07.02.2025. Herr Xxxx XXXX

Sachverständige

Am 29.01.2025 und 07.02.2025. Frau Dipl.-Ing. Gabriele Stork

Anmerkung

Der Eigentümer ist zum Ortstermin am 29.01.2025 nicht erschienen.

Es wurde ein zweiter Termin für den 07.02.2025 um 10 Uhr unter Vermittlung durch Herrn XXXX von der XXXX XXXX vereinbart.

Die Ortsbesichtigung mit Innenraumbesichtigung fand letztendlich am 07.02.2025 zwischen 15 Uhr und 15:45 statt. Teilgenommen haben Herr Xxxx XXXX und die Sachverständige.

Durch viele ungeordnet gelagerte Baumaterialien, Werkzeuge, Möbelteile etc., wurde die Innenraumbesichtigung erheblich erschwert.

Die Außenbesichtigung von Nordwesten war ebenfalls aufgrund von wild gelagerten und von Strauchwerk überwucherten Baumaterialien (Steine/ Dachpfannen etc.) nicht möglich.

1.11. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Horn-Bad Meinberg vom 07.07.2023 ¹ eingetragen.

1.12. Besonderheiten

Wie unter Punkt 1.3. "Zweck des Gutachtens" erläutert, sind in diesem Gutachten zwei mit je einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstücke zu bewerten. Dabei geht es wesentlich darum, ob jedes Flurstück einzeln als wirtschaftliche Einheit verkauft werden kann oder ob beide Flurstücke zusammen als eine wirtschaftliche Einheit verkauft werden können.

Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist gem. § 2 Abs. 1 S. 3 Bewertungsgesetz (BewG) nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden und bestimmt sich daher vornehmlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Nach der Verkehrsauffassung sind nebeneinander liegende Wohngebäude desselben Eigentümers dann getrennte wirtschaftliche Einheiten, wenn sie durch Brandmauern und Trennwände voneinander getrennt sind, gesonderte Eingänge, gesonderte Hausnummern, eigene Versorgungsanschlüsse usw. haben.

¹ www.horn-badmeinberg.de/PDF/Denkmalliste.PDF

Eine Beurteilung als wirtschaftliche Einheit der beiden nebeneinanderliegenden, mit Doppelhaushälften bebauten Flurstücke ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Wohngebäude in einem objektiven Funktionszusammenhang stehen, der eine gemeinsame Nutzung gebietet oder doch als sinnvoll erscheinen lässt.

So können auch Doppelhäuser und Reihenhäuser trotz einer Trennung durch Brandmauern nicht als einzelne selbständige wirtschaftliche Einheiten angesehen werden, wenn sie so angelegt oder in der Weise mit gemeinschaftlichen Einrichtungen versehen sind, dass eine Trennung und ein Verkauf der Einzelhäuser ohne vorherige wesentliche bauliche Änderung nicht möglich sind.

Bei den Bewertungsobjekten sprechen folgende Fakten

für zwei separate wirtschaftliche Einheiten:

sie stehen jeweils auf einem separaten Grundstück

sie haben je eine eigene Hausnummer

sie haben je eine eigene Haustür

zwischen den Doppelhaushälften befindet sich eine Trennwand, deren Stärke nach den Bauzeichnungen 24 cm beträgt.

für eine wirtschaftliche Einheit beider Grundstücke:

die beiden Doppelhaushälften gehören einem Eigentümer

die Dacheindeckung erscheint einheitlich

in der Haustrennwand im Kellergeschoss ist ein Durchbruch für eine Tür vorgenommen worden, d. h. die Trennung ist aufgehoben

eine Vereinigung der beiden Doppelhaushälften ist geplant und baurechtlich genehmigt, dazu war eine Vereinigungsbaulast notwendig, mittels derer die einzelnen Grundstücke baurechtlich zu einem einzigen Grundstück zusammengefasst wurden

mit der Umsetzung des Planes ist in 2020 begonnen worden

für beide Doppelhaushälften befinden sich die Hausanschlüsse für Wasser, Strom und Gas im Haus Schlehdornweg 12

für die geplante Heizungsanlage soll der Heizkessel im Kellergeschoss (KG) von Haus Nr. 14 und das Pellet-Zwischenlager im KG von Haus Nr. 12 aufgestellt werden

In einem Kommentar zum Bewertungsgesetz heißt es, dass vollständig getrennte Versorgungseinrichtungen für die Annahme mehrerer wirtschaftlicher Einheiten nicht zwingend erforderlich sind. Es wird vielmehr eine engere bautechnische Verbindung gefordert.²

Demnach könnte es reichen, den Durchbruch in der Trennwand im Keller zu schließen, um von zwei wirtschaftliche Einheiten auszugehen.

² Stenger/Loose, Bewertungsrecht - Kommentar zum BewG, Erb ... / II. Wirtschaftliche Einheit beim Grundvermögen | Haufe Steuer Office Excellence | Steuern | Haufe

Die Schließung der Trennwand im Keller, welche die bautechnische Trennung der beiden Doppelhaushälften wieder herstellt, erfordert keine wesentliche bauliche Änderung, sodass ein Verkauf sowohl eines jeden einzelnen Flurstücks, als auch ein Verkauf beider Flurstücke als eine wirtschaftliche Einheit möglich ist.

In diesem Gutachten werden daher drei Einzelwerte / Verkehrswerte ermittelt.

Verkehrswert 1

für das Flurstück 379 als wirtschaftliche Einheit unter Punkt 5. – 5.4.

Verkehrswert 2

für das Flurstück 952 als wirtschaftliche Einheit unter Punkt 6. - 6.7

Verkehrswert 3

für die wirtschaftliche Einheit von Flurstück 379 und 952 unter Punkt 7. – 7.4.

Anmerkung

Unter Punkt 1. bis 4.3 werden Objektmerkmale beschrieben, die für beide Doppelhaushälften gelten.

Ab Punkt 5 wird die Individualität der einzelnen Objekte beschrieben und bewertet.

1.13. Ende der Recherchen

13.02.2025

2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale

2.1. Lage

Bundesland

Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk

Detmold

Kreis

Lippe

„Der Landkreis Lippe ist 1246 km² groß und liegt im Dreieck der Großstadtregion Ruhrgebiet, der Documenta-Stadt Kassel und der Landeshauptstadt von Niedersachsen Hannover, sowie im Zentrum zwischen Teutoburger Wald und Weser. Hier leben in 16 Städten und Gemeinden ca. 350.000³ Einwohner. Der Kreis ist mit zwei Heilbädern und vielen Heilquellen eine Gesundheits- und Wellnessregion. Gleichzeitig ist er Teil der leistungsfähigen Industrie- und Dienstleistungsregion Ostwestfalen-Lippe.“⁴

³ Zahlen, Daten und Fakten - Kreis Lippe (kreis-lippe.de)31.12.2023

⁴ www.land-des-hermann.de/wirtschaft-arbeit/wirtschaftsstandort/geografische-lage.html

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD 2025.01

Stadt

Horn – Bad Meinberg liegt im Süd-Südosten des Kreises Lippe und grenzt an die Nachbarkreise Paderborn und Höxter. Die Stadt ist 1970 im Zuge der Gebietsreform aus der überwiegend industriell ausgerichteten Stadt Horn, dem Staatsbad Meinberg und weiteren 14 vorwiegend landwirtschaftlich strukturierten Gemeinden entstanden.

Ortsteil

Bad Meinberg

Einwohner

Gesamtstadt: 17.329⁵

Im Ortsteil Bad Meinberg 4.606⁶

Kaufkraftindex

89,8 (im Vergleich Kreis Lippe 95,8,)⁷

Arbeitslosenzahl

Kreis Lippe 5,6 %

im Vergleich:

NRW 7,5 %

Bundesrepublik 6,0 %⁸

Demographische Entwicklung⁹

Jahr	Einwohnerzahl
2016	17.253
2018	17.178
2020	17.245
2022	17.290
2024	17.329

Die Bevölkerungszahl ist seit 2016 relativ stabil.

⁵ Zahlen, Daten und Fakten - Kreis Lippe (kreis-lippe.de) (Stand 31.12.2023)

⁶ Regional_Entwicklungsstrategie_Lippischer_Südosten.PDF (horn-badmeinberg.de) (Stand 30.06.2021)

⁷ Kennzahlen Lippe 2023/2024 IHK Lippe

⁸ Bund, Länder und Kreise - Lippe - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) Dez. 24

⁹ www.landesdatenbank.nrw.de

Im Kommunalprofil der Stadt Horn-Bad Meinberg veröffentlicht von der Landesdatenbank NRW wird für die Stadt ein Bevölkerungsrückgang von 2023 bis 2030 von 0,3 % und bis 2050 von 4,3 % prognostiziert.¹⁰

Entfernungen

Zum Stadtzentrum / Rathaus:	ca. 2,6 km
Zur Kreisstadt	ca. 10 km (Detmold)
Zur Nachbarstadt:	ca. 14 km (Blomberg)
Zur nächsten Großstadt:	ca. 27 km (Paderborn) Oberzentrum in OWL ca. 40 km (Bielefeld) Oberzentrum in OWL

Nähere Umgebung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Außenbereich und grenzt im Westen an den Städtischen Friedhof. In der Nachbarschaft stehen weitere 4 kleinere Wohnhäuser in einstöckiger, offener Bauweise mit Satteldach.

Verkehrsanbindung

Öffentliches Verkehrsnetz:

Die nächste Bushaltestelle "Schlehdornweg" befindet sich an der Bahnhofstraße und ist fußläufig nach 280 m erreichbar. Hier verkehrt z. B. die Linie 782 "Bad Meinberg – Moorlage – Horn – Holzhausen – Detmold".

Die Bahnstation der DB für Regionalverkehr ist ca. 1,7 km entfernt. Von hier können die ICE-Bahnhöfe in Altenbeken, in Bielefeld oder Herford erreicht werden.

Öffentliches Straßennetz

Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße 1 (B 1), die als Schnellstraße ausgebaut ist, ist ca. 4,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die B 1 führt südöstlich an Horn – Bad Meinberg vorbei und bietet in südlicher Richtung in ca. 25 km Entfernung Anschluss an die A 33. Über die A 33 erreicht man nach weiteren ca. 17 km in südlicher Richtung die Anschlussstelle Büren der A 44 Dortmund – Kassel.

Bis zur B 239 sind es nur ca. 1 km.

Flughafen

Der Flughafen Paderborn ist ca. 45 km entfernt und über die B1 in ca. 40 Min. erreichbar.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich nahe des Friedhofs. Während der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wahrgenommen. Es ist aber aufgrund der Nutzung gelegentlich mit Trauergeläut etc. zu rechnen.

¹⁰ www.landesdatenbank.nrw.de

Infrastruktur

Schulen:

- Grundschule

Grundschule „Am Silvatikum“ im Ortsteil Bad Meinberg / Entfernung ca. 1,9 km

- Weiterführende Schulen

Im Schulzentrum im Stadtteil Horn / Entfernung ca. 3,4 km

Hochschulen - Universitäten

Detmold

Hochschule für Musik (ca. 10 km)

Technische Hochschule OWL (ca. 11 km)

Lemgo

Technische Hochschule OWL (ca. 21 km)

Bielefeld

Universität Bielefeld (ca. 45 km Bahn / PKW)

Paderborn

Universität Paderborn (ca. 30 km Bahn / PKW)

Kindergarten:

Evangelischer Kindergarten Regenbogen – Bad Meinberg/ Entfernung ca. 1,5 km

Weitere Kindergärten in den Ortsteilen Bad Meinberg und Horn

Einkaufsmöglichkeiten:

Discounter und Supermärkte in den Ortsteilen Bad Meinberg und Horn / Entfernung ca. 1,6 km

Geldinstitute

Filialen der Sparkasse PB-DT-HX und der Volksbank (Verbund Volksbank OWL eG) im Stadtzentrum Horn (Entfernung ca. 3 km)

Kulturangebote:

Kurtheater Bad Meinberg, Freilichtbühne Bellenberg

Landestheater und Musikhochschule in der Kreisstadt

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

Medizinische Versorgung:

Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte in den Ortsteilen Bad Meinberg und Horn

Weitere Fachärzte und Kliniken insbesondere in der Kreisstadt Detmold und den Oberzentren Paderborn und Bielefeld

Parkplätze:

Auf den Grundstücken können Fahrzeuge geparkt werden. Im öffentlichen Straßenraum gibt es ebenfalls Parkmöglichkeiten.

Anmerkung:

Bei den Entfernungsangaben handelt es sich um Straßenkilometer/ meter.

Lagebeurteilung- insgesamt

- Relativ ruhige Wohnlage im Außenbereich in unmittelbarer Friedhofsnähe
- Relative Nähe zum Bahnhof der DB und zu zwei Bundesstraßen

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Beim Bodenwert, bei der Marktanpassung

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster (Stand 31.01.2025) nachgewiesen unter:¹¹

Regierungsbezirk	Detmold
Kreis:	Lippe
Gemeinde:	05766032 Horn-Bad Meinberg
Gemarkung:	2142 Bad Meinberg
Flur:	3
Flurstück:	379
Grundstücksfläche;	202 m ²
Lagebezeichnung:	Schlehdornweg 14
Tatsächliche Nutzung	202 m ² Wohnbaufläche
Flurstück:	952
Grundstücksfläche;	263 m ²
Lagebezeichnung:	Schlehdornweg 12
Tatsächliche Nutzung	263 m ² Wohnbaufläche

¹¹ Siehe Anlage 6.3

3.2. Grundbuch

Grundbuchstand Kopie vom: 27.01.2025
Letzte Änderung: 17.12.2024
Grundbuchbezirk: 059205 Horn-Bad Meinberg
Amtsgericht: 2303 Detmold
Grundbuchblatt: 6078
Laufende Nr. 11
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freiflächen
Schlehdornweg 14
Laufende Nr. 12
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freiflächen
Schlehdornweg 12

In Abteilung I ist zu den lfd. Nr. 11 und 12 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 3 der Eintragungen folgender Eigentümer eingetragen:

Xxxx XXXX

In Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ ist unter der lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu den lfd. Nr. 11 und 12 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgende Eintragung vorhanden:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Detmold, 21 K 31/24), eingetragen am 01.08.2024.“

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

Anmerkung

Unter einem Grundstück wird ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche verstanden, der im Grundbuch gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 der Grundbuchordnung eine besondere Stelle hat, bzw. unter einer laufenden Nummer als Grundstück eingetragen ist.

Die Flurstücke 379 und 952 stehen jeweils unter einer Nummer im Grundbuch. Sodass es sich bei den zu bewertenden Flurstücken um zwei Grundstücke handelt.

3.3. Baulastenverzeichnis

Laut Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX vom 27.01.2025 ist das Bewertungsobjekt im Baulastenverzeichnis des Kreises eingetragen.

Blatt Nr.: HBMB00281

Auf dem Baulastenblatt ist unter Nr. 1 folgendes eingetragen:

„Vereinigungsbaulast

Wohnhaussanierung auf den Flurstücken 379 und 952. Flur 3 der Gemarkung Bad Meinberg (Az. 6340HB 84/23).

Hiermit wird die Verpflichtung hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf den Flurstücken 379 und 952, Flur 3 der Gemarkung Bad Meinberg übernommen,

das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die beiden vorgenannten Flurstücke ein einziges Grundstück bilden.“

Verpflichteter Grundstückseigentümer

Xxxx XXXX

Eigentümer des begünstigten Grundstücks

Xxxx XXXX

Eingetragen am 12.06.2023

3.4. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX, vom 31.01.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster des Kreises als Fläche mit potentiell Bodenbelastungsverdacht aufgrund der Vornutzung als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Die erteilte Auskunft beinhaltet den momentanen Kenntnisstand. Der Kreis Lippe übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster.

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

3.5. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Horn-Bad Meinberg weist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Grünfläche mit einer Sondernutzung Friedhof aus. Demnach liegt das Bewertungsobjekt im Außenbereich.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich regelt § 35 BauGB. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, ist eine Bebauung grundsätzlich nicht gegeben. Es gibt aber Ausnahmen. § 35 BauGB unterscheidet zwischen der baulichen Zulässigkeit von sogenannten privilegierten Vorhaben, die in Abs. 1 geregelt ist, und von sogenannten sonstigen Vorhaben, für die die rechtlichen Voraussetzungen ihrer Ausführung im Außenbereich in Abs. 2 bestimmt sind.

Die letzte Baugenehmigung von 2023 bewertete die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

§ 34 BauGB statuiert die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die kein Bebauungsplan vorliegt. Vorhaben sind hier zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung. Die sich anschließenden freien Flächen gehören zum Außenbereich. Entscheidend ist die Grenze zwischen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und dem Außenbereich.

Aufgrund der o.a. Baugenehmigung wird hier gegenwärtig von einer baurechtlichen Situation nach § 34 BauGB ausgegangen.

Bei einer Neubebauung, d. h. nach einem Abriss der Gebäudeteile und Freilegung

des Grundstücks, ist nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Lippe/ Frau Bremer vom 13.02.2025, die Möglichkeit einer neuen Bebauung aber eher kritisch zu sehen und kann nur durch eine Bauvoranfrage geklärt werden.

In der Bauakte des Kreises Lippe befanden sich folgende Unterlagen:

- Flurstück 952 – Schlehdornweg 12

1984 – 1989

Bauantrag und Baugenehmigung für einen Anbau

- Flurstück 379 – Schlehdornweg 14

1993

Bauantrag und Baugenehmigung für ein Carport

- Flurstücke 952 und 379 – Schlehdornweg 12 und 14

2023*

Bauantrag und Baugenehmigung zum Umbau des Gesamtgebäudes in drei Wohneinheiten.

***Anmerkung**

Der Bauantrag wurde erst im Mai 2023, lange nach Baubeginn, gestellt.

Es wird eine materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6. Entwicklungszustand

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

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

2. Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

3. Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

4. Baureifes Land

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

5. Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich aufgrund der Baugenehmigungen von 1985 und 2023 gegenwärtig um baureifes Land.

Wären die Grundstücke nicht bebaut, wäre die Einstufung als baureifes Land nach Auskunft der Baugenehmigungsbehörde fraglich und nur durch eine Bauvoranfrage zu klären (siehe Pkt. 3.5).

3.7. Abgabenrechtliche Situation

Nach telefonischer Auskunft der Stadt Horn-Bad Meinberg/ Frau XXXX vom 13.02.2025 und Frau XXXX vom 03.02.2025, sind für die Bewertungsobjekte die Beiträge und Abgaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten.

3.8. Obligatorische Rechte

Die Bewertungsobjekte stehen seit einiger Zeit leer. Mietverhältnisse sind der Sachverständigen nicht bekannt.

3.9. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Anmerkung:

Wenn ein, mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden soll, hat der Verkäufer gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020 dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen.

3.10. Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt (Schlehdornweg 12 und 14) liegt gemäß Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 14.12.2024) weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

3.11. Starkregen- u. Hochwassergefahren

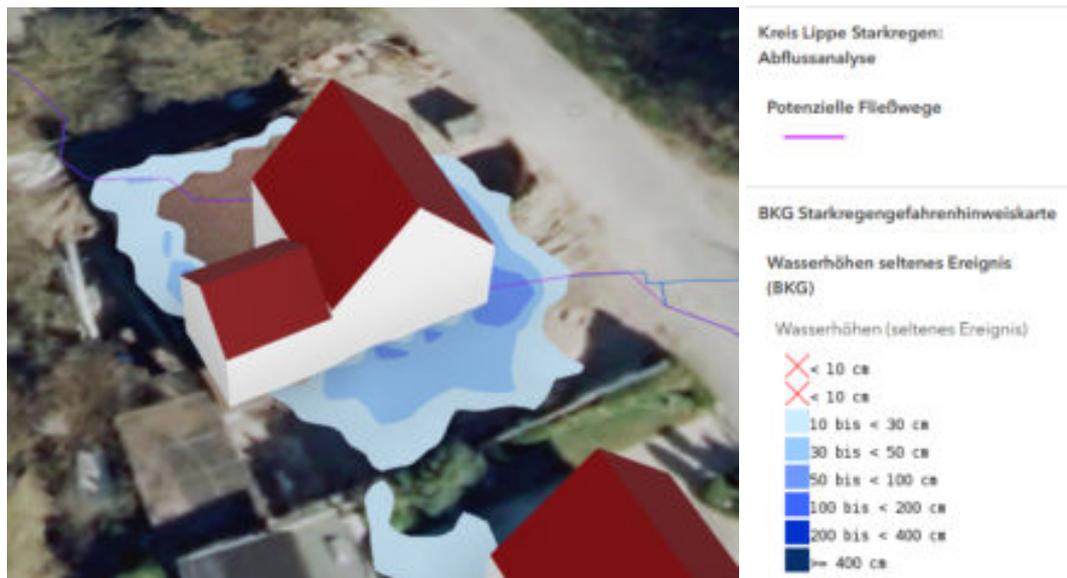
In den letzten Jahren sind immer mehr „Umweltkatastrophen“ aufgetreten. Egal ob es ein Platzregen ist, der Straßen und Häuser überspült, oder Dauerregen, der auch kleine Bäche zu reißenden Flüssen werden lässt.

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

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

Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.¹²

Bei Starkregen ist laut folgender Karte in vielen Bereichen der Bewertungsgrundstücke mit einer Wasseransammlung in Höhe zwischen 10 und 50 cm und einigen Stellen sogar bis zu einem Meter zu rechnen.¹³



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

4. Tatsächliche Eigenschaften

4.1. Identifikation

Lage/Adresse

Die Objekte wurden von der Sachverständigen unter der im Grundbuch angegebenen Adresse gefunden.

Größe

Grundstücksmaße

Flurstück 379

Straßenlänge: ca. 10,00 m

¹² Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten | flussgebiete.nrw

¹³ <https://kreis-lippe.maps.arcgis.com/>

Ø Breite: ca. 10,00 m

Ø Tiefe: ca. 20,00 m

Die Maße wurden im Ortstermin grob abgeschritten und dem Onlineportal „Tim online“ entnommen, sie plausibilisieren die im Liegenschaftsnachweis angegebene Grundstücksgröße von 202 m² (10,00 m x 20,00 m = 200 m²).

Flurstück 952

Straßenlänge: ca. 13,00 m

Ø Breite: ca. 12,75 m

Ø Tiefe: ca. 20,70 m

Die Maße wurden im Ortstermin grob abgeschritten und dem Onlineportal „Tim online“ entnommen, sie plausibilisieren die im Liegenschaftsnachweis angegebene Grundstücksgröße von 263 m² (12,75 m x 20,70 m = 264 m²).

Nutzung

Während der Ortbesichtigung wurde festgestellt, dass für das Bewertungsobjekt wie im Liegenschaftsnachweis angegeben, eine wohnliche Nutzung geplant ist.

4.2. Erschließung

Die bebauten Reihengrundstücke grenzen im Nordosten an den Schlehdornweg.

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Wasser, Abwasser und Gas erfolgt über das Flurstück 952.

4.3. Beschaffenheitsmerkmale

Der Zuschnitt der relativ rechtwinkligen Grundstücke und die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken, sowie ihre Lage zu der anliegenden Straße kann dem beiliegenden Ausschnitt aus der Flurkarte entnommen werden.

Außenanlagen sind kaum vorhanden bzw. nicht erkennbar.

Der Schlehdornweg ist im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert.

Gehwege sind kaum vorhanden bzw. nicht erkennbar.

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

Während der Ortsbesichtigung wurde auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren keine Auffälligkeiten ersichtlich. Daher wird hier eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

5. Flurstück 379

5.1. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

5.1.1. Vorbemerkungen

Siehe Pkt. 1.7.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, Bauunterlagen oder Annahmen.

Eventuell bereits erworbenes, jedoch noch nicht eingebautes Baumaterial wird im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt!

5.1.2. Baujahr

- Ca.1945

Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt. Nach Angaben des Eigentümers stammt das Gebäude aus den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts. Aufgrund der Bauausführung scheint das plausibel.

Modernisierungen / Instandhaltungen

Außenwände

- 2020

Begonnene Fassadendämmung

Dach

- 1989

Neue Dachdeckung mit Innensparrendämmung im Bereich des Haupthauses / Annahme

Fenster und Außentüren

- 1989

Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Dachgeschoss und im Anbau

- 2020

Ein neues Kunststofffenster und eine Fenstertür mit Isolierverglasung

Neue Haustür aus Kunststoff

Feuerschutztür zum Anbau

Innenwände und Türen

Teilweise Verkleidung aus Gipskarton

Decken und Treppen

Teilweise Verkleidung aus Gipskarton

Fußböden

- 2020

OSB-Platten als Unterkonstruktion für den Fußbodenbelag im Erdgeschoss

Sanitär

- 2020

Zwei Badezimmer (Haupthaus und Anbau) im EG im relativen Rohbau

Anschlüsse für bodengleiche Duschen, WC und Waschbecken / keine Objekte

Wände verflies

Heizung

- 2020

Pellet-Kessel (gebraucht gekauft / Baujahr nicht bekannt/nicht angeschlossen)

Keine funktionstüchtige Anlage

Neue Heizleitungen und Heizkörper

Sonstige technische Ausstattungen

- 2020

Tlw. Erneuerung der Elektroleitungen / Schalter und Steckdosen sind nicht eingebaut

Strom- Unterverteilung im Eingangsbereich

Zählerkasten im Keller des Nachbargebäudes Schlehdornweg 12

Besondere Bauteile

Keine

5.1.3. Bauweise des Gebäudes

Haupthaus

- Massiv – als Doppelhaushälfte
- eingeschossig
- Satteldach
- voll unterkellert
- voll ausgebautes Dachgeschoss

Anbau

- Massiv
- eingeschossig
- Satteldach
- nicht unterkellert

- nicht ausgebautes Dachgeschoss

Außenwände

Kellergeschoss: Mauerwerk (nur im Haupthaus)
Erd- und Dachgeschoss: Mauerwerk

Fassade

verputzt
Haupthaus: Straßen- und Giebelseite teilweise mit begonnener Dämmung zwischen Holzständern mit Folienabdichtung
Anbau: einseitig / Traufe zum Süden verkleidet mit OSB-Platten

Innenwände

Kellergeschoss: Mauerwerk
Erdgeschoss: Mauerwerk

Fundamente

Beton

Dachkonstruktion

Haupthaus:
Satteldach / Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung
Gipskarton von innen mit Zwischensparrendämmung (angenommen aus 1989)
Dachrinnen und Fallrohre aus Kunststoff und Zink
Kaminkopf verkleidet mit OSB-Platten und Haube
Anbau:
Holzkonstruktion als Satteldach mit Pfannendeckung
Nicht ausgebaut (konnte von innen nicht besichtigt werden)
An der Traufe im Süden kein Dachüberstand und keine Dachrinne

Decken

Kellergeschoss: Holzbalkendecke
Erdgeschoss: Holzbalkendecke
Dachgeschoss: Kehlbalkenlage

Geschosstreppe

Keine Treppe vorhanden / Treppenloch in der EG-Decke

5.1.4. Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Grundriss¹⁴

sehr kleines Einfamilienhaus mit Anbau aus den 40er Jahren mit baujahrtypischem Grundriss

der Keller ist nur von außen zugänglich

Kellergeschoss

Haupthaus:

Kellerraum, Heizungskeller und Flur

Erdgeschoss

Haupthaus:

Eingang mit Küche, Bad und Treppe sowie ein Wohnzimmer

Anbau:

Arbeitsraum und Duschbad

Dachgeschoss

Haupthaus:

Schlafzimmer

Anbau:

Nicht ausgebaut

Ausrichtung

Der Hauseingang ist nach Nordosten zum Schlehdornweg ausgerichtet. Das Wohnzimmer hat eine Fenstertür nach Südosten.

Belichtung/Besonnung

Besonnung und Belichtung sind aufgrund der Bauweise als Doppelhaushälfte eingeschränkt.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist nicht gegeben

Lüftung

Natürlich über Fenster

Fußboden

Keller

Beton mit Estrich

¹⁴ Bauzeichnungen siehe Anhang

Erdgeschoss

Haupthaus und Anbau:

OSB-Platten als Unterlage für einen neuen Fußbodenbelag

Badezimmer

Ohne Belag

Dachgeschoss

Holzboden

Einige OSB-Platten als Unterlage für einen neuen Fußbodenbelag

Fenster

Kellergeschoss

Kunststofffenster mit Doppelverglasung (ca. 2020)

Erdgeschoss

Kunststofffenster / Fenstertür mit Doppelverglasung (ca. 2020)

Fenster im Anbau aus Kunststoff mit Doppelverglasung (ca. 1989)

Dachgeschoss

Kunststofffenster mit Doppelverglasung (ca. 1989)

Dachflächenfenster aus Holz

Fensterbänke

Außen: Stein /Anröchter

Außentür/Keller

Brettertür aus Holz (alt)

Haustür

Einflügelig aus Kunststoff mit Glaseinsatz (aus ca. 2020)

Feuerschutztür zum Anbau (aus ca. 2020)

Innentüren

Kellergeschoss

Keine vorhanden

Erdgeschoss

Keine vorhanden

Dachgeschoss

Keine vorhanden

Wände und Decken

Keller

Die Wände sind vorwiegend verputzt

Erd- und Dachgeschoss

Die Wände und Decken wurden zum Teil mit Gipskartonplatten verkleidet und gespachtelt

In den Bädern sind die Wände gefliest

Sanitäre Einrichtungen

Kellergeschoss

Keine

Erdgeschoss

Je ein Badezimmer im Haupthaus und im Anbau / beide im relativen Rohbauzustand

Anschlüsse für bodengleiche Duschen, Waschbecken und Wand-WC vorhanden – Objekte nicht installiert

Küchen

Wasser- und Abwasseranschluss, Stromanschluss sind lt. Aussage vorhanden/ konnten aber aufgrund der gelagerten Materialien nicht gesichtet werden

Heizungsanlage

Pellet-Kessel (gebraucht gekauft / Baujahr nicht bekannt – aber sichtlich älter/ nicht angeschlossen)

Flachheizkörper aus ca. 2020

Installation / Strom

Zum Teil neue Stromleitungen mit Auslässen und teilweise mit Einsätzen für Steckdosen, Schalter und Licht/ keine Abdeckungen

Unterverteilungen mit Kippschaltern aus ca. 2020

Energetische - Situation

- 1985 – 1989

Neue Dachdeckung einschließlich Dämmung (angenommen)

Neue Kunststofffenster mit Doppelverglasung

- 2020

Eine neue Haustür, ein neues Fenster und eine neue Fenstertür mit Doppelverglasung im Erdgeschoss

tlw. Fassadendämmung / nicht fertiggestellt

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

¹⁵ Solarkataster (solardachkataster-lippe.de)

Dichtheitsprüfung

Eine Bescheinigung über eine Dichtheitsprüfung liegt nicht vor.

Nach § 61 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert am 04.01.2023, sind Hausbesitzer, die eine Abwasseranlage betreiben, verpflichtet, den Zustand und die Funktionsfähigkeit ihrer Abwasserleitungen zu überwachen.

Nach § 8 der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW (SüwVOAbw) mit Stand vom 10.06.2023 sind Hausbesitzer, deren Wohnhaus in einem Wasserschutzgebiet und dessen Baujahr vor 1965 liegt, zur Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung verpflichtet. Eine Verpflichtung zur Dichtigkeitsprüfung besteht in Wasserschutzgebieten auch dann, wenn dem Eigentümer bekannt ist, dass ein Verdacht auf Undichtigkeit vorliegt.

Das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Rauchmelder

Rauchmelder sind nicht vorhanden

Anmerkung

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Kellerhals am Zugang zum Keller

Außenanlagen

Keine Gartenanlage

Einfriedung: Maschendraht, Grenzmauer

Nebengebäude

Carport

5.1.5.Zustand des Bewertungsobjektes

Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem desolaten Unterhaltungszustand.

Das Gebäude wird seit mindestens 4 Jahren nicht bewohnt. Modernisierungsmaßnahmen wurden an einigen Stellen vorwiegend in Eigenleistung begonnen aber nicht zu Ende geführt. Die Ausführungen erscheinen oftmals nicht fachgerecht.

Der Ausbaugrad ist vielmehr als "rohbauähnlich" zu bezeichnen.

Im Anbau, der aufgrund seines Zustandes eher abrisssreif erscheint, wurde im Erdgeschoss zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ein Nagetier (Waschbär) angetroffen. Deutliche Laufspuren von Nagetieren waren auf dem Grundstück zu sehen.

Die Optik wird in Anlehnung an den GMB des Kreises Lippe als stark vernachlässigt eingestuft.

Es wurden insbesondere folgende Unterhaltungs- oder Fertigstellungsrückstände vorgefunden:

- Außenwände

Haupthaus:

Auf der Straßen- und Giebelseite wurde mit einer Fassadendämmung begonnen. Sichtbar ist eine Folie, die auf einer Holzunterkonstruktion angebracht wurde. Die Gefache sind mit Dämmmaterial gefüllt. Eine Endverkleidung fehlt gänzlich. Für die Unterkonstruktion wurden (nach Angabe) Hölzer aus dem in 1997 (lt. Bauakte) gebautem Carport verwendet.

Im unteren Bereich, bis zu einer Höhe von ca. 60 cm, fehlen teilweise Dämmung und Folie. Die Arbeiten scheinen insgesamt nicht fachgerecht ausgeführt zu sein. Übergänge und Anschlüsse z. B. an Fenstern, Türen, zum Sockel und zum Dach fehlen. Dadurch und durch die fehlende Endverkleidung ist die Dämmkonstruktion Witterungseinflüssen seit Jahren verstärkt ausgesetzt, sodass eine energetische Aufwertung angezweifelt werden muss.

Im Erdgeschoss des Haupthauses ist die Wand zum Anbau stark feuchtebelastet. Die Feuchte dringt auch in die an diese Wand angrenzenden Wände ein.

Anbau:

Die Traufenseite im Südosten ist von außen mit OSB-Platten verkleidet. Eine Endverkleidung fehlt. Auch ist das Außenmauerwerk hier nicht überdacht, sodass die Feuchtebelastung sehr stark ist.

- Dach

Durchhängende, schadhafte Dachrinnen, nicht angeschlossene Fallrohre

Anstrichschäden an den sichtbaren Holzkonstruktionen und Verkleidungen

Schadhafte Dachabschlüsse an den Traufen

Die Kehle zwischen den beiden Dächern von Haupthaus und Anbau ist im Südosten nur provisorisch erstellt. Dadurch dringt Feuchtigkeit in die angrenzenden Bauteile.

Das Dach an der südöstlichen Traufe überdeckt nicht das Außenmauerwerk.

Der Schornsteinkopf ist mit OSB-Platten bekleidet. Eine Endverkleidung fehlt auch hier. (Verdacht auf Durchfeuchtung)

Der gesichtete Waschbär und die Spuren von Nagetieren auf dem Grundstück lassen darauf schließen, dass diese nicht nur in der gesamten Dachkonstruktion ihr Unwesen treiben.

- Fenster und Außentüren

Die Haustür und die neuen Fenster sind nicht endeingebaut / Die Folien auf den Profilen sind ebenfalls nicht entfernt

Das Dachflächenfenster Im Haupthaus ist schadhaft

Im Giebel des Anbaus fehlt ein Fenster

Fehlende Außenfensterbänke

- Innenwände- und Türen

Innentüren fehlen gänzlich

Die Fliesenarbeiten in den Badezimmern sind anscheinend in Eigenleistung erstellt

- Fußböden

Fußbodenoberbeläge sind nicht vorhanden

Die im Erdgeschoss – als Unterkonstruktion verlegten OSB-Platten – sind im Wohnzimmer teilweise feucht.

- Decken und Treppen

Die Decke im Anbau ist marode. Die Deckenbalken samt Verkleidung sind tlw. verrottet.

Die Decke im Heizungskeller besteht aus Holz. Sie ist weder gedämmt noch verkleidet. Ein Brandschutz ist offensichtlich nicht gewährleistet.

Im Haupthaus fehlt die Geschosstreppe. Es ist nur ein Treppenloch in der Erdgeschossdecke vorhanden.

- Sanitäreinrichtungen

Es sind keine Sanitärobjekte installiert.

- Heizung

Ein Heizkessel für eine Pelletbefeuerung steht im Keller. Er ist lt. Aussage gebraucht gekauft worden / der Kessel ist nicht angeschlossen.

Im Heizungskeller ist mit der Verlegung von Heizleitungen zur Verteilung in die einzelnen Wohneinheiten anscheinend begonnen worden / einige dieser Leitungen sind nicht befestigt

Die Heizungsanlage ist nicht funktionstüchtig

Die Luftzirkulation und damit der Wärmetransport ist bei einigen der neu angebrachten Heizkörpern durch ihr Format (Höhe) eingeschränkt

- Sonstige Ausstattung

Die Elektroinstallation ist nicht endgültig fertiggestellt

Im Keller ist eine Zuordnung des Kabelgewirrs kaum oder schwer möglich

- Besondere Bauteile

Fehlende Eingangsstufen etc.

Außenanlagen

Nicht erkennbar – Flächen verwildert – Maschendrahtzaun abgängig

An der Grenze im Südosten steht eine ca. 2,50 m hohe und ca. 8,00 m lange unverputzte Mauer, deren Standsicherheit fraglich erscheint.

- Nebengebäude

Vom Carport stehen nur noch Reste, die abgängig sind.

5.1.6. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung

Das Bewertungsobjekt steht seit ca. 4 Jahren leer und ist im jetzigen Zustand nicht bewohnbar. Es wurde ursprünglich als Einfamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte konzipiert.

Das Gebäude ist ca. 80 Jahre alt und insbesondere im Bereich des Anbaus, in einem desolaten Zustand. Sein äußerst schlechtes Erscheinungsbild wirkt abschreckend.

Modernisierungen wurden an verschiedenen Stellen begonnen (ab 2020) und vielfach in Eigenleistung durchgeführt. Zudem sind die Feuchtebelastungen in einigen Bereichen sehr hoch. Dazu kommt der Nagetierbefall.

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt lt. Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 einen Rückgang der Anzahl der Verträge und gleichzeitig auch einen Rückgang des Geldumsatzes.

Für fertiggestellte Ein- und Zweifamilienhäuser war in 2023 ein Preisrückgang und in 2024 eine Stagnierung sowohl der Preise als auch der Anzahl der Verträge festzustellen.

Marktbeobachtungen für nicht fertiggestellte Objekte liegen allerdings nicht vor.

Ein potenzieller Käufer wird die begonnenen Modernisierungsmaßnahmen bezüglich Ihrer fachgerechten Ausführung in Frage stellen. Die Kalkulation der Sanierungskosten ist damit für ihn mit einem zusätzlichen Risiko verbunden. Dies führt, ebenso wie die eingetragene Vereinigungsbaulast und die baurechtlich nicht eindeutige Situation aufgrund der Lage im Außenbereich, mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Kaufzurückhaltung.

Auch die Lage direkt am Friedhofsgelände könnte evtl. ein Kaufhindernis sein.

5.2. Kennzahlen

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

5.2.1. Bebaute Fläche /Grundfläche

Gemäß § 19 BauNVO NRW sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Grundfläche des Gebäudes:

$$(3,87 \text{ m} \times 7,25 \text{ m}) + (4,50 \text{ m} \times 4,50 \text{ m}) = 48,30 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Zuwegung und Hoffläche (angenommen):

Ca. 35 m²

Bebaute Fläche insgesamt:

$$48,30 \text{ m}^2 + 35 \text{ m}^2 = 83,30 \text{ m}^2$$

5.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Bebaute Fläche: 83,30 m²

Grundstücksfläche: 202 m²

GRZ:

$$83,30 \text{ m}^2 / 202 \text{ m}^2 = 0,41$$

5.2.3. Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Bezugseinheit für die NHK 2010 und wird in Anlehnung an die DIN 277 Ausgabe 2005 berechnet. Sie ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Die Grundrissebenen gliedern sich in drei Bereiche.

Bereich a: überdeckte allseitig umschlossener Bereich

Bereich b: Überdeckter, jedoch nicht in voller Höhe umschlossener Bereich

Bereich c: nicht überdeckter Bereich

In dieser Wertermittlung werden die Bereiche a) und b) zusammengefasst. Die Gebäudeteile, die dem Bereich c) zuzuordnen sind, werden als besondere Bauteile bewertet. Im Dachgeschoss richtet sich gem. ImmoWertV (2021) Anlage 4, Punkt 2, Abs. 5 die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist dabei eine untergeordnete Nutzbarkeit z. B. als Lager-/ Abstellraum. Die Nutzbarkeit setzt eine lichte Höhe von 1,25 und ihre Begehbarkeit voraus. Die Zugänglichkeit richtet sich nach der Intensität der Nutzung.

Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, die nicht für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, ist nach Anlage 4, Punkt 3, Abs.3 in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen.

Wertansatz

Beim Bewertungsobjekt liegen folgende Gebäudearten vor:

Wohnhaus – Typ 2.01

Doppelhaushälfte ZFH, eingeschossig, vollunterkellert und voll ausgebautes Dachgeschoss

Kellergeschoss:

$$(3,87 \text{ m} \times 7,25 \text{ m}) = 28,06 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$(3,87 \text{ m} \times 7,25 \text{ m}) = 28,06 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$(3,87 \text{ m} \times 7,25 \text{ m}) = 28,06 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$28,06 \text{ m}^2 \times 3 = 84,17 \text{ m}^2 \text{ rd.} 84 \text{ m}^2$$

Anbau Typ 2.22

Doppelhaus eingeschossig, ohne Keller und nicht ausgebautes Dach

Erdgeschoss:

$$(4,50 \text{ m} \times 4,50 \text{ m}) = 20,25 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$(4,50 \text{ m} \times 4,50 \text{ m}) = 20,25 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$20,25 \text{ m}^2 \times 2 = 40,5 \text{ m}^2$$

5.2.4. Wohnfläche

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

Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

Balkone werden zu $\frac{1}{4}$ der Fläche berechnet.

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

Haupthaus

Erdgeschoss		
Eingang/Diele	$(2,08 \text{ m} \times 3,18 \text{ m}) - (0,90 \text{ m} \times 2,18 \text{ m}) \times 0,97$	4,72 m ²
Bad	$(1,30 \text{ m} \times 1,805 \text{ m}) \times 0,97$	2,28 m ²
Abstellraum	$1,26 \text{ m} \times 1,30 \text{ m} \times 0,97$	1,59 m ²
Wohnzimmer	$3,45 \text{ m} \times 3,50 \text{ m} \times 0,97$	11,71 m ²
		<u>20,03 m²</u>
Dachgeschoss		
Schlafen	$(6,75 \text{ m} \times 3,50 \text{ m}) - (2,00 \text{ m} \times 3,50 \text{ m}) - (0,90 \text{ m} \times 1,50 \text{ m}) \times 0,97$	14,82 m ²
		<u>14,82 m²</u>
insgesamt		<u>34,85 m²</u>

Arbeitszimmer

Arbeiten	(4,00 m x 4,25 m x 0,97) – (1,60 m x 2,60 m)	12,33 m ²
WC	1,50 x 2,50	3,75 m ²
		<u>16,08 m²</u>

Wohnfläche insgesamt = 34,85 m² + 16,08 m² = 50,93 m² rd. 51 m²

5.2.5. Wohnflächenfaktor 1

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

$$51 \text{ m}^2 / 202 \text{ m}^2 = 0,25$$

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

$$202 \text{ m}^2 / 51 \text{ m}^2 = 3,96$$

5.2.6. Wohnflächenfaktor 2

Der Wohnflächenfaktor ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche bezeichnet. Er ist ein Indikator für die Wirtschaftlichkeit der baulichen Nutzung.

Erdgeschoss:

$$\text{BGF: } 20,25 \text{ m}^2 + 28,06 \text{ m}^2 = 48,31 \text{ m}^2$$

$$\text{Wfl.: } 20,3 \text{ m}^2 + 16,08 \text{ m}^2 = 36,38 \text{ m}^2$$

$$36,38 \text{ m}^2 / 48,31 \text{ m}^2 = 0,75$$

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

$$48,31 \text{ m}^2 / 36,38 \text{ m}^2 = 1,33$$

Anmerkung:

Übliche Wohnflächenfaktoren für Vollgeschosse:

Wfl / BGF zwischen 0,73 und 0,78

BGF/Wfl zwischen 1,37 und 1,28

Die Wohnflächenfaktoren des Bewertungsobjektes liegen damit im Normbereich.

5.3. Wertermittlung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV-2021 gem. § 6 grundsätzlich drei Verfahren vor:

Das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

5.3.1. Beschreibung der drei Verfahren

- Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV - 2021)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien festzustellen.

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann ein unmittelbares Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Hat der Gutachterausschuss geeignete Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke abgeleitet, können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung eines mittelbaren Vergleichswerts herangezogen werden.

Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität, insbesondere bei bebauten Grundstücken eher diffizil.

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

Mit dem Ertragswertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen.

Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die, in dieses Bewertungsmodell eingeführten, Einflussgrößen (z.B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

- Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV - 2021)

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert der baulichen Anlagen. Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normal-Herstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen.

5.3.2. Wahl des Wertermittlungsverfahren

Können gem. § 6 der ImmoWertV-2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und zu begründen § 6 Absatz 1, ImmoWertV-2021.

Außerdem kommt es bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die, am Grundstücksmarkt übliche, nachhaltige und wahrscheinliche Nutzung für den nächsten Kauffall an.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

Ein- und Zweifamilienwohngebäude werden vorwiegend zum Zwecke der Eigennutzung errichtet. Eine Ertragserwirtschaftung steht bei diesen Objekten, normalerweise nicht im Vordergrund. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser grundsätzlich mit Hilfe des Vergleichswert- oder des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

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

Für die zu bewertende Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt ein Immobilienrichtwert vor. Das Bewertungsobjekt ist mit dem Immobilienrichtwert aufgrund der geringen Wohnfläche leider nicht vergleichbar, sodass dieses Verfahren nicht angewandt werden kann. Vergleichsobjekte liegen ebenfalls nicht vor.

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

Im Sachwertverfahren bestimmt sich der Restwert insbesondere nach der Restnutzungsdauer. Diese ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu wählen. Dabei ist ein vernünftig denkender und wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer zu Grunde zu legen. Ein solcher Marktteilnehmer kauft das beschriebene Bewertungsobjekt nicht, um es nur für eine kurze Zeit zu nutzen.

Aufgrund des Alters und des baulich sehr schlechten Zustandes, der aus den aufgezeigten umfangreichen Mängeln und Schäden ersichtlich (siehe Pkt. 5.1.5. Zustand des Bewertungsobjektes) ist, läuft die RND gegen Null.

Die vor Jahren begonnenen, größtenteils offensichtlich in Eigenleistung begonnenen Sanierungsmaßnahmen verlängern die wirtschaftliche RND unbedeutend.

Beim Erwerb eines Ein- oder Zweifamilienhauses denkt ein Käufer an die nächsten 40 bis 50 Jahre, sodass die vorhandene Bausubstanz vor diesem Hintergrund wirtschaftlich wertlos ist. Zudem sind die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzgl. der Heizung und Dämmung zu erfüllen.

Der potentielle Erwerber steht, als vernünftiger und wirtschaftlich Handelnder, hinsichtlich des Wohnhauses vor der Wahl einer Kernsanierung oder dem Abriss.

Ein Abriss führt bewertungstechnisch zu dem Ansatz:

Bodenwert - Abrisskosten.

Die Marktbeobachtung zeigt jedoch, dass derartige Objekte, insbesondere da es sich um eine Doppelhaushälfte handelt, häufig nicht abgerissen, sondern saniert werden. Die Kosten sind mit einem Neubau vergleichbar. Gegen einen Abriss spricht zudem die baurechtliche Situation.

Der Verkehrswert ergibt sich aus dem Bodenwert. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV(2021) auf der Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt.

5.3.3.Ermittlung des Bodenwertes

Nach der ImmoWertV–2021 § 40 Abs. 1 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Richtwertgrundstück / baureifes Land

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ein Bodenrichtwert von 35 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2024
Richtwertnummer	8304
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Ergänzende Nutzung:	bebaute Fläche im Außenbereich
Geschosszahl:	1
Fläche:	1.000 m ²

Ableitung vorläufiger Bodenwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2024. Der Index lag zu diesem Zeitpunkt bei 145 und wurde zum 15.08.2024 im Geoportal des Kreises Lippe mit 136 veröffentlicht, sodass eine zeitliche Anpassung notwendig ist.

$$136 \times 100 / 145 - 100 = - 6,21\%$$

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

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	+	Relative Nähe zur nächsten BRW-Zone im Innenbereich für den individuellen Wohnungsbau
Baugrundstücksfläche	+	kleiner
Zuschnitt	o	
Nutzungsart	o	
Baulücke	o	
Sonstige Beschaffenheit	-	

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

Die Bodenrichtwertzone für den Außenbereich ist hier sehr groß. Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb dieser Zone nah an der nächsten Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen im Innenbereich. Gemäß § 15 ImmoWertV - 2021 sollen die lagebedingten Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone nicht mehr als 30 % betragen.

Diese 30 % werden hier angesetzt.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Größe wurden vom GAA nur für Flächen im Innenbereich ermittelt. Sie werden hier hilfsweise angewandt und lauten wie folgt:

$$1.000 \text{ m}^2 \quad 93,1$$

$$202 \text{ m}^2 \quad 111,2$$

$$111,2 \times 100 / 93,1 - 100 = 19,44 \%$$

Vorläufiger relativer Bodenwert

Ausgangswert		35,00 €
Marktentwicklung	- 6,21 %	2,17 €
Zwischenwert		32,83 €
Lage	+ 30 %	9,85 €

Zwischenwert		42,68 €
Größe	+ 19,44 %	8,30 €
Bodenwert relativ		50,98 €

Vorläufiger Bodenwert

$$51,00 \text{ €/ m}^2 \times 202 \text{ m}^2 = 10.302 \text{ €}$$

5.3.4. Allgemeine besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Beim Bewertungsobjekt müssen folgende besondere Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden:

Sonstige Wertbeeinflussungen

Unsichere baurechtliche Situation im Außenbereich

Wertansatz

Der Werteeinfluss wird auf 3 % vom Bodenwert geschätzt und wertmindernd angesetzt

$$10.302 \text{ €} \times 0,03 = 309 \text{ €}$$

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

Gem. § 85 BauO NRW 2018 ist eine Baulast eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zu einem Vorteil gereichen würde. Die Baulast ist im Baulastenverzeichnis einzutragen.

Der Vorteil des begünstigten Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf diesem Grundstück erst aufgrund der Baulasteintragung baurechtskonform errichtet werden kann.

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

Wertansatz

Bei der unter Pkt. 3.3. beschriebenen Baulast handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast, die vereinbart wurde, um die beiden Flurstücke 379 und 952 bauordnungsrechtlich zu einem einzigen Grundstück zusammenzufassen. Anders als oben beschrieben, gibt es hier kein belastetes und kein begünstigtes Grundstück im eigentlichen Sinne.

Mittels einer Vereinigungsbaulast wird verhindert, dass einzelne Eigentümer auf ihrem Grundstück Veränderungen vornehmen, die für das Einzelgrundstück zulässig wären, aber für das Gebäude insgesamt zu einem baurechtswidrigen Zustand führen würden. So kann z. B. für einen Bauantrag bei der Baugenehmigungsbehörde die Zustimmung aller beteiligten Eigentümer erforderlich sein.

In erster Linie bewirkt eine Vereinigungsbaulast für die einzelnen Grundstückseigentümer eine Einschränkung ihrer Verfügungsgewalt.

Solange sich alle beteiligten Grundstücke in der Hand eines einzigen Eigentümers befindet, wird man einer solchen Einschränkung jedoch kaum eine Wertrelevanz beimessen.

Wo hingegen einzelne Grundstücke, die mittels einer Vereinigungsbaulast zusammengefasst sind, im Normalfall kaum marktfähig sind.

Durch die Vereinigungsbaulast kann die zukünftige bauliche Nutzung der beiden beteiligten Grundstücke nur gemeinsam betrachtet werden. Beim Bewertungsobjekt kann die zukünftige Entwicklung im Rahmen einer Wertermittlung nicht hinreichend gesichert eingeschätzt werden.

Der Werteinfluss wird daher auch unter dem Aspekt eines psychologischen Kaufhemmnisses auf 5 % des vorläufigen Bodenwertes geschätzt und angesetzt.

$10.302 \text{ €} \times 0,05 = 515 \text{ €}$

Wertansatz insgesamt

Sonstige Wertbeeinflussungen	- 309 €
Rechte und Belastungen	- 515 €
insgesamt	<u>- 824 €</u>

5.3.5. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich wie folgt:

$$10.302 \text{ €} - 824 \text{ €} = 9.478 \text{ €}$$

5.4. Verkehrswert 1

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

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

Der Bodenwert wurde ermittelt mit 9.474 €

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks – Schlehdornweg 14 in 32805 Horn-Bad Meinberg, Gemarkung Bad Meinberg, Flur 3, Flurstück 379 – zum Wertermittlungsstichtag am 07.02.2025 auf:

Rd. 9.000 €

(in Worten: neun – tausend Euro)

6. Flurstück 952

6.1. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

6.1.1. Vorbemerkungen

Siehe Pkt. 1.7. und 5.1.1.

Anmerkung

Um Wiederholungen bei den Beschreibungen zu vermeiden wird bei den Merkmalen, die gleich zu behandeln sind, in den jetzt folgenden Wertermittlungsverfahren auf die vorherige Abhandlung hingewiesen.

6.1.2. Baujahr

Ca.1945 Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt. Laut Auskunft des Eigentümers und aufgrund der Bauausführung wird das Baujahr auf Mitte der 40 er Jahre des letzten Jahrhunderts geschätzt

1984 Bauantrag für einen Anbau im Norden/Nordwesten

1985 Rohbauabnahme des Anbaus

1989 Gebrauchsabnahme Anbau im NW

Modernisierungen / Instandhaltungen

Außenwände

- 1989

Neue Außenwände im Bereich des Anbaus

Dach

- 1989

Neue Dachdeckung mit Zwischensparrendämmung

Fenster und Außentüren

- 1989

Neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Neue Eingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen

- 2020

Neue Haustür aus Kunststoff in Wohneinheit 2

Ein neues Kunststofffenster mit Doppelverglasung in Wohneinheit 2

Innenwände und Türen

- 1989

Neu im Anbau /Türen heute entfernt

- 2020

Tlw. Wandbekleidung mit Gipskartonplatten

Decken und Treppen

- 1989

Neu im Anbau

Fußböden

- 1989

Neu im Anbau / heute entfernt

Sanitär

- 2020

Badezimmer im EG (Wohneinheit 2) und im OG (Wohneinheit 1) im relativen Rohbau

Anschlüsse für bodengleiche Duschen, WC und Waschbecken / keine Objekte

Wände verflies

Heizung

- 2020

Pellet-Sammelkiste /Anlage zur Beförderung der Pellets zum Brenner / nicht funktionsfähig

Neue Heizkörper in den Zimmern und als Handtuchwärmer in den Bädern

Pellet-Lager im Außenbereich nicht fertiggestellt

Sonstige Technische Ausstattungen

- 2020

Teilweise neue Elektroleitungen ohne Schalter und Steckdosen. Neuer Zählerkasten mit Unterverteilung im Eingangsbereich der Wohneinheit 1

Neuer Zählerkasten im Keller für Wohneinheit 2 und für das Nachbargebäude Schlehdornweg 14

Neue Unterverteilung in Wohneinheit 2

Besondere Bauteile

- 1989

Balkon

6.1.3. Bauweise des Gebäudes

Altbau mit Anbau

- Massiv – als Doppelhaushälfte
- eingeschossig

- Satteldach
- voll unterkellert
- voll ausgebautes Dachgeschoss

Außenwände

Keller	Mauerwerk
Erd- und Dachgeschoss	Mauerwerk

Fassade

Anbau	verklindert mit Luftschicht und evtl. geringer Dämmung
Altbau	Straßenseite verputzt mit begonnener Dämmung zwischen Holzständern mit Folienabdichtung

Innenwände

Kellergeschoss	Mauerwerk
Erdgeschoss	Mauerwerk

Fundamente

Beton

Dachkonstruktion

Satteldach / Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung
Gipskarton von innen mit Zwischensparrendämmung
Dachrinnen und Fallrohre aus Kunststoff und Zink
Kaminkopf mit OSB-Platten bekleidet und Haube

Decken

Kellergeschoss:	Tlw. Holzbalkendecke und tlw. Betondecke
Erdgeschoss:	Holzbalkendecke
Dachgeschoss:	Kehlbalkenlage

Geschosstreppe

Holztreppe / gewandelt ohne Setzstufen

6.1.4. Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Grundriss¹⁶

Das sehr kleine Einfamilienhaus aus den 40er Jahren mit baujahrtypischem Grundriss wurde zwischen 1984 und 1989 durch einen Anbau vergrößert.

¹⁶ Bauzeichnungen siehe Anhang

In 2020 wurde damit begonnen das Einfamilienhaus in zwei Wohneinheiten zu teilen. Die Pläne dazu sind in der Anlage zu finden.

Das Gebäude wurde im Bereich der Wohngeschosse senkrecht geteilt. Die Wohnflächen in dem in 1989 erstellten Anbau wurden zur Wohneinheit 1 und die im ursprünglichen Wohnhaus zur Wohneinheit 2.

Das vorhandene Treppenhaus in der Wohneinheit 1 führt in den Keller (unter den beiden Doppelhaushälften) und ins DG der Wohneinheit 1.

In der Wohneinheit 2 ist die geplante Treppe zum Dachgeschoss noch nicht hergestellt, d.h. eine feste Verbindung vom EG zum DG ist gegenwärtig nicht vorhanden. Die Verbindung besteht zurzeit aus einer Anstellleiter.

Ein direkter Kellerzugang, d. h. eine Treppe ist von der Wohneinheit 2 nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.

Kellergeschoss

4 Kellerräume

Es besteht ein direkter Zugang (Wanddurchbruch) zum Keller der Nachbardoppelhaushälfte (Schlehdornweg 14)

Erdgeschoss

Wohnung 1

Windfang mit Treppe, Wohnzimmer mit offener Küche und Balkon

Wohnung 2

Eingang mit Küche und Treppe, ein Duschbad sowie ein Wohnzimmer

Dachgeschoss

Wohnung 1

Flur, Bad und Schlafzimmer

Wohnung 2

Schlafzimmer

Ausrichtung

Die Hauseingänge sind nach Nordosten zum Schlehdornweg ausgerichtet. Die Wohnzimmer haben Fenster nach Südwesten.

Belichtung/Besonnung

Besonnung und Belichtung sind aufgrund der Bauweise als Doppelhaushälfte und der senkrechten Teilung in 2 Wohneinheiten nicht von allen Seiten möglich und besonders in der Wohneinheit 2 eingeschränkt.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Lüftung

Natürlich über Fenster

Fußboden

Keller

Beton mit Estrich / tlw. Fliesen

Erdgeschoss

Anbau:

Estrich ohne Belag

Fliesen im Windfang

Altbau:

Tlw. OSB-Platten als Unterlage für einen neuen Fußbodenbelag

Dachgeschoss

Anbau:

OSB-Platten als Unterlage für einen neuen Fußbodenbelag

Altbau:

Holzplatten

Badezimmer

Kein Belag

Fenster

Kellergeschoss

Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (aus ca. 1989)

Erdgeschoss

Anbau:

Kunststofffenster/ Fenstertür mit Zweifachverglasung (aus ca. 1989)

Altbau:

Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (aus ca. 2020)

Dachgeschoss

Anbau:

Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Jalousie (aus ca.1989)

Dachflächenfenster aus Holz (aus ca.1989)

Altbau:

Dachflächenfenster aus Holz (aus ca.1989)

Fensterbänke

Anbau:

Außen: Stein /Anröchter

Altbau:

Keine vorhanden

Außentür/Keller

Keine vorhanden

Haustür

Anbau:

Einflügelig aus Holz mit Glaseinsatz (aus ca. 1985/89)

Altbau:

Einflügelig aus Kunststoff mit Glaseinsatz (aus ca. 2020) im Altbau

Innentüren

Kellergeschoss

Keine vorhanden

Erdgeschoss

Keine vorhanden

Dachgeschoss

Keine vorhanden

Wände und Decken

Keller

Die Wände sind vorwiegend verputzt

Erd- und Dachgeschoss

Die Wände und Decken wurden tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet und gespachtelt

In den Bädern sind die Wände gefliest

Sanitäre Einrichtungen

Kellergeschoss

Anschlüsse für ein Duschbad im Keller

Erd- und Dachgeschoss

Je ein Badezimmer im relativen Rohbauzustand

Die Anschlüsse für bodengleiche Duschen, Waschbecken und Wand-WC sind vorhanden – Objekte sind nicht installiert

Küchen

Wasser- und Abwasseranschluss, Stromanschluss (lt. Aussage / die Anschlüsse konnten während der Ortsbesichtigung nicht eingesehen werden)

Heizungsanlage

Teile der Heizungsanlage / Pellet -Beförderungsanlage / nicht in Funktion

Flachheizkörper

Heizkörper als Handtuchwärmer in den Badezimmern

Installation / Strom

Tlw. neue Stromleitungen mit Auslässen und z. T. mit Einsätzen für Steckdosen, Schalter und Licht. Abdeckungen sind nicht vorhanden.

Hauptsicherungs- bzw. Zählerkasten aus ca. 2020

Unterverteilungen mit Kippschaltern aus ca. 2020

Einfache Klingelanlage in Wohnung 1

Energetische Situation

Es liegt kein Energieausweis vor.

Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Situation:

- 1985 - 1989

Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Zwischensparrendämmung

Außenwände im Bereich des Anbaus zweischalig mit bauzeittypischer geringer Dämmung

- 2020

Neue Haustür und neues Fenster im EG der Wohnung Nr. 2

Einige Quadratmeter unfertige Fassadendämmung der nordöstlichen Außenwand des Altbaus (wahrscheinlich unwirksam)

Lt. Solardachkataster des Kreises Lippe ist das Gebäude gut für Photovoltaik und Solarthermie geeignet.¹⁷

Dichtheitsprüfung

Eine Bescheinigung über eine Dichtheitsprüfung liegt nicht vor.

Das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Rauchmelder

Rauchmelder sind nicht vorhanden

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:

Balkon

Außenanlagen

Keine Gartenanlage erkennbar

Einfriedung: Maschendraht

Nebengebäude

Keine vorhanden

¹⁷ Solarkataster (solardachkataster-lippe.de)

6.1.5.Zustand des Bewertungsobjektes

Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem sehr schlechten Unterhaltungszustand und erscheint verwahrlost.

Das Gebäude wird seit Jahren nicht bewohnt. Modernisierungsmaßnahmen wurden an einigen Stellen begonnen aber nicht zu Ende geführt. Die Arbeiten scheinen vorwiegend in Eigenleistung durchgeführt zu sein.

Die Optik wird in Anlehnung an den GMB des Kreises Lippe als stark vernachlässigt eingestuft.

Es wurden insbesondere folgende Unterhaltungsrückstände oder Fertigstellungsrückstände vorgefunden:

- Außenwände

Im Bereich des Altbaus wurde auf der Straßenseite mit einer Fassadendämmung begonnen. Sichtbar ist eine Folie, die auf einer Holzunterkonstruktion angebracht wurde. Zwischen den Gefachen wurde Dämmmaterial eingebaut. Im unteren Bereich bis zu einer Höhe von ca. 60 cm fehlen Dämmung und Folie. Die Arbeiten scheinen insgesamt nicht fachgerecht ausgeführt zu sein. Übergänge und Anschlüsse z. B. an Fenstern, Türen, zum Sockel und zum Dach fehlen. Dadurch und durch die fehlende Endverkleidung, ist besonders die Dämmkonstruktion Witterungseinflüssen verstärkt ausgesetzt.

Wegen der geplanten Erweiterung der Wohneinheit 2 wurde in diesem Bereich die südwestliche Außenwand abgerissen und neue Außenwände im Rohbau erstellt. Weitere Arbeiten, wie z. B. eine Fassadenverkleidung der neuen Wände, eine Überdachung/Dacherweiterung, Fenster etc. wurden nicht durchgeführt.. Die neu errichteten Mauerteile und auch die an den Mauerdurchbruch angrenzenden Gebäudeteile sind daher seit Jahren gegen Wind, Wetter und insbesondere gegen Regen ungeschützt. Durch die Öffnung besteht auch kein Schutz gegen jegliches Getier.

Das Kellermauerwerk (außen) ist zum Teil schadhaft, tlw. ist kein Außenputz und keine Abdichtung erkennbar. Im Bereich des Anbaus besteht die Abdichtung augenscheinlich aus Wellzementplatten (Asbestverdacht!).

Die Verklinkerung des Anbaus ist im Südosten nicht vollständig.

Schadhafte Giebelverkleidung am Altbau

- Dach

Durchhängende Dachrinnen, schadhafte z. T. nicht an die Bodenleitung angeschlossene Fallrohre, Anstrichschäden an den sichtbaren Holzkonstruktionen und Verkleidungen.

Die sichtbare Dämmung zwischen den Sparren ist durch Nagetierbefall größtenteils zerstört. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Nagetiere auch in den nicht einsehbaren Bereichen der Dachkonstruktion ihr Unwesen getrieben haben und weiterhin betreiben.

„Hinterlassenschaften“ der Nagetiere liegen auf dem Fußboden im Dachgeschoss

Schadhafte Dachabschlüsse an den Traufen

- Fenster und Außentüren

Haustür aus Holz schadhaft / u. a. Anstrichschäden

Die Haustür und das neue Fenster in Wohnung 2 wurden nicht endeingebaut
schadhafte Dachflächenfenster / starke Feuchtebelastung

Bei den Kellerfenstern fehlen die Außenfensterbänke

- Innenwände- und Türen

Innentüren fehlen gänzlich – auch im Kellergeschoss

- Fußböden

Fußbodenoberbeläge sind nicht vorhanden

Der Kellerfußboden ist zur Verlegung von Abwasserrohren in einigen Bereichen
aufgerissen

- Decken und Treppen

Gebrauchsspuren und Anstrichschäden an der Treppe

In der Wohneinheit 2 fehlt die Treppe (Treppenloch vorhanden)

Die Kellerdecke besteht im Bereich des Altbaus aus Holz. Es ist weder eine
Verkleidung noch eine Dämmung vorhanden.

- Sanitäreinrichtungen

Es sind keine Sanitärobjekte installiert

Die Fliesenarbeiten scheinen in Eigenleistung erstellt worden zu sein

- Heizung

Ein Heizkessel o. ä. ist nicht vorhanden / keine funktionsfähige Heizung

- Sonstige Ausstattung

Die Elektroinstallation ist nicht endgültig fertiggestellt

- Besondere Bauteile

Wohnung 1:

Die Hauseingangstreppe ist schadhaft / starke Witterungseinflüsse /
Feuchteeinwirkungen

Schadhaftes Mauerwerk der Balkonbrüstung / starke Witterungseinflüsse,
insbesondere Feuchteeinwirkungen auf alle Bauteile des Balkons

Wohnung 2:

Fehlende Eingangsstufen etc.

Außenanlagen

Die Flächen sind verwildert – der Maschendrahtzaun ist abgängig

Das Außen-Pellet-Lager ist nicht fertiggestellt, die Umfassungswände sind ohne
Isolierung, es gibt keine Sohle und keine Abdeckung etc.

- Nebengebäude

Nicht vorhanden

6.1.6. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung

Das Bewertungsobjekt steht seit ca. 4 Jahren leer und ist im jetzigen Zustand nicht bewohnbar. Insgesamt wirken Gebäude und Grundstück stark verwahrlost.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte konzipiert und genutzt. Der jetzige Eigentümer hat eine Nutzung als Zweifamilienhaus geplant. Die Baumaßnahmen dafür wurden begonnen, vorwiegend in Eigenleistung erstellt und nicht beendet. Viele Bereiche des Gebäudes befinden sich im Rohbau. So fehlen z. B. Wand- und Fußbodenbeläge, Innentüren, eine funktionierende Heizung, eine Treppe, die Badezimmer sind halbfertig, die Elektroinstallation nicht beendet etc..

Die beiden neu geplanten Wohnungen sind mit ca. 34 m² und ca. 57 m² sehr klein. Der jetzige Eigentümer sah das Gebäude (in Verbindung mit der Nachbardoppelhaushälfte) als Renditeobjekt, d. h., er wollte die beiden Wohnungen vermieten. Typische Käufer einer Doppelhaushälfte sind allerdings Familien, die das Gebäude zur Eigennutzung erwerben. Sodass allein durch die Grundrissgestaltung der Käuferkreis stark eingeschränkt ist.

Für fertiggestellte Ein- und Zweifamilienhäuser war in 2023 ein Preisrückgang und in 2024 eine Stagnierung sowohl der Preise als auch der Anzahl der Verträge festzustellen.

Marktbeobachtungen für nicht fertiggestellte Objekte liegen allerdings nicht vor.

Ein potenzieller Käufer wird die begonnenen Modernisierungsmaßnahmen bezüglich Ihrer fachgerechten Ausführung in Frage stellen. Die Kalkulation der Sanierungskosten ist damit für ihn mit einem zusätzlichen Risiko verbunden und kann zu einer Kaufzurückhaltung führen. Auch ist davon auszugehen, dass die „unansehnliche“ Nachbar-Doppelhaushälfte (Schlehdornweg 14) die Zurückhaltung verstärkt.

Zudem ist davon auszugehen, dass die baurechtlich nicht eindeutige Situation aufgrund der Lage im Außenbereich und die eingetragene Vereinigungsbaulast verkaufshemmend wirken.

Auch die Lage direkt am Friedhofsgelände könnte evtl. ein Kaufhindernis sein.

6.2. Kennzahlen

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

Anmerkung

Die geplante Erweiterung der Wohneinheit 2 wird aufgrund ihres Fertigstellungsgrades und Zustandes nicht berücksichtigt

6.2.1. Bebaute Fläche /Grundfläche

Siehe Pkt. 5.2.1.

Grundfläche des Gebäudes:

$$(3,87 \text{ m} \times 7,25 \text{ m}) + (5,00 \text{ m} \times 9,00 \text{ m}) + (2,00 \text{ m} \times 4,50 \text{ m}) + (0,42 \text{ m} \times 2,50 \text{ m}) = 83,10 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Stellplätze und Zugänge;

Ca. 36 m²

Bebaute Fläche insgesamt:

$$83,10 \text{ m}^2 + 36 \text{ m}^2 = 119,10$$

6.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Siehe Pkt. 5.2.2.

Bebaute Fläche: 119,10 m²

Grundstücksfläche: 263 m²

GRZ:

$$119,10 \text{ m}^2 / 263 \text{ m}^2 = 0,45$$

6.2.3. Bruttogrundfläche

Siehe 5.2.3.

Wertansatz

Beim Bewertungsobjekt liegen folgende Gebäudearten vor:

Wohnhaus – Typ 2.01

Doppelhaushälfte ZFH, eingeschossig, vollunterkellert und voll ausgebautes Dachgeschoss

Kellergeschoss:

$$(3,87 \text{ m} \times 7,25 \text{ m}) + (5,00 \text{ m} \times 9,00 \text{ m}) + (0,42 \text{ m} \times 2,50 \text{ m}) = 74,11 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$(3,87 \text{ m} \times 7,25 \text{ m}) + (5,00 \text{ m} \times 9,00 \text{ m}) + (0,42 \text{ m} \times 2,50 \text{ m}) = 74,11 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$(3,87 \text{ m} \times 7,25 \text{ m}) + (5,00 \text{ m} \times 9,00 \text{ m}) + (0,42 \text{ m} \times 2,50 \text{ m}) = 74,11 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$74,11 \text{ m}^2 \times 3 = 222,33 \text{ m}^2 \text{ rd. } 222 \text{ m}^2$$

6.2.4. Wohnfläche

Siehe Punkt 5.2.4.

Wohnung 1

Erdgeschoss		
Windfang	$(1,80 \text{ m} \times 3,795 \text{ m}) - (1,80 \text{ m} \times 1,80 \text{ m}) \times 0,97$	3,69 m ²
Küche / Wohnen	$(2,665 \text{ m} \times 3,91 \text{ m}) + (4,25 \text{ m} \times 4,25 \text{ m}) \times 0,97$	27,63 m ²
Balkon	$5,00 \text{ m} \times 1,885 \text{ m} \times 0,25$	2,36 m ²
		<u>33,68 m²</u>
Dachgeschoss		
Flur	$(3,265 \text{ m} \times 2,70 \text{ m}) + (1,095 \text{ m} \times 1,80 \text{ m}) - (1,00 \text{ m} \times 3,26 \text{ m}) \times 0,97$	7,29 m ²
Bad	$(1,20 \text{ m} \times 2,70 \text{ m}) - (1,00 \text{ m} \times 1,20 \text{ m}) \times 0,97$	1,98 m ²
Schlafen	$(5,345 \text{ m} \times 4,58 \text{ m}) - (1,095 \text{ m} \times 1,91 \text{ m}) - (2,00 \text{ m} \times 4,58 \text{ m}) \times 0,97$	12,83 m ²
		<u>22,10 m²</u>
insgesamt		<u>55,78 m²</u>

Wohnung 2

Erdgeschoss		
Eingang/Diele	$(2,08 \text{ m} \times 3,18 \text{ m}) - (0,90 \text{ m} \times 2,18 \text{ m}) \times 0,97$	4,72 m ²
Bad	$(1,30 \text{ m} \times 1,805 \text{ m}) \times 0,97$	2,28 m ²
Abstellraum	$1,26 \text{ m} \times 1,30 \text{ m} \times 0,97$	1,59 m ²
Wohnzimmer	$3,45 \text{ m} \times 3,50 \text{ m} \times 0,97$	11,71 m ²
		<u>20,03 m²</u>
Dachgeschoss		
Schlafen	$(6,75 \text{ m} \times 3,50 \text{ m}) - (2,00 \text{ m} \times 3,50 \text{ m}) - (0,90 \text{ m} \times 1,50 \text{ m}) \times 0,97$	14,82 m ²
		<u>14,82 m²</u>
insgesamt		<u>34,85 m²</u>

Wohnfläche insgesamt = 55,78 m² + 34,85 m² = 90,63 m² / rd. 91 m²

6.2.5. Wohnflächenfaktor 1

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

$$91 \text{ m}^2 / 263 \text{ m}^2 = 0,35$$

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

$$263 \text{ m}^2 / 91 \text{ m}^2 = 2,89$$

6.2.6. Wohnflächenfaktor 2

Der Wohnflächenfaktor ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche bezeichnet. Er ist ein Indikator für die Wirtschaftlichkeit der baulichen Nutzung.

Erdgeschoss:

$$\text{BGF: } 74,11 \text{ m}^2$$

$$\text{Wfl.: } 53,71 \text{ m}^2 \text{ (} 33,68 \text{ m}^2 + 20,03 \text{ m}^2 \text{)}$$

$$53,71 \text{ m}^2 / 74,11 \text{ m}^2 = 0,72$$

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

$$74,11 \text{ m}^2 / 53,71 \text{ m}^2 = 1,38$$

Anmerkung:

Übliche Wohnflächenfaktoren für Vollgeschosse:

Wfl / BGF zwischen 0,73 und 0,78

BGF/Wfl zwischen 1,37 und 1,28

Die Wohnflächenfaktoren des Bewertungsobjektes liegen damit im Toleranzbereich der Norm.

6.3. Wertermittlung

Siehe Pkt. 5.3.

6.3.1. Beschreibung der drei Verfahren

Siehe Pkt. 5.3.1.

- Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV(2021)2021)
- Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV(2021)2021)
- Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

6.3.2. Wahl des Wertermittlungsverfahren

Siehe Pkt. 5.3.2

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus.

Ein- und Zweifamilienwohngebäude werden vorwiegend zum Zwecke der Eigennutzung errichtet. Eine Ertragswertverfahren steht bei diesen Objekten, normalerweise nicht im Vordergrund. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser grundsätzlich mit Hilfe des Vergleichswert- oder des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

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

Für die zu bewertende Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt ein Immobilienrichtwert vor. Das Bewertungsobjekt ist mit dem Immobilienrichtwert ausreichend vergleichbar, sodass dieses Verfahren angewandt werden kann. Vergleichsobjekte zum direkten Vergleich liegen nicht vor.

Daten zur Anwendung eines Ertragswertverfahrens stehen nicht zur Verfügung.

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

6.4. Ermittlung des Bodenwertes

Siehe Pkt. 5.4.

Richtwertgrundstück / baureifes Land

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ein Bodenrichtwert von 35 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2024
Richtwertnummer	8304
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Ergänzende Nutzung:	bebaute Fläche im Außenbereich
Geschosszahl:	1
Fläche:	1.000 m ²

Ableitung vorläufiger Bodenwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2024. Der Index lag zu diesem Zeitpunkt bei 145 und wurde zum 15.08.2024 im Geoportal des Kreises Lippe mit 136 veröffentlicht, sodass eine zeitliche Anpassung notwendig ist.

$$136 \times 100 / 145 - 100 = - 6,21\%$$

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

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	+	Relative Nähe zur nächsten BRW-Zone im Innenbereich für den individuellen Wohnungsbau
Baugrundstücksfläche	+	kleiner
Zuschnitt	o	
Nutzungsart	o	
Baulücke	o	
Sonstige Beschaffenheit	-	

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

Lagebedingter Wertunterschied: 30 %

Die Umrechnungskoeffizienten für die Größe wurden vom GAA nur für Flächen im Innenbereich ermittelt. Sie werden hier hilfsweise angewandt und lauten wie folgt:

$$1.000 \text{ m}^2 \quad 93,1$$

$$263 \text{ m}^2 \quad 111,2$$

$$111,2 \times 100 / 93,1 - 100 = 19,44 \%$$

Vorläufiger relativer Bodenwert

Ausgangswert		35,00 €
Marktentwicklung	- 6,21 %	2,17 €
Zwischenwert		32,83 €
Lage	+ 30 %	9,85 €
Zwischenwert		42,68 €
Größe	+ 19,44 %	8,30 €
Bodenwert relativ		50,98 €
		Rd. 51,00 €

Vorläufiger Bodenwert

51,00 €/ m² x 263 m² = 13.413 €

6.5. Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV-2021

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus folgenden Komponenten:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

* Alterswertminderungsfaktor

= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

+ vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

+ vorläufiger Bodenwert

= vorläufiger Sachwert

* objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

= vorläufiger marktangepasster Sachwert

+/-Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

= Sachwert

Im vorliegenden Fall wird zunächst der fiktive vorläufige Sachwert eines fertiggestellten Gebäudes ermittelt.

Der unfertige Zustand wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

6.5.1. Begriffe und Wertansätze

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

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

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

Merkmal	Wägungs- Anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%		1			
Dach	15%		1			
Außentüren u. Fenster	11%		0,6	0,4		
Innenwände Innentüre	11%			1		
Decken u. Treppen	11%			1		
Fußböden	5%			1		
Sanitär	9%		0,8	0,2		
Heizung	9%			1		
Technische Ausstattung	6%			1		
Stufenwertigkeit		0,65	0,72	0,83	1	1,25

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

		1	2	3	4	5	s
Außenwände	23%		0,72		0,1		0,1656
Dach	15%		0,72	0,72			0,108
Außentüren u. Fenster	11%		0,432	0,332			0,08404
Innenwände und Türen	11%			0,83			0,0913
Decken u. Treppen	11%			0,83			0,0913
Fußböden	5%			0,83			0,0415
Sanitär	9%		0,576	0,166			0,06678
Heizung	9%			0,83			0,0747
Technik	6%			0,83			0,0498
							0,77302

Der Wert s liegt zwischen den Stufenwertigkeiten der Stufe 2 und 3. Die Gebäudestandardkennzahl (GSK) wird durch Interpolation nach der folgenden Formel errechnet.

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

	a	b	c	s	
GSK	2	0,72	0,83	0,77302	2,48

Kostenkennwert Typ 2.01

Stufe 2	685 € /m ² BGF
Stufe 3	785 € /m ² BGF
Stufe 2,48	731 € /m ² BGF

Der Kostenkennwert bezieht sich auf ein Einfamilienhaus. Für ein Zweifamilienhaus wird gemäß ImmoWertV(2021) ein Zuschlag 5 % angesetzt.

Zudem geht der Kostenkennwert bei einem ausgebauten Dachgeschoss von einer Drenpelhöhe von 1 m aus. Das Bewertungsgebäude hat keinen Drenpel. Daher erfolgt ein Abschlag von 5 %.

$$733 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,05 \times 0,95 = 731 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Anmerkung

Für die noch nicht ausgeführten bzw. nur begonnenen und nicht fertiggestellten Baugewerke wird ein mittlerer Ausstattungsstandard angenommen.

Baunebenkosten

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

Korrekturfaktoren /Regionalfaktoren

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

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

Brutto-Grundfläche

Siehe Pkt. 6.2.3.

Wohnhaus

Typ 1.02 = 222 m²

Baupreisindex

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

Wertansatz:

Baupreisindex 2010 = 100

Baupreisindex August 2024 = 184,7¹⁸

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

Werthaltige einzelne Bauteile

Werden nicht durch die NHK abgedeckt. Dazu gehören insbesondere Balkone, Dachgauben, Hauseingangsstufen und Außenkellertreppen. Sie sind gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV(2021) gesondert zu berechnen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Wertansatz:

In Anlehnung an die Fachliteratur¹⁹

Balkon	8.000 €
insgesamt	<u>8.000 €</u>

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

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

Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt demnach:

$$2025 - 1945 = 80 \text{ Jahre}$$

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

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

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

Wertansatz:

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

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

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

$$\text{RND: } 80 \text{ Jahre} - 80 \text{ Jahre} = 0 \text{ Jahre}$$

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

Das Bewertungsobjekt wurde laut Bauakte in der Zeit von 1985 (Bauantrag) bis 1989 (Schlussabnahme) durch einen Anbau erweitert. Es wird davon ausgegangen,

¹⁹ Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023; S. 1653 ff
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD 2025.01

dass in diesem Zuge das gesamte Gebäude modernisiert wurde. Da Altbau und Anbau eine Schicksalsgemeinschaft bilden, führt das gemäß ImmoWertV-2021 Anlage 4 zu einer Verlängerung der RND von höchstens 70 % der Gesamtnutzungsdauer. Das entspräche dann für 1989 eine RND von 56 Jahren und einem fiktiven Baujahr von 1965 (1989 + 56 Jahre – 80 Jahre = 1965) sowie einem fiktiven Alter von 60 Jahren.

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

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

Danach gibt es fünf Modernisierungsgrade.

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

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

Maximal können 20 Punkte vergeben werden.

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

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

Die unter Pkt. 4.2 genannten Modernisierungen und die notwendigen Fertigstellungsmaßnahmen führen zu folgender Punkteverteilung:

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

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

60 Jahre/ 80 Jahre = 0,75 oder 75 %

Das Modell zur Ermittlung der RND geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann.

Die entsprechende Formel gem. Anlage 2 ImmoWertV(2021)2021 lautet:

$a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$

Punktzahl 7

$0,5575 \times 60^2 / 80 - 1,2193 \times 60 + 1,0283 \times 80 = 34,19$

Punktzahl 8

$0,5000 \times 60^2 / 80 - 1,1000 \times 60 + 1,000 \times 80 = 36,5$

Punktzahl 7,75

$34,19 + [(36,5 - 34,19) \times 0,75] = 35,92$

Wertansatz:

Die Restnutzungsdauer wird mit rd. 36 Jahren angesetzt.

Das entspricht einem fiktiven Baujahr von 1981

Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV-2021

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Wertansatz

36 Jahre zu 80 Jahre = 0,45

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

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

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

Beim Bewertungsobjekt werden keine Anpflanzungen berücksichtigt.

Wertansatz

Die Anlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert angesetzt.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5.000 €
Bodenbefestigungen	0 €
Mängelfreier Zeitwert der Außen- u. sonstigen Anlagen	5.000 €

Nebengebäude

Keine

Sachwertfaktor

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

Wertansatz:

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

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

Das Bestimmtheitsmaß dieser statistischen Analyse/ Regressions-Statistik beträgt 0,479 und der Standardfehler 15 %.

Der Richtwert des Sachwertfaktors für Horn-Bad Meinberg wurde zum 01.07.2024 mit 88 ermittelt und bezieht sich auf folgende Daten:

Bauweise	freistehend
Optik	5 (normal ansprechend)
Lagewert	90 €/m ²
Baugrundstücksfläche	650 m ²
Baujahr	1975
Wohnfläche	150 m ²

Anzahl der Einheiten	1
Gebäudekennziffer	2,7
KG- Anteil	100
Ausgebauter DG-Anteil	100
Anzahl der Vollgeschosse	1

Es müssen folgende Korrekturen vorgenommen werden:

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	HBM	HBM			88
Bauweise	1	2	1		2,356
Optik	5	3	2		-6,494
Boden-/Lagewert	90 €/m ²	46 €/m ²	- 44	- 0,0208	0,9152
Baugrundstücksfläche	650 m ²	263	-387	- 0,0106	4,1022
Baujahr	1975	1965	- 10	- 0,2545	2,545
Wohnfläche	150 m ²	91m ²	- 59 m ²	- 0,0775	4,5725
Anzahl der Einheiten	1	2	1	-3,8162	-3,8162
GKZ	2,7	2,48	- 0,22	-3,9369	0,8661
KG Anteil	100 %	100 %	0		0
Ausgebautes DG Anteil	100 %	100%	0		0
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0	0	0
Sachwertfaktor					93,046

Der Sachwertfaktor wird mit 93 angesetzt.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt sind folgende Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards einstellen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Wertansatz

Der Werteinfluss der unter Pkt. 6.1.8. „Zustand des Bewertungsobjektes“ aufgeführten Bauschäden/Baumängel wird nach der Wertanteiltabelle und in Anlehnung an die Fachliteratur Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel Baukosten 2024/25 „Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ unter Berücksichtigung des seit ca. 4 Jahren andauernden Leerstandes sowie eines Risikozuschlages für die möglicherweise nicht fachgerecht ausgeführten Arbeiten einschließlich unvorhersehbarer Kosten bei der Instandsetzung und Fertigstellung auf ca.:

90.000 € geschätzt und wertmindernd angesetzt.

Anmerkung:

Es wird explizit noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich hier um den Werteinfluss und nicht um die tatsächlich zu erwartenden Kosten handelt, die können gegebenenfalls wesentlich höher ausfallen.

Sonstige Wertbeeinflussungen

1. Untypischer Grundriss für eine Doppelhaushälfte
2. Vermarktungsschwierigkeiten aufgrund eines eingeschränkten Käuferkreises, hoher Investitionskosten (z.B. Lieferkettenproblematik, Umsetzung der geforderten Maßnahmen nach GEG), nicht sofortiger Nutzbarkeit und Zustand des Nachbargebäudes.
3. Unsichere baurechtliche Situationen nach einer eventuellen Freilegung

Wertansatz

Der Werteinfluss der sonstigen Beeinflussungen wird wie folgt geschätzt und wertmindernd angesetzt:

untypischer Grundriss	3 % des alterswertgeminderten vorläufigen Sachwertes 141.530 € x 0,03	4.246 €
Vermarktungsschwierigkeiten	5 % des vorläufig marktangepassten Sachwertes 148.735 € x 0,05	7.437 €
Unsichere baurechtliche Situation	3 % des vorläufig marktangepassten Sachwertes 148.735 € x 0,03	4.462 €
insgesamt		16.145 €

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Siehe Punkt 5.3.4

Wertansatz

Es werden 5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes wertmindernd angesetzt.

$$148.735 \text{ €} \times 0,05 = 7.436 \text{ €}$$

Wertansatz insgesamt

Bauschäden und Baumängel	- 90.000 €
Sonstige Wertbeeinflussungen	- 16.145 €
Rechte und Belastungen	- 7.436 €
insgesamt	<u>- 113.581 €</u>

6.5.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

<u>Typ 2.01</u>		
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	731 €/m ² BGF	
Bruttogrundfläche	222 m ²	
Wert		162.282 €
Besondere Bauteile		8.000 €
Zwischenwert		170.282 €
Baupreisindex III 2024	1,847	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag (WST)	170.282 € x 1,847	314.511 €

6.5.3. Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen

	45 % x 314.511 €	141.530 €
--	------------------	-----------

6.5.4. Zeitwert der Außenanlagen

		5.000 €
--	--	---------

6.5.5. Zeitwert der Nebenanlagen

		0 €
--	--	-----

6.5.6. Vorläufiger Bodenwert

		13.400 €
--	--	----------

6.5.7. Vorläufiger Sachwert

		159.930 €
--	--	-----------

6.5.8. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	159.930 € x 0,93 (Sachwertfaktor)	148.735 €
--	-----------------------------------	-----------

6.5.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		- 113.581 €
--	--	-------------

6.5.10. Sachwert

	Der Sachwert ergibt sich folgt: 148.735 €- 113.581 €	35.154 €
		<u>Rd.35.000 €</u>

6.6. Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021

6.6.1. Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes

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

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

Der relative Standfehler beträgt 25 %

Die Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

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

Nebengebäude und Stellplätze sind im Richtwert nicht enthalten.

Der Immobilienrichtwert für das Bewertungsobjekt beträgt zum 01.01.2024 – 1.450 € /m² Wohnfläche und ist wie folgt normiert:

Richtwertnummer: 1314072

Stadt Horn-Bad Meinberg / Ortsteil Belle

Einfamilienhaus / freistehend

Weiterverkauf

Baujahr 1978

Wohnfläche 150 m²

Ausstattungsstufe mittel

Anzahl der Einheiten 1

Anzahl der Geschosse 1

Optik normal ansprechend

Alter 45 Jahre

Beitragszustand beitragsfrei

Baugrundstücksfläche 650 m²

Mietsituation unvermietet

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

Umrechnungskoeffizienten:

Lagewert

IRW	UK	Objekt	UK
50	80,2	46	79,1

Baugrundstücksfläche

IRW	UK	Objekt	UK
650	100	263	87,9

Wohnfläche durchschnittlich

IRW	UK	Objekt	UK
150	100	91	120

Alter

IRW	UK	Objekt	UK
45	100	60	95,3

Bauweise

IRW	UK	Objekt	UK
1	100	2	93,6

Optik

IRW	UK	Objekt	UK
5	100	3	85,5

Einheiten

IRW	UK	Objekt	UK
1	100	2	96,1

Umrechnungskoeffizient insgesamt:

$$79,1/80,2 \times 87,9/100 \times 120/100 \times 95,3/100 \times 93,6/100 \times 85,5/100 \times 96,1 /100 = 76,24$$

Marktanpassung:

Preisindex	
01.01.2024	117 ²¹
15.08.2024	122 ²²

Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Immobilienrichtwert	=	1.450 €/m ²
Anpassung zur Berücksichtigung von Abweichungen	x	0,7624
Objektspezifischer Vergleichswert	=	1.105 €/m ²
Wohnfläche (m ²)	x	91 m ²
Zwischenwert	=	100.609 €
Nebenanlagen (Zeitwert Garage/Carport)	+	0 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	100.609 €
Marktanpassung 122/117	x	1,043
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	104.936 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	- 113.581 €
Vergleichswert	=	-8.645€

²¹ GMB 2024 Kreis Lippe und der Stadt Detmold

²² Geodatenportal Kreis Lippe 15.08.2024

Anmerkung

Auch hier wurde wie im Sachwertverfahren zunächst der fiktive vorläufige Vergleichswert eines fertiggestellten Gebäudes ermittelt.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden ebenfalls in Korrelation zum Sachwertverfahren angesetzt.

6.6.2. Vergleichswert, mittelbar mit Hilfe des Immobilienrichtwertes

Es kann kein Vergleichswert ausgewiesen werden, da das Verfahrensergebnis negativ ist.

Anmerkung

Der Standardfehler bei der Ermittlung des Immobilienrichtwertes liegt bei 25%. D.h., dass der marktangepasste Vergleichswert in einer Spanne zwischen $104.936 \text{ €} \times 1,25 = 131.170 \text{ €}$ und $104.936 \text{ €} \times 0,75 = 78.702 \text{ €}$ liegen könnte.

6.7. Verkehrswert 2

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

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

Zusammenfassung der Ergebnisse:

		Marktangepasst vorläufig
Sachwert	35.000 €	148.735 €
Vergleichswert mittelbar	nicht ausweisbar	104.936 €

Die vorläufigen Verfahrensergebnisse weichen um ca. 29 % voneinander ab und stimmen damit nicht hinreichend überein.

Im günstigsten Fall, d. h. unter Ausnutzung der Standardabweichung beim Immobilienrichtwert beträgt die Abweichung (zwischen 148.735 € und 131.170 €) nur knapp 12 %, sodass die Übereinstimmung als hinreichend bezeichnet werden könnte.

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

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

Der Verkehrswert orientiert sich am Sachwert.

Der Sachwert entspricht einem Preis/m² Wohnfläche von:

148.735 / 91 m² = 1.634 € / m² (mängelfrei)

Plausibilisierung:

Im Jahr 2023 lag der durchschnittliche Preis für Doppelhaushälften pro Quadratmeter Wohnfläche im Kreis Lippe für die Baujahrsklasse 1950 – 1974 bei einer Wohnfläche von 122 m² und einer Grundstücksfläche von 382 m² bei rd. 1.675 €.

Der ermittelte vorläufige marktangepasste Sachwert ist damit hinreichend plausibilisiert.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks – Schlehdornweg 12 in 32805 Horn- Bad Meinberg, Gemarkung Bad Meinberg, Flur 3, Flurstück 591 – zum Wertermittlungstichtag am 07.02.2025 auf:

Rd.35.000 €

(in Worten: fünf- und - dreißig – tausend Euro)

7. Flurstück 379 und 952 als wirtschaftliche Einheit

7.1. Vorbemerkung

Wie unter Punkt 1.12. "Besonderheiten" dargelegt, wird im Folgenden der Verkehrswert für eine wirtschaftliche Einheit aus den beiden Flurstücken 379 und 952 ermittelt.

Dazu werden die Ausführungen aus den Punkten 5.- 5.4. und 6. - 6.7. zugrunde gelegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die beiden Bewertungsobjekte seit ca. 4 Jahren leer stehen und im jetzigen Zustand nicht bewohnbar sind. Die Gebäude und Grundstücke wirken insgesamt stark verwahrlost.

Der jetzige Eigentümer hat eine Zusammenlegung der beiden Doppelhaushälften geplant. Es sollten drei Mietwohnungen und ein separates, privates Arbeitszimmer entstehen. Mit den Baumaßnahmen dazu wurde an mehreren Stellen begonnen. Vgl. Punkt 6.1.6.

Da den baulichen Anlagen auf dem Flurstück 379 keinen Wert zugemessen wurde, bemisst sich der Wert der wirtschaftlichen Einheit aus dem Bodenwert beider fiktiv zusammengelegten Flurstücke und dem Gebäudewert des Flurstücks 952.

Der Erwerber beider bebauten Grundstücke kann allein (bei genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen in Absprache mit der Bauaufsichtsbehörde) über deren Gestaltung etc. bestimmen, so dass die Vermarktung als eine Einheit eher möglich erscheint. (Vgl. Pkt. 5.1.9 / 6.1.9.).

Der Verkehrswert wird anhand des Sachwertverfahrens und der Bodenwert anhand des Vergleichswertverfahrens durchgeführt.

Einige Daten und Werte können nicht 1 : 1 aus den Verfahren zu den Flurstücken 379 und 952 übernommen werden.

Es ändern sich insbesondere:

- die Grundstücksgröße und damit der relative und der vorläufige Bodenwert und infolgedessen auch die Kennzahl zur Ausnutzung des Grundstücks sowie der Sachwertfaktor
- der Werteeinfluss der allgemeinen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

7.2. Kennzahlen

Siehe Pkt. 5.2.

7.2.1. Bebaute Fläche /Grundfläche

Siehe Pkt. 5.2.1.

Bebaute Fläche: 83,30 m²

Siehe Pkt. 6.2.1.

Bebaute Fläche: 119,10 m²

Insgesamt: 202,40 m²

7.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Siehe Pkt. 5.2.2.

Bebaute Fläche: 202,40 m²

Grundstücksfläche: 202 m² und 263 m² = 465 m²

GRZ:

$202,40 \text{ m}^2 / 465 \text{ m}^2 = 0,44$

7.2.3. Bruttogrundfläche

Siehe 5.2.3. und 6.2.3.

Wertansatz

Beim Bewertungsobjekt – Schlehdornweg 12 – liegt folgende Gebäudeart vor:

Typ 2.01

Doppelhaushälfte ZFH, eingeschossig, vollunterkellert und voll ausgebautes Dachgeschoss

BGF insgesamt:

$74,11 \text{ m}^2 \times 3 = 222,33 \text{ m}^2 \text{ rd. } 222 \text{ m}^2$

7.2.4. Wohnfläche

Siehe Punkt 5.2.4. und 6.2.4.

Wohnung 1

Erdgeschoss		
Windfang	$(1,80 \text{ m} \times 3,795 \text{ m}) - (1,80 \text{ m} \times 1,80 \text{ m}) \times 0,97$	3,69 m ²
Küche / Wohnen	$(2,665 \text{ m} \times 3,91 \text{ m}) + (4,25 \text{ m} \times 4,25 \text{ m}) \times 0,97$	27,63 m ²
Balkon	$5,00 \text{ m} \times 1,885 \text{ m} \times 0,25$	2,36 m ²
		<u>33,68 m²</u>
Dachgeschoss		
Flur	$(3,265 \text{ m} \times 2,70 \text{ m}) + (1,095 \text{ m} \times 1,80 \text{ m}) - (1,00 \text{ m} \times 3,26 \text{ m}) \times 0,97$	7,29 m ²
Bad	$(1,20 \text{ m} \times 2,70 \text{ m}) - (1,00 \text{ m} \times 1,20 \text{ m}) \times 0,97$	1,98 m ²
Schlafen	$(5,345 \text{ m} \times 4,58 \text{ m}) - (1,095 \text{ m} \times 1,91 \text{ m}) - (2,00$	12,83 m ²

	m x 4,58 m) x 0,97	
		<u>22,10 m²</u>
insgesamt		<u>55,78 m²</u>

Wohnung 2

Erdgeschoss		
Eingang/Diele	(2,08 m x 3,18 m) – (0,90 m x 2,18 m) x 0,97	4,72 m ²
Bad	(1,30 m x 1.805 m) x 0,97	2,28 m ²
Abstellraum	1,26 m x 1,30 m x 0,97	1,59 m ²
Wohnzimmer	3,45 m x 3,50 m x 0,97	11,71 m ²
		<u>20,03 m²</u>
Dachgeschoss		
Schlafen	(6,75 m x 3,50 m) – (2,00 m x 3,50 m) – (0,90 m x 1,50 m) x 0,97	14,82 m ²
		<u>14,82 m²</u>
insgesamt		<u>34,85 m²</u>

Wohnfläche insgesamt = 55,78 m² + 34,85 m² = 90,63 m² / rd. 91 m²

7.2.5. Wohnflächenfaktor 1

Siehe Pkt. 5.2.5. und 6.2.5.

$$91 \text{ m}^2 / 465 \text{ m}^2 = 0,20$$

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

$$465 \text{ m}^2 / 91 \text{ m}^2 = 5,10$$

8. Siehe Pkt. 5.2.5. und 6.2.5.

Siehe Pkt. 5.2.6. und 6.2.6.

$$53,71 \text{ m}^2 / 74,11 \text{ m}^2 = 0,72$$

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

$$74,11 \text{ m}^2 / 53,71 \text{ m}^2 = 1,38$$

8.1. Wertermittlung

Siehe Pkt. 5.3.

8.1.1. Beschreibung der drei Verfahren

Siehe Pkt. 5.3.1.

- Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV-2021)
- Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV-2021)
- Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

8.1.2. Wahl des Wertermittlungsverfahren

Siehe Pkt. 5.3.2 und 6.3.2.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus.

8.2. Ermittlung des Bodenwertes

Siehe Pkt. 5.4.

Ableitung vorläufiger Bodenwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2024. Der Index lag zu diesem Zeitpunkt bei 145 und wurde zum 15.08.2024 im Geoportal des Kreises Lippe mit 136 veröffentlicht, sodass eine zeitliche Anpassung notwendig ist.

$$136 \times 100 / 145 - 100 = - 6,21\%$$

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

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	+	Relative Nähe zur nächsten BRW-Zone im Innenbereich für den individuellen Wohnungsbau
Baugrundstücksfläche	+	kleiner
Zuschnitt	o	
Nutzungsart	o	
Baulücke	o	
Sonstige Beschaffenheit	-	

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

Die Bodenrichtwertzone für den Außenbereich ist hier sehr groß. Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb dieser Zone nah an der nächsten Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen im Innenbereich. Gemäß § 15

ImmoWertV-2021 sollen die lagebedingten Wertunterschiede innerhalb einer Bodenrichtwertzone nicht mehr als 30 % betragen.

Diese 30 % werden hier angesetzt.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Größe wurden vom GAA nur für Flächen im Innenbereich ermittelt. Sie werden hier hilfsweise angewandt und lauten wie folgt:

1.000 m² 93,1

465 m² 103,5

$103,5 \times 100 / 93,1 - 100 = 11,117 \%$

Vorläufiger relativer Bodenwert

Ausgangswert		35,00 €
Marktentwicklung	- 6,21 %	2,17 €
Zwischenwert		32,83 €
Lage	+ 30 %	9,85 €
Zwischenwert		42,68 €
Größe	+ 11,12 %	4,78 €
Bodenwert relativ		47,46 € Rd. 47,00 €

Vorläufiger Bodenwert

$47,00 \text{ €/ m}^2 \times 465 \text{ m}^2 = 21.855 \text{ € / rd. } 21.900 \text{ €}$

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

Siehe Pkt. 6.5.

Der Sachwert ergibt sich aus folgenden Komponenten:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

* Alterswertminderungsfaktor

= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

+ vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

+ vorläufiger Bodenwert

= vorläufiger Sachwert

* objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

= vorläufiger marktangepasst

8.3.1. Begriffe und Wertansätze

Siehe Punkt 6.5.1.

Sachwertfaktor

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	HBM	HBM			88
Bauweise	1	2	1		2,356
Optik	5	3	2		-6,494
Boden-/Lagewert	90 €/m ²	46 €/m ²	- 44	- 0,0208	0,9152
Baugrundstücksfläche	650 m ²	465	-185	- 0,0106	1,961
Baujahr	1975	1965	- 10	- 0,2545	2,545
Wohnfläche	150 m ²	91m ²	- 59 m ²	- 0,0775	4,5725
Anzahl der Einheiten	1	2	1	-3,8162	-3,8162
GKZ	2,7	2,48	- 0,22	-3,9369	0,8661
KG Anteil	100 %	100 %	0		0
Ausgebautes DG Anteil	100 %	100%	0		0
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0	0	0
Sachwertfaktor					90,90

Der Sachwertfaktor wird mit 91 angesetzt.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Beim Bewertungsobjekt sind folgende Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Bauschäden und Baumängel

Wertansatz

Der Werteinfluss der unter Pkt. 6.1.8. „Zustand des Bewertungsobjektes“ aufgeführten Bauschäden/Baumängel wird nach der Wertanteiltabelle und in Anlehnung an die Fachliteratur Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel Baukosten 2024/25 „Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ unter Berücksichtigung des seit ca. 4 Jahren andauernden Leerstandes sowie eines Risikozuschlages für evtl. nicht fachgerecht ausgeführte Arbeiten einschließlich unvorhersehbarer Kosten bei der Instandsetzung und Fertigstellung auf ca.:

90.000 € geschätzt und wertmindernd angesetzt. (Vergl. Pkt. 6.5.1. und Pkt. 6.5.9)

Sonstige Wertbeeinflussungen

Wertansatz

untypischer Grundriss	3 % des alterswertgeminderten vorläufigen Sachwertes 141.530 € x 0,03	4.246 €
Vermarktungsschwierigkeiten	5 % des vorläufig marktangepassten Sachwertes 153.271 € x 0,05	7.664 €
Unsichere baurechtliche Situation	3 % des vorläufig marktangepassten Sachwertes 153.271 € x 0,03	4.598 €
insgesamt		16.508 €

Rechte und Belastungen

Der unter Punkt 3.3. genannten Baulast, die als Vereinigungsbaulast im Baulastenverzeichnis des Kreises Lippe eingetragen ist, wird hier, in Anlehnung an die Fachliteratur²³, weil die beteiligten Grundstücke sich in der Hand eines einzigen Eigentümers befinden, keine Wertrelevanz beigemessen (Vgl. 6.5.1.).

Wertansatz

Es wird kein Wertansatz vorgenommen.

Wertansatz insgesamt

Bauschäden und Baumängel	- 90.000 €
Sonstige Wertbeeinflussungen	- 16.508 €
insgesamt	<u>- 106.508 €</u>

8.3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

<u>Typ 2.01</u>	
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	731 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche	222 m ²

²³ Kröll, Hausmann, Rolf, „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage 2015, Seite 415 ff

Wert	162.282 €	
Besondere Bauteile	8.000 €	
Zwischenwert	170.282 €	
Baupreisindex III 2024	1,847	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag (WST)	170.282 € x 1,847	314.511 €

8.3.3. Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen

	45 % x 314.511 €	141.530 €
--	------------------	-----------

8.3.4. Zeitwert der Außenanlagen

		5.000 €
--	--	---------

8.3.5. Zeitwert der Nebenanlagen

		0 €
--	--	-----

8.3.6. Vorläufiger Bodenwert

		21.900 €
--	--	----------

8.3.7. Vorläufiger Sachwert

		168.430 €
--	--	-----------

8.3.8. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	168.430 € x 0,91 (Sachwertfaktor)	153.271 €
--	-----------------------------------	-----------

8.3.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		- 106.508
--	--	-----------

8.3.10. Sachwert

	Der Sachwert ergibt sich folgt: 153.271 €– 106.508 €	46.763 €
		<u>Rd.47.000 €</u>

Der Sachwert entspricht einem Preis/m² Wohnfläche von:
 $153.271 / 91 \text{ m}^2 = 1.684 \text{ € / m}^2$ (mängelfrei)

8.4. Verkehrswert 3

Siehe Pkt. 5.4 und 6.7.

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks – Schlehdornweg 12 und 14 in 32805 Horn- Bad Meinberg, Gemarkung Bad Meinberg, Flur 3, Flurstück 379 und 592 – zum Wertermittlungstichtag am 07.02.2025 auf:

Rd.47.000 €

(in Worten: sieben – und – vierzig – tausend Euro)

Schlusserklärung

Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden.

Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bad Meinberg, den 17.03.2025

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

9. Anlagen

9.1. Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage

9.2. Liegenschaftskarte

9.3. Liegenschaftsnachweis

9.4. Bodenrichtwertkarte u. Beschreibung

9.5. Baulast / Lageplan

9.6. Marktentwicklung

9.7. Bauzeichnungen

9.8. Fotos

9.9. Standardstufen

Mikrolage



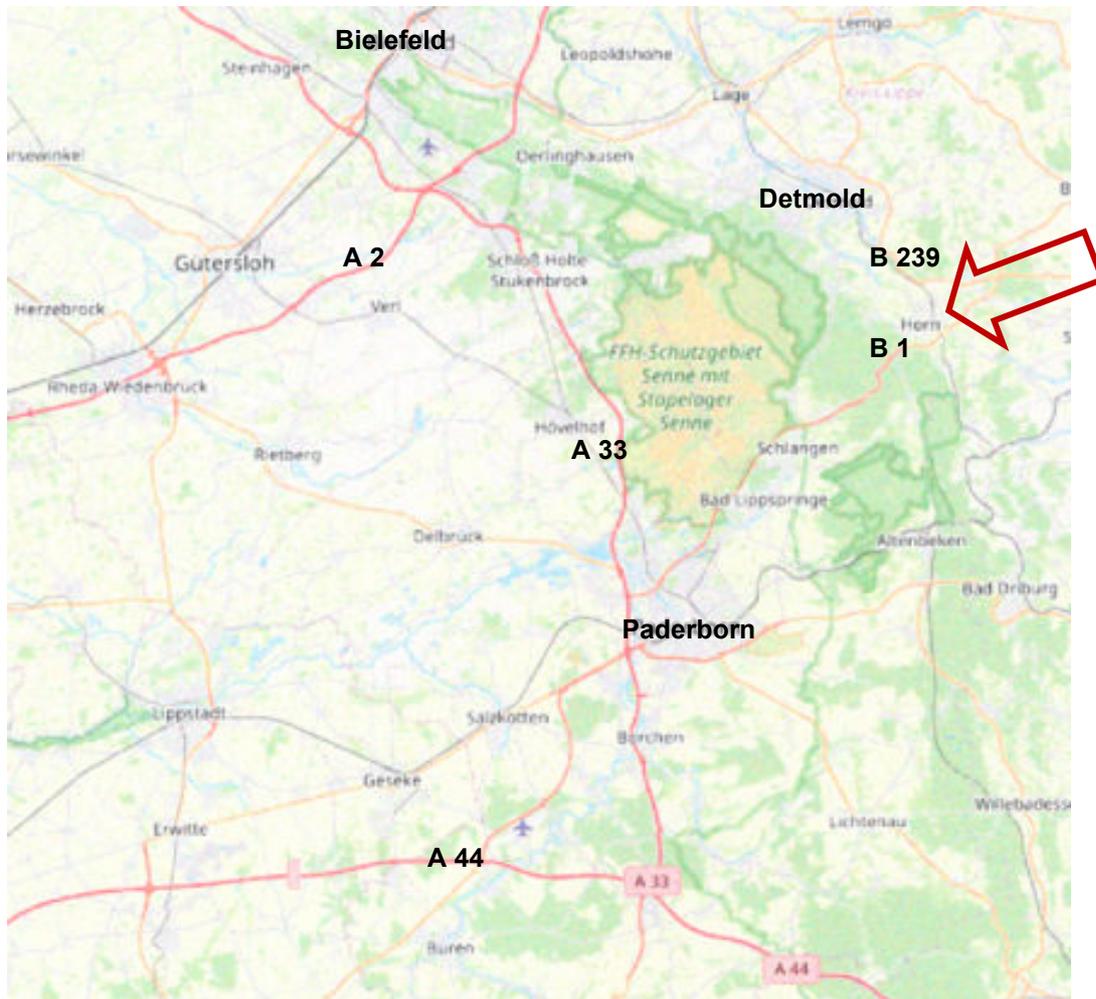
Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 8.1

Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Liegenschaftskarte (Kopie)

Anlage 8.2.

Liegenschaftsnachweis (Kopie)

Anlage 8.3.

Bodenrichtwertkarte (Kopie)²⁴

Anlage 8.4.

Bodenrichtwertkarte (Kopie)²⁵

Anlage 8.4.

Bodenrichtwertbeschreibung (Kopie)²⁶

Anlage 8.4.

Baulast / Zeichnung (Kopie)

²⁴ <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

²⁵ <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

²⁶ <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

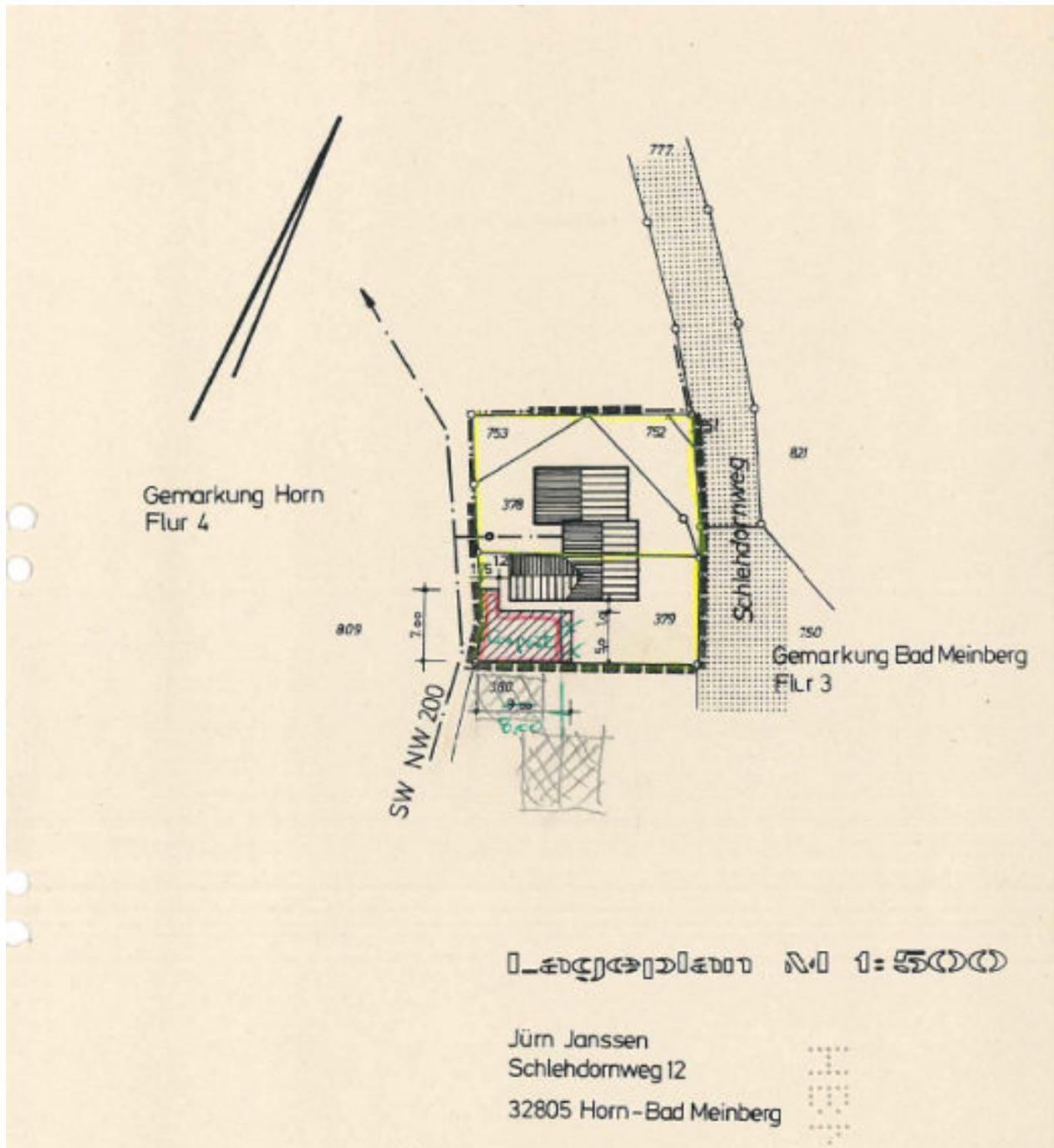
Marktentwicklung Bodenwert für individuellen Wohnungsbau

Aus dem Geodatenportald des Kreises Lippe

Anlage 8.6.

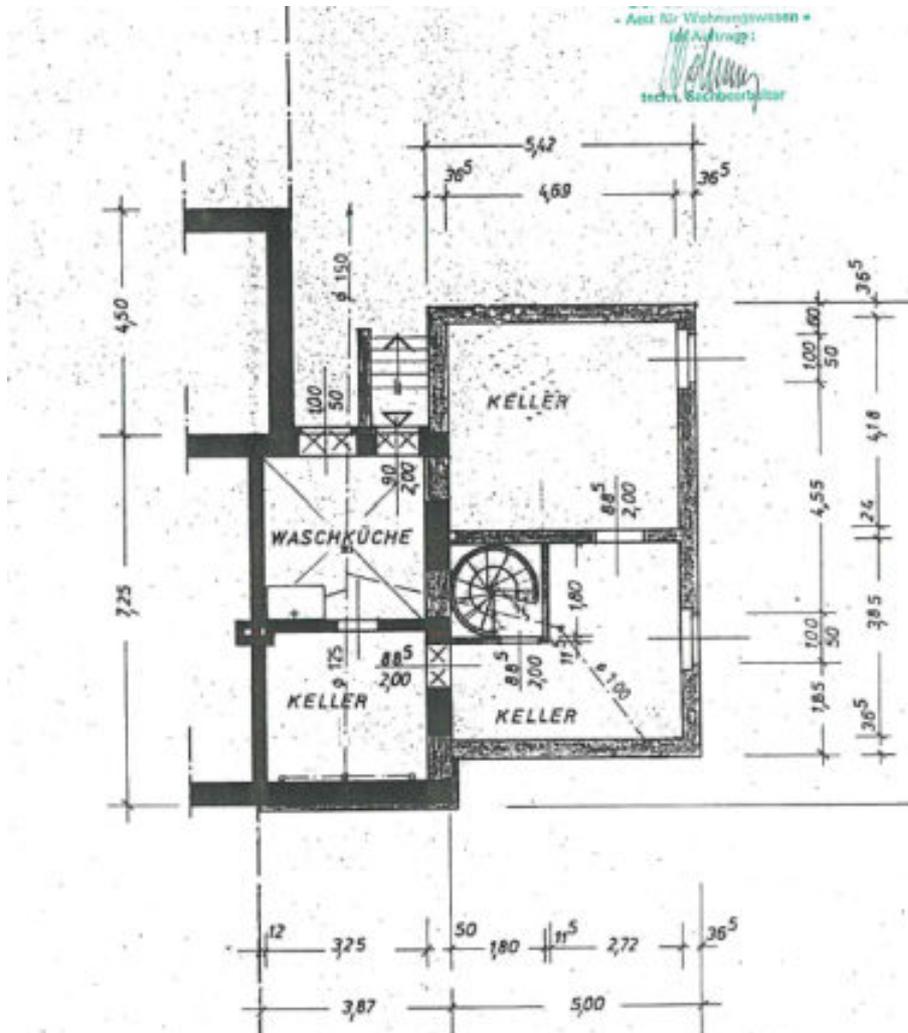
Bauzeichnungen (Kopien aus der Bauakte – unmaßstäblich)

Lageplan aus 1993



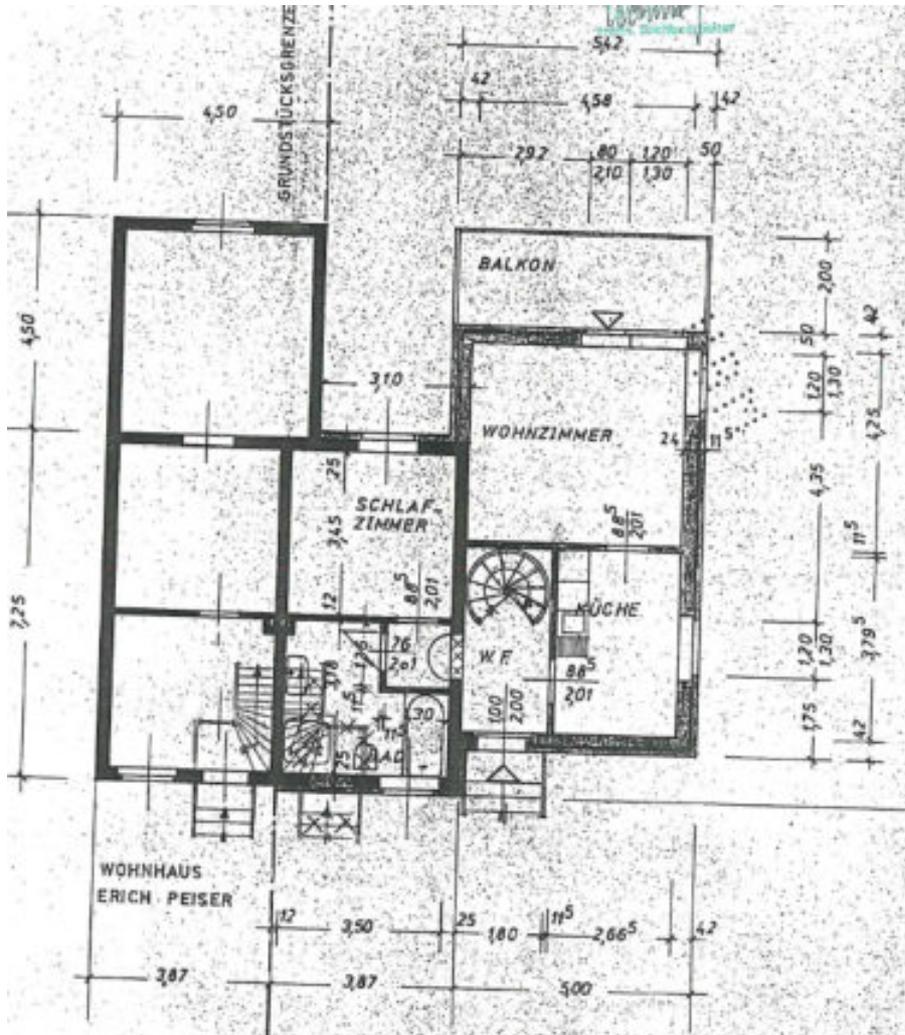
Anlage 8.7.

Kellergeschoss aus 1984



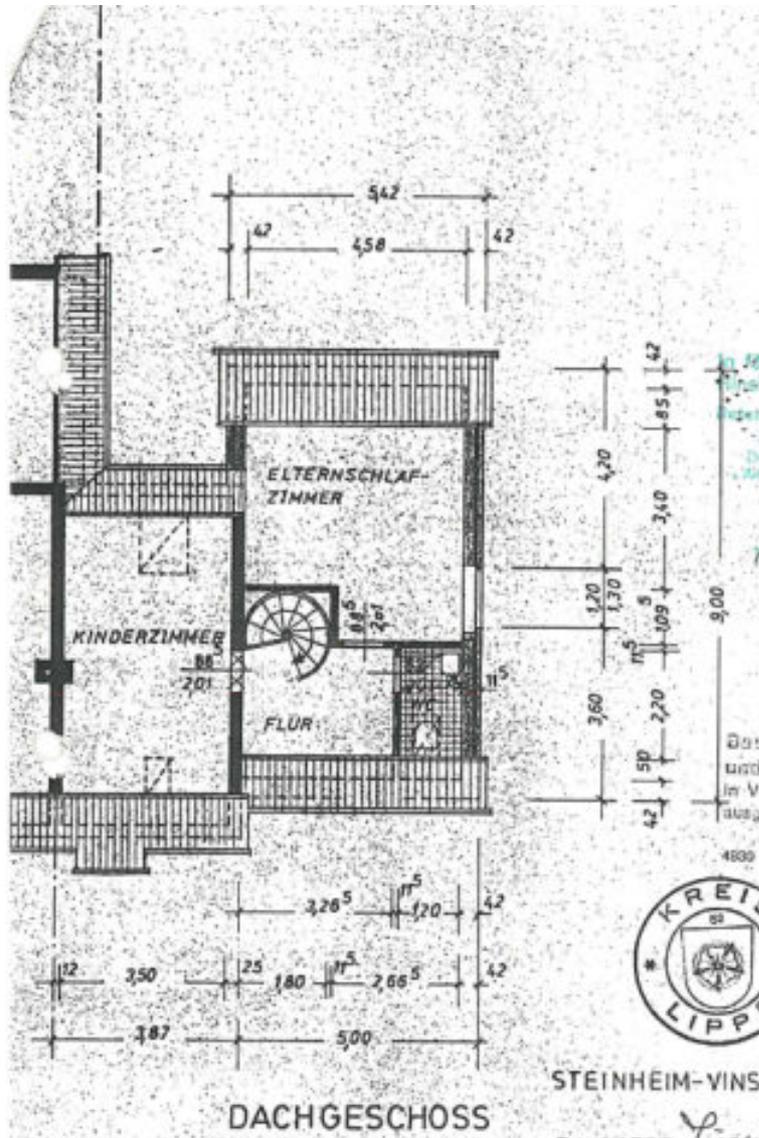
Anlage 8.7.

Erdgeschoss aus 1984



Anlage 8.7.

Dachgeschoss aus 1984



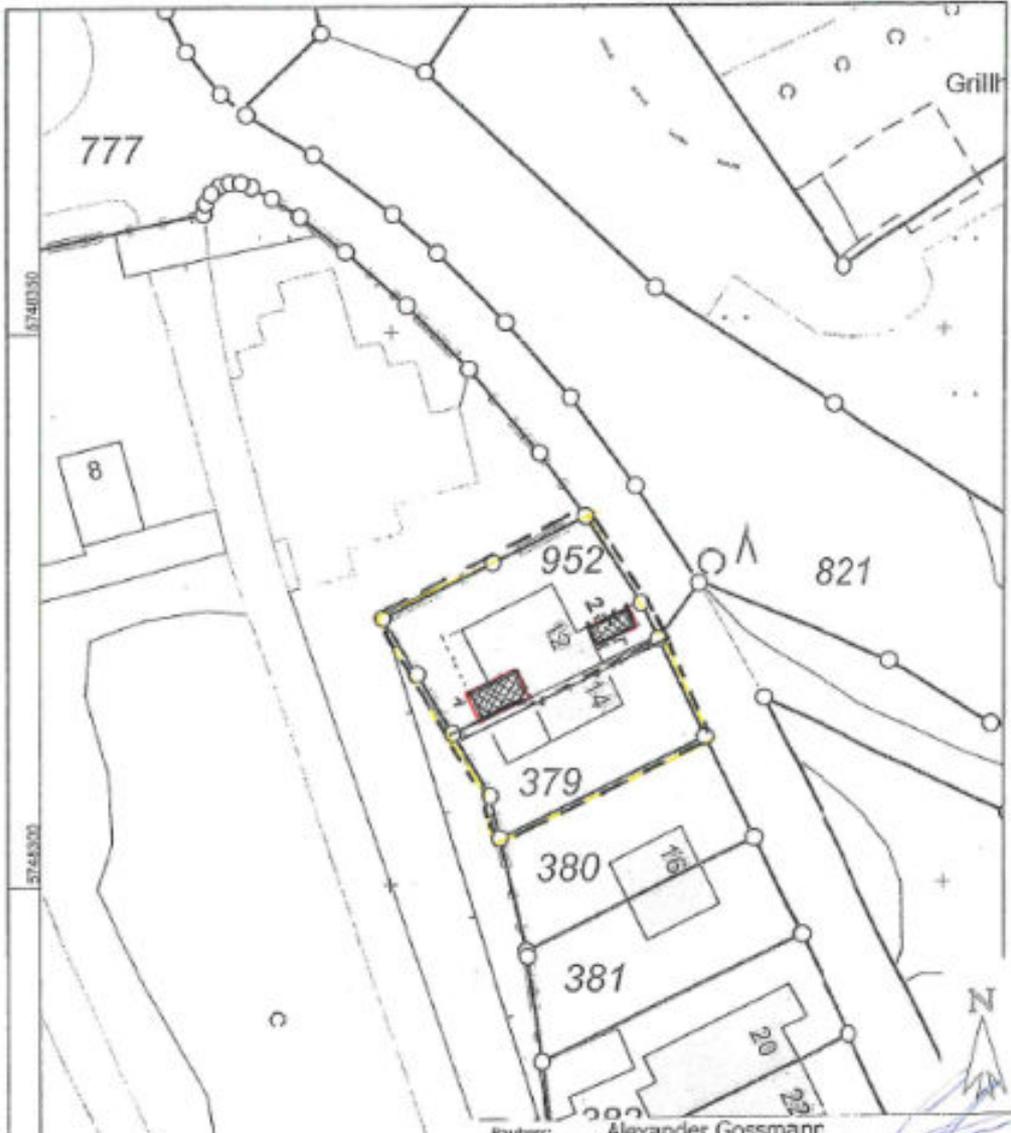
Anlage 8.7.

Lageplan 2023

LAGEPLAN M 1 : 500

Flurstück: 952
Flur: 3
Gemarkung: Bad Meinberg
Schlehdornweg 12, Horn-Bad Meinberg

Erstellt: 16.04.2021
Zeichen:



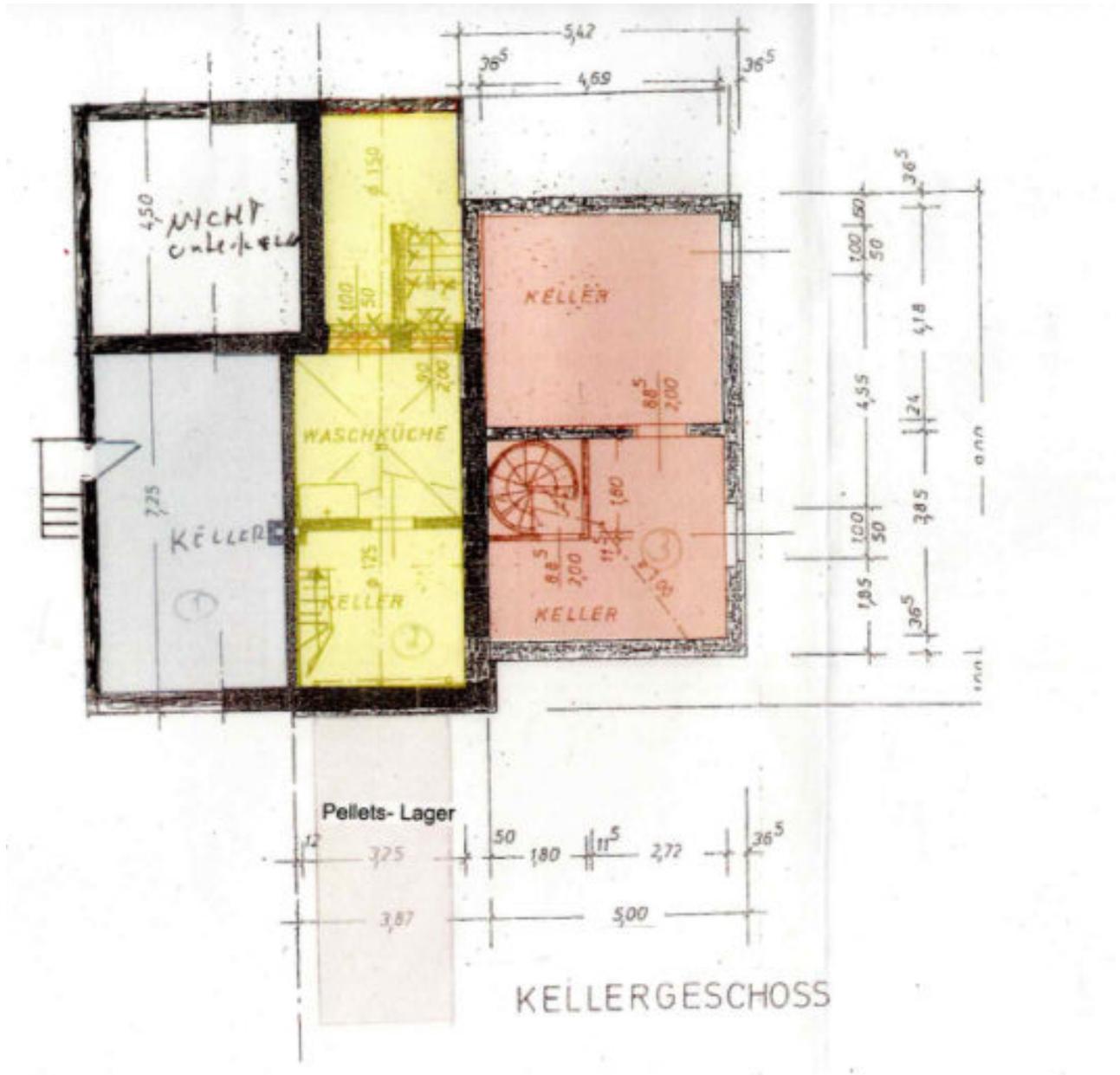
EA PLAN GmbH
t: linea.plan.gmbh@googlemail.com

Dipl.-Ing. Architekt **Kornelius Warken**
Kornelius Warken
37165 Detmold
Tel: 05231 66 22 00
www.kw-architektur.de

Bauherr:	Alexander Gossmann
	Im Lindenort 21 Detmold
Projekt:	Doppelhaus mit AnliegerWohnung
	Bad Meinberg Schlehdornweg 12-14.
Bauart:	Lageplan
Gezeichnet:	Plan-Nr.:
Maßstab:	1 : 500
	Datum: 02.04.2023

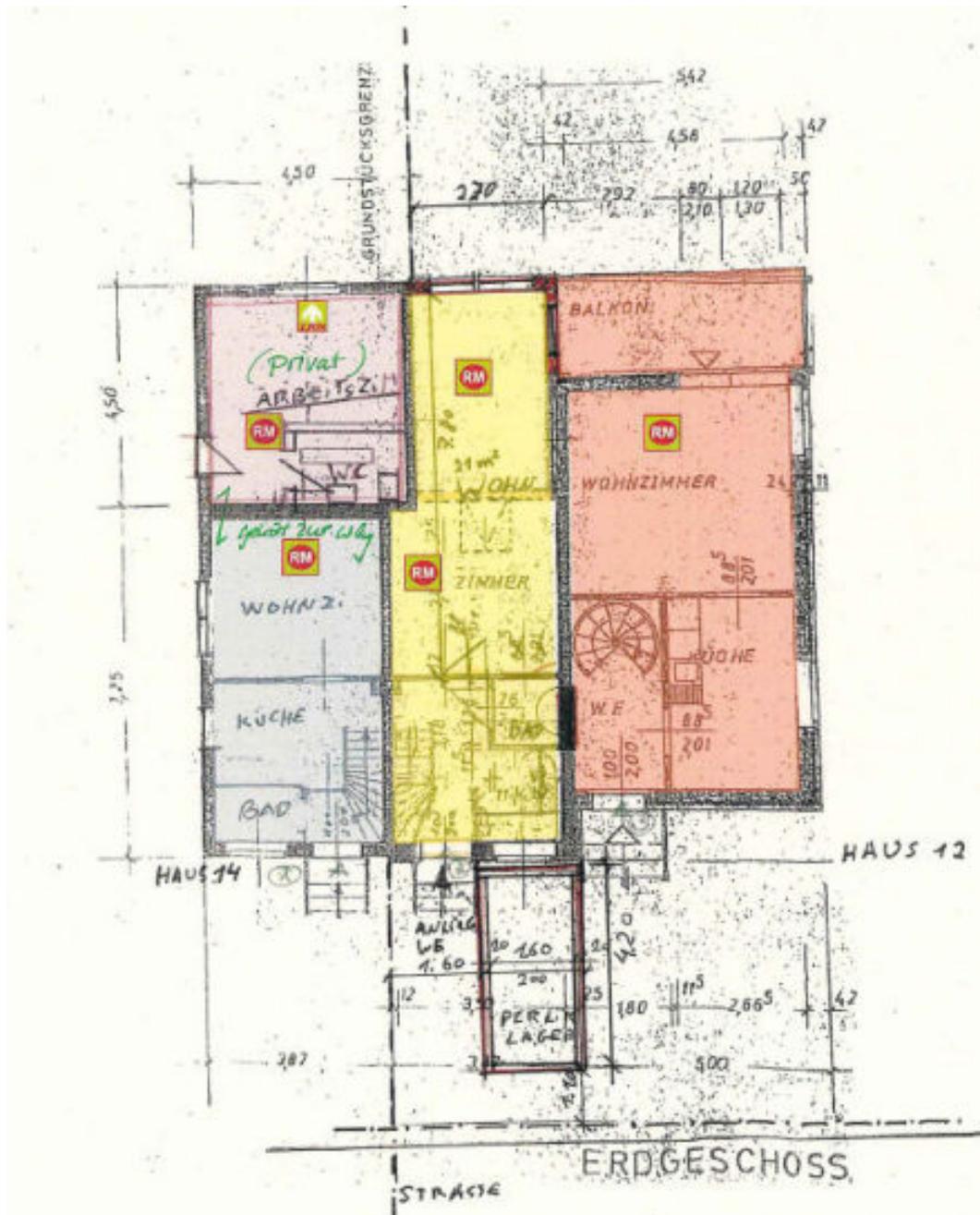
Anlage 8.7.

Kellergeschoss aus 2023



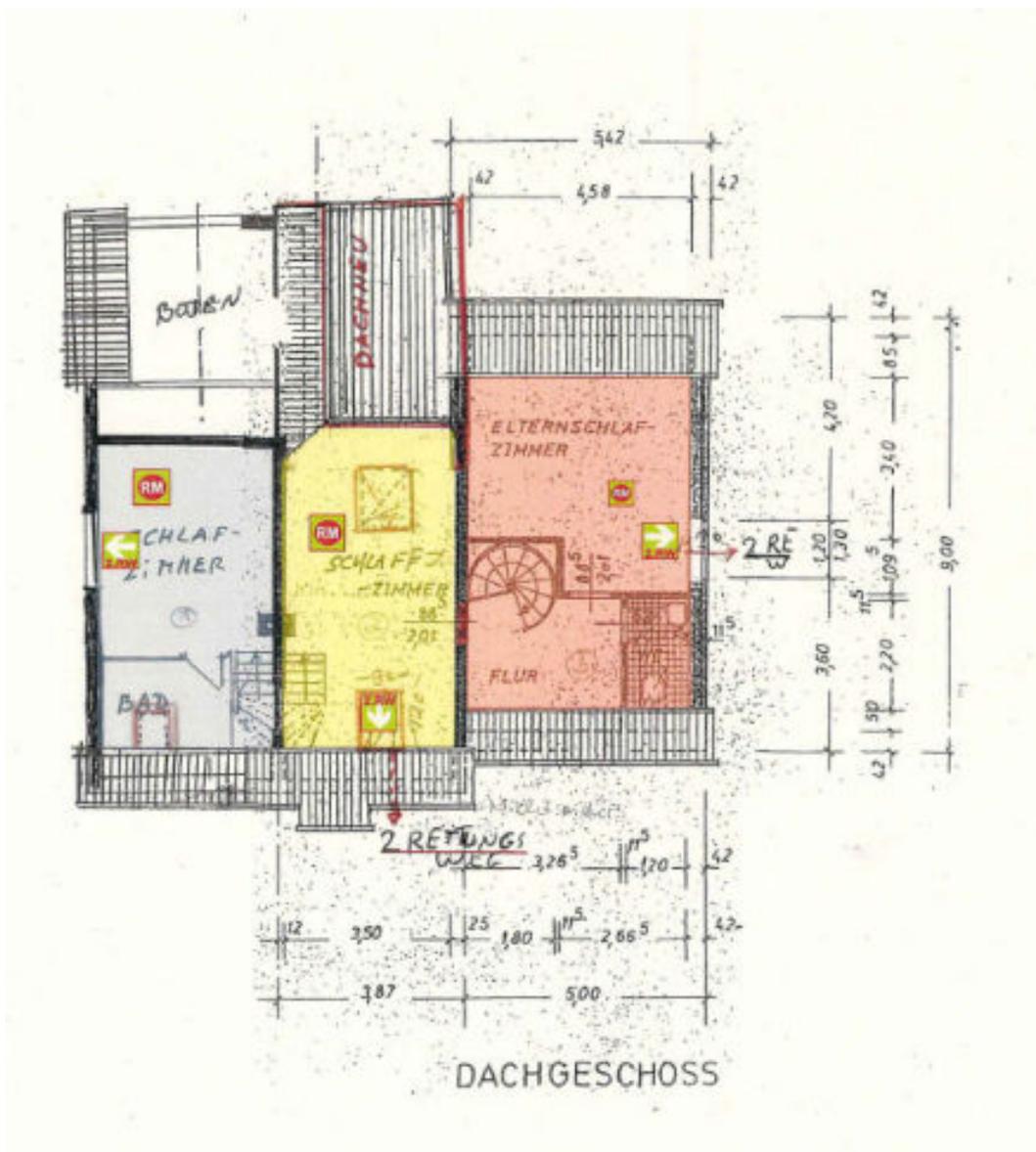
Anlage 8.7.

Kellergeschoss aus 2023



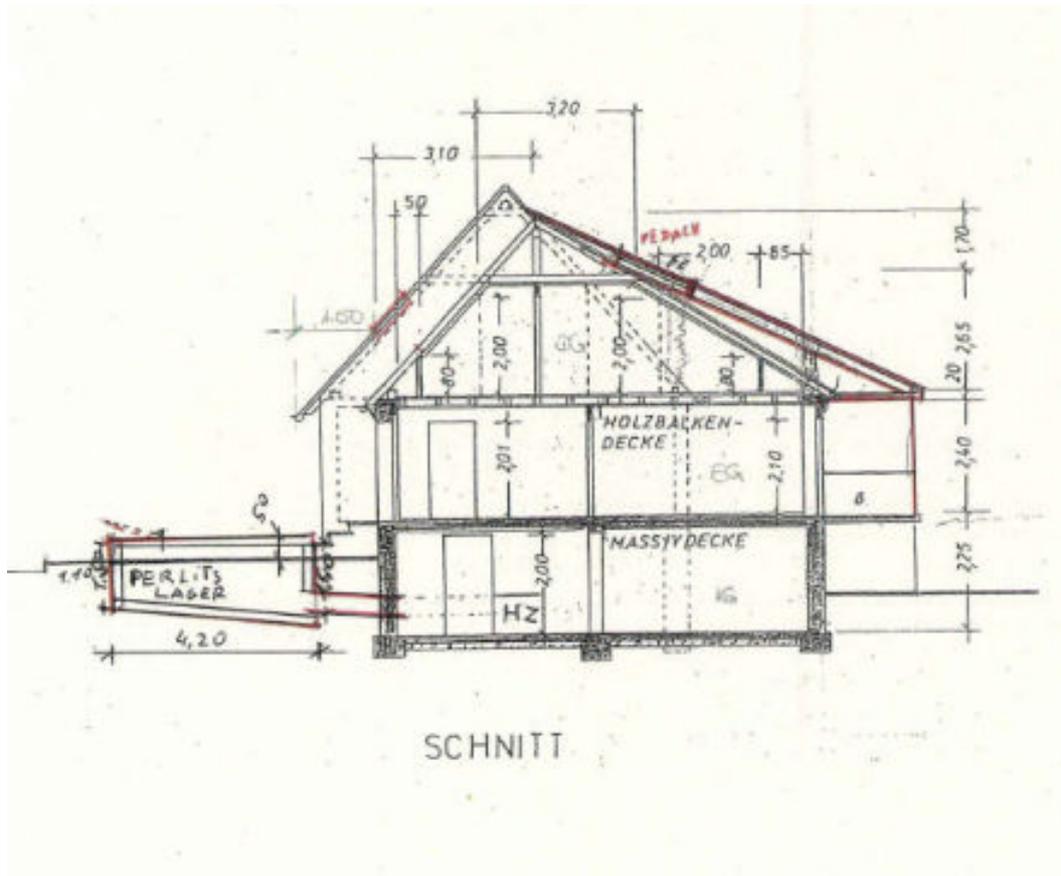
Anlage 8.7

Dachgeschoss aus 2023

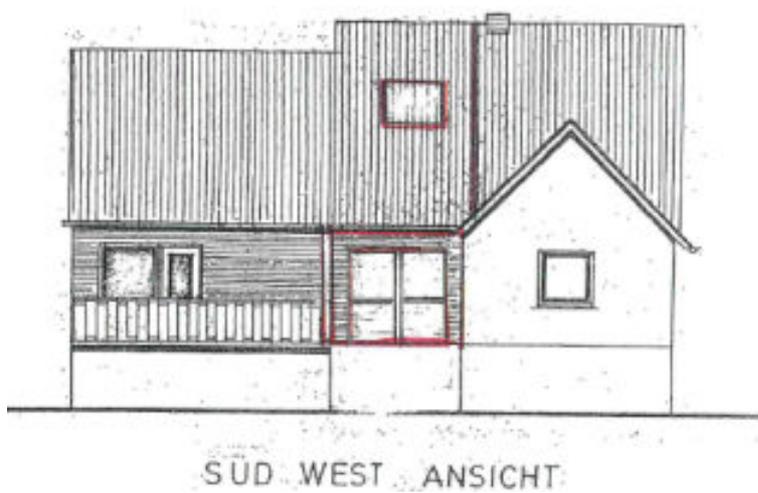


Anlage 8.7.

Dachgeschoss aus 2023



Ansichten aus 2023



Anlage 8.7.

Ansichten aus 2023



 NEU



Anlage 8.7.

Fotos

Außen



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten



Straßenansicht Altbauten
(links Nr. 14 rechts Nr. 12)



Ansicht Schlehdornweg 14 mit Kellerhals



Vorgesehenes Pelletlager /Schlehdornweg 12



Kellermauerwerk / ohne Abdichtung/
Schlehdornweg 12

Anlage 8.8.



Folienabdeckung Fassade im NO



Fensteranschluss



Haustür nicht endeingebaut



Ansicht Schlehdornweg 12 / Anbau aus 1989



Fallrohr /schadhaft /Schlehdornweg 14

Anlage 8.8.



Kellerfenster Anbau Schlehdornweg 12
Ohne Fensterbank – Kelleraußenwand mit
Wellzementplatten abgedichtet



Ansicht von NW – Anbau Schlehdornweg 12



Balkon Anbau /Schlehdornweg 12 Blickrichtung
Südosten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südwesten /
rechts Anbau Schlehdornweg 14



Fenster im Anbau Schlehdornweg 14

Anlage 8.8.



Ansicht von SW /beide Doppelhaushälften



Mauer zum Nachbarn im Südosten /
Schlehdornweg 14



Retse vom Carport / Schlehdornweg 14



Ansicht Anbau von NO / durchfeuchtete OSB
Platten / kein Dachüberstand /Schlehdornweg 14



Ansicht von Süsosten / schadhafte Dachkehle



Kellerhals / alt und schadhaft/Schlehdornweg 14

Anlage 8.8.

Innen

Haus Nr. 14

Arbeitszimmer / Privat



Bad



Zimmer



Türlaibung / Außentür



schadhafte Decke



schadhafte Decke

Anlage 8.8.

Wohneinheit 3



Bad



Feuchte Decke im Wohnraum /EG



Wohnraum mit feuchter Wand



feuchte Wand im Wohnraum



Feuchtigkeit in der Wohnraumdecke



Feuchtigkeit aus dem/ im Fußboden

Anlage 8.8.



Trennwand zwischen Eingang und Wohnraum



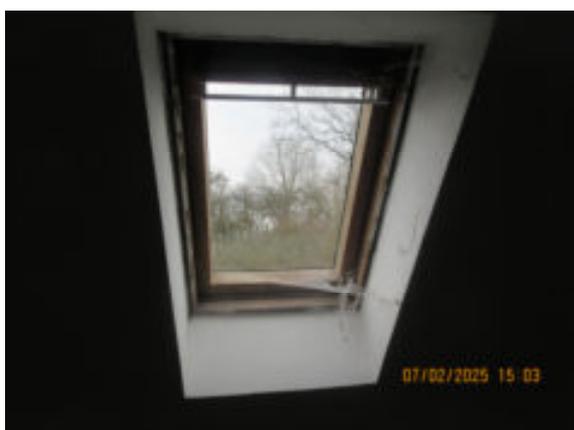
Treppenloch



Unterverteilung



Dachgeschoss / Schlafrum / Heizkörper zu hoch



Dachflächenfenster / schadhaft

Anlage 8.8.

Haus Schlehdornweg 12

Altbau Wohneinheit 2



Eingangstür



Vorn: Diele – hinten: Wohnraum



Vorn: Diele – hinten: Wohnraum ohne Außenwand



Bad



Elektroleitungen



geboffene Bauarbeiten zur geplanten
Erweiterung / rechts fehlende Fassadenklinker
Anlage 8.8.



Abgebrochene Außenmauer



Bodenraum/ Schlafräum

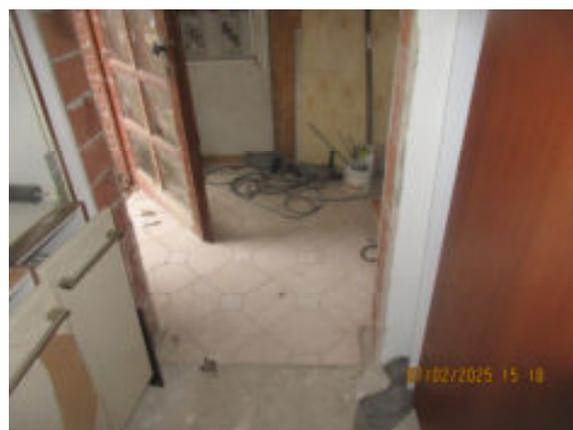


„Hinterlassenschaften“ der Nagetiere

Wohneinheit 1 Anbau



Klingelanlage



Eingangsbereich

Anlage 8.8.



Diele mit Kellertreppe



Geschosstreppe



Wohnraum



Wohnraum



Balkon / Terrasse / schadhaft



Elektrokabel / fehlende Einsätze und Abdeckungen

Anlage 8.8.



Zählerkasten / nicht fertiggestellt



Bad / unfertig



Schadhaftes Dachflächenfenster/Feuchte



Zerstörte Dämmung / Nagetiere



Wandverkleidung mit Gipskarton



Blick vom Schlafräum in den Flur

Anlage 8.8.



Heizungselement im Bad



schadhaftes Dachflächenfenster / Feuchte

Keller

Haus Nr. 12



Keller unter dem Anbau / Betondecke



Stromkabel



Begonnene sanitäre Anlagen für Dusche, WC, etc.



Stromverteilung / Stromzähler für die geplanten Wohneinheiten 2 und 3

Anlage 8.8.



Aufgerissener Boden mit Abwasserleitungen



Reste in der alten Waschküche /Altbau



Abwasserleitungen



Flur zum Haus Nr. 14



Holzbalkendecke / nicht verkelidet



Pelletlagerkiste

Anlage 8.8.



Leitungen für für Abwasser und Strom

Haus Nr. 14



Heizkessel / Pellet



Heizkessel / Detail



Heizkessel / Detail



Heizleitungen

Anlage 8.8.



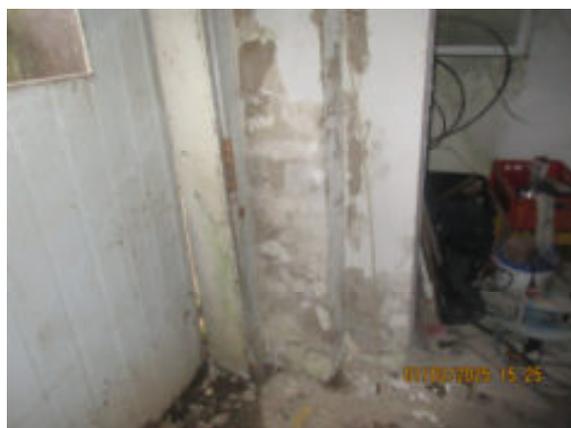
Holzbalkendecke im Heizungskeller



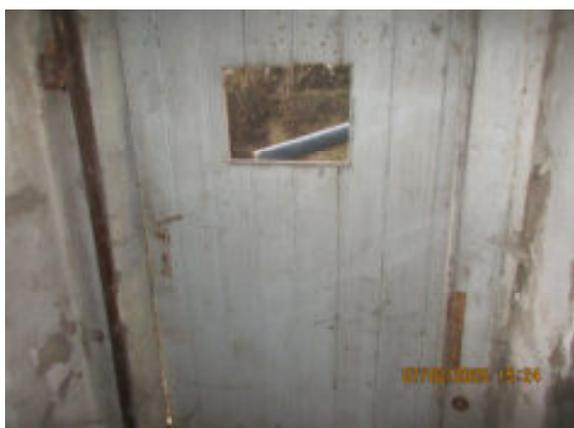
Stromkabel vom nicht unterkellerten Anbau in den Keller des Wohnhauses



Kabelgewirr



Kellerwand /schadhaft



Schadhafte Kelleraußentür

Anlage 8.8.

Standardstufen

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

Standardmerkmale	1	2	3	4	5	Wägungsanteile
Außenmaße	Holzwerk, Ziegelmauerwerk; Fugungsfuglich, Putz, Verkleidung mit Fliesenmörtelputz, Blumenstrahlen oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zugemauertes Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- bis zweifamilienhaus, z.B. Leichteisen, Kalkmauerwerk, Gasbetonmauerwerk; Einputz, Gipsbetonmauerwerk; Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- bis zweifamilienhaus, z.B. Leichteisen, Kalkmauerwerk, Gasbetonmauerwerk; Einputz, Gipsbetonmauerwerk; Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweifamilienhaus, horizontaler, Vorhangswand (z.B. Naturstein), Wärmeschutz (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Eiler etc.), Sichtbeton-Fertiggle, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisenblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachstuhl, Fachwerkdachstuhl / Walpfaden, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachstuhl oder Tondachstuhl, Blumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Steinziegel, beschichtete Betondachstuhl und Tondachstuhl, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachstuhl, Flachdachabdichtung als Dachmassen; Konstruktion in Brettstichholz, schwere Massivflachdach, besondere Dachformen, z.B. Mansarddach, Walmdach, Aufkantungsdämmung, überdachschräge Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, befeuchtbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogenstichkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holzfenster	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1985)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendiger Rahmen, Rolläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Sicherheit, besonderer Einbruchschutz	große bestehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Aufhängen in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz- und Lehmputz, einfache Kalkputzputz, Füllungen, gestrichelte, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsplatten, leichte Türen, Sanitärzangen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzszangen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidung (Holzpaneel/Massivholz); Schiebelenkenergie, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandblöcke (z.B. Plattenverleihen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Verkleidungen (Eichenholz, Metall), Akustikputz; Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Trennelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlenkonstruktion ohne Füllung, Spaltfüllung; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbohlenkonstruktion mit Füllung, Kappenbohlen; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Belastung und Holzbohlenkonstruktion mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradstufige Treppen aus Stahl, Hartholztreppen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassettensystem); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Eichenholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppen mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Lindeckung, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Lindeckung, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Einholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäranordnungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Oberflächen aus Stein, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Glas-WC, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität	1-2 Bäder mit Bw, zwei Waschbecken, bis Glas-WC, Glas-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Glas-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächensteine)	9
Heizung	Eisenblech, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einfache Gas- oder Ölheizung, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nachstromspeicher, Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarheizkörper für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminrohrfluss	Solarheizkörper für Warmwassererzeugung und Heizung, Brennwertkessel, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Feuertrennschutzschalter (FTS-Schalter), Leitung teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, abstrahlende Lüftung mit Wärmeaustauscher, mehrere Licht- und Fernwärmeanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmeaustauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

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