

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 19.03.2026

Objekt-Nr. k03/26



Einfamilienhaus, freistehend

32832 Augustdorf
Waldstraße 147

Auftraggeber

Amtsgericht Detmold
21 K 62/25

gekürzte Digitalvollversion

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold eingesehen werden. Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amtsgericht zu wenden. Seitens des Sachverständigen ist es nicht gestattet, weitere Informationen zu geben oder Unterlagen auszuhändigen.

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Hinweise / Vorbehalte	4
2. GRUNDSTÜCK	6
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Grundstücksbeschreibung	6
3. BEBAUUNG	9
3.1 Baubeschreibung	9
3.2 Wohnfläche	11
3.3 Nebengebäude	11
3.4 Außenanlagen	12
4. OBJEKTBEURTEILUNG	13
<u>W E R T E R M I T T L U N G</u>	14
5. BODENWERT	16
5.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt	16
5.2 Ermittlung	17
6. DEDUKTIVER BODENWERT	19
6.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt	19
6.2 Ermittlung	19
7. VERGLEICHSWERT	21
7.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt	21
8. VERKEHRSWERT NACH ZVG	22
9. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	22
10. ANLAGEN	23

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- Stichtag¹ **19.03.2026**
- Objekttyp **Einfamilienhaus, freistehend**
- Auftraggeber/in Amtsgesamt Detmold, 32756 Detmold, Heinrich-Drake-Str. 3
- Aktenzeichen 21 K 62/25
- Zweck Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
- Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Bauordnung NRW (BauO NRW)
Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
II. Berechnungsverordnung (II. BV)
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg.
Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
- Unterlagen Grundbuchblatt vom 08.12.2025
Katasterlageplan M 1:1000 vom 19.01.2026
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.01.2026
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 28.01.2026
Auskunft Erschließungskosten Straße / Kanal vom 17.02.2026
Auskunft Wohnungsbindung vom 29.01.2026
Grundstücksmarktbericht 2025
Bodenrichtwert 2025
Immobilienrichtwert 2025
Grundstückssachdaten
Digitale Bauakte Kreis Lippe
- Besichtigung 19.03.2026
- Besichtigungsumfang Besichtigt wurde das Grundstück mit dem Wohnhaus auf allen Etagen. Das Nebengebäude sowie die Reihengaragen waren verschlossen und konnten nur von außen in Augenschein genommen werden.
- Beteiligte Frau Meyer²
der Sachverständige
- Gutachtenumfang 23 Seiten, 8 Anlagen, 38 Fotos
- Ausfertigungen digitale Vollversion im PDF-Format
unsignierte und gekürzte Digitalversion

¹ Zustand / Wertverhältnisse

² Fachassistentin des Sachverständigen

- Bewertungsmerkmale Beschaffenheit und Eigenschaften der Bewertungsfläche
 Örtliche Lage und Entwicklungszustand
 Abgabenrechtlicher Zustand
 Art, Maß und Zustand der Nutzung
 Marktüblich erzielbare Erträge
 Allgemeine Immobilienmarktlage
- Baulasten³ werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
- Grundbucheintragungen Eintragungen in Abt. II werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteinfluss ausgewiesen

1.1 Hinweise / Vorbehalte

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Baudaten sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen sowie örtlicher Überprüfung bzw. Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen. Evtl. abgebildete personenbezogene und datenschutzrelevante Inhalte werden ggf. unter Anwendung von KI unkenntlich gemacht.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung, dass das Objekt am Grundstücksmarkt gehandelt werden kann. Folglich bleiben Rechte wie Rückkauflassungsvormerkungen, Vor- und Nacherbschaftsregelungen und dergleichen unberücksichtigt.
- Grundlage der Objektbeschreibungen sind Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, vorliegender Bauakten und Beschreibungen sowie örtlicher und amtlicher Auskünfte. Die Darstellung der Objektmerkmale erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.

³ öffentlich rechtlich

- Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Feststellungen baulicher Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur erfolgt nach bloßem Augenschein. Weitergehende Untersuchungen auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige und gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) sowie augenscheinlich nicht erkennbare pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht vorgenommen. Derartige Untersuchungen, insbesondere Bauteilöffnungen, sind nicht Aufgabe und Inhalt dieses Gutachtens. Insofern können versteckte Defizite vorliegen.
- Untersuchungen zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurden nicht vorgenommen.
- Untersuchungen der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurden nicht vorgenommen. Hinsichtlich statischer Ansprüche wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumter und besenreiner Objektzustand unterstellt.
- Bei stichtagsbezogen wertrelevanten späteren Erkenntnissen wertbeeinflussender Eigenschaften wird ggf. eine Ergänzung des Gutachtens vorbehalten.
- Die Darstellung der Grundstückseinfriedungen erfolgt nach Augenschein und gibt ggf. nicht die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse wieder.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Lageadresse 32832 Augustdorf, Waldstr. 147
- Nutzung Wohnen
- Kataster

Gemarkung Augustdorf			
Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung ⁴
16	2292	1.832 m ²	Wohnbaufläche
- Amtsgericht Detmold
Grundbuch von Augustdorf
Blatt-Nr. 3374
Rechte / Lasten keine Eintragungen
- Baulasten keine Eintragungen
Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- Altlasten Das Bewertungsflurstück ist nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.
- Sonstiges⁵ nicht bekannt

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort Augustdorf ist eine Gemeinde im Kreis Lippe. Sie ist durch eine der größten Bundeswehr-Kasernen Deutschlands sowie durch einen Truppenübungsplatz bekannt. Augustdorf liegt am Rand der Senne, südwestlich von Detmold am Fuße des "Teutoburger Waldes". Im Westen grenzt sie an den Kreis Gütersloh mit dem Stadtgebiet "Schloß Holte-Stukenbrock". Als große Landgemeinde klassifiziert erstreckt sie sich über eine Fläche von rd. 42 km². Der vergleichsweise hohe Anteil an Gebäude-, Frei- und Betriebsflächen sowie Flächen sonstiger Nutzung ergibt sich aus der Nutzung großer Teile der Senne als Truppenübungsplatz. Insgesamt werden rund 60 % des Gemeindegebietes, bestehend aus dem nördlich gelegenen Bereich „Stapel“ und der im Süden liegenden „Senne“ militärisch genutzt.

⁴ Tatsächliche Nutzungen

⁵ Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen etc.

- Mikrolage Die Bewertungsfläche befindet sich am nördlichen Rand der Gemeindebebauung mit angrenzenden Landwirtschaftsflächen.
- Demografie Die Einwohnerentwicklung von Augustdorf zeigte bis 2024 eine kontinuierliche Zunahme. Aktuell hat die Gemeinde 9.774 Einwohner (Stand: 30.09.2025). Die Bevölkerungsdichte beträgt etwa 232 Einwohner pro km², was Augustdorf zu einer Gemeinde mit mittlerer Besiedlungsdichte macht.
- Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage Reiheneinzelgrundstück an der Südseite der Straße
- Straße Landesstraße 758, Autobahnzubringer
- Straßenzustand Asphalt, einseitiger Geh-/Radweg
- Umgebung Grünflächen, straßenseitig vis-à-vis Wohneinzelbebauung
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete keine

Merkmale

- Beschaffenheit Topografie: eben, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Norden
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Breite: ca. 45 m, Tiefe: ca. 40 m
- Lärmkarte⁶
 - 24h-Pegel ab 70 bis 74 dB/(A)
 - Nachtpegel ab 60 bis 64 dB/(A)
- Überflutung⁷
 - Hochwassergefahr keine Gefahrenaussweisung
 - Hochwasserrisiko keine Gefahrenaussweisung
 - Überschwemmung keine Gefahrenaussweisung
 - Starkregen keine signifikante Gefahrenaussweisung
- Störeinflüsse intensive Verkehrsräusche

Erschließung

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

Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße abgegolten
- Beiträge Kanal abgegolten
- Sonstige Beiträge nicht bekannt

Baurecht

- Planungsrecht Der bislang gültige Bebauungsplan 7.2 „Im Hässeln“ wird aufgehoben. Eine Beratung zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist nach Angabe der Gemeinde Augustdorf absehbar geplant. Insofern liegt die Bewertungsfläche zunächst im planungsrechtlichen Außenbereich.
- Festsetzung Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Wohnbaufläche aus.

⁶ Umgebungslärmportal NRW

⁷ nach Hochwasserkarten NRW bzw. Stadt Detmold

Entfernungen

- | | |
|----------------|--|
| - Städte | Detmold 14 km, Bielefeld 24 km, Paderborn 30 km |
| - Innenstadt | ca. 1 km |
| - Bundesstraße | B 66 (Lage-Bielefeld) / B 239 Detmold-Lage: ca. 11 km |
| - Autobahn | A 33: ca. 9 km |
| - ÖPNV | Haltestelle: ca. 8 Gehminuten |
| - Bundesbahn | Bahnhof Schloß Holte: ca. 10 km |
| - Flughafen | Paderborn-Lippstadt: ca. 43 km
Hannover: ca. 116 km |

Versorgung / Dienstleistung

- | | |
|----------------|-----------------------------------|
| - Nahversorger | ca. 1.000 m Supermarkt |
| - Arzt | Grundversorgung |
| - Krankenhaus | Klinikum Lippe, Detmold ca. 14 km |
| - Apotheke | fußläufig ca. 700 m |
| - Schule | Grund- und Realschule am Ort |
| - Kindergarten | vorhanden |

3. BEBAUUNG

3.1 Baubeschreibung

Allgemeines

- Gesamtnutzung Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus überbaut. Als weitere Baulichkeiten stehen dem Grundstück ein Massivschuppen sowie eine Reihengarage auf.
- Baujahr⁸ ca. 1902 Wohnhaus

Nutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Erdgeschoss	Wohnen/Kochen/Essen, Duschbad, Diele, Hauswirtschaftsraum, Hausanschlussraum gemessene lichte Raumhöhe ca. 2,30 m
Bühnengeschoss	4 Zimmer, Bühne gemessene lichte Raumhöhe ca. 1,60 m - 2,20 m

Rohbau

- Konstruktion konventionelle Mauerwerksbauweise
- Geschosse Wände Naturbruchstein, Ziegelstein
Decke Holzbalken, Stahlträger mit gemauerten Kappen
- Dach T-förmiges Satteldach, Krüppelwalm, Holzdachstuhl mit schräg stehenden Stielen, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 40°
- Dachdichtung Hohlziegeldeckung, vermörtelt
- Regenentwässerung vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten Schornstein für Einzelofenanschluss
niedrige Geschosshöhe im Bühnengeschoss

Fassade

Putz, Anstrich

Gebäudetechnik

- Heizung Warmwasser-Zentralheizung, Wandtherme, Baujahr ca. 2007⁹
- Wärmeübertragung Stahlplattenheizkörper¹⁰
- Lüftung über Fenster
- Sanitäranlage
Räume/Ausstattung Duschbad: bodengleiche Dusche, Doppelhandwaschbecken, WC
- Warmwasser zentral, an Heizanlage angeschlossen
- Elektroanlage Erdgeschoss: soweit fertiggestellt zeitgemäß
Bühnengeschoss: Altinstallation
2 TV-Satellitenempfangsanlagen¹¹

Ausbau

- Wandoberflächen überwiegend Putz, tlw. Anstrich
- Wandfliesen tlw. Duschbad
- Deckenoberflächen Trockenbauplatte, Holz, Styropordekorplatten, Dämmmatten, Anstrich, sichtbare Balkenlage im Bühnengeschoss
- Bodenbeläge Estrich, Laminat, Teppich, Keramik, Holzdielen

⁸ lt. Angabe

⁹ lt. Angabe

¹⁰ nur BG, alte Bauart

¹¹ 1 Schüsselmontage an Massivschuppen

- | | |
|----------------|---|
| - Fenster | Kunststoff, Zweifachverglasung, Holz, Ein- /Zweifachverglasung, Glasbausteine |
| - Sonnenschutz | baulicher Sonnenschutz nicht vorhanden |
| - Türen | |
| Hauseingang | verglaste Holzsporse |
| innen | überwiegend nicht vorhanden |
| - Beleuchtung | Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten |
| - Treppen | |
| Erdgeschoss | alte Holzwange |
| Spitzboden | Holzstiege |
| - Einbauten | Schornsteinanschluss für Einzelofen |

Sanierungs- und Umbauarbeiten 2016/17

- | | |
|------------------|--|
| - Erdgeschoss | Fenster, Terrassentür, Installationen: Elektro, Gas, Wasserver- und Entsorgung, Duschbad, Grundrissveränderungen |
| - Bühnengeschoss | tlw. Bodenbelag |

Sonstiges

- | | |
|--------------------|--------------------|
| - Zubehör | nicht festgestellt |
| - Barrierefreiheit | nur Erdgeschoss |

Bauliche Defizite

- | | |
|----------------|--|
| - Schäden | |
| Erdgeschoss | Feuchtebild an Wand- und Bodenplatte ¹² , Deckenfeuchte und Sockelputzablösungen im Duschbad, allgemeine Wandfeuchte und -risse, Korrosion an Deckenträgern |
| Bühnengeschoss | Wand- und Deckenfeuchte mit Farb- und Putzablösungen sowie Schimmelbefall, Wandrisse |
| Fassade | großflächige Putzablösungen, umfangreiche Fassadenrisse |
| Dach | Fehlstellen in der Dachdeckung, tlw. abgänglich |
| allgemein | Fenster im Bühnen- und Dachgeschoss abgänglich |
| - Mängel | |
| Bühnengeschoss | sehr niedrige lichte Raum- und Türhöhen, niedrige Fensterbrüstungen, Grundriss mit gefangenem Raum |
| - Hinweis | fehlendes Geländer an Geschosstreppe
Bühnengeschossdecke ggf. nicht verkehrssicher ¹³ |

Energetik

- | | |
|------------------|---|
| - Energieausweis | Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor. |
| - Solarkataster | Im Solarkataster ist das Wohnhaus hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieranlage mit einer hohen Einstrahlungsqualität ¹⁴ gekennzeichnet. |

¹² aufgrund undichtem Wasseranschluss

¹³ lt. Angabe

¹⁴ Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe

3.2 Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach den Regelungen der Wohnflächenverordnung. Das Bühnengeschoss weist tlw. eine unter 2,00 m liegende lichte Raumhöhe auf. Insofern erfolgt gem. § 4 WoFIV der Ansatz zur Hälfte.

Erdgeschoss

Wohnen/Kochen/Essen	$7,78 * 3,54 + 3,87 * 4,06 - 0,39 * 0,67 +$ $2,97 * 7,17$	=	64,29 m ²
Duschbad	$3,74 * 3,13$	=	11,71 m ²
Diele	$3,77 * 7,17 - 1,75 * 2,08 - 0,90 * 2,25$	=	21,37 m ²
Hauswirtschaftsraum	$3,01 * 3,59$	=	10,81 m ²
Hausanschlussraum	$1,63 * 1,96$	=	3,19 m ²

Bühnengeschoss

Zimmer 1	$3,20 * 6,56$	=	20,99 m ²
Zimmer 2	$3,20 * 4,17$	=	13,34 m ²
Zimmer 3	$3,75 * 3,60 * 0,5$	=	6,75 m ²
Zimmer 4	$3,94 * 10,92 * 0,5$	=	21,51 m ²
Bühne	$(3,75 * 7,15 - 0,90 * 2,10) * 0,5$	=	12,46 m ²
			186,42 m ²
			=====

3.3 Nebengebäude

Massivschuppen

- Beschreibung	massiver Putzbau, ca. 10,40 m x 6,60 m, Ziegelmauerwerk, Betondeckung, Dachrinnen, Holzfenster, 2-flügeliges Holzbretttertor, Metalltür, Baujahr 1950
Schäden	Fassadenrisse, fehlende Ortgangplatten
Mängel	nicht festgestellt
- Zustand	beansprucht, einfaches Bauteil, Fassadenbewuchs

Reihengarage

- Beschreibung	massiver Putzbau, ca. 9,60 m x 6,20 m, 3 Stellplätze, Ziegelmauerwerk, Pultdach, Faserzement-Wellplatten, Stahlschwingtore, Baujahr nicht bekannt
Schäden	nicht festgestellt
Mängel	keine Dachrinne
- Zustand	zufriedenstellend, einfaches Bauteil, Fassadenbewuchs, Dachvermoosung

3.4 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse

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

Sonstige Außenanlagen

- | | |
|----------------------|---|
| - Außenbauwerke | an das Wohnhaus angesetzter halboffener Massivanbau,
einfacher Holzverschlag |
| - befestigte Flächen | Betonkleinpflaster, Beton- und Waschbetonplatten, Splitt |
| - Parkplätze | auf dem Grundstück möglich |
| - Einfriedungen | straßenseitig Grenzmauer mit lebender Hecke, Jägerzaun |
| - Grünanlagen | Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze |
| - Bäume | Altmischbestand |

Kanaldichtheit

Die Bewertungsfläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder einer Dichtheitssatzung. Danach sind nach derzeitiger Handhabung Grundstückseigentümer nicht verpflichtet einen Nachweis über die Durchführung einer Zustands- und Funktionsprüfung im Sinne der SÜwVO Abw vorzulegen. Für weitere Angaben über die Neuregelung der Dichtheitsprüfung in NRW (Selbstüberwachungsverordnung Abwasser) ist auf entsprechende Mitteilungen der zuständigen Stellen zu verweisen.

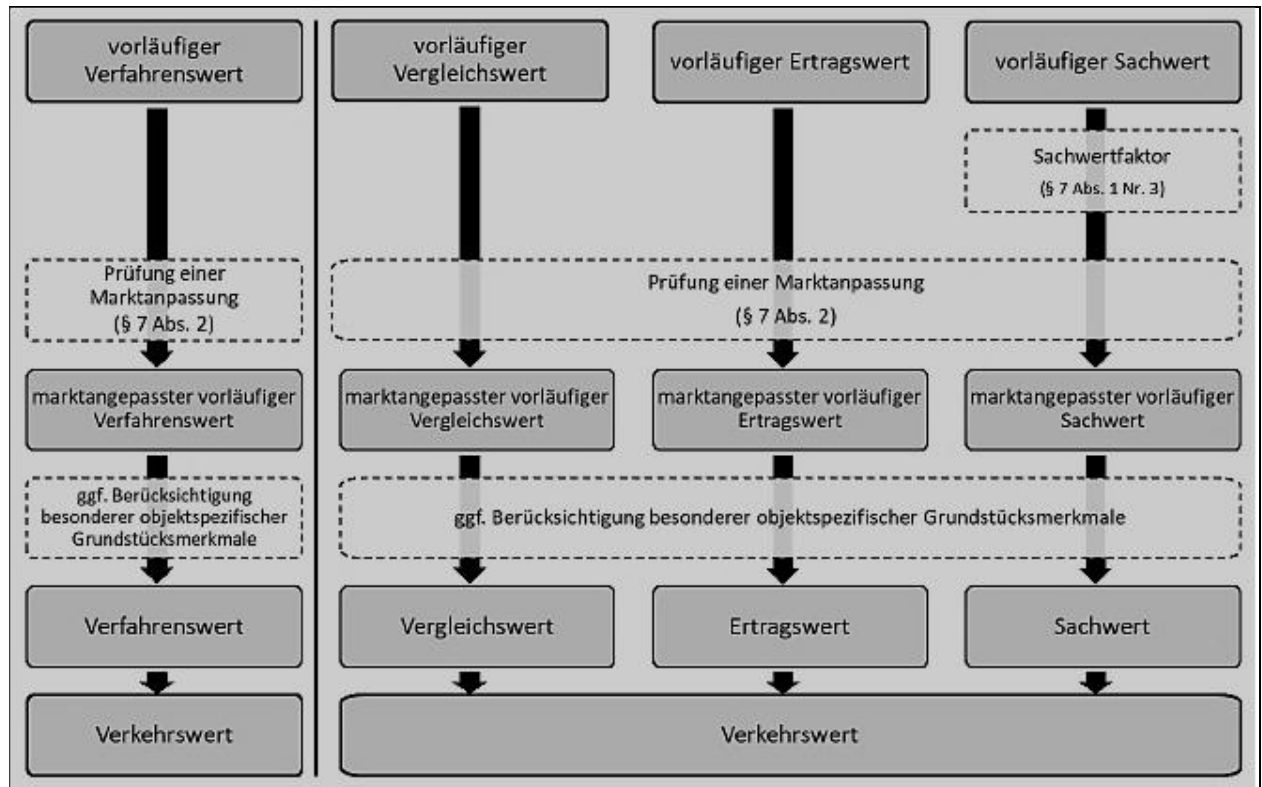
Zustand

einfache Anlage, Pflegestau

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage	eingeschränkte Lagequalität, Erschließungsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen und immissionsverursachender Auswirkung
Grundstück	große Grundstücksfläche, ungünstige bauliche Grundstücksausnutzung
Gebäude	massiver Altbau im Zustand der laufenden baulichen Sanierung, schlichte Architektur, im Erdgeschoss offener Grundriss
Energetik	Die aktuelle tlw. Ertüchtigung von Fenstern, Terrassentür sowie der Heizung aus ca. 2007 verbessert die energetische Bilanz. Gleichwohl entsprechen zzt. wesentliche Bauteile wie die opake und tlw. transparente Gebäudehülle sowie der Einsatz fossilen Brennstoffs nur eingeschränkt den heutigen Vorstellungen und Maßstäben. In Hinblick auf die laufende Sanierungsarbeiten mit ggf. weiteren energetischen Verbesserungen wird eine abschließende Beurteilung der energetischen Qualität nicht vorgenommen.
Weitere Nutzung	Das Wohnhaus befindet sich im Zustand einer laufenden Sanierung. Gleichwohl ist es substanziell als beansprucht sowie aufgrund einer nicht zeitgemäßen Höhe des Bühnengeschosses als wirtschaftlich überaltert zu bezeichnen. In dem derzeitigen Zustand ist eine Nutzung nicht anzunehmen. Zur Herstellung einer Gebäude- und Wohnqualität, die den heutigen Ansprüchen hinsichtlich Grundrissgestaltung, Wohnhygiene und Gebäudeenergetik entspricht, sind noch weitere umfangreiche Umbau- und Modernisierungsarbeiten erforderlich. Die dafür anzusetzenden Kosten würden schätzungsweise denen eines Neubaus mindestens entsprechen, wenn nicht sogar übersteigen. Insgesamt betrachtet ist davon auszugehen, dass die anfallenden Aufwendungen wirtschaftlich nicht zu vertreten sind, zumal nach Abschluss der Arbeiten weiterhin eine alte Rohbaubsubstanz vorliegt. Die bereits ausgeführten Sanierungsmaßnahmen stehen dieser Einschätzung dabei nicht entgegen. Obgleich nach neuesten Entwicklungen ein Bebauungsplan in bindender Auswirkung nicht mehr anzunehmen ist, wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung eine vom Bestand ungebundene Neubebauung unterstellt. Insofern wird dem vorhandenen Gesamtgebäudebestand eine weitere Nutzung im wirtschaftlich sinnvollen Umfang nicht mehr zugeordnet.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Wohnbauflächen" im Bereich der Gemeinde Augustdorf ist von einer guten Marktgängigkeit auszugehen. Die Ortslage sowie die Notwendigkeit einer Freilegungsmaßnahme mindern die Objektattraktivität.

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



- Ablaufschema des Verkehrswertes nach ImmoWertV -

Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Die Legaldefinition des Verkehrswertes (Marktwert) ist in § 194 BauGB wie folgt dargestellt:

Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsgrundlagen

Der Marktwert wird in aller Regel auf Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Anwendungshinweise (ImmoWertA) abgeleitet.

Die Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt weiterhin nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses auf Grundlage des jährlich veröffentlichten Grundstücksmarktberichtes. Zum Ansatz der darin dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen (Modelltreue). Hinsichtlich der Verfahrensbeschreibungen wird auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht verwiesen. Weiterhin kommt das Prinzip der wirtschaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung zur Anwendung. Es orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Bei der Wertermittlung ist das Stichtagsprinzip anzuwenden. Liegt der Wertermittlungstichtag in der Vergangenheit, sind die zum Stichtag vorliegenden Marktdaten der Wertermittlung zugrunde zu legen.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in aller Regel dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Bewertungsprämisse

Wie oben dargestellt wird das Wohnhaus aufgrund des allgemeinen substanziellen sowie funktionalen Zustandes und der damit verbundenen eingeschränkten bzw. nicht zeitgemäßen Nutzungsqualität insgesamt als nicht sinnvoll verwendungsfähig eingeschätzt. Insofern wird im Rahmen der Wertermittlung von einem weiteren Bestand der vorhandenen Bausubstanz nicht ausgegangen. Planungsrechtlich steht seitens der Gemeinde eine Neuorientierung an, gleichwohl wird die Möglichkeit einer Grundstücksneubebauung unterstellt. Dabei ist eine hälftige Teilung des Grundstücks als sinnvolle Maßnahme anzunehmen. Eine Klärung der zukünftigen baulichen Nutzungsmöglichkeit mit planungsrechtlich bindender Wirkung wäre durch eine formelle Bauvoranfrage möglich. Diese wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht durchgeführt, vielmehr erfolgt die Annahme einer baulichen Grundstücksausnutzung wie bislang gegeben.

In Hinblick darauf wird der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer den Erwerb des Grundstücks daher zum Zwecke des Gebäudeabrisses und einer Neubebauung seiner Kaufabsicht zugrunde legen. Der Abbruch des Wohnhauses sowie der Nebengebäude zur Errichtung einer zeitgemäßen Neubebauung ist insofern Vorgehensweise der Wertermittlung. Die Verkehrswert des Grundstücks erfolgt somit deduktiv unter Berücksichtigung von Bodenwert und Abbruchkosten.

5. BODENWERT

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gem. §§ 13 bis 17 ImmoWertV. Danach ist zunächst das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung liegt im Aufgabenbereich des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge bekannt sein müssten. Dieses ist aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus, die in aller Regel nicht im ausreichenden Umfang vorliegt. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann insofern lediglich in Ausnahmefällen seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -gestalt) bewirken in aller Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

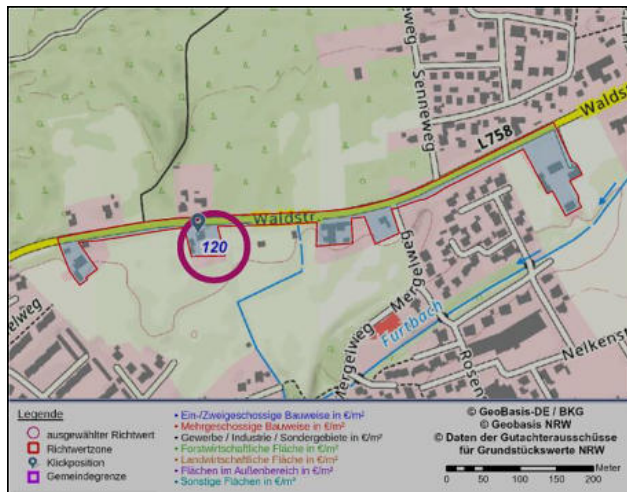
5.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

Die Bewertungsfläche liegt absehbar in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Gleichwohl wird nach tatsächlicher Nutzung als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.

Bodenrichtwert

Der Bodenwertermittlung wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 zugrunde gelegt.



Lage und Wert	
Gemeinde	Augustdorf
Postleitzahl	32832
Gemarkungsname	Augustdorf
Ortsteil	Augustdorf
Bodenrichtwertnummer	4010020
Bodenrichtwert	120 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	1200 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	110 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	118

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 120 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Lagewert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine durchschnittliche Lage in der Richtwertzone. Davon ausgehend ist die Lagequalität des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95.

Die Bodenrichtwertzone umfasst die südlich straßenanliegende Bebauung von der Haus-Nr. 155 im Westen bis zum Haus 123 im Osten. In diesem Bereich wird der Bewertungsfläche eine durchschnittliche Lagequalität zugeordnet. Signifikant wertrelevante positive oder negative Umstände sind nicht festzustellen.

Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 1.200 m². In Hinblick auf die zukünftige Grundstücksnutzung wird zur wertmäßigen Anpassung der Grundstücksgröße die Grundstücksfläche mit je 916 m² angesetzt.

Zuschnitt

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück. Der Bewertungsfläche weist einen ebenfalls regelmäßigen Zuschnitt auf.

Baulücke

Dem Bodenrichtwert liegt nicht das Merkmal einer Baulücke zugrunde. Der Bewertungsfläche wird eine Baulückeneigenschaft nicht zugeordnet.

5.2 Ermittlung

Anpassung

Unter Berücksichtigung der Bewertungsmerkmale ermittelt sich der objektangepasste Bodenrichtwert wie folgt:

Merkmale	Boden- richtwert	Umrechnungs- koeffizient	Objekt	Umrechnungs- koeffizient
Lagewert [€/m²]	118	69,7	118	69,7
Baugrundstücksfläche [m²]	1.200	93,1	916	97,5
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	regelmäßig	100,0
Baulücke	nein	100,0	nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,047
individueller Wohnungsbau [C/m²]		Augustdorf, Waldstr. 147		125,61

Der Bodenwertermittlung wird ein angepasster Bodenrichtwert von 126 €/m² zugrunde gelegt.

Berechnung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m²	Bodenwert
Baufläche I	916 m²	126,00 €	115.416 €
Baufläche II	916 m²	126,00 €	115.416 €
Bodenwert	1.832 m²		230.832 €
			=====

6. DEDUKTIVER BODENWERT

6.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Die Ermittlung des deduktiven Bodenwertes erfolgt im vorliegenden Fall anhand der Abbruchkosten des Gebäudebestandes als mindernde Auswirkungen des Grundstückszustandes auf den Wert des Grundstücks.

6.2 Ermittlung

Abbruchvolumen

Die Ermittlung der Abbruchkosten des Wohnhauses erfolgt auf Grundlage des Volumens.

EG, BG	$12,10 * 11,87 * (2,50 + 2,00)$	=	646,32 m ³
DG	$12,10 * 11,87 * 3,25 * 0,5$	=	233,39 m ³
			879,71 m ³
			=====

Nach örtlichem Aufmaß erfolgt der Ansatz des anrechenbaren Gebäudevolumens überschlägig mit 880 m³.

Abbruchkosten Wohnhaus

Der Ansatz der Abbruchkosten für das Wohnhaus wird nach einschlägigen Erfahrungen und Auskünften von Fachfirmen sowie unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Umstände angesetzt. Sie beinhalten die vollständige Beseitigung der Gebäudesubstanz einschließlich Verladen, Abtransport und ggf. Deponieren sowie evtl. notwendiger Verkehrssicherungsmaßnahmen. Für die in Massivbauweise errichteten Gebäude wird ein Kostenansatz von 35 €/m³ vorgenommen. In den Abbruchkosten sind keine Aufwendungen für Sondermaßnahmen, insbesondere für die Beseitigung eventuell vorliegender Altlasten enthalten. Zur Berücksichtigung etwaiger Unwägbarkeiten wird weiterhin ein Risikozuschlag von 10 % angesetzt.

Abbruchkosten Nebengebäude

Der Ansatz der Abbruchkosten für den Massivschuppen sowie die Reihengarage erfolgt pauschal mit 10.500 € bzw. 5.500 €.

Marktanpassung

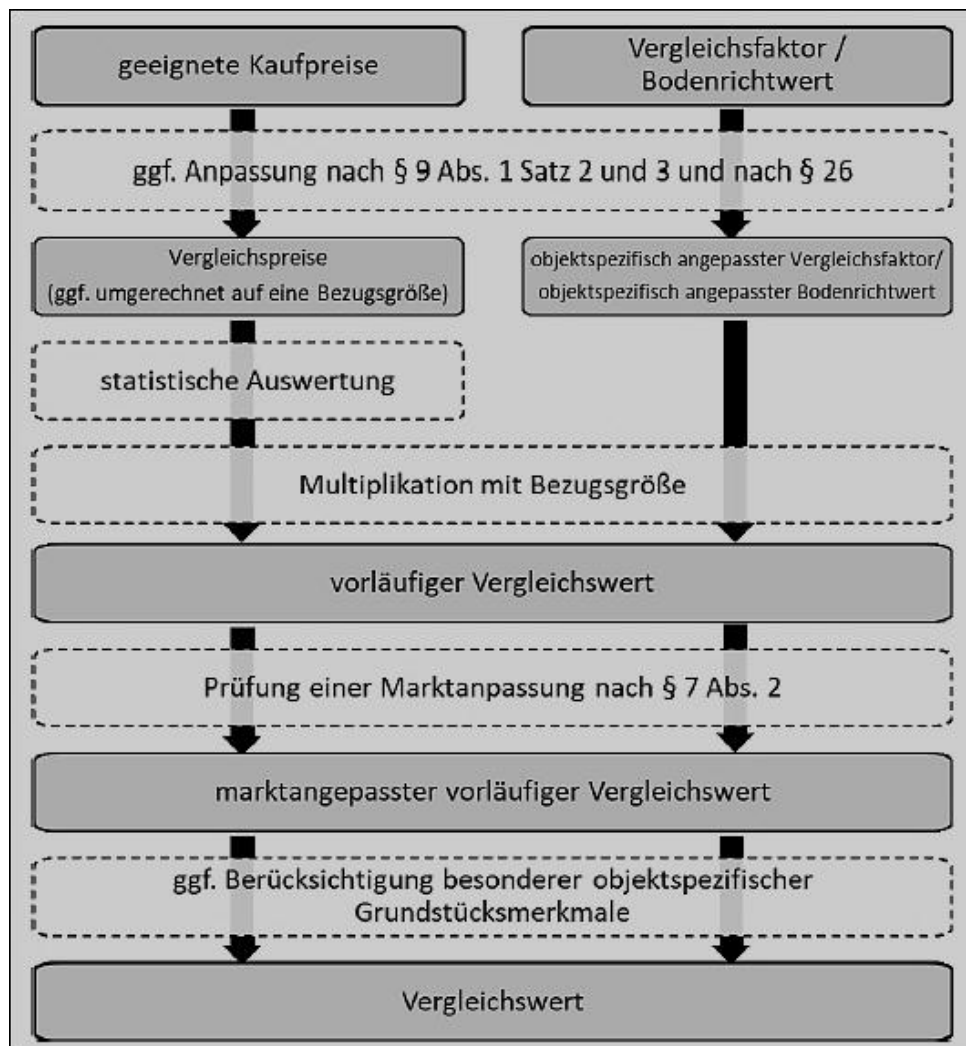
Eine Marktanpassung wird nicht vorgenommen.

Ermittlung

G e b ä u d e / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Abbruchkosten	880 m ³	* 35,00 €/m ³	30.800 €
Massivschuppen	pauschal		10.500 €
Reihengarage	pauschal		5.500 €
			46.800 €
Risikozuschlag 10%	46.800 €	* 0,1	4.680 €
Abbruchkosten Gebäudebestand			-51.480 €

Bodenwert		230.832 €
		179.352 €
Kostenansatz der Grundstücksteilung		-2.500 €
		176.852 €
Deduktiver Bodenwert	gerundet	176.900 €
		=====

7. VERGLEICHSWERT



- Ablaufschema des Vergleichswertes nach § 24 ImmoWertV -

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 24 bis 26 der ImmoWertV 2021 geregelt. Die Ableitung erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes. Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Die Normierung gilt weiterhin für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

7.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Direkt anwendbare, stichtagsbezogene Flächenpreise von bebauten Grundstücken oder Wohn- bzw. Nutzeinheiten mit vergleichbaren Wertmerkmalen hinsichtlich Lage, Alter, Umfang, Bauart, Ausstattung, Zustand und Nutzung stehen für diesen Bewertungsfall nicht zur Verfügung.

8. VERKEHRSWERT NACH ZVG

In dem vorliegenden Bewertungsfall orientiert sich der Verkehrswert ausschließlich am deduktiv abgeleiteten Bodenwert.

Der Grundstücksverkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz des Wohngrundstücks

**32832 Augustdorf, Waldstraße 147
Gemarkung Augustdorf, Flur 16, Flurstück 2292**

wird ermittelt mit 177.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG

zum Stichtag 19.03.2026

177 .000 €

9. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

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

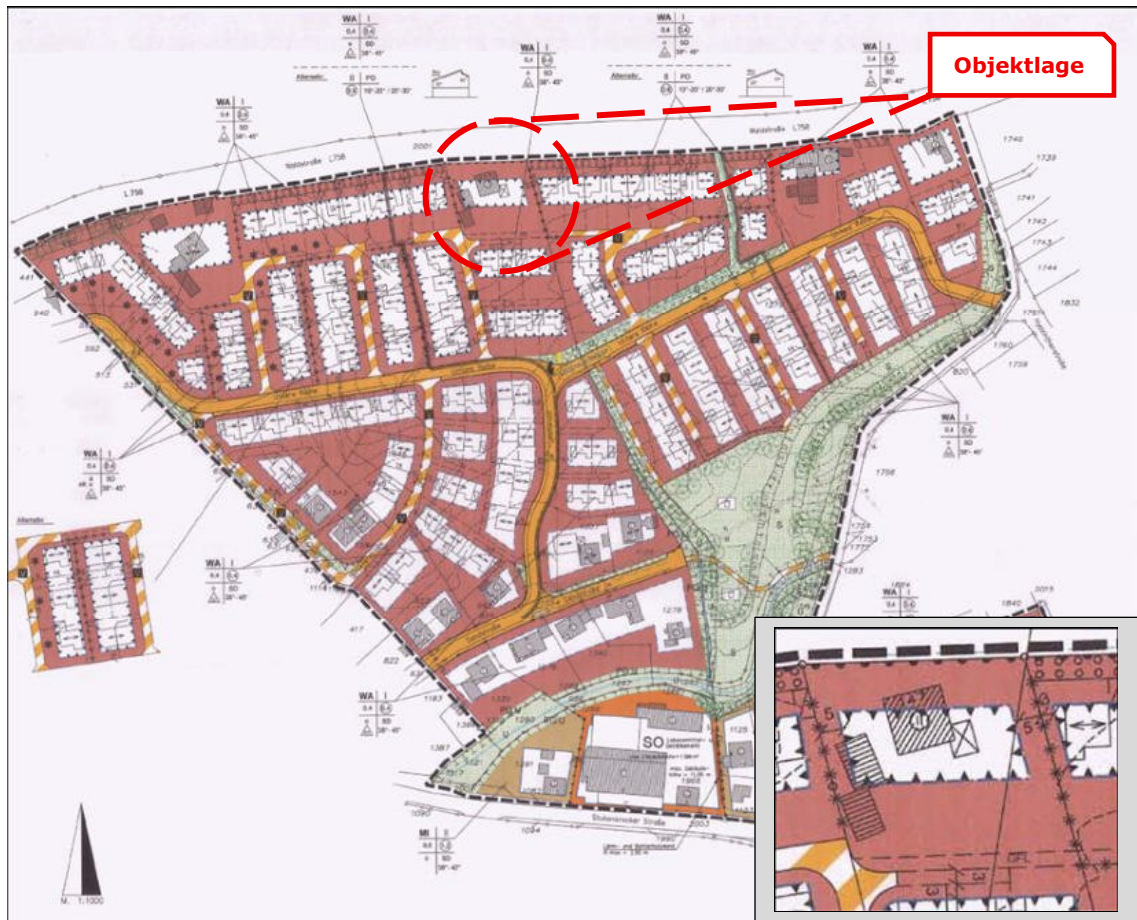
Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung des Verfassers nicht zulässig.

Detmold, den 15.04.2026

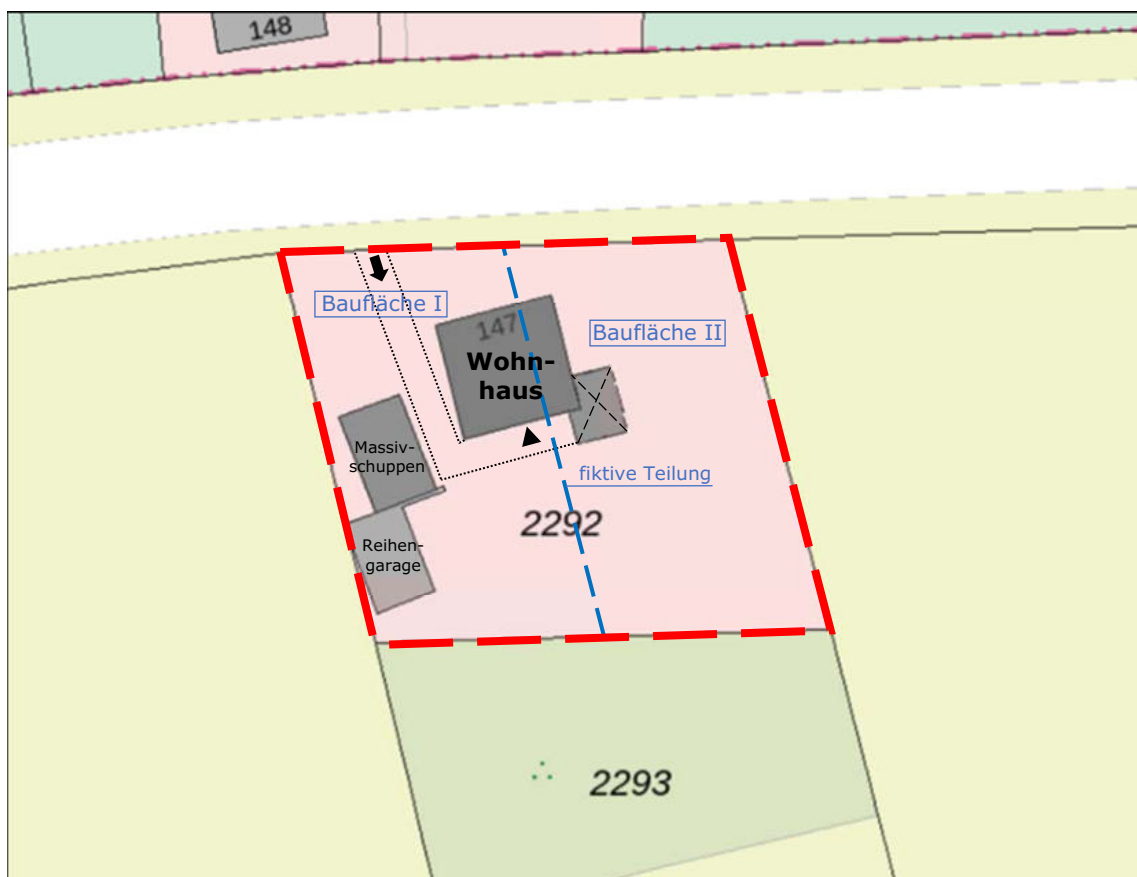
10. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan / Lageplan
Anlage 7	Bauzeichnungen
Anlage 8	Fotodokumentation ¹⁵

¹⁵ Der Darstellung der offensichtlich nicht bewohnten Innenräume wurde durch die teilnehmende Miteigentümerin ausdrücklich zugestimmt.

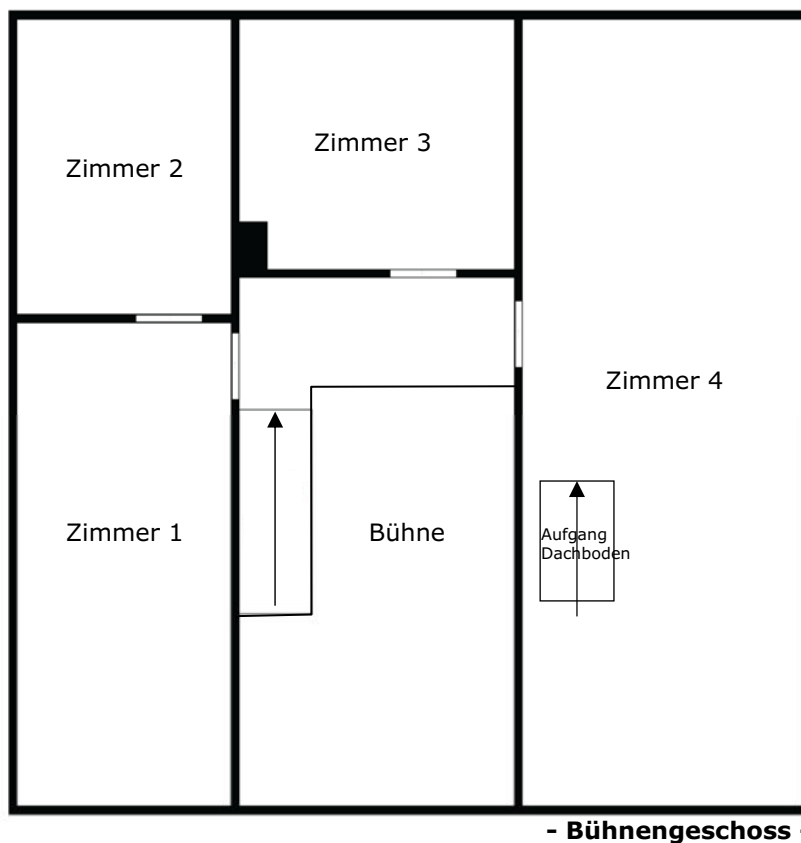
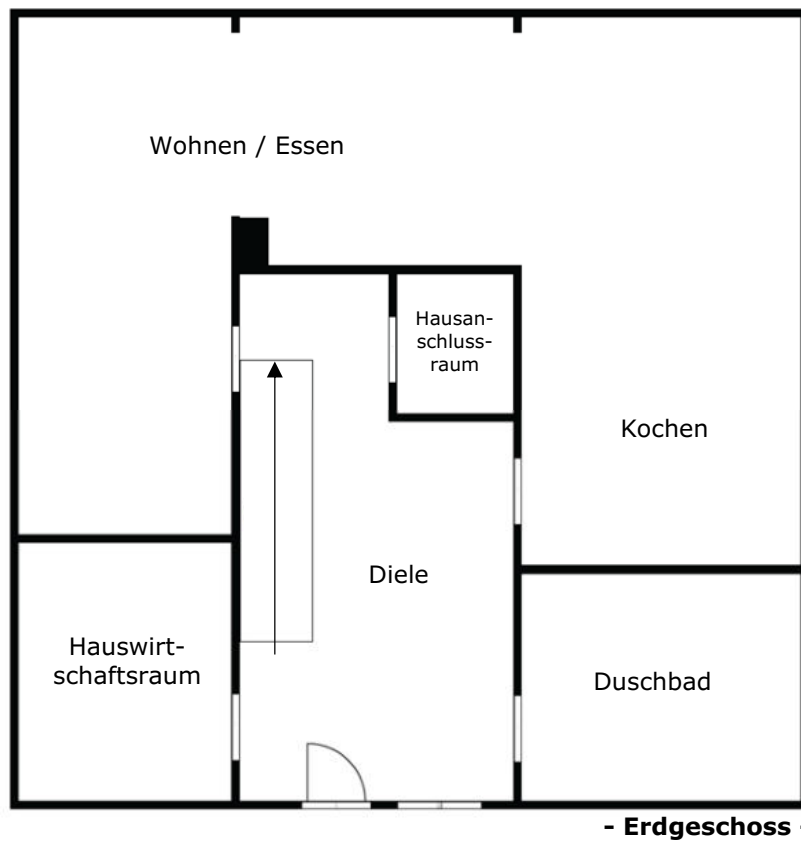


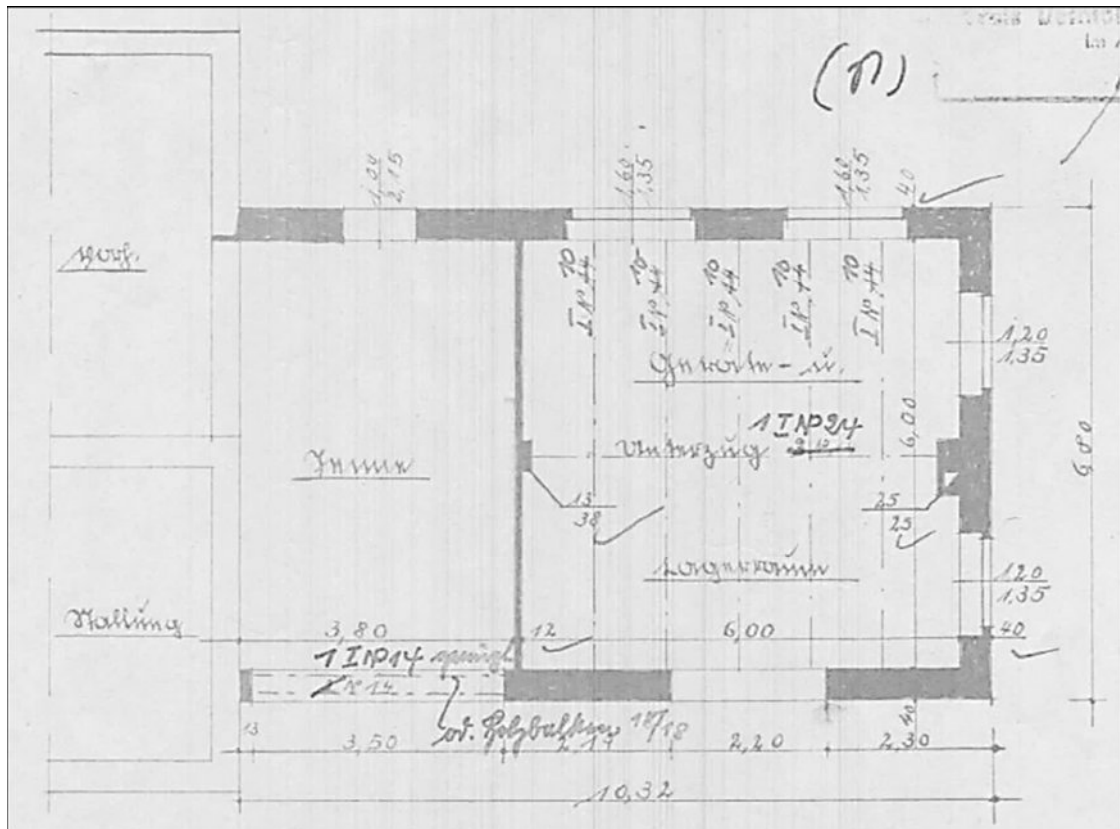
rechtsungültiger Bebauungsplan Nr. 7.2 „Im Hässeln“



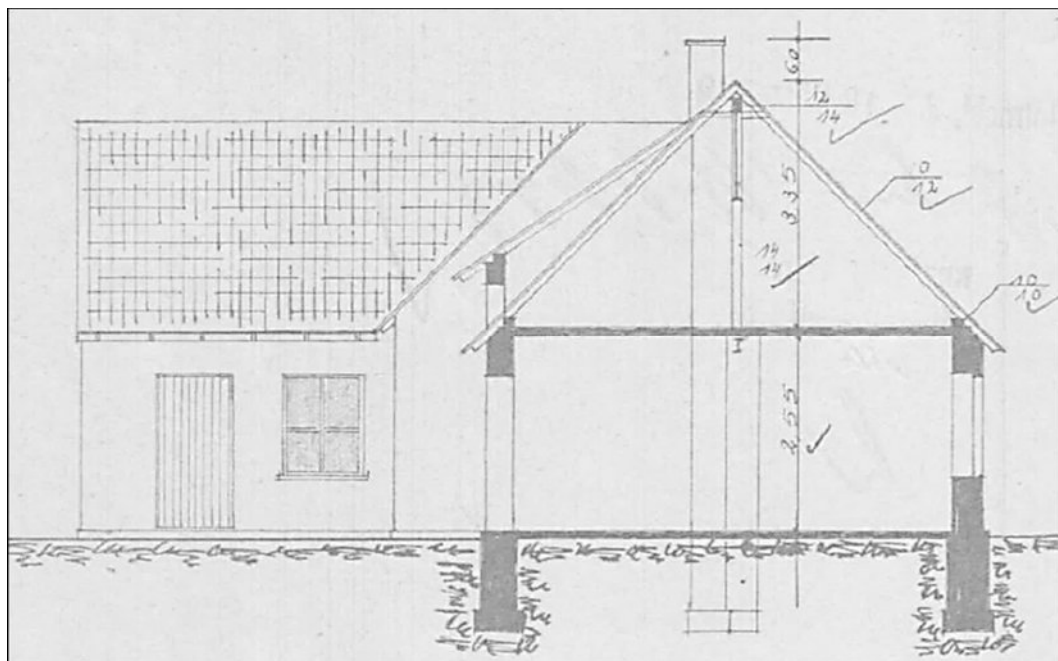
skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters

nach örtlichem Aufmaß





- Erdgeschoss -



- Gebäudeschnitt -



-1- Südwestansicht



-2- Nordwestansicht



-3- Ostansicht



-4- Südostansicht



-5- offener Massivanbau



-6- Hauseingang



-7- Detailansicht Straßenseite



-8- Reihengarage, Massivschuppen



-9- Massivschuppen



-10- Rückansicht Reihengarage



-11- einfacher Holzverschlag



-12- Grundstückseinfahrt



-13- „Waldstraße“



-14- Duschbad



-15- Wohnen/Essen



-16- Wohnen/Essen



-17- Wohnen/Essen



-18- Treppe



-19- Stromzählerkasten



-20- Heizung



-21- Zimmer 4



-22- Bühne



-23- Dachboden



-24- Dachboden

----- Schadensbilder -----



-25-



-26-



-27-



-28-



-29-



-30-



-31-



-32-



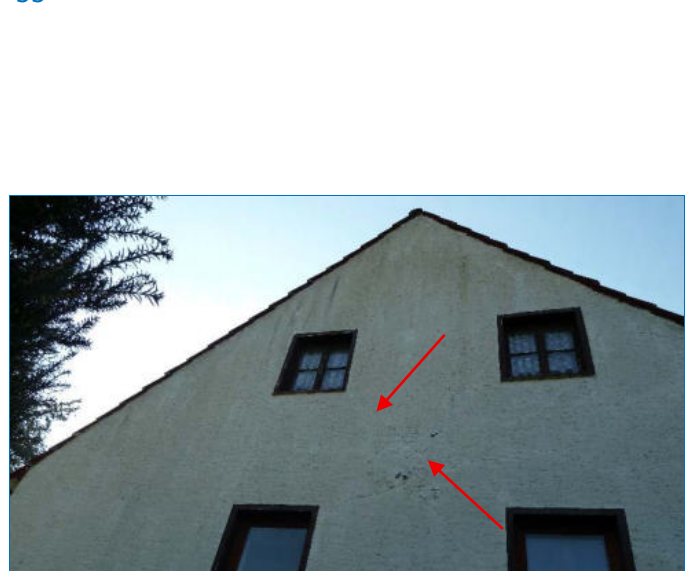
-33-



-34-



-35-



-36-



-37-



-38-

Schadenslegende

- 25 Feuchtespuren an Decke Duschbad**
- 26-30 Feuchtespuren an Wand, Boden und Decke im Erd- und Bühnengeschoss**
- 31 Innenputzablösungen Zimmer 4**
- 32 Fassadenputzablösungen**
- 33-36 Fassadenrisse**
- 37 Dachschaden am Anbau**
- 38 Fehlstellen an Dacheindeckung Wohnhaus**