

Martina Kraus
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing., Architektin AKNW

32756 Detmold
Alter Postweg 31

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mobil: 0177 - 88 93 506
info@immobilienbewertung-kraus.de

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

Datum: 25.11.2025
Az.: 21 K 41/25

Internetversion

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe.
Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache
(05231 – 768 633) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
32791 Lage, Lortzingstraße 16 und
einem unbebauten Flurstück**

Gesamtbewertung (als wirtschaftliche Einheit) -Flurstücke 237 und 433-



Der **unbelastete Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit**
wurde zum Stichtag **10.11.2025** ermittelt mit rd.

260.000 €.

Verkehrswert

(Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück

Einzelbewertung / Flurstück 237



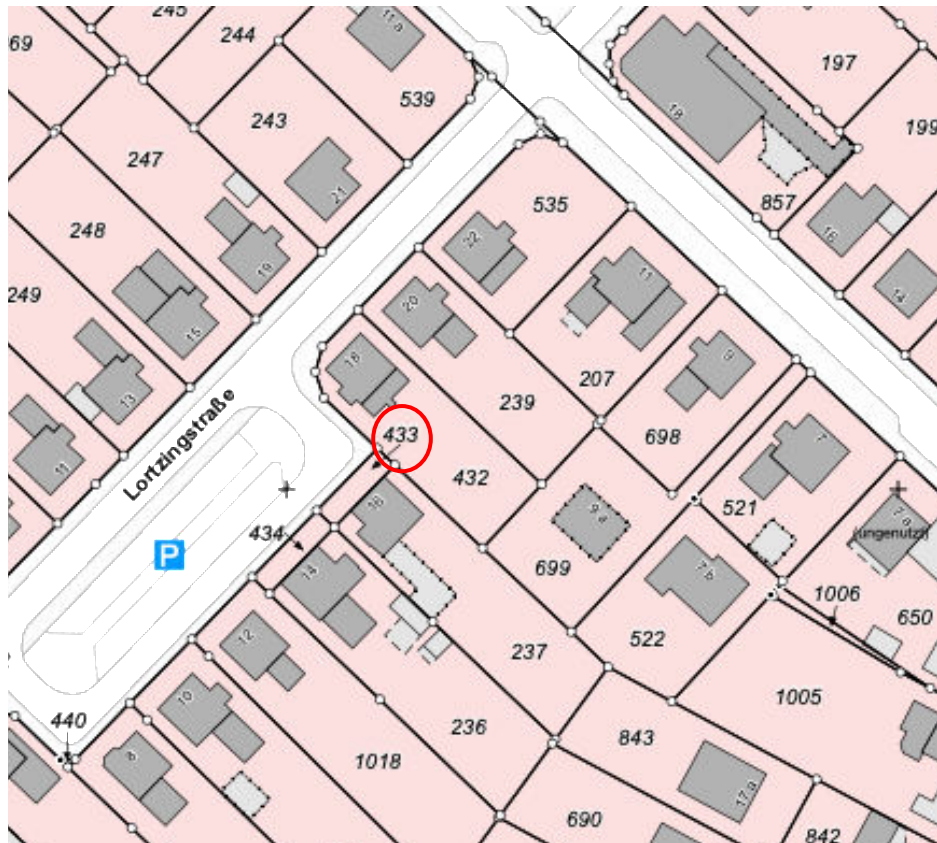
Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag **10.11.2025** ermittelt mit rd.

245.000 €.

Verkehrswert

(Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
ein **unbebautes Grundstück**

Einzelbewertung / Flurstück 433



Der **unbelastete Verkehrswert** des Grundstücks
wurde zum Stichtag **10.11.2025** ermittelt mit

1 €.

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers	6
1.5	Ergänzende Angaben	6
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Gebäudeenergiegesetz	9
2.5.3	Bauplanungsrecht	10
2.5.4	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Nutzung und Vermietungssituation	10
3	BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND AUßENANLAGEN	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.1.1	Wohngebäude:	11
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	14
4.1	Grundsätze der Wertermittlung	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
5	BODENWERTERMITTLUNG	17
5.1	Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung	18
6	SACHWERTERMITTLUNG	20
6.1	Erläuterung der Berechnung des Gebäudesachwertes:	20
6.2	Ermittlung des Ausstattungsstandards - Wohngebäude mit Dacherneuerung	20
6.3	Baupreisindex	20
6.4	Alterswertminderung - Wohngebäude	21
6.5	Wert der Außen- und sonstigen Anlagen	21
6.6	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	21
6.7	Sachwertfaktor	21
6.8	Energetische Ausstattung und deren Berücksichtigung in der Verkehrswertermittlung	22
6.9	Ermittlung des Sachwertes - Wohngebäude mit Dacherneuerung	23
6.10	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	24
6.11	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	24
7	WERTERMITTLUNG MITHILFE DES INDIREKTEN VERGLEICHSWERTVERFAHRENS	25
8	VERKEHRSWERT	27
9	RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE	29
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	29
9.3	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt I: Einfamilienhaus mit Anbau
Gemarkung Lage, Flur 3, Flurstück 237
705 m² Gebäude- und Freifläche

Bewertungsobjekt II: Unbebautes Grundstück
Gemarkung Lage, Flur 3, Flurstück 433
57 m² Gebäude- und Freifläche

Der Verkehrswert wird sowohl als Gesamtwert (wirtschaftlichen Einheit) als auch in Einzelwerten ausgewiesen.

Objektadresse: Lortzingstraße 16
32791 Lage

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lage, Blatt 7124
Lfd. Nr. 1: Flurstück 237
Lfd. Nr. 2: Flurstück 433

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

Auftrag vom 13.10.2025

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 10.11.2025

Qualitätsstichtag: 10.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 10.11.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da der Eigentümer trotz ordnungsgemäßer Einladung nicht erschienen ist. Die Bewertung erfolgte daher ausschließlich nach dem äußeren Eindruck.

Teilnehmer am Ortstermin: Nur die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Kopie Grundbuch Blatt 7124, Abdruck vom 28.07.2025, letzte Änderung vom 28.05.2025
- Bauakte aus dem Jahr 1938
- Bodenrichtwertauskunft zum Wertermittlungsstichtag
- Flurkartenauszug und Eigentumsnachweis vom 27.10.2025
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Lippe und der Stadt Detmold 2025
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- während der Ortsbesichtigung angefertigte Fotos

1.4 Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers

Bauunterlagen und historische Ausgangslage

Aus dem Bauantrag aus dem Jahr 1938 geht hervor, dass es sich ursprünglich um ein Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Anbau (ehemalige Stallungen) handelt. Eine Baubeschreibung liegt nicht vor.

Bestandssituation laut Ortsbesichtigung

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Wohnhaus derzeit über einen zweigeschossigen Anbau verfügt. Für diesen Anbau existiert keine baurechtliche Genehmigung. Die Garage des Nachbarn grenzt unmittelbar an den Anbau an; eine Abstandsflächenbaulast ist nicht eingetragen. Aufgrund der fehlenden Abstandsflächen ist die Möglichkeit einer nachträglichen Genehmigung als kritisch einzustufen.

Ein Zugang zum hinteren Grundstücksbereich über den Hof ist nicht vorhanden.

Modernisierungen

Das Gebäude wurde modernisiert. Der genaue Umfang dieser Maßnahmen ist nicht bestimmbar. Für die Wertermittlung werden daher ausschließlich die erkennbaren Modernisierungen berücksichtigt.

Wohnflächenberechnung

Da die vorhandenen Pläne unleserlich sind bzw. Unterlagen fehlen, wurde die Wohnfläche aus der Bruttogrundfläche (BGF) abgeleitet und dieser Wert der weiteren Berechnung zugrunde gelegt.

Eine Baubeschreibung liegt nicht vor.

Grundstückssituation und Erschließung

Zum Wertermittlungstichtag wird das bebaute Flurstück 237 über das benachbarte Flurstück 433 erschlossen. Damit fehlt dem Wohnhaus grundsätzlich die direkte Verbindung zur öffentlichen Straße. Da beide Flurstücke im Eigentum derselben Person stehen, ist die Erschließung derzeit gesichert.

Im Falle eines Eigentümerwechsels könnte der Eigentümer des Flurstücks 237 verlangen, dass die Nutzung des Flurstücks 433 als Zuwegung geduldet werden muss (Notwegerecht). In einem solchen Fall wäre der Eigentümer des belasteten Grundstücks durch Zahlung einer Geldrente zu entschädigen.

Bewertung des Flurstücks 433

Das Flurstück 433 weist eine Tiefe von 4,00 m und eine Breite von 14,00 m auf. Aufgrund dieser geringen Größe besteht keine eigenständige bauliche oder wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit. Das Grundstück ist praktisch nicht verwertbar und entzieht sich dem Immobilienmarkt.

Eine Trennung beider Grundstücke, etwa im Rahmen einer Zwangsversteigerung, und damit die Entstehung eines Notwegerechts ist als äußerst unwahrscheinlich einzustufen. Infolgedessen ist auch die tatsächliche Zahlung einer Notwegerechte faktisch auszuschließen.

Die im Anschreiben des Gerichts gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Sonstige Zubehörstücke sind nicht vorhanden
- Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.
- Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt

1.5 Ergänzende Angaben

Für die vorgelegten Dokumente wie Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Lippe
Ort und Einwohnerzahl:	Lage (ca. 35.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Detmold (ca. 8 km entfernt) Bielefeld (ca. 25 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 239 (ca. 200 m entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A2 (ca. 13 km entfernt, Anschlussstelle Bielefeld-Ost) A33 (ca. 21 km entfernt, Anschlussstelle Schloß Holte-Stukenbrock) <u>Bahnhof:</u> Lage (ca. 0,9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Paderborn-Lippstadt (ca. 60 km entfernt) Hannover-Langenhagen (ca. 110 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum Lage beträgt ca. 1,5 km. Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte sind in Lage vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle "Lortzingstraße") in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen; in 300 m Entfernung landwirtschaftlich genutzte Flächen; in direkter Nachbarschaft offene Bebauung; im Ortsteil aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Lagequalität:	Die Lage zum Wertermittlungstichtag gilt entsprechend ihrem Bodenrichtwertniveau (220 €/m ²) als mittlere bis gute Wohnlage von Lage.

2.2 Gestalt und Form

Flurstück 237:	<u>Straßenfront:</u> ca. 14,00 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 50,00 m <u>Grundstücksgröße:</u> 705 m ² <u>Grundstückszuschnitt:</u> regelmäßige Grundstücksform (handtuchförmig)
----------------	---

Grenzverhältnisse:

Grenzbebauung an Flurstück 236 vorhanden.

Das Grundstück verfügt über keine direkte Anbindung an eine öffentliche Straße/Weg. Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 434.

Flurstück 434:

Straßenfront:

ca. 14,00 m;

mittlere Tiefe:

ca. 4,00 m

Grundstücksgröße:

57 m²

Grundstückszuschnitt:

regelmäßige Grundstücksform (handtuchförmig)

Grenzverhältnisse:

Grenzbebauung durch Flurstück 237 vorhanden.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße

Straßenausbau:

endausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehweg vorhanden,
Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom;
Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Gasanschluss (nach Aussage der Stadt Lage)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Es wird davon ausgegangen, dass keine altlastenrelevanten Bodenverunreinigungen bestehen; eine abschließende Beurteilung bleibt einer behördlichen Prüfung vorbehalten.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1 - 2: gelöscht

lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für die Stadt Lage.

Eingetragen am 08.06.1964

lfd. Nr. 4 - 6: gelöscht

Anmerkung:

Alle in Abteilung II vorgenommenen Eintragungen werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, d. h. der Verkehrswert wird unbelastet ausgewiesen.

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte in Abteilung II bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

In der weiteren Bewertung wird von keinen sonstigen und nicht eingetragenen Lasten ausgegangen.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lage, Frau Kopp, gibt es keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Wohnungsbindung:

keine vorhanden

2.5.2 Gebäudeenergiegesetz

Allgemein:

Aufgrund des GEG gelten erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz (auch bei bestehenden Gebäuden) die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Sie betreffen den Austausch alter Standard-Heizkessel (Einbau vor 1995), nachträgliche Dämmung von Heizungs- bzw. Warmwasserleitungen (in unbeheizten Räumen) sowie obersten Geschossdecken, bzw. Dachflächen.

Im Falle eines Eigentümerwechsels besteht die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises und zur Umsetzung der Nachrüstverpflichtungen.

Der energetische Standard ist nicht zeitgemäß.

Bewertungsansatz:

In der Sachwertermittlung werden die Ausstattungsmerkmale durch Zuordnung in unterschiedliche Ausstattungsstandards und dem daraus resultierenden NHK-Ansatz wertmäßig erfasst. In der Ertragswertermittlung erfolgt die Berücksichtigung im Mietansatz.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für das Bewertungsobjekt liegt ein seit dem 12.06.2072 rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. G 22) vor, mit folgenden Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet / WA
- zweigeschossig / II
- offene Bebauung / o
- GRZ / Grundflächenzahl 0,4
- GFZ / Geschossflächenzahl 0,8
- SD / Satteldach 35°

Satzungen der Stadt Lage:

Keine wertrelevanten

2.5.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität mit den baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Die Lortzingstraße ist gemäß BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden von der unterzeichnenden Sachverständigen eingeholt.

2.8 Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und ist leerstehend.

3 Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiges Wohngebäude mit zweigeschossigem Anbau; das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Hauptgebäude ist unterkellert.
Wohnungseinheiten:	2 Wohneinheiten
Baujahr:	1936
Gesamtnutzungsdauer ¹ :	80 Jahre
Restnutzungsdauer ² :	40 Jahre
Modifiziertes Baujahr:	1985
Modernisierungen:	Aufgrund des äußeren Anscheins konnten folgende Modernisierungen festgestellt werden: • Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich der Verkleidung des Schornsteins sowie der Fall- und Regenrohre • Einbau von Kunststofffenster und Haustür • Anbringung einer Fassadendämmung
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (nach vorliegender Genehmigung)

Erdgeschoss:

2 Zimmer, Küche, Bad

Dachgeschoss:

Küche, 1 Zimmer und Balkon

¹ (Die Gesamtnutzungsdauer wird nach dem NRW-Modell pauschal auf 80 Jahre festgesetzt).

² Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Berechnungsgrundlage hierfür bildet die Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW.

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	unbekannt
Kelleraußenwände:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Vermutlich Kappendecke (KG/EG) und Holzdecke (EGG / DG)
Treppen:	unbekannt
Hauseingangsbereich:	Holztürelement
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfettendach
	<u>Dachform:</u> Satteldach Hauptgebäude: 55°
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (anthrazit)
Schornstein:	gemauert, verkleidet
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Kupfer

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Heizverteilung:	unbekannt
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
<u>Sanitärbereiche</u>	
EG:	unbekannt
OG:	unbekannt

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Kellergeschoss

Bodenbeläge	unbekannt
Wandbekleidungen	unbekannt
Deckenbekleidung	unbekannt

Erdgeschoss

Bodenbeläge	unbekannt
Wandbekleidungen	unbekannt
Deckenbekleidung	

Obergeschoss

Bodenbeläge	unbekannt
Wandbekleidungen	unbekannt
Deckenbekleidung	unbekannt

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollläden
----------	--

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: 4-stufige Eingangstreppe

besondere Einrichtungen: unbekannt

Außen- und sonstige Anlagen

befestigte Flächen: Hauszugang Betonplatten, Hof Verbundpflaster

Parkplatz: Kein Stellplatz auf dem Grundstück

Einfriedungen: z.T. Drahtzaun

Grünanlagen: Der Vorgarten besteht aus Rasenfläche und einem Baum

3.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungszustand

Mängel und Schäden: Begonnene Renovierungsarbeiten im Kellergeschoß
Fassadenbewuchs

Abweichende Ertragsverhältnisse: keine

Sonstige Wertbeeinflussungen: Rückschnitt erforderlich im Außenbereich/Garten

Allgemeinbeurteilung: Die Wohnlage ist als gute Wohnlage einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ebenso die Verkehrslage sind als gut zu bewerten.

Das Gebäude wirkt gepflegt, das Grundstück und die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand. Der Gartenbereich ist nach Südosten ausgerichtet.

Gebäudeberechnungen

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche nach DIN 277 maßgeblich.

Die Wohnflächenberechnung wurde von der Sachverständigen aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen überschlägig ermittelt.

Bruttogrundfläche (BGF)

Hauptgebäude: rd. 212,00 m²

Wohnfläche (WFL)

EG: 60,00 m²

DG: 52,00 m²

gesamt: 112,00 m²

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 bis 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zuzgl. Eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besondere Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlage wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (§ 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Schwert-/Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke (§§ 40 Abs. 1, 27 Abs. 2 und § 35 Abs. 1 ImmoWertV).

Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem auch zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen).

Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach VW-RL) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW. Andere Datensammlungen können nur dann herangezogen werden, wenn diese der Qualität der vorgenannten Kaufpreissammlungen, z.B. hinsichtlich Aktualität, umfassender Beschreibung der Grundstücke/Wohnungen sowie Repräsentativität, gleichwertig ist. Eine Quellenangabe ist erforderlich.

Der Vergleichswert kann auch mit Hilfe von Bodenrichtwerten (§ 13 ImmoWertV) oder Immobilienrichtwerten (besondere Gebädefaktoren, gem. § 20 ImmoWertV) abgeleitet werden. Bodenrichtwerte (pro m² Grundstücksfläche) und Immobilienrichtwerte (pro m² Wohn-/ Nutzfläche) sind auf ein lagetypisches Normobjekt bezogen. Diese Richtwerte, aus normierten Kaufpreisen (oder auch Vergleichspreise auf das Richtwertgrundstück/-objekt bezogen) pro Gebiet sachverständig abgeleitet und einem Nachbarschaftsvergleich unterzogen, werden durch den Gutachterausschuss auf einer Karte (analog oder digital) veröffentlicht.

Stehen keine Immobilienrichtwerte zur Verfügung, kann der Vergleichswert aus anderen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ermittelt werden, wenn Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht sind. Ertragsfaktoren, wie Rohertragsvervielfältiger, erlauben i. d. R. nur die Ermittlung eines überschlägigen Vergleichswertes.

Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Verfahren für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlage (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlage zeitlich begrenzt.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Unterstützend wird das **indirekte Vergleichswertverfahren** mithilfe des Immobilienrichtwertes durchgeführt.

Sowohl bei Sachwert- als auch bei indirekten Vergleichswertverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen
- Abweichende Ertragsverhältnisse
- Sonstige Wertbeeinflussungen

5 Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – 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 seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.1 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Flurstückes 237

Der **Bodenrichtwert** beträgt **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I – II
Grundstücksfläche	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I – II
Grundstücksfläche	=	705 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	220,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	10.11.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 220,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	705	× 1,015	UK 100,7 / UK 99,2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I – II	I – II	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= rd. 223,30 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 223,00 €/m ²	
Fläche			× 705 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 157.215,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2025 insgesamt **157.000,00 €**.

5.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Flurstückes 433

Der **Bodenrichtwert** beträgt **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I - II
Grundstücksfläche	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	unbebaut
Grundstücksfläche	=	57 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	220,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	10.11.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 220,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	57	× 1,093	UK 108.4 / UK 99,2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I - II		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= rd. 240,46 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 240,00 €/m²	
Fläche			× 57 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 13.680,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2025 insgesamt **14.000,00 €**.

6 Sachwertermittlung

Der **Gebäudesachwert** wird nach folgendem Schema ermittelt:

Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß § 36 ImmoWertV, Anlage 4
x
Bezugseinheit des Gebäudes (z. B. BGF)
=
Herstellungskosten der Gebäudeart
x
Baupreisindex
=
Herstellungskosten des Gebäudes am Stichtag
-
Alterswertminderung
=
Gebäudesachwert

6.1

6.2 Erläuterung der Berechnung des Gebäudesachwertes:

Der Wert für die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Brutto-Grundfläche (BGF) pro m² wird je nach der Bauart und der Bauweise nach den Normalherstellungskosten (NHK) aus der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 ermittelt.

Die NHK sind von der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard abhängig. Abweichungen von der Norm der Gebäudeart hinsichtlich der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und der Drenpelhöhe werden durch Korrekturfaktoren berücksichtigt. Ein rechtlich zulässiger Spitzbodenausbau wird ebenfalls durch einen Zuschlagsfaktor eingerechnet. Die Korrekturfaktoren sind Bestandteil des Sachwertmodells der AGVGA NRW. Setzt sich ein Gebäude aus mehreren Gebäudearten zusammen, so werden die Normalherstellungskosten anteilig für jede Gebäudeart ermittelt und mit der zugehörigen BGF multipliziert. Der Ausstattungsstandard wird einheitlich angesetzt.

Beim Bewertungsobjekt liegt eine Gebäudeart vor:

Nr.	Gebäudeart	Geschosse
1.01	freistehendes Einfamilienhaus*	unterkellert, EG, DG ausgebaut

6.3 Ermittlung des Ausstattungsstandards - Wohngebäude mit Dacherneuerung

Der Ausstattungsstandard wird über die Gebäudestandardkennzahl (GSK) ermittelt. Die vorhandene Ausstattung wird in 5 Standardstufen eingeordnet. Liegen Ausstattungsmerkmale in verschiedenen Stufen vor, erfolgt die Zuordnung anteilig.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Auswertung genannt:

Gebäudeart	Nr.	Stufenwertigkeit	Ausstattungsstandard
freistehendes Einfamilienhaus	1.01	0,833	3,02

6.4 Baupreisindex

Als Baupreisindex wird der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden im gesamten Bundesgebiet, einschl. Umsatzsteuer, mit dem Basisjahr 2010 verwendet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.

6.5 Alterswertminderung - Wohngebäude

Diese ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Beurteilungszeitraum. Die Berechnung der Alterswertminderung erfolgt linear.

Der Beurteilungszeitraum entspricht der üblichen Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes. Im Sachwertmodell der AGVGA NRW wird der Beurteilungszeitraum im Allgemeinen auf 80 Jahre festgelegt.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) und dem Alter. Durch Instandsetzungen oder Modernisierungen auf der einen Seite und durch unterlassene Instandsetzung auf der anderen Seite kann sich die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

6.6 Wert der Außen- und sonstigen Anlagen

Diese Anlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert angesetzt. Bei den Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist dies der Wert für die Leitungen auf dem Grundstück einschließlich der Anschlussbeiträge für die Versorgungseinrichtungen. Der Kanalanschlussbeitrag ist im Bodenwert enthalten.

Einige Anlagen, hierzu zählen z. B. Stützmauern, die die Grundstücksqualität sichern oder eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen, und übliche Zier- und Nutzgärten, sind im Bodenwert enthalten bzw. werden nicht von jedem potenziellen Käufer berücksichtigt, da sie für ihn nicht nützlich erscheinen. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden berücksichtigt.

6.7 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 ImmoWertV) fallen eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese Merkmale werden berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Berücksichtigung erfolgt durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise.

Die Wertminderung wegen, evtl. in der Baubeschreibung aufgezeigten Baumängel und Bauschäden, erfolgt auf der Grundlage der für ihre Beseitigung erforderlichen Kosten. Sind Baumängel vorhanden, die sich nicht beseitigen lassen, wird die durch sie hervorgerufene Wertminderung nach Erfahrungssätzen berücksichtigt.

Die marktgerechte Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird somit im Wesentlichen nach Erfahrungssätzen sachverständig geschätzt.

- die auf Seite 13 genannte Eingangstreppe wird mit einem Zeitwert in Höhe von 1.000 € in Ansatz gebracht;
- Baumängel, Schäden und sonstige Wertbeeinflussungen, siehe Seite 13, werden mit einer Wertminderung in Höhe von 10.000 € berücksichtigt.

6.8 Sachwertfaktor

In den meisten Fällen weicht der Verkehrswert, von dem im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnis ab. So werden z.B. teure, vielfach sehr individuelle Objekte im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt, während preiswerte, aber intakte Objekte in sehr guter Lage tlw. mit Zuschlägen gehandelt werden). Generell hängt die vom Markt vorgenommene Anpassung insbesondere ab von der Lage, dem relativen Preisniveau, und natürlich der allgemeinen Marktgängigkeit der Objektart, dazu kommen weitere individuelle Faktoren wie Ausstattung, Unterhaltungszustand etc.

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Lippe beobachtet diese Tendenzen mithilfe der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt.

6.9 Energetische Ausstattung und deren Berücksichtigung in der Verkehrswertermittlung

Eine zusätzliche Berücksichtigung kommt nur dann in Betracht, wenn die energetischen Eigenschaften des zu bewertenden Objekts erheblich von den durchschnittlichen bauwerks- und baujahrspezifischen energetischen Eigenschaften abweichen, die den herangezogenen Kaufpreisen bebauter Grundstücke, dem Liegenschaftszinssatz, Vergleichs- oder Sachwertfaktor zugrunde liegen. In diesem Fall können die energetischen Abweichungen differenziell als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ (boG) ergänzend berücksichtigt werden.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass bei Anwendung des Sachwertverfahrens auf der Grundlage der auf 2010 bezogenen „modellhaften Normalherstellungskosten“ nach Anl. 6 der ImmoWertV davon ausgegangen werden muss, dass die seither gestiegenen energetischen Anforderungen mit dem Baupreisindex berücksichtigt werden und somit in die Sachwertermittlung eingehen, und zwar selbst dann, wenn die bauliche Anlage nicht „nachgerüstet“ wurde.

6.10 Ermittlung des Sachwertes - Wohngebäude mit Dacherneuerung

Brutto-Grundfläche Wohnhaus (ohne Anbau)		212,00 m ²
Die Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) wurden nach NHK 2010, der Zahl der Vollgeschosse und Gebäudestandardstufen für das Hauptgebäude mit ermittelt.		707,00 €/m ²
Der zum Bewertungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (2010 = 100) beträgt nach Mitteilung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 3. Quartal 2025		1,896 Punkte
Regionalfaktor		1,00
Quadratmeterpreis zum Bewertungsstichtag	(707,00 €/m ² x 1,896 x 1,00)	= 1.340,00 €/m ²
Berechnung:		
Hauptgebäude Anbau	212 m ² x 1.340 €/m ²	284.080,00 €
Herstellungskosten am Stichtag		284.000,00 €
Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)		
modifiziertes Baujahr der Gebäudesubstanz:	1995	
Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes beträgt	80 Jahre	
die modifizierte Restnutzungsdauer	40 Jahre	
Es wird die lineare Altersabschreibung gewählt		
RND/GND	= 0,5 %	= 142.000,00 €
Wert der baulichen Anlage am Stichtag		142.000,00 €
Nebengebäude		0,00 €
Außen- und sonstige Anlagen (Mängelfreier Zeitwert)		rd. 12.000,00 €
In diesem Zeitwert sind berücksichtigt		
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11.000,00 €	
Bodenbefestigungen	1.000,00 €	
Sonstiges	0,00 €	
Besondere Bauteile und Einrichtungen (mängelfrei)		0,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		
Bodenwertanteil	157.000,00 €	
Wohngebäude	+ 142.000,00 €	
Besondere Bauteile	1.000,00 €	
Nebengebäude	0,00 €	
Zeitwert der Außenanlagen	+ 12.000,00 €	= 312.000,00 €
Vorläufiger Sachwert		= 312.000,00 €

6.11 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

(§ 35 i.V.m. § 39 ImmoWertV)

Die vom Gutachterausschuss ermittelte statistische Analyse der Sachwertfaktoren, abgeleitet aus den Kaufverträgen von Ein- und Zweifamilienhäusern, bereinigt um Mängel und selbständig verwertbare Grundstücksteile, ergibt unter Anwendung von Korrekturfaktoren für Optik, Lagewert, Wohnfläche, Gebäudekennzahl (GKZ), Baujahr, Kellergeschossanteil, Anzahl der Vollgeschosse und Anteil des ausgebauten Dachgeschosses, einen Sachwertfaktor in Höhe von 0,94.

Aufgrund des bestehenden Leerstands und der nicht möglichen Innenbesichtigung ist von einem erhöhten Marktrisiko auszugehen.

Der Liegenschaftszins wird entsprechend um 5 Prozentpunkte reduziert und mit 0,89 angesetzt.

Es wird ein Sachwertfaktor von **0,89** gewählt.

Daraus ergibt sich:

312.000,00 € x 0,86 = 277.680,00	rd. 278.000,00 €
----------------------------------	-------------------------

6.12 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel, Schäden und sonstige Wertbeeinflussung - 10.000,00 €

ergibt 268.000,00 €

Der Sachwert beträgt somit rd. 270.000,00 €

7 Wertermittlung mithilfe des Indirekten Vergleichswertverfahrens

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold u. a. für Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte ermittelt. Diese werden aus Kaufpreisen als lagetypischer Wert abgeleitet.

Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Nicht enthalten sind Nebengebäude, besondere Einrichtungen sowie eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden). Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist. Die Umrechnungskoeffizienten wurden, wie auch die Immobilienrichtwerte, im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Lippe hat zum Stichtag 01.01.2025 den Immobilienrichtwert für die Zone, in der die Bewertungsfläche liegt, zu **1.770,00 €/m²** Wohn- und Nutzfläche ermittelt.

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf folgende Merkmale - jeweils mängelfrei und ohne Nebengebäude und Garagen:

Lage und Wert	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt
Ortsteil	Lage	Lage
Immobilienrichtwert	1.770 €	1.770 €
Beschreibende Merkmale (Gebäude)		
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser	Einfamilienhaus
Lagewert	220	242
Wohnfläche	140 m ²	112 m ²
Baujahr (modifiziert)	1978	1985
Anzahl der Wohneinheiten	1	1
Optik	normal ansprechend	normal ansprechend
Anzahl der Geschosse	1	1
Ausstattungsklasse	mittel	mittel
Grundstücksgröße	600 m ²	705 m ²
Beschreibende Merkmale (Grundstück)		
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei

Abweichungen in den Merkmalen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht sind, lassen sich für die Merkmale Lagewert, Baugrundstücksfläche, Gebäudeart, Optischer Eindruck, Alter und Wohnfläche, die Immobilienrichtwerte wie folgt anpassen:

Immobilienrichtwert	1.770,00 €				
	a		b		b/a
Merkmal	Immobilien- richtwert	Umrechnungs- koeffizienten	Objekt	Umrechnungs- koeffizienten	
Lagewert	220	103,7	242	105,2	1,014
Wohnfläche	140 m ²	100	112 m ²	110,8	1,108
Anzahl der Einheiten	1	100	1	100	1,000
Optik	normal ansprechend	100	normal ansprechend	100	1,000
Baugrundstücksfläche	600	100	705	102,4	1,024
Bauweise	freistehend	100	freistehend	100	1,000
Gesamtumrechnungskoeffizient					1,150
Umgerechneter Immobilienrichtwert			1.770 €/m ² x 1,150 =	2.035,50	
Vergleichswert				2.036,00 €/m²	

Damit ergibt sich der Immobilienrichtwert zu

112 m² x 2.036 €/m²

= 228.032,00 €

Sonstige Wertbeeinflussungen

siehe Sachwertverfahren

- 10.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert

= 218.032,00 €

Vergleichswert

rd. 220.000,00 €

8 Verkehrswert

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Indirekter Vergleichswert	Sachwert
Flurstück 237 inkl. Wohnhaus	220.000,00 €	270.000,00 €
Flurstück 433	14.000,00 €	14.000,00 €
Summe	234.000,00 €	284.000,00 €

8.1 Gesamtbewertung (wirtschaftliche Einheit)

Die Sachverständige ermittelt den unbelasteten Verkehrswert der **wirtschaftlichen Einheit** (unter zusätzlicher Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie der Unsicherheiten infolge der getroffenen Annahmen)

Gemarkung	Lage
Flur	3
Flurstücke	237 und 433
	Lortzingstraße 16
	32791 Lage

zum Wertermittlungstichtag **10.11.2025**

mit rd. 260.000 €

Dies entspricht rd. 2.190,00 €/m² der gesamten Wohnfläche.

Plausibilisierung:

Lt. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe und Detmold liegen die Durchschnittspreise (Ø Preis/m²-Wohnfläche) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Altersklasse 1995 - 2009 mit einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 608 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 150 m², bei 2.345,00 €/m² und einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis bei 350.000 €.

8.2 Einzelbewertung (Flurstück 237)

Die Sachverständige ermittelt den unbelasteten Verkehrswert des (unter zusätzlicher Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie der Unsicherheiten infolge der getroffenen Annahmen)

Gemarkung	Lage
Flur	3
Flurstück	237
	Lortzingstraße 16
	32791 Lage

zum Wertermittlungstichtag **10.11.2025**

mit rd. **245.000 €**

8.3 Einzelbewertung (Flurstück 433)

Da für das Flurstück 433 aufgrund seiner strukturellen Eigenschaften keine eigenständige und marktgängige Nutzung existiert, ist ein Verkehrswert im Sinne der ImmoWertV nicht ableitbar.

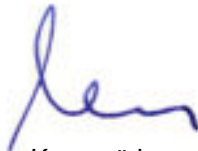
Es erfolgt daher ein Ansatz eines symbolischen Mindestwertes in Höhe von 1 €.

Gemarkung	Lage
Flur	3
Flurstück	433
	Lortzingstraße 16
	32791 Lage

zum Wertermittlungstichtag **10.11.2025**

mit **1 €**

Detmold, den 25. November 2025



Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. Martina Kraus, ö.b.u.v.



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet nicht für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen ebenfalls nicht der Haftung.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WoFIV:

Wohnflächenverordnung, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

DIN 277:

Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz

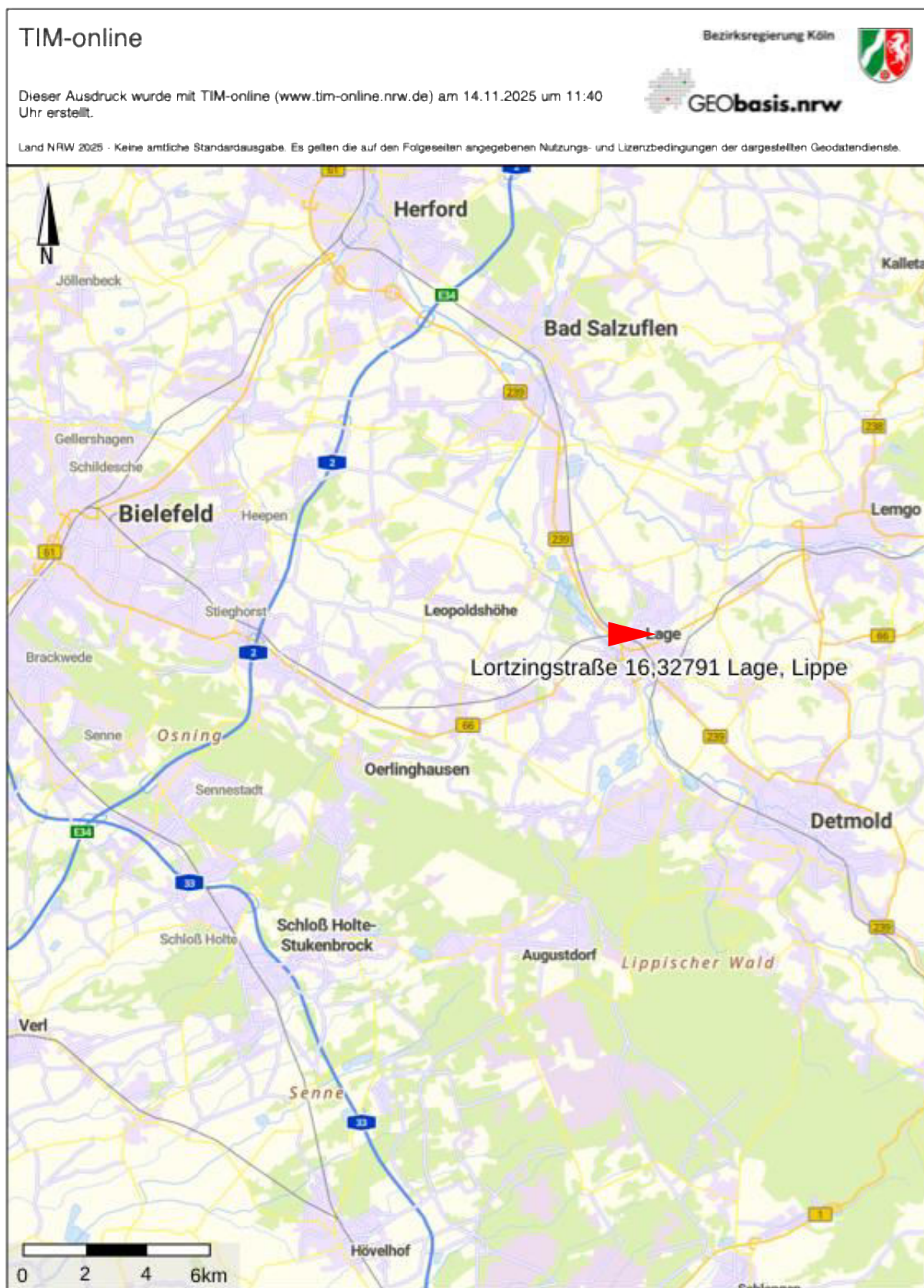
9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV
- [2] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold [Hrsg.]: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

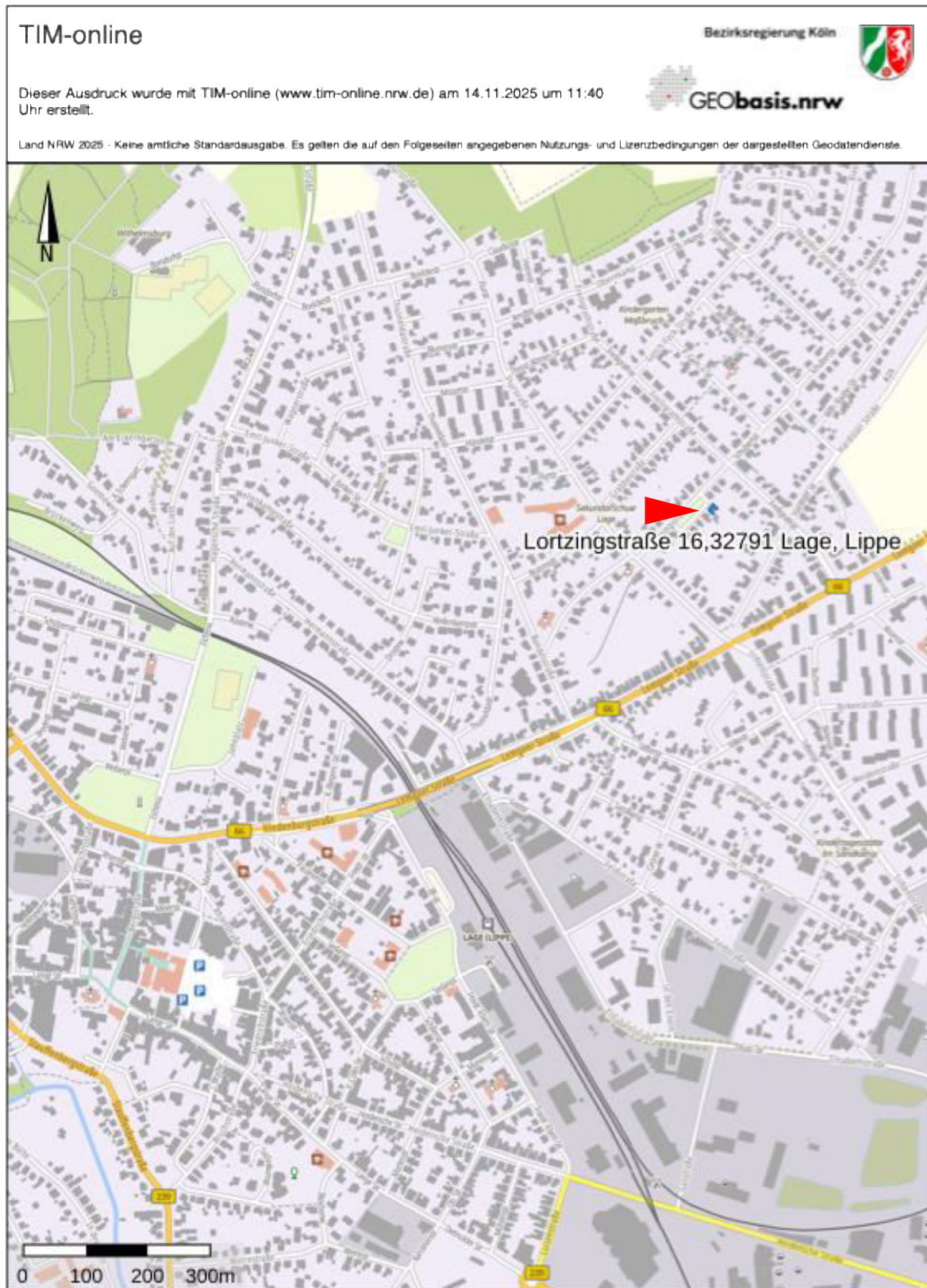
9.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01 2 Übersichtskarten
- Anlage 02 Luftbild
- Anlage 03 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 04 Erläuterungen zum Bodenrichtwert
- Anlage 05 Erläuterungen zum Immobilienrichtwert
- Anlage 06 Genehmigungs- und Bauantragspläne
- Anlage 07 Fotodokumentation

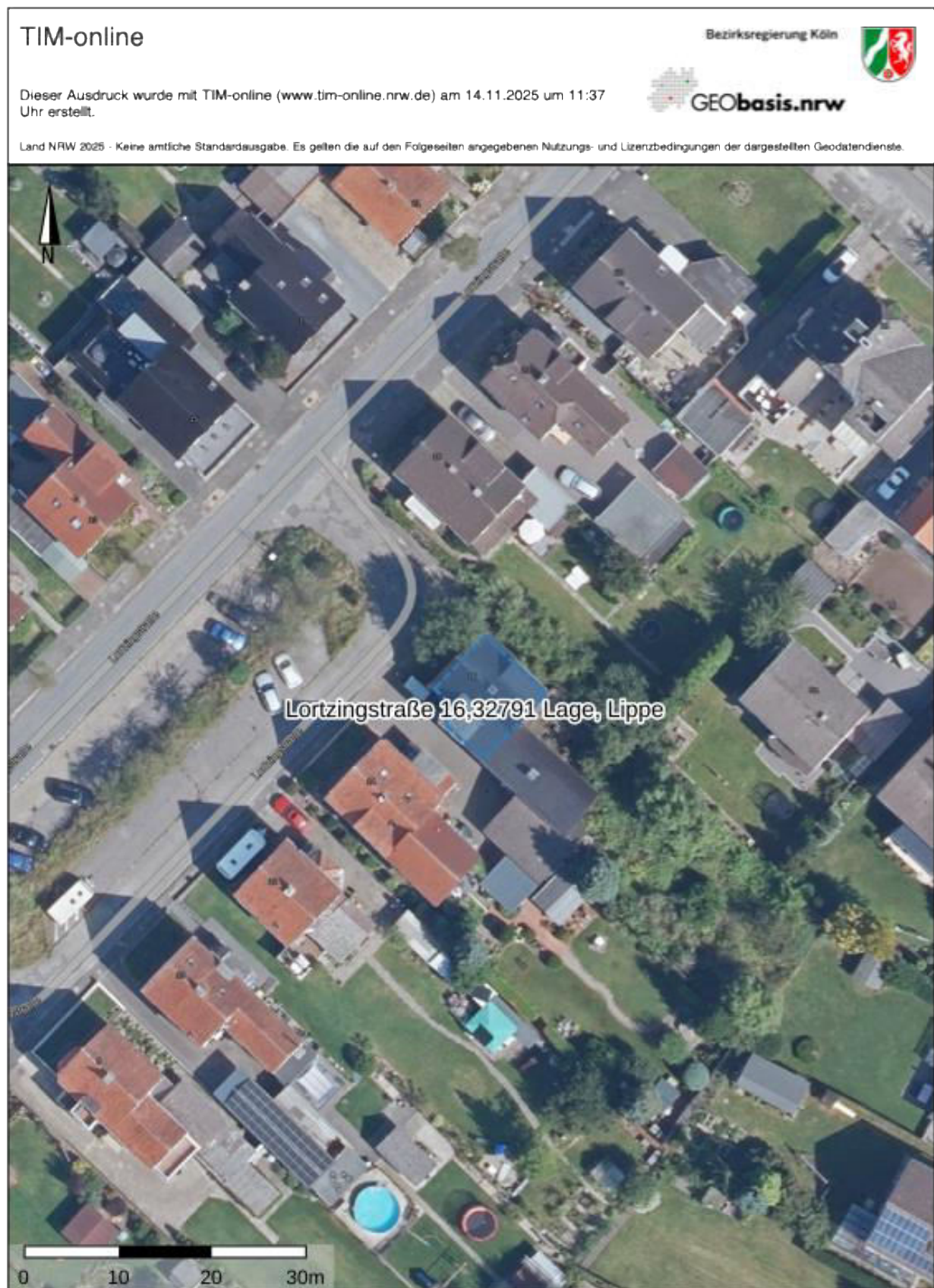
Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 2: Luftbild



Anlage 3: Eigentumsnachweis



**Kreis Lippe
Katasteramt**
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Bestandsnachweis NRW

27.10.2025

Grundbuchblatt 7124, Grundbuchbezirk 052005 Lage Amtsgericht 2303 Detmold

Angaben zum Eigentum

Eigentümer: 5

Laufende Nummer: 1

Grundstück

Grundstücksfläche: 705 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 237, Flur 3, Gemarkung 2005 Lage

Gebietszugehörig

Lage:

Fläche:

Tatsächliche Nutzung:

Laufende Nummer: 2

Grundstück

Grundstücksfläche:

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 433, Flur 3, Gemarkung 2005 Lage

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde 05766040 Lage
Kreis Lippe
Regierungsbezirk Detmold

Lage: Lortzingstraße 16

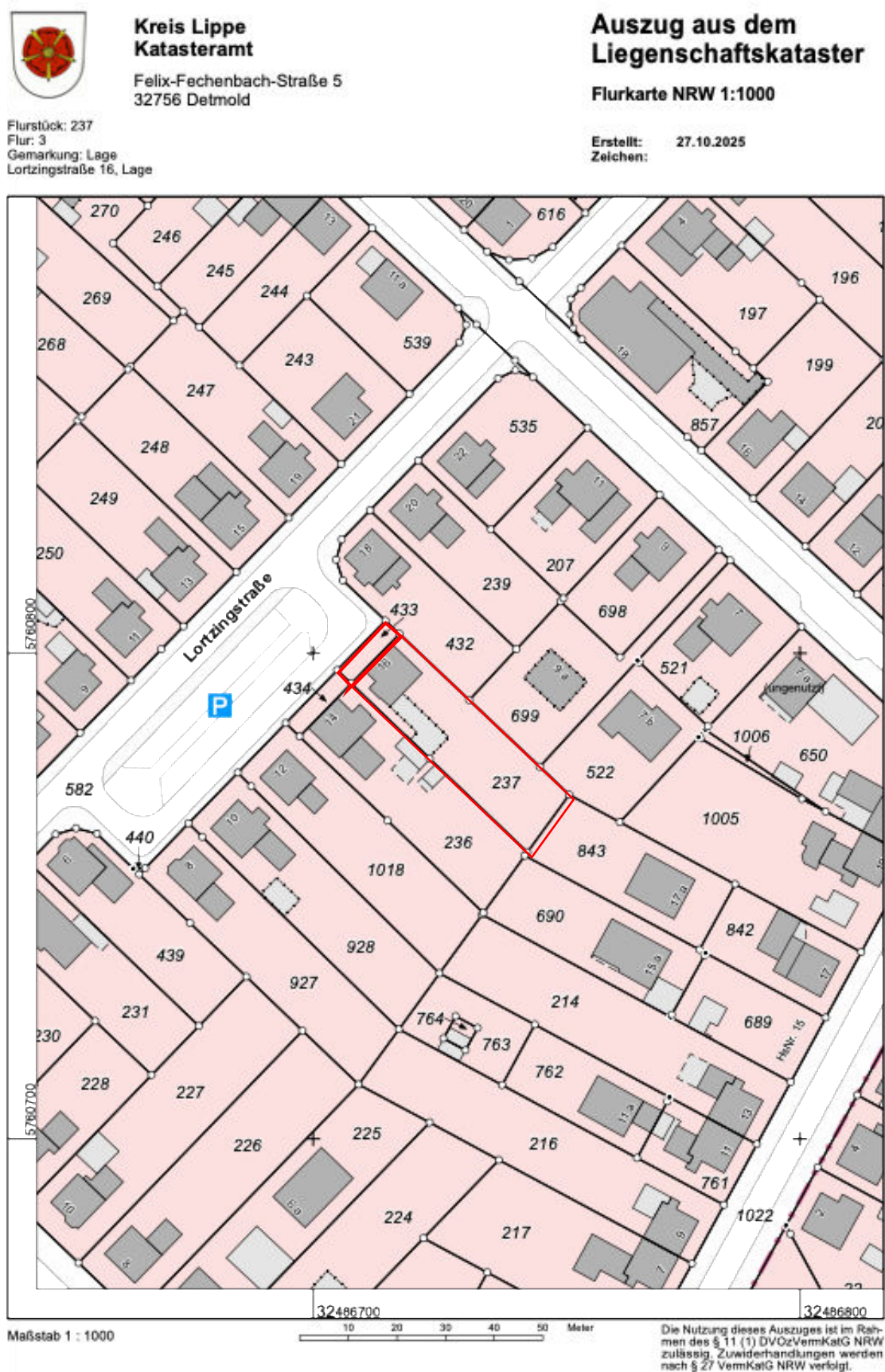
Fläche: 57 m²

Tatsächliche Nutzung: 57 m² Wohnbaufläche

Der Auszug ist maschinell erstellt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug enthält Informationen, die datenschutzrechtlichen Vorgaben unterliegen. Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (3) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach §§ 33 und 34 DSGVO NRW verfolgt.

Seite 1 von 1

Anlage 3: Flurkarte



Anlage 4: Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Kreis Lippe und in der
Stadt Detmold



Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
Tel.: 05231/62-7590

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Lage.

Die gewählte Adresse ist: Lortzingstraße 16.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 14.11.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Anlage 4: Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Kreis Lippe und in der
Stadt Detmold



Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
Tel.: 05231/62-7590

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Postleitzahl	32791
Gemarkungsname	Lage
Ortsteil	Lage
Bodenrichtwertnummer	4090006
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	800 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	160 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	227

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 14.11.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Anlage 5: Erläuterungen zum Immobilienrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Kreis Lippe und in der
Stadt Detmold



Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
Tel.: 05231/62-7590

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2025

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Lage.

Die gewählte Adresse ist: Lortzingstraße 16.

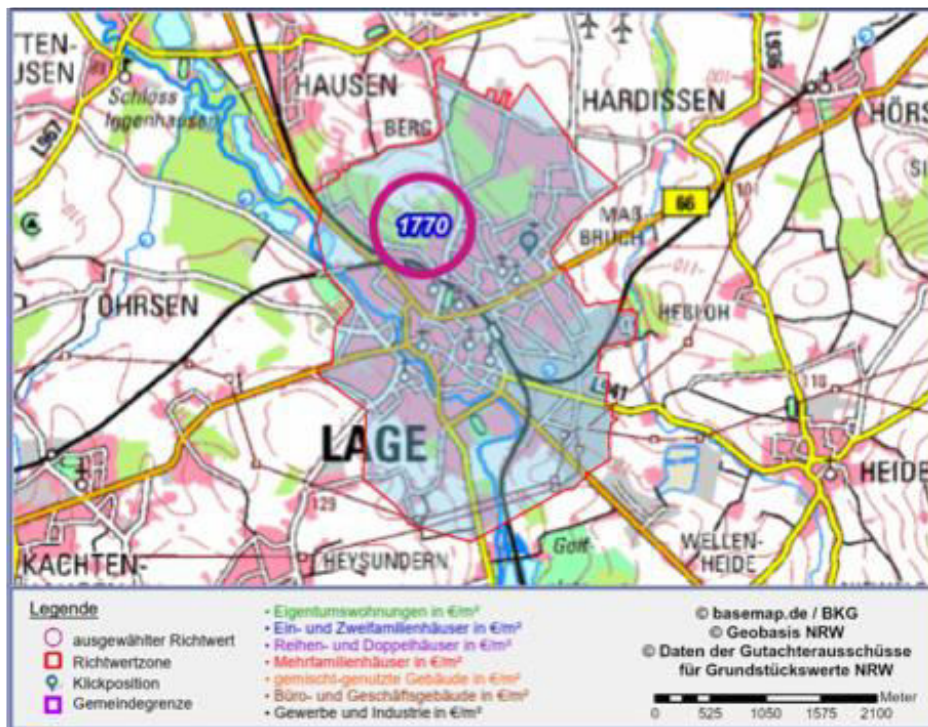


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 14.11.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Anlage 5: Erläuterungen zum Immobilienrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Kreis Lippe und in der
Stadt Detmold



Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
Tel.: 05231/62-7590

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Ortsteil	Lage
Immobilienrichtwertnummer	1314090
Immobilienrichtwert	1770 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1978
Wohnfläche	140 m²
Ausstattungsstufe	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1
Anzahl der Geschosse	1
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1
Optik	normal ansprechend
Alter	45 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragsfrei
Grundstücksgröße	600 m²
Boden-/Lagewert	220 €/m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Optik: normal ansprechend
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Anwendung

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten.

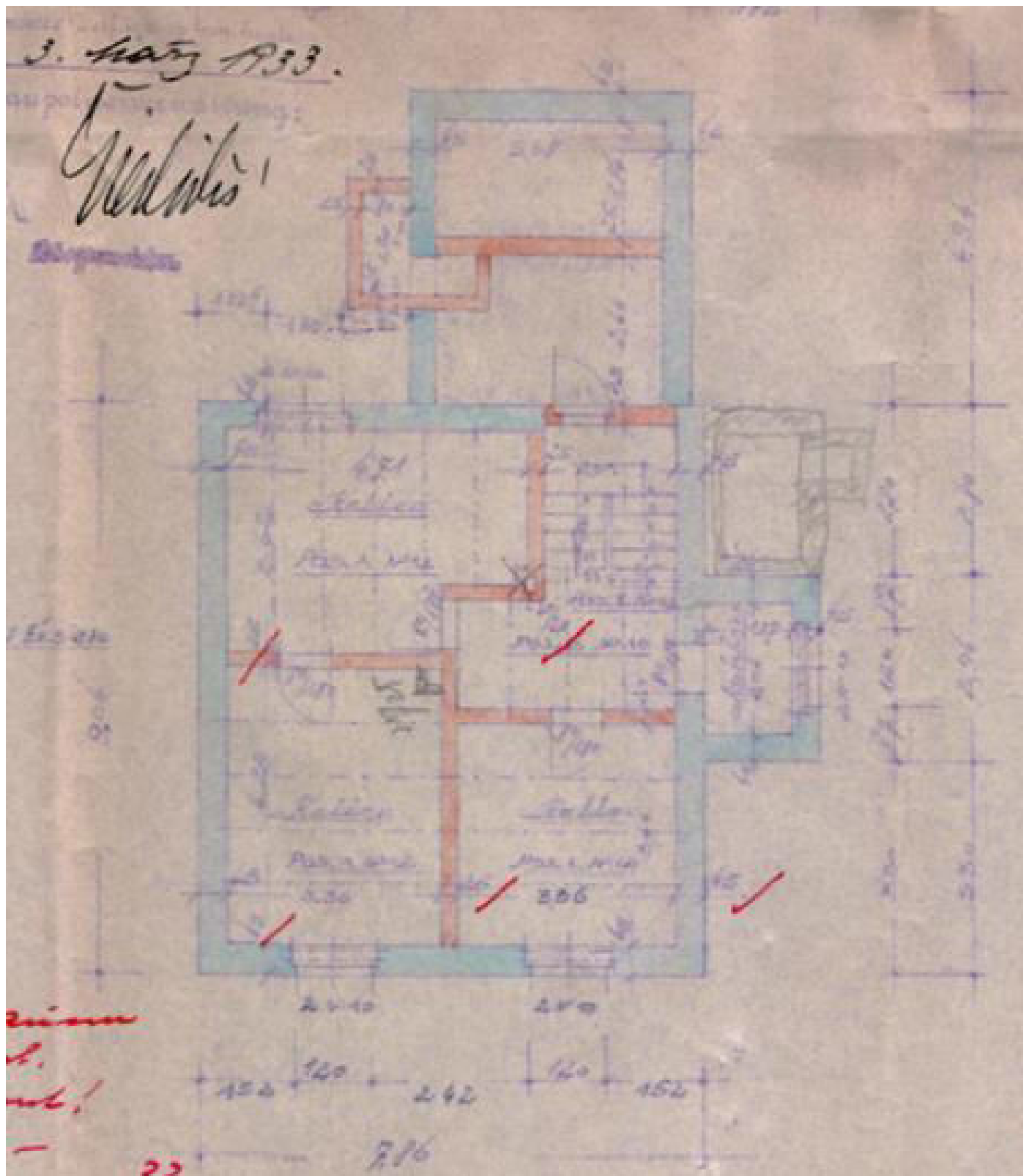
Ausgabe gefertigt am 14.11.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

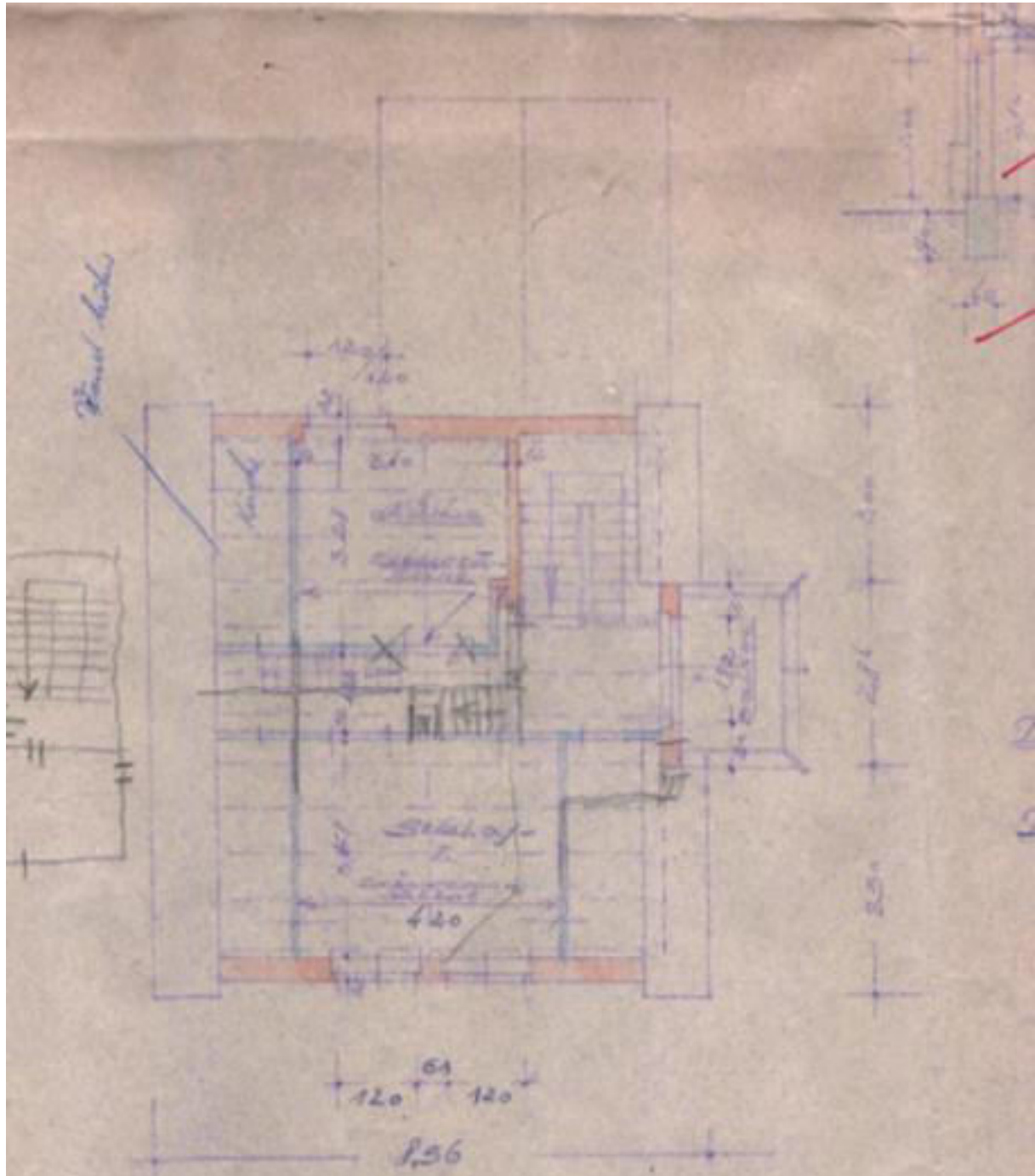
Anlage 6: Bauantragspläne

Grundriss Kellergeschoss



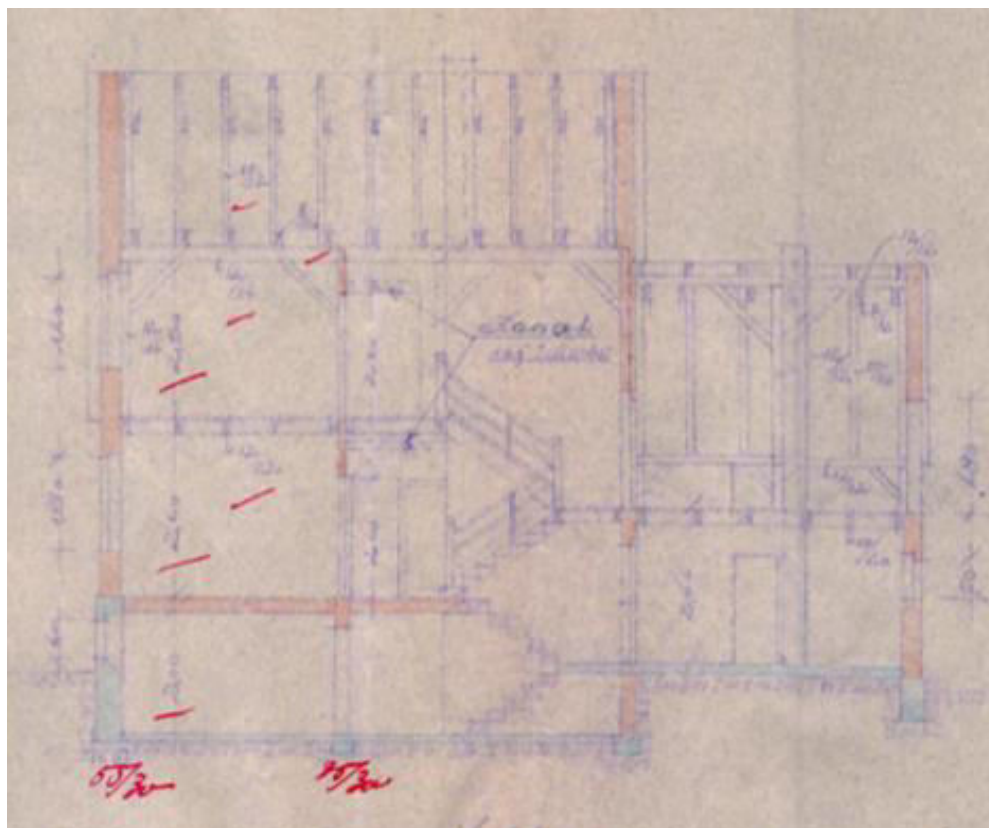
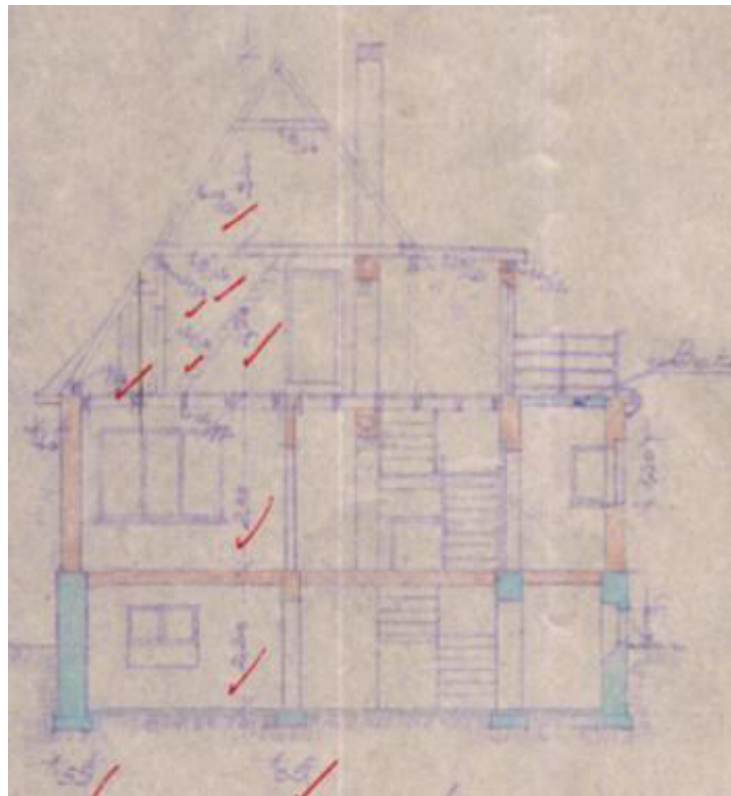
Anlage 6: Bauantragspläne

Grundriss Obergeschoss



Anlage 6: Bauantragspläne

Schnitte

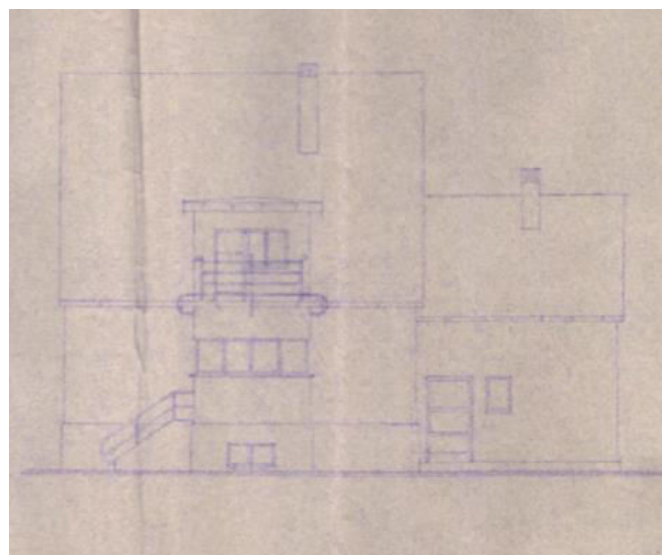


Anlage 6: Bauantragspläne

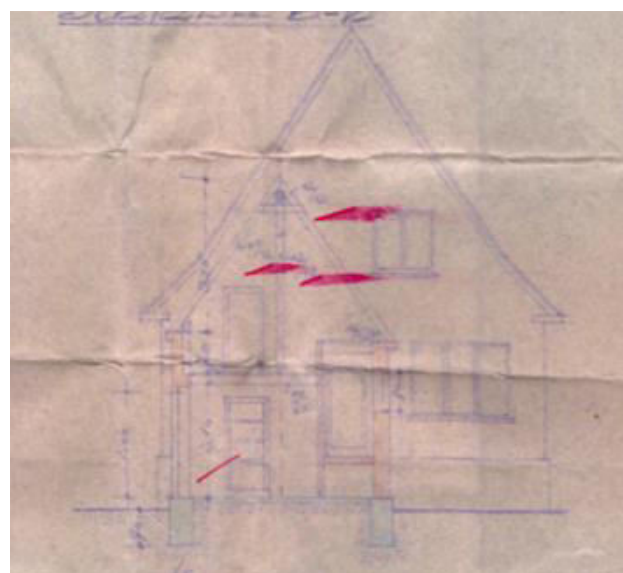
Ansichten



Straßenansicht



Hofansicht



Gartenansicht

Anlage 7: Fotos



Ansicht Westen



Hofeinfahrt mit gemeinsamer Hoffläche und Garagenanbau des Nachbarn

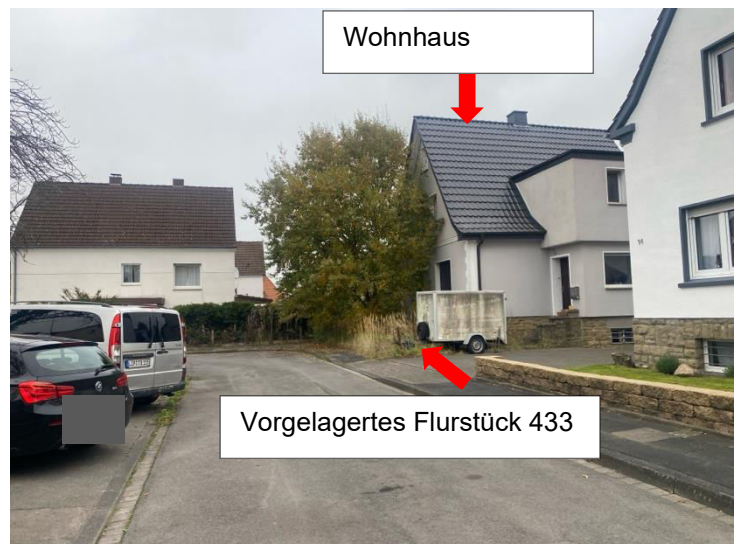


zweigeschossiger Anbau mit Garagenanbau des Nachbarn

Anlage 7: Fotos



Ansicht von Nordwesten



Aufnahme aus Richtung Lortzingstraße



2. Eingang



Hohlraumbildung unter Treppe



Fassadenbewuchs