

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

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

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

32756 Detmold
Alter Postweg 31

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

Datum: 08.09.2025
Az.: 21 K 42/24

Internetversion des Gutachtens

Es handelt sich um eine anonymisierte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück
in 32791 Lage, Schützenpfad 15



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.08.2025 ermittelt mit rd.
335.000 €.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.5	Ergänzende Angaben	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Gebäudeenergiegesetz	8
2.5.3	Bauplanungsrecht	9
2.5.4	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohngebäude	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Baugenehmigung)	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) (lt. Baugenehmigung)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außen- und sonstige Anlagen	12
3.4	Nebengebäude (Doppelgarage)	12
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
3.6	Gebäudeberechnungen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundsätze der Wertermittlung	15
4.1.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.1.2	Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.1.3	Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
5	Bodenwertermittlung	18
5.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
5.2	Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	19
6	Sachwertermittlung	21
6.1	Erläuterung der Berechnung des Gebäudesachwertes:	21
6.2	Ermittlung des Ausstattungsstandards - Wohngebäude	21
6.3	Baupreisindex	22
6.4	Alterswertminderung - Wohngebäude	22
6.5	Wert der Außen- und sonstigen Anlagen	22
6.6	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	22
6.7	Sachwertfaktor	22
6.8	Energetische Ausstattung und deren Berücksichtigung in der Verkehrswertermittlung	23

6.8.1	Wohngebäude	24
6.9	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	25
6.10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	25
7	Wertermittlung mithilfe des Indirekten Vergleichswertverfahrens	26
8	Verkehrswert	28
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

Art des Bewertungsobjekts:	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
Objektadresse:	Schützenpfad 15 32791 Lage
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lage, Blatt 6939, BV lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Lage, Flur 2, Flurstück 812 492 m ² Wohnbaufläche

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 26.05.2025

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungstichtag:	18.08.2025
Qualitätstichtag:	18.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	18.08.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Zusätzl. Teilnehmer am Ortstermin: und die unterzeichnende Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundstücksübergabevertrag, Nr. 309/1979
- Kopie Grundbuch, Abdruck vom 27.05.2026, letzte Änderung vom 22.01.2025
- digitale Bauakte aus dem Jahr 1982 und 1996
- Bodenrichtwertauskunft zum Wertermittlungstichtag
- Flurkartenauszug und Eigentumsnachweis vom 17.06.2025
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Lippe und der Stadt Detmold 2025
- Auskunft aus dem Baulastenkataster
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- während der Ortsbesichtigung angefertigte Fotos
- mündliche Auskünfte der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

1.4 Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers

- Die erteilte Genehmigung des Dachgeschoßausbaus im Jahr 1997 bezieht sich auf eine Erweiterung der bestehenden Wohnung im Obergeschoss um zwei 2 Kinderzimmer, inkl. Gäste-WC und Bad. Das bedeutet, es handelt sich nicht um eine 3. Wohneinheit, sondern um ein Zweifamilienhaus mit einer Wohnung, die sich über zwei Geschosse erstreckt und durch ein außerhalb der Wohnung liegendes Treppenhaus miteinander verbunden ist.

Bewertung:

Die Sachverständige geht davon aus, dass eine nachträgliche Genehmigung für die dritte Wohneinheit nicht erteilt werden kann. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die fehlende Erschließung der benötigten Stellplätze sowie unzureichende Brandschutzmaßnahmen (z. B. fehlender zweiter Rettungsweg).

- Nach Auskunft der Miteigentümerin Frau Meier wurde der Anbau mit einer Abstandsfläche von 3,00 m zum Nachbargrundstück errichtet. Innerhalb dieser Abstandsfläche wurde jedoch zusätzlich eine Kellertreppe erstellt, wodurch die Zufahrt zu den rückwärtigen Garagen nicht die erforderliche Mindestbreite erreicht. Aus diesem Grund wurde die Zaunanlage zwischen den beiden Grundstücken nicht auf der Grundstücksgrenze, sondern auf dem Nachbarflurstück 1000 errichtet.

Bemerkung:

Grundsätzlich besteht für ein bebautes Grundstück eine Erschließungspflicht (§ 4 BauO NRW, § 30 ff BauGB), d.h. die Zufahrt zu den Stellplätzen und zur Garage muss rechtlich gesichert sein.

"Rechtlich gesichert" bedeutet: das Baurecht verlangt nicht nur eine faktische Nutzung, sondern auch einen Rechtsanspruch (z.B. öffentlich-rechtlich als Baulast oder dinglich-rechtlich als Grunddienstbarkeit im Grundbuch).

Bewertung:

In der nachfolgenden Bewertung wird die fehlende rechtliche Sicherung der Zufahrt im Rahmen der Marktanpassung berücksichtigt.

- Die heutige Grundrissaufteilung entspricht nicht den vorliegenden Bauantragsunterlagen.

Bewertung:

Die Sachverständige bewertet die geringfügigen Abweichungen in den Grundrissen als nicht wertbeeinflussend.

Die gewünschten Angaben aus dem Auftragsschreiben des Amtsgerichtes werden wie folgt beantwortet:

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Es sind keine sonstigen Zubehörstücke vorhanden.

Es ist augenscheinlich kein Grenzüberbau vorhanden.

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. 38.000 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bielefeld (ca. 22 km entfernt) Paderborn (ca. 38 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B239 und B66 (0,5 km Meter entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A2 (ca. 13 km entfernt, Anschlussstelle Herford) A33 (ca. 17 km entfernt, Anschlussstelle Bielefeld-Zentrum) <u>Bahnhof:</u> Lage (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Paderborn-Lippstadt (ca. 55 km entfernt) Hannover (ca. 100 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum in geringer Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 1 km Entfernung; Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen und Ärzte sind vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle "Luisenstraße") in fuß- läufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Mischnutzung, direkt angrenzend ein Gewerbebetrieb; Rest Wohnbauflächen
Beeinträchtigungen:	Immissionen durch angrenzende Bahnlinie
Topografie:	eben
Lagequalität:	Die Lage gilt entsprechend ihrem jetzige Bodenrichtwertniveau (220 €/m ²) als mittlere bis gute Wohnlage von Lage.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 14,50 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 34,00 m <u>Grundstücksgröße:</u> 492 m ² <u>Grundstückszuschnitt:</u> annähernd rechteckig <u>Grenzverhältnisse:</u> keine Grenzbebauung
-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	nicht endausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; keine Gehwege vorhanden; Parkplätze entlang der Straße vorhanden Straßenbeleuchtung im vorderen Bereich vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefon- und Internetanschluss; Gasanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Das Bewertungsobjekt ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
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: In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für daselbst, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BB.

Eingetragen am 19. Februar 1980.

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Eingetragen am 07.01.2025.

Bewertung lfd. Nr. 1:

Die Berechtigten sind mittlerweile verstorben, sodass das Wohnrecht gemäß § 1090 Abs. 2 BGB i. V. m. § 1061 BGB erloschen ist und keine wertbeeinflussende Wirkung mehr ausübt. Nachfolgend werden die Kosten für die Löschung in Abzug gebracht.

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 am 24.06. (Stadt Lage, Frau Kopp) gibt es weder belastende noch begünstigende Baulasten.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Wohnungsbindung:

keine vorhanden

2.5.2 Gebäudeenergiegesetz

Allgemein:

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz – auch bei Bestandsgebäuden. Diese Anforderungen sind insbesondere bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten.

Zu den Pflichten zählen unter anderem:

- Austausch alter Standard-Heizkessel (Einbau vor 1995)
- Nachträgliche Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung oberster Geschossdecken bzw. Dachflächen

Im Falle eines Eigentümerwechsels besteht zudem die Pflicht:

- Einen Energieausweis vorzulegen
- Nachrüstverpflichtungen umzusetzen

Bewertungsobjekt:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Der Jahresprimärenergiebedarf wird mit 134 kWh/(m²*a) angegeben.

Bewertungsansatz:

In der Sachwertermittlung werden die Ausstattungsmerkmale durch die Zuordnung zu unterschiedlichen Ausstattungsstandards und den daraus abgeleiteten NHK-Ansatz (Normalherstellungskosten) wertmäßig berücksichtigt.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der südliche Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt, der nördliche als Grünfläche.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "G 9" folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
II = II Vollgeschosse (max.);
o = offene Bauweise;
GRZ = 0,4
GFZ = 0,8

Satzungen der Stadt Lage:

keine vorhanden

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:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Der Schützenpfad ist nicht endausgebaut.

Lt. telefonischer Auskunft (Herr Schapeler, Steueramt Stadt Lage) fallen für Erschließungseinrichtungen Beiträge in Höhe von ca. 35 €/m² an. Diese Kosten werden auf einen geschätzten Zeitraum von 5 Jahren diskontiert.

2.7 Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Gebäude ist zum Besichtigungszeitpunkt leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude 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:	Wohngebäude, freistehend, 2-geschossig; das Dachgeschoss ist ausgebaut; das Gebäude ist unterkellert.
Wohnungseinheiten:	2 Wohneinheiten
Baujahr:	1953: Errichtung des Ursprungsgebäudes (1,5-geschossiges, s.g. Siedlungshaus) 1977: Einbau Gastherme 1983: Aufstockung (auf 2 Geschosse) und Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus 1997: Ausbau Dachgeschoß als Wohnraumerweiterung
Gesamtnutzungsdauer ¹ :	80 Jahre
Restnutzungsdauer ² :	Aufgrund erfolgter Modernisierungen ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 35 Jahren.
modifiziertes Baujahr:	1980
Modernisierungen:	Mit der Aufstockung und dem Anbau im Jahr 1983 wurden die Fenster erneuert, der Zählerschrank ausgetauscht und eine Verbesserung des Grundrisses erzielt. Der Dachgeschossausbau im Jahr 1997 umfasste eine Fassadendämmung mit neuem Farbanstrich, die Dämmung der Dachflächen, den Austausch des Wohnzimmerfensters sowie den Anbau von Balkonen in jedem Geschöß.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Baugenehmigung)

Erdgeschoss:

Flur, offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse, Küche, Gäste-WC und Bad, Schlafzimmer- und Kinderzimmer

Obergeschoss:

Flur, Wohnzimmer, Abstellraum, Bad, Küche, Schlafzimmer und Kinderzimmer

Dachgeschoss:

2 Kinderzimmer, Bad und Gäste-WC, Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) (lt. Baugenehmigung)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Kelleraußenwände:	Kalksandsteine
Umfassungswände:	Leichtlochziegel
Innenwände:	Kalksandsteine
Geschossdecken:	Stahlbeton mit schwimmendem Estrich
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> massive Holztreppe
Hauseingangsbereich:	Holztürelement, mit Glasausschnitten
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfettendach <u>Dachform:</u> Satteldach, 38° <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel, dunkelbraun
Schornstein:	gemauert
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Kupfer

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	gute Ausstattung; Klingel, Türöffner, Sprechanlage, Telefon-, Kabel- und Internetanschluss
Heizung:	Gas-Zentralheizung für das EG und DG. Gas-Etagenheizung (mit Zwischenzähler) im OG.
Heizverteilung:	Konvektoren
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Warmwasserversorgung:	über Heizung
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.

Sanitärbereiche (nach Baugenehmigung)

KG:	Dusche und WC
EG:	Badewanne, Duschkabine, Stand-WC, Waschbecken
OG:	Badewanne, Duschkabine, Stand-WC, Waschbecken
DG:	Bad: Hänge-WC, Urinal, Waschbecken, Badewanne und Duschkabine Gäste-WC: WC und Waschbecken

Raumausstattung und Ausbauzustand

Erdgeschoss

Bodenbeläge	Fliesenbelag, Textilbelag und Laminat
Wandbekleidungen	tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel in Küche
Deckenbekleidung	tapeziert und gestrichen

Obergeschoss

Bodenbeläge	Laminat, Fliesenbelag im Bad und Wohnzimmer
Wandbekleidungen	tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel in Küche
Deckenbekleidung	Struktur-Kunststoffplatten, Deckenpaneele, Rest tapeziert und gestrichen

Dachgeschoß

Bodenbeläge	Laminat, Textilbelag, Fliesen im Sanitärbereich
Wandbekleidungen	tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidung	z.T. Deckenpaneele, Rest tapeziert und gestrichen

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, sowie Kunststoffrollläden
Kellerfenster:	Kunststofffenster, Stahlfenster mit Einbruchschutz, Holzfenster
Türen:	z.T. Ganzglastüren, Rahmenglastüren, massive Holztüren und abgespernte Türblätter, jeweils in Holzumfassungszargen

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kellerlichtschächte, 6 Gauben, Hauseingangsüberdachung (Kunststoffstegplatten) mit seitlichem Windschutz und dreistufiger Eingangstreppe, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Einbauregal im Dachgeschoss Einbauschränk im Erdgeschoss

3.3 Außen- und sonstige Anlagen

befestigte Flächen:	Hauszugang, Garagenzufahrt: Verbundpflaster Zuwegung Garten: Betonplatten
Parkplatz:	2 Garagenstellplätze
Einfriedungen:	z.T. Hecken und Zaun
Grünanlagen:	Rasen und Ziersträucher
Sonstiges:	Holzgartenhütte (nicht zugänglich, ohne Restwert)

3.4 Nebengebäude (Doppelgarage)

Baujahr:	1983
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	18 Jahre
Außenwände:	verzinktes Stahlblech
Maße:	ca. 5,75 m x 6,10 m
Bodenbelag:	Betonplatten
Decke:	Trapezblech
Einfahrt:	Stahlschwinger
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumendeckung
Fenster:	keine vorhanden
Tür:	keine vorhanden
Optik:	normal, altersentsprechend

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungszustand

Wohngebäude:	fehlende Fußbodenleisten fehlende Schalterabdeckungen z.T. verbrauchte Oberflächenbeläge Putzschäden im Keller aufgrund Feuchtigkeitseinwirkung Korrosionsschäden an Trapezblech, Doppelgarage Putzschäden an Kelleraußentreppe Fugenbewuchs an befestigten Flächen im Außenbereich
Besonnung und Belichtung:	Nord-Ausrichtung
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Abweichende Ertragsverhältnisse:	keine
Sonstige Wertbeeinflussungen:	Investitionszwang
Allgemeinbeurteilung:	<p>Die Wohnlage ist als mittlere bis 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.</p> <p>Das gesamte Objekt, Gebäude und Außenanlagen, befindet sich aufgrund des Leerstandes in einem ungepflegten Zustand. Der Gartenanteil ist mit Rasen eingesät.</p>

3.6 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 auszugsweise geprüft und übernommen, bzw. auch ergänzt.

Bruttogrundfläche (BGF): 483,00 m²

Wohnfläche (WFL)

WHG I/EG: 90,72 m²

WHG II/OG: 90,91 m²

WHG II/DG: + 79,05 m² = 169,96 m²

gesamt: = **260,68 m²**

Anmerkung zur Brutto-Grundfläche:

Nach der DIN 277 8 ist die Brutto-Grundfläche die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Die Grundrissebene gliedert sich in drei Bereiche:

Bereich a: Überdeckter und allseitig umschlossener Bereich.

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

Bereich c: Nicht überdeckter Bereich.

In der Wertermittlung werden die Bereiche a) und b) zusammengefasst. Die Gebäudeteile, die dem Bereich c) zuzuordnen sind, werden als besondere Bauteile bewertet.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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.

4.1.1 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 Wertermittlungstichtag 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.

4.1.2 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 Gebäudefaktoren, 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 Rothertragsvervielfältiger, erlauben i. d. R. nur die Ermittlung eines überschlägigen Vergleichswertes.

4.1.3 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 Rothertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rothertrag 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

Die Immobilienrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und der Stadt Detmold ermittelt und beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Richtwerte an das jeweils zu bewertende Objekt anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist.

5 Bodenwertermittlung

5.1 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).

5.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischnutzung/Mehrgeschossig)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II - III
Geschossflächenzahl	=	0,8
Erschließungssituation		beitragsfrei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Geschossflächenzahl	=	0,6 (WGFZ)
Erschließungssituation		beitragspflichtig

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 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	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.08.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (Mischnutzung)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Besonderheit		Verkehrsimmissionen	× 0,90	
lageangepasster beitragspflichtiger BRW am Wertermittlungsstichtag			= 198,00 €/m²	
GFZ	0,8	0,6	× 0,94	UK 0,888 / UK 0,944
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II - III	II	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragspflichtiger Bodenrichtwert			= 186,12 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragspflichtiger Bodenrichtwert			= 186,00 €/m²	
Fläche			× 492 m²	
beitragspflichtiger Bodenwert			= 91.512,00 €	

Nach Auskunft der Stadt Lage soll der Straßenausbau in absehbarer Zeit erfolgen.

Die Beiträge werden somit auf einen realistischen Zeitraum von 5 Jahren abgezinst, der Liegenschaftszins wird mit 3 % angenommen.

Der sich daraus ergebende Vervielfältiger beträgt: 0,8626

Daraus folgt:

	91.512,00 €
35 €/m ² x 492 m ² Grundstücksfläche x 0,8626 =	- 14.854,00 €
ergibt	<u>76.658,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.08.2025 insgesamt **77.000,00 €**.

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 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
1.11	freistehendes Zweifamilienhaus*	unterkellert, EG, OG, DG ausgebaut

* Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus = 1,05

6.2 Ermittlung des Ausstattungsstandards - Wohngebäude

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 Zweifamilienhaus	1.11	0,76	2,34

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 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.

Auf dem Gebäude befindet sich eine Photovoltaikanlage. Angaben zur Vertragsgestaltung (Einspeisevergütung, Laufzeit, Übernahme der Betriebskosten etc.) liegen nicht vor.

Es wird von einem Zeitwert in Höhe von 10.000 € ausgegangen.

Aufgrund des Fassadenbewuchses und dadurch schadhafte Nordfassade wird eine wirtschaftliche Wertminderung in Höhe von 5 % des vorläufigen Sachwertes gesehen.

6.7 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.

6.8 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.

6.8.1 Wohngebäude

Brutto-Grundfläche		rd. 483,00 m ²
Die Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) wurden nach NHK 2010, der Zahl der Vollgeschosse und Gebäudestandardstufen mit ermittelt.		722,00 €/m ²
Der zum Bewertungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (2010 = 100) beträgt nach Mitteilung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 2. Quartal 2024		1,886 Punkte
Regionalfaktor		1,00
Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus		1,05
Quadratmeterpreis zum Bewertungsstichtag	(722,00 €/m ² x 1,886) x 1,05 x 1,00	= 1.430,00 €/m ²
Regionalfaktor (Korrekturfaktor für das Kreisgebiet)		1,00
Berechnung:		
Wohnhaus	483 m ² x 1.430 €/m ² x 1,00	690.690,00 €
Herstellungskosten am Stichtag		
Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)		
Baujahr der Gebäudesubstanz:	1975	
Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes beträgt	80 Jahre	
die modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre	
Es wird die lineare Altersabschreibung gewählt		
RND/GND	= 0,44 %	= 303.904,00 €
Wert der baulichen Anlage am Stichtag		rd. 304.000,00 €
Nebengebäude (Doppelgarage)		8.000,00 €
Außen- und sonstige Anlagen (Mängelfreier Zeitwert)		rd. 13.500,00 €
In diesem Zeitwert sind berücksichtigt		
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	ca. 11.000,00 €	
Bodenbefestigungen	ca. 2.500,00 €	
Sonstiges (Holzgartenhaus)	0	
Besondere Bauteile und Einrichtungen (mängelfrei)		
siehe Seite 12		= 29.000,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		
Bodenwertanteil	77.000,00 €	
Wohngebäude	+ 304.000,00 €	
Besondere Bauteile	+ 29.000,00 €	
Nebengebäude	8.000,00 €	
Zeitwert der Außenanlagen	+ 13.500,00 €	
Vorläufiger Sachwert		= 431.500,00 €

6.9 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 die Gemeinde, den Lagewert, die Grundstücksfläche, die Restnutzungsdauer, die Unterkellerung und die Anzahl der Wohneinheiten einen Sachwertfaktor in Höhe von 0,87.

Die Erschließungssituation führt zu einem Abschlag, da die derzeitige Zufahrt lediglich auf einer Duldung beruht und Rechtssicherheit über eine einzutragende Baulast oder den Abriss der Kelleraußentreppe erfolgen kann.

Der Sachwertfaktor wird mit 0,85 angesetzt.

Daraus ergibt sich:

431.500,00 € x 0,85 = 366.775,00 €	= 367.000,00 €
------------------------------------	----------------

6.10 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Durch die Alterswertminderung sind bereits übliche Abnutzungserscheinungen berücksichtigt. Der Abzug für die Baumängel und -schäden bezieht sich insbesondere auf die Feuchtigkeit im Kellergeschoss und die verbrauchten Oberflächenbeläge im Erd- und Obergeschoss.

Baumängel und -schäden	- 12.000,00 €
Investitionszwang, 5 %	- 18.000,00 €
Löschung des Wohnrechtes im Grundbuch, siehe Seite 8	- 1.500,00 €
gesamt	- 31.500,00 €
ergibt	335.500,00 €
Der Sachwert beträgt somit rd.	335.000,00 €

7 Wertermittlung mithilfe des Indirekten Vergleichswertverfahrens (mittels Immobilienrichtwert)

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
Gemeinde	Lage	Lage
Immobilienrichtwert	1.770 €	1.770 €
Beschreibende Merkmale (Gebäude)		
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser	Zweifamilienhaus
Lagewert	220	220
Wohnfläche	140 m ²	261 m ²
Baujahr	1978	1980
Anzahl der Wohneinheiten	1	2
Alter	45	45
Anzahl der Geschosse	1	2
Grundstücksgröße	650 m ²	492 m ²
Beschreibende Merkmale (Grundstück)		
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragspflichtig

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	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten	
Lagewert	220	103,6	200	0,9	0,90/1,00
Wohnfläche	140 m ²	100	261 m ²	0,74	0,74/1,00
Optik	5	100	5	1,00	1,00/1,00
Anzahl der Einheiten	1	100	2	0,973	0,973/1,00
Baugrundstücksfläche	600	100	492	0,964	0,964/1,00
Gesamtumrechnungskoeffizient					0,625
Umgerechneter Immobilienrichtwert		1.770 €/m ² x 0,63 =		1.115,10	
Vergleichswert				1.115,00 €/m²	

Damit ergibt sich der Immobilienrichtwert zu

261 m² x 1.115 €/m² Wohnfläche = 291.015,00 € 291.000,00 €

Sonstige Wertbeeinflussungen

Besondere Bauteile und Einrichtungen + 29.000,00 €

Nebengebäude + 8.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, siehe Sachwertverfahren - 31.500,00 €

Vorläufiger Vergleichswert = 296.500,00 €

Vergleichswert rd. 295.000,00 €

8 Verkehrswert

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Indirekter Vergleichswert	Sachwert
Wohnhaus	295.000,00 €	335.000,00 €
Summe	295.000,00 €	335.000,00 €

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.

Das Bewertungsobjekt weicht von der typischen Bauweise eines Ein- oder Zweifamilienhauses ab, sodass der Verkehrswert vorrangig nach dem Sachwertverfahren ermittelt wird.

Die Sachverständige ermittelt den Verkehrswert des zu bewertenden Objektes

Gemarkung	Lage
Flur	2
Flurstück	812
	Schützenpfad 15
	32791 Lage

zum Wertermittlungstichtag **18.08.2025**

mit rd. 335.000 €

Dies entspricht rd. 1.285,00 €/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 1975 - 1994 mit einer Grundstücksgröße von 350 – 800 m² bei 2.165,00 €/m² und einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis bei 314.000 €.

Anmerkung:

Die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser dienen lediglich der groben Plausibilisierung, da das Bewertungsobjekt aufgrund seiner abweichenden Bauweise und Nutzung durch diese Werte nicht angemessen abgebildet wird.

Detmold, den 08. September 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 2024 für den Kreis Lippe

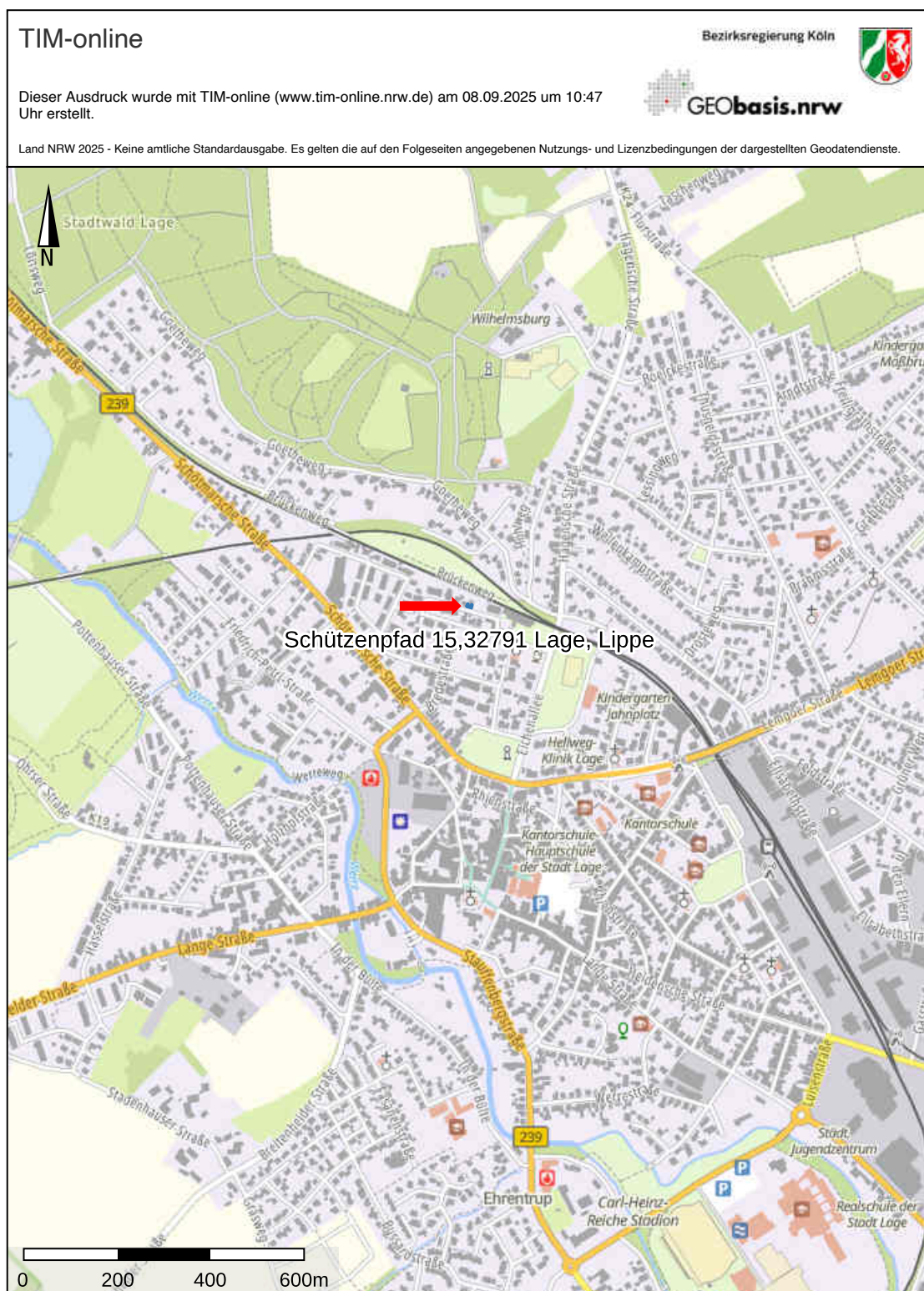
9.3 Verzeichnis der Anlagen

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

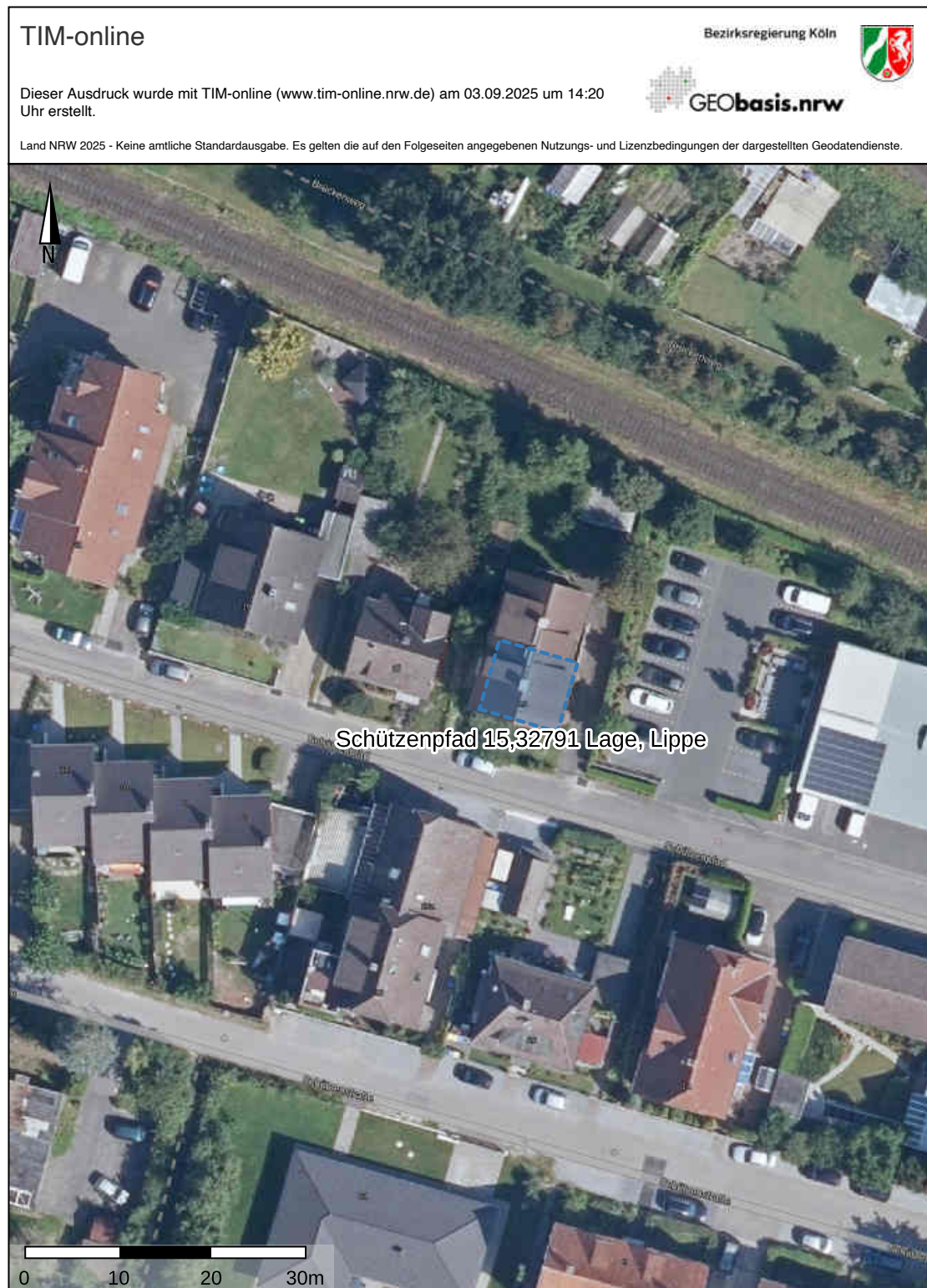
Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 2: Luftbild



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Kreis Lippe
Katasteramt**

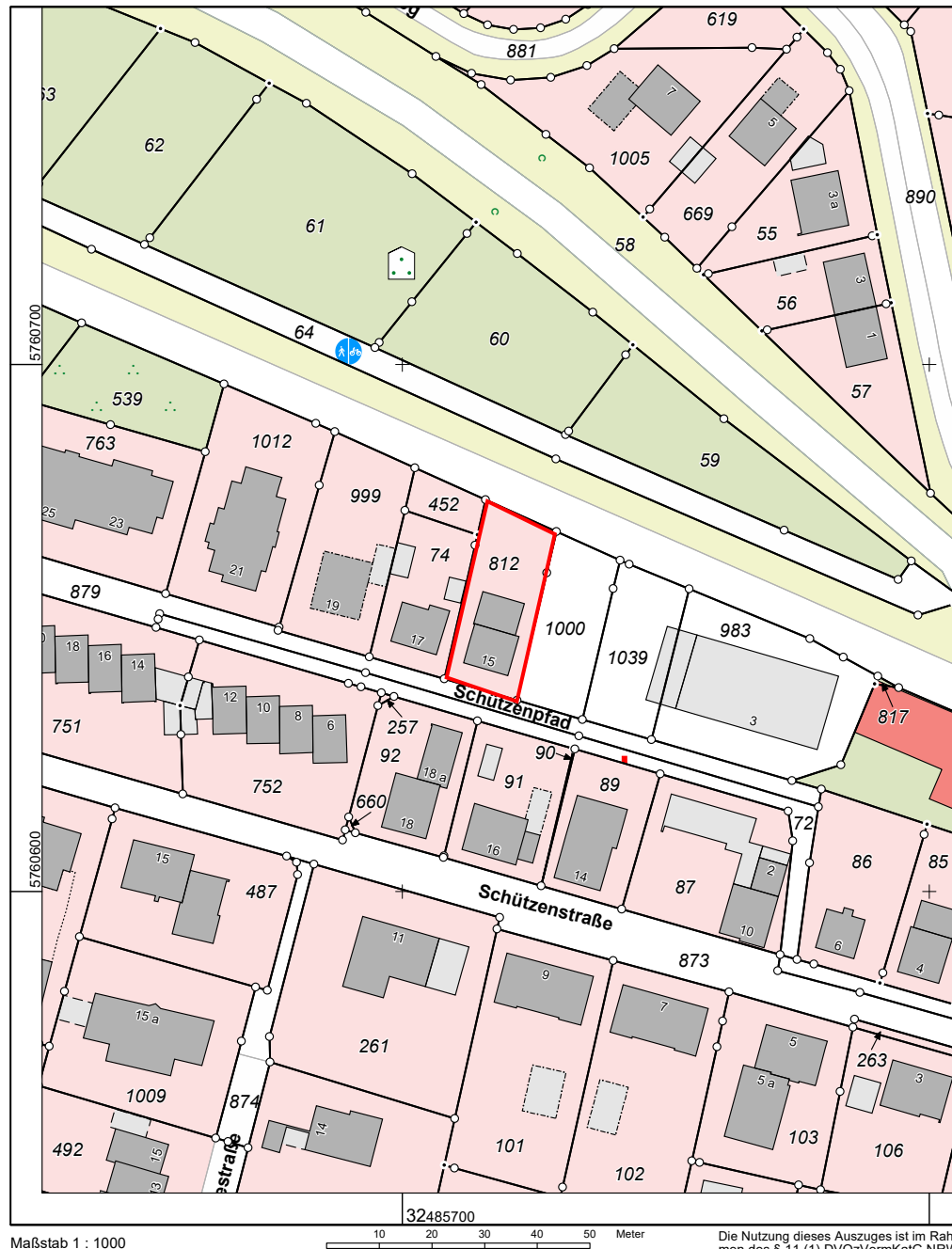
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Flurstück: 812
Flur: 2
Gemarkung: Lage
Schützenpfad 15, Lage

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 17.06.2025
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Kreis Lippe
Katasteramt**

Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurstücks- und Eigentumsnachweis
NRW**

17.06.2025

Flurstück 812, Flur 2, Gemarkung 2005 Lage

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde 05766040 Lage
Kreis Lippe
Regierungsbezirk Detmold

Lage: 08128 Schützenpfad 15

Fläche: 492 m²

Tatsächliche Nutzung: 492 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht 2303 Detmold
Grundbuchbezirk 052005 Lage
Grundbuchblatt 6939
Laufende Nummer 3

Eigentümer:

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: Schützenpfad 15.

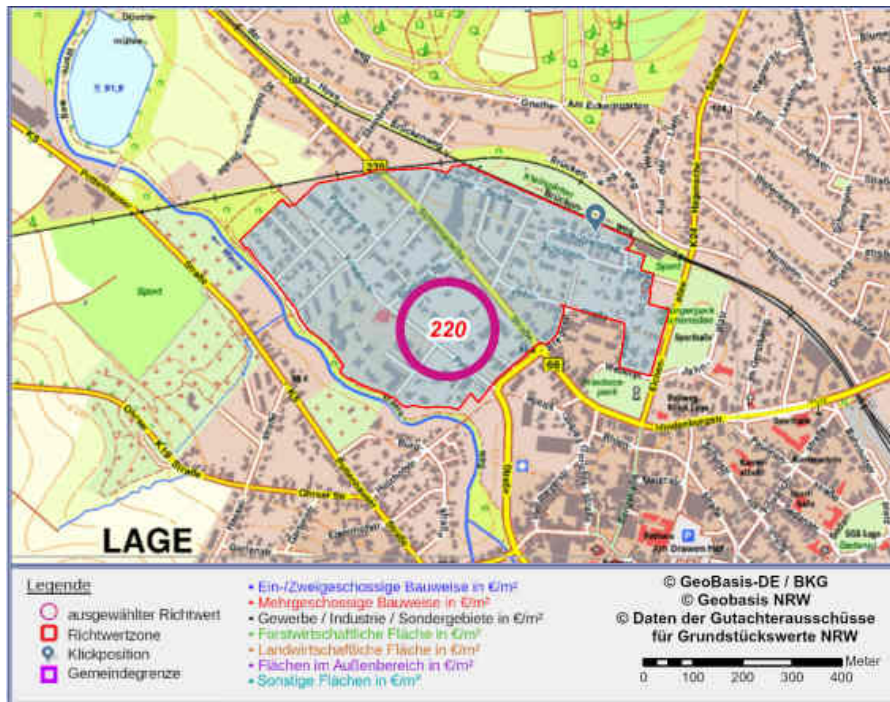


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 04.09.2025 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	4090008
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	00,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	252

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 Denkmalsbereichssatzungen, 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.

Ausgabe gefertigt am 04.09.2025 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: Bredestraße 14.

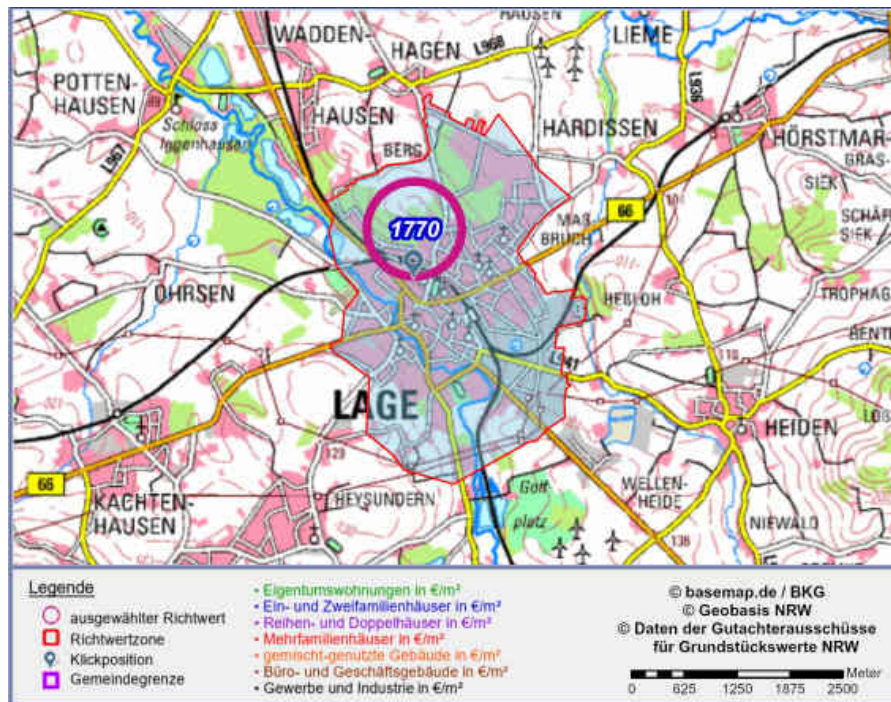


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 04.09.2025 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

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

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 04.09.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Anlage 6: Genehmigungs- und Bauantragspläne
Lageplan

BAUVORHABEN: NEUBAU EINER GARAGE
AUFSTOCKUNG UND ERWEITERUNG
DES WOHNHAUSES
LAGE: SCHÜTZENPFAD 15

BAUHERRIN:

GEM. LAGE

FLUR 2

FLURSTÜCK 77, 451

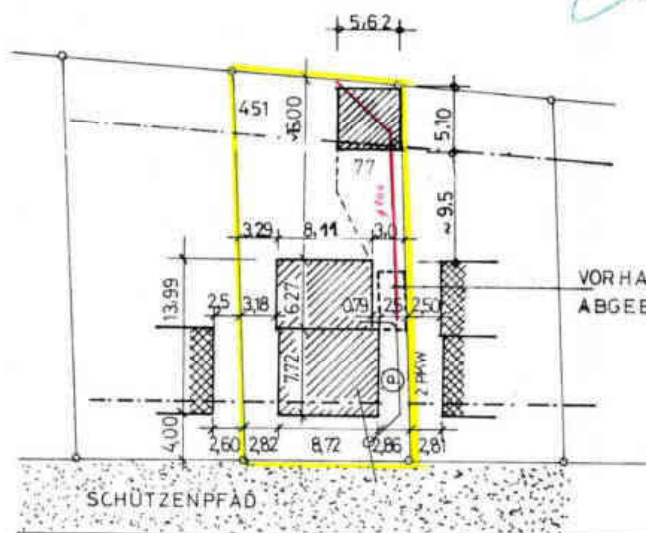
Gesehen:

Lage, den 3.3.1983

Der Stadtdirektor
- Bauordnungsamt -

Im Auftrage

Bauingenieur



VORHANDENE GARAGE WIRD
ABGEBROCHEN

Abwassertechnisch geprüft:

Lage, den 21.1.1983

Stadtbauamt - Stadtentwässerung -

Bauingenieur

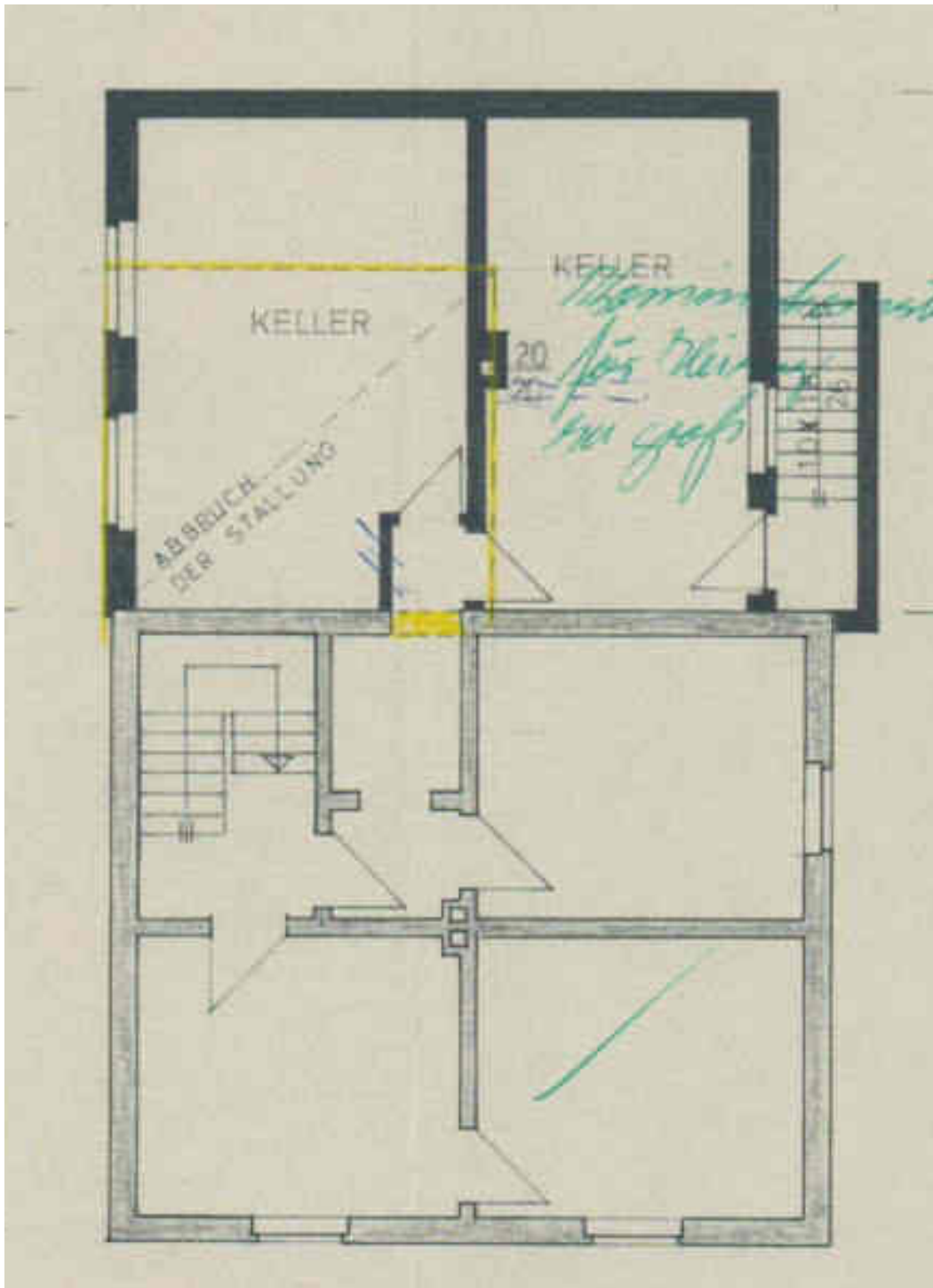
Lage, den 20.1.82

Für die Zeichnung

ALBRECHT H. WELGE
WELGE
Inhaber Kari Wölge

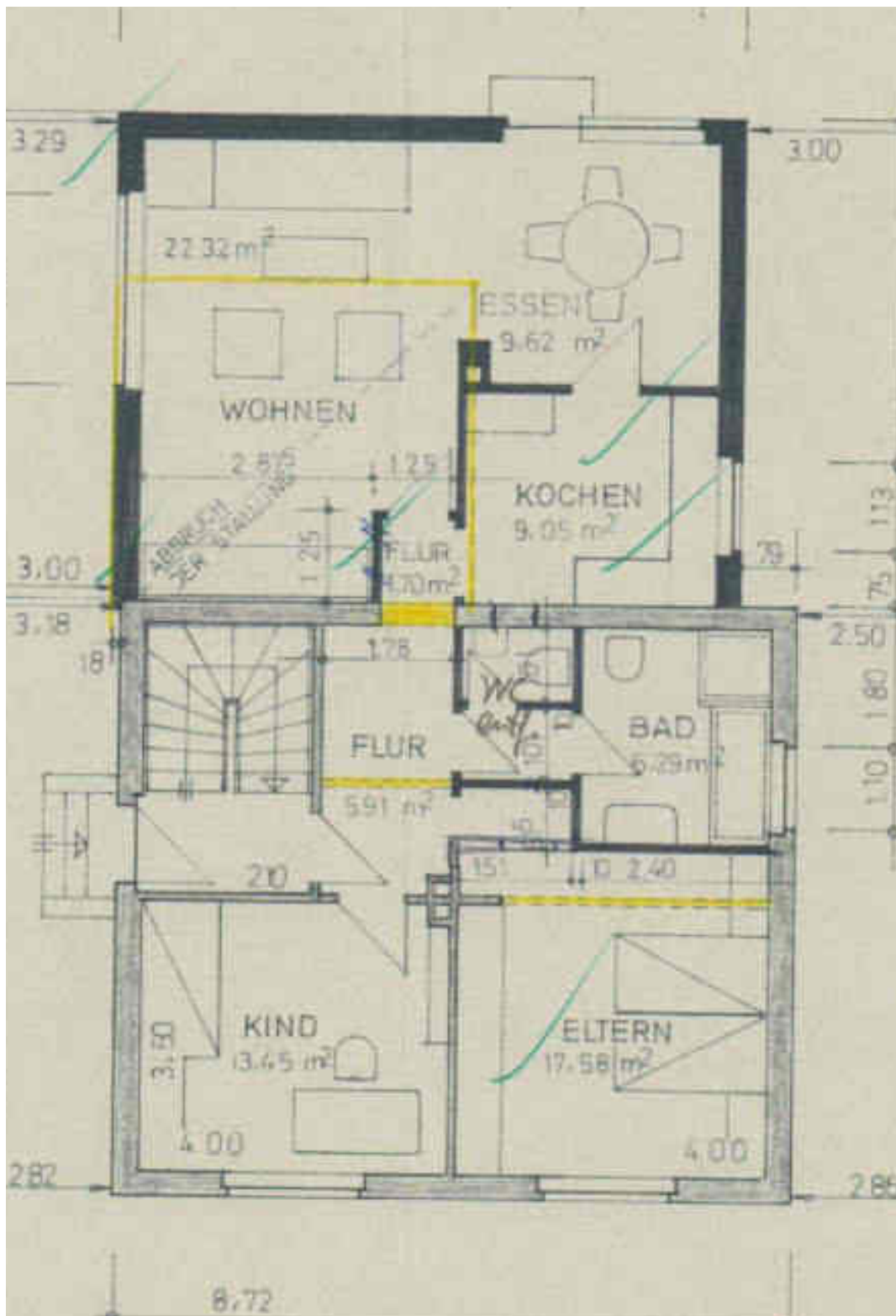
Anlage 6: Genehmigungs- und Bauantragspläne

Grundriss Kellergeschoß



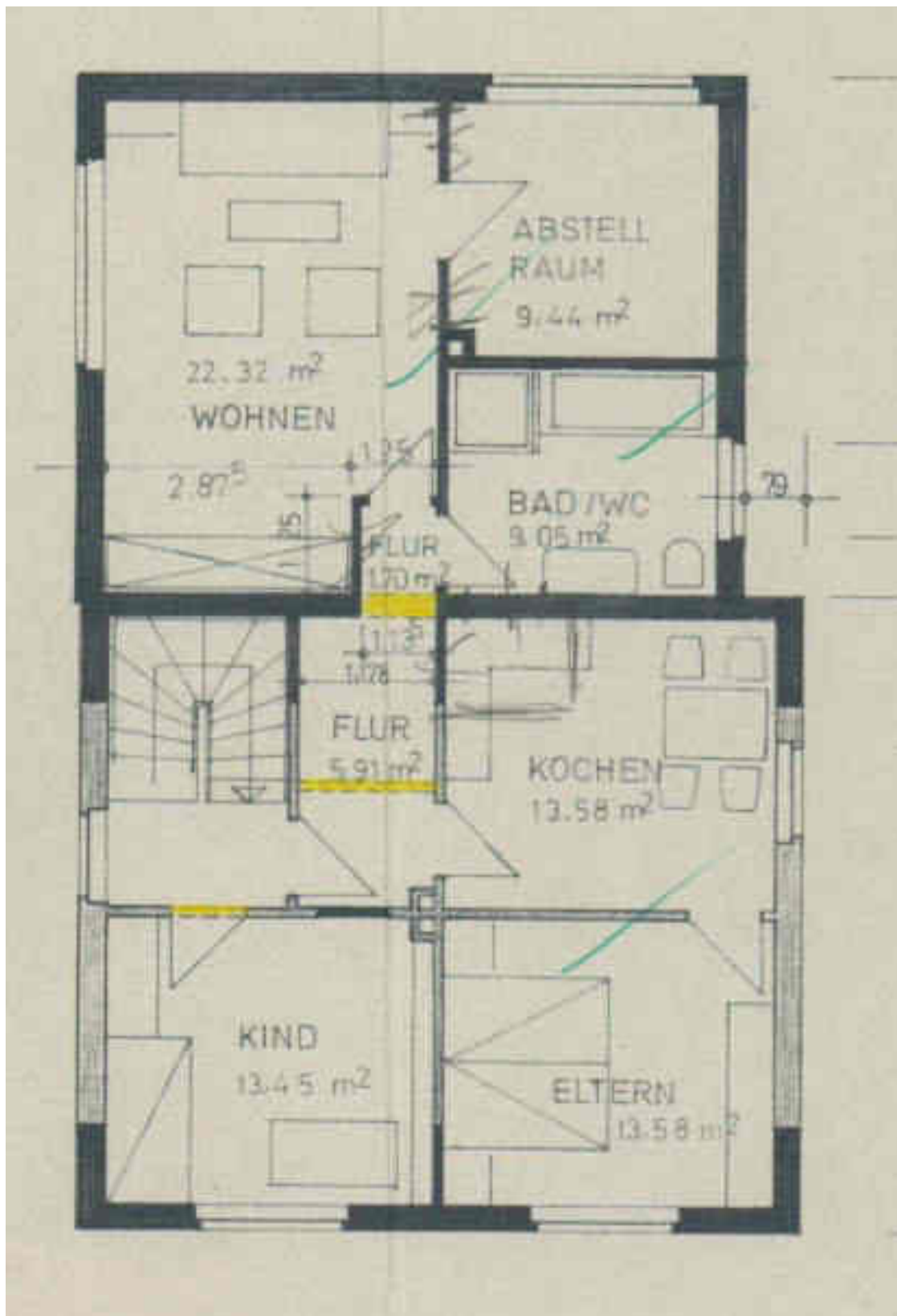
Anlage 6: Genehmigungs- und Bauantragspläne

Grundriss Erdgeschoß



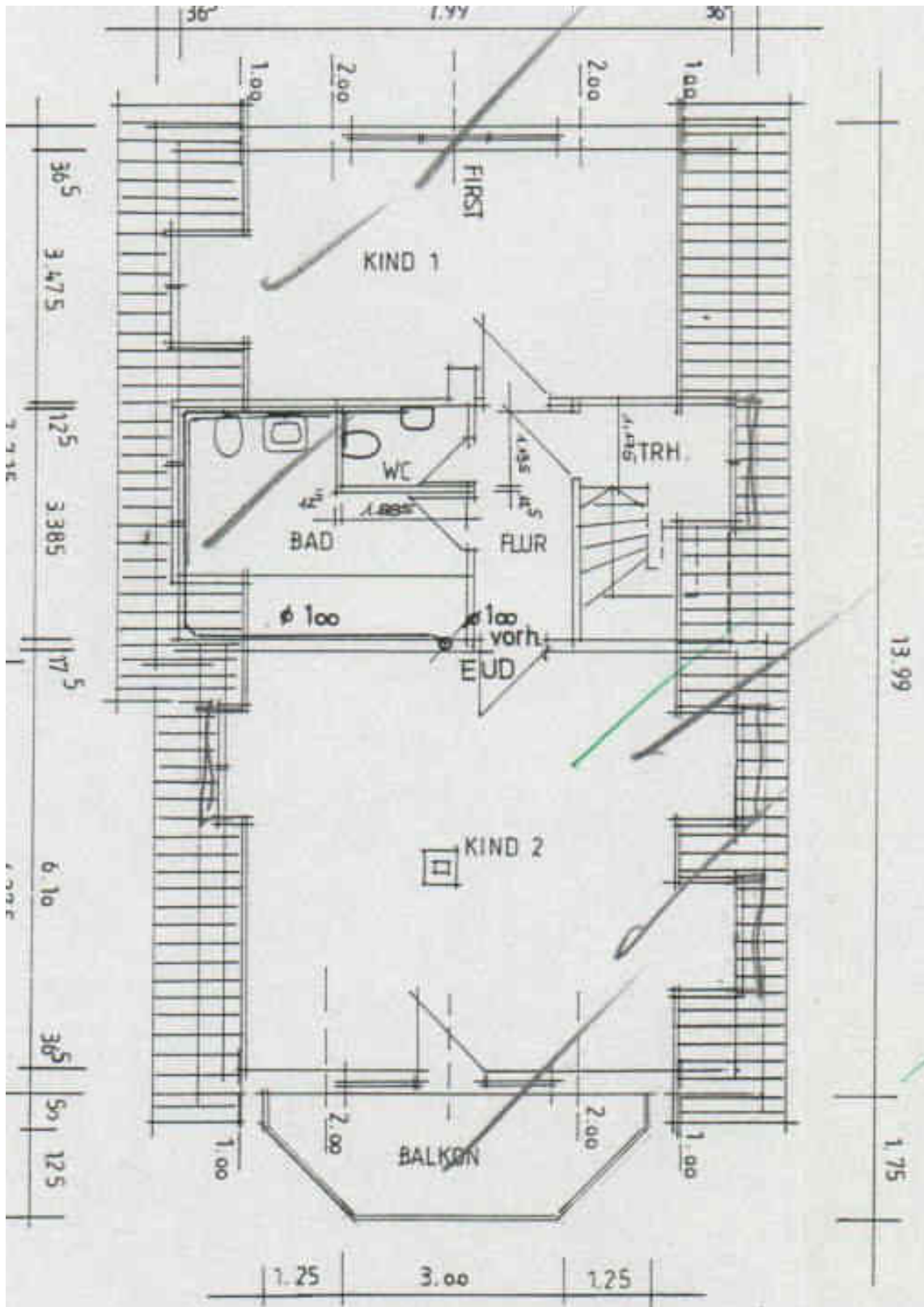
Anlage 6: Genehmigungs- und Bauantragspläne

Grundriss Obergeschoß



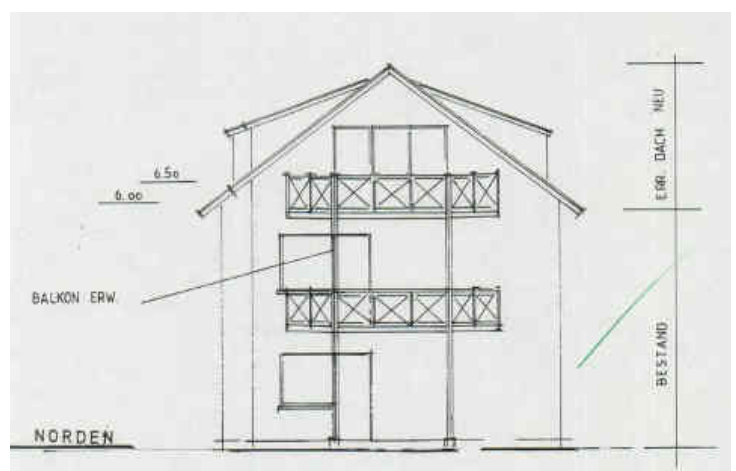
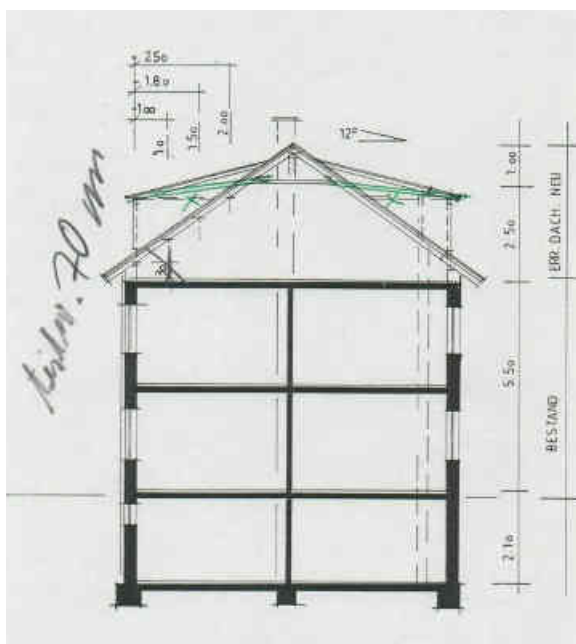
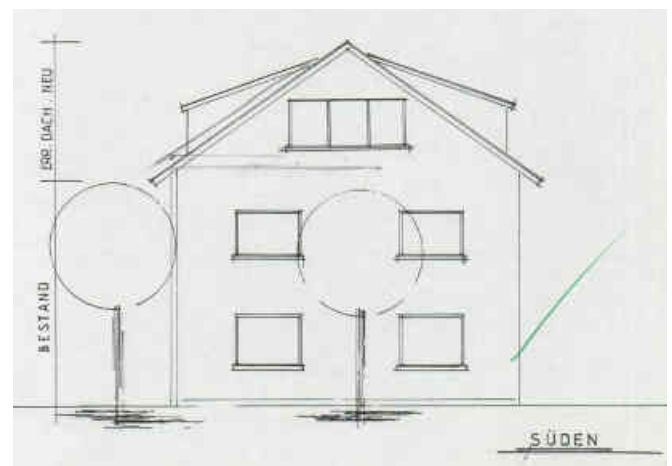
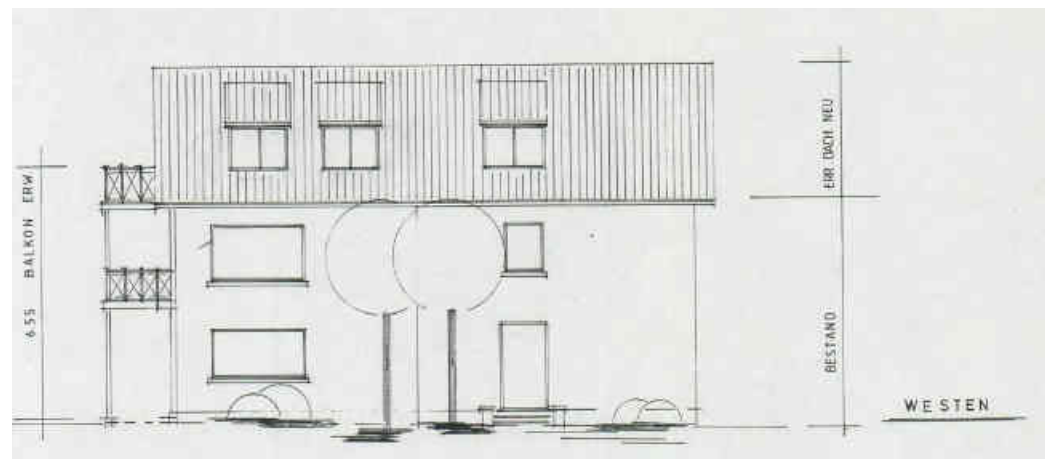
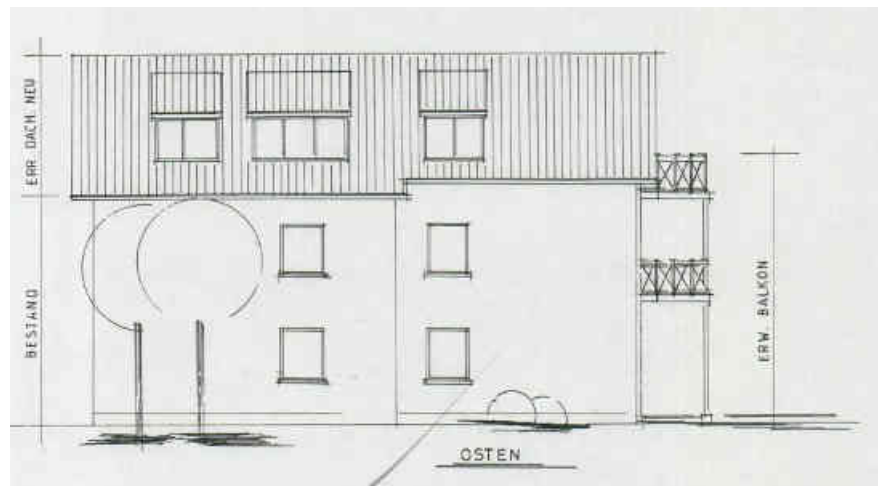
Anlage 6: Genehmigungs- und Bauantragspläne

Dachgeschoss



Anlage 6:

Dachgeschoss



Anlage 7: Fotos



Ansicht von Südosten / Straßenseite



Hauseingang



Ansicht von Südwesten / Straßenseite



Eingangsüberdachung mit Windschutz



Ansicht von Norden

Anlage 7: Fotos



Bad im Dachgeschoss



Bad im Obergeschoss



Bad im Erdgeschoss

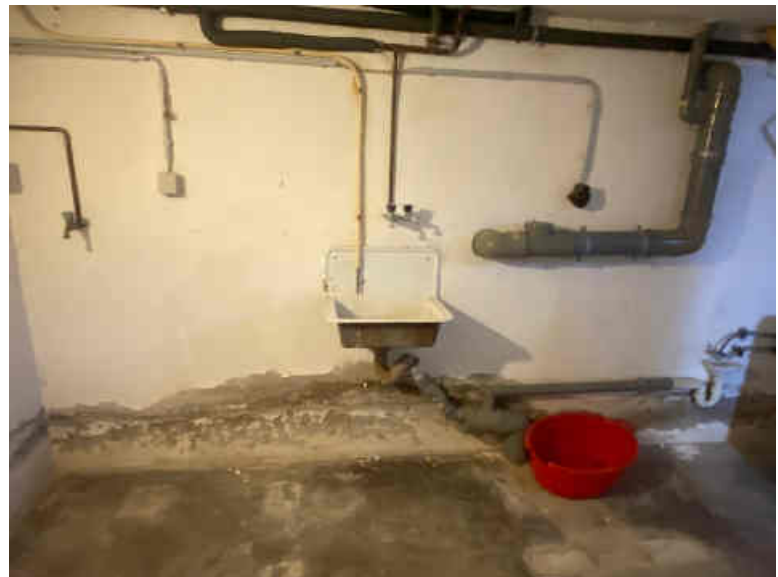


Küche im Obergeschoss

Anlage 7: Fotos



Küche im Erdgeschoss



Putzschäden im Kellergeschoss



Heizung



Zählerkasten

Anlage 7: Fotos



Hof mit Blick auf Garagenzufahrt



Doppelgarage



Kelleraußentreppe



Korrosionsschäden in Garage