

Auftraggeber: Amtsgericht Detmold

Aktenzeichen: 21 K 52/25

Gutachten- Nr.: GAD 2025.13

Datum: 19.01.2026

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

 **Ingenieurkammer-Bau**
Nordrhein-Westfalen

Mitglied der Kammer

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

Gutachten

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

des bebauten Grundstücks in 32805 Horn-Bad Meinberg, Auf der Moorlage 24, Gemarkung
Horn, Flur 4, Flurstück 911



Zum Wertermittlungsstichtag, dem 03.01.2026 wurde folgender Verkehrswert
ermittelt:

100.000 €

Ausfertigung Nr.: 1 - 2 - 3

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

Das Gutachten besteht aus 67 Seiten, davon 7 Anlagen auf 17 Seiten

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Zweifamilienhaus
Wertermittlungstichtag	03.01.2026
Qualitätstichtag	03.01.2026
Ortstermin	03.01.2026
Flurstück 911	
Grundstücksgröße	811 m ²
Vorläufiger Bodenwert relativ	105 €/m ²
	85.155 € / rd. <u>85.000 €</u>
Baujahr des Wohnhauses	1939
Anzahl der Wohnungen	2
Wohnflächen insgesamt	ca.177 m ²
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am WST	662.206 €
Alterswertfaktor	15 %
Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	99.331 €
Vorläufiger Sachwert /Zeitwert der Außenanlagen	4.300 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Nebengebäude	0 €
Vorläufiger Bodenwert	85.000 €
Vorläufiger Sachwert	188.631 €
Allgemeine Marktanpassung	0,95
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	179.199 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	-79.500 €
Sachwert	<u>99.699 /rd.100.000 €</u>
Verkehrswert	100.000 €
Preis pro m ² Wohnfläche (mängelfrei)	Ca. 1.012 €/m ²

Abkürzungsverzeichnis

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

Inhalt

1.	Allgemeine Angaben	Fehler! Textmarke nicht definiert.
1.1.	Auftraggeber	6
1.2.	Aktenzeichen.....	6
1.3.	Zweck des Gutachtens	6
1.4.	Nähere Bezeichnung des Objekts	6
1.5.	Grundlagen des Gutachtens	6
1.6.	Wesentlich rechtliche Grundlagen	7
1.7.	Allgemeine Bedingungen	7
1.8.	Wertermittlungsstichtag (WST)	8
1.9.	Qualitätsstichtag.....	8
1.10.	Ortsbesichtigung	8
1.11.	Denkmalschutz.....	9
1.12.	Besonderheiten	9
1.13.	Ende der Recherchen	9
2.	Beschreibung der Grundstücksmerkmale.....	9
2.1.	Lage	9
3.	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.1.	Liegenschaftskataster	13
3.2.	Grundbuch	13
3.3.	Baulastenverzeichnis	14
3.4.	Altlastenkataster.....	14
3.5.	Wohnungsbindung	15
3.6.	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	15
3.7.	Entwicklungszustand	16
3.8.	Abgabenrechtliche Situation	16
3.9.	Obligatorische Rechte.....	16
3.10.	Energieausweis.....	16
3.11.	Schutzgebiete	17
3.12.	Starkregen- u. Hochwassergefahren	17
4.	Tatsächliche Eigenschaften	18
4.1.	Identifikation.....	18
4.2.	Erschließung	18
4.3.	Beschaffenheitsmerkmale.....	18
4.4.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	19
4.4.1.	Vorbemerkungen.....	19
4.4.2.	Baujahr.....	19
4.4.3.	Bauweise des Gebäudes	20

4.4.4.	Wesentliche Ausstattungsmerkmale.....	22
4.4.5.	Zustand des Bewertungsobjektes.....	26
4.4.6.	Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung	27
4.5.	Kennzahlen	28
4.5.1.	Bebaute Fläche /Grundfläche	28
4.5.2.	Grundflächenzahl (GRZ).....	29
4.5.3.	Bruttogrundfläche.....	29
4.5.4.	Wohnfläche	30
4.5.5.	Wohnflächenfaktor 1	32
4.5.6.	Wohnflächenfaktor 2	32
5.	Wertermittlung.....	32
5.1.	Beschreibung der drei Verfahren	33
5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahren.....	33
5.3.	Ermittlung des Bodenwertes	34
5.4.	Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021	36
5.4.1.	Begriffe und Wertansätze	36
5.4.2.	Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	47
5.4.3.	Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen.....	47
5.4.4.	Zeitwert der Außenanlagen.....	48
5.4.5.	Zeitwert der Nebengebäude	48
5.4.6.	Vorläufiger Bodenwert	48
5.4.7.	Vorläufiger Sachwert.....	48
5.4.8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	48
5.4.9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
5.4.10.	Sachwert	48
6.	Verkehrswert.....	48
7.	Anlagen	50
7.1.	Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage.....	
7.2.	Liegenschaftskarte	
7.3.	Liegenschaftsnachweis.....	
7.4.	Bodenrichtwertkarten u. Beschreibung	
7.5.	Bauzeichnungen	
7.6.	Fotos	
7.7.	Standardstufen.....	

1. Auftraggeber

Amtsgericht Detmold

1.1. Aktenzeichen

21 K 52/25

1.2. Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1.3. Nähere Bezeichnung des Objekts

Es handelt sich um ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück

1.4. Grundlagen des Gutachtens

- Der mir erteilte Auftrag vom 24.11.2025
- Auszug aus dem Grundbuch /Kopie vom 07.10.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Lippe vom 07.01.2026
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster – des Kreises Lippe vom 08.01.2026
- Auskunft aus dem Baulastenkataster – des Kreises Lippe vom 14.01.2026
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks von der Stadt Horn-Bad Meinberg vom 18.12.2025
- Bauzeichnung aus dem Bauarchiv der Stadt Horn-Bad Meinberg vom 18.12.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Lippe und der Stadt Detmold
- Als einschlägige Literatur:
 - Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023
 - Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ 9. Auflage 2022
 - Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2024/2025 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
 - Unglaube „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung / 2021, Reguvis Fachmedien
 - Kröll, Hausmann „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015

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

1.5. Wesentlich rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV-2021

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist

Grundbuchordnung (GBO)

Ausfertigungsdatum: 24.03.1897. In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Gesetz vom 25. Februar 2025 (BGBl. I S. 63) geändert worden ist.

1.6. Allgemeine Bedingungen

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

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

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Auch wird, insoweit nachfolgend nicht anders beschrieben, ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine

anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

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

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

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

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

1.7. Wertermittlungsstichtag (WST)

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 03.01.2026

1.8. Qualitätsstichtag

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

Er entspricht dem Zustand am Wertermittlungsstichtag, den 03.01.2026

1.9. Ortsbesichtigung

03.01.2026

Teilnehmer:

Herr Xxxx XXXX

Frau Xxxx XXXX

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Stork

Anmerkung

Zur Wohnung im Erdgeschoss wurde der Sachverständigen der Zugang vom Hauseigentümer verwehrt.

Die Westfassade konnte ebenfalls nicht besichtigt werden, da das Grundstück im Bereich des Gartens aufgrund des starken Wildwuchses nicht zu begehen war.

1.10. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal in der Denkmalliste Stadt Horn-Bad Meinberg¹ eingetragen.

1.11. Besonderheiten

Die Erdgeschosswohnung konnte nicht begangen werden. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und insbesondere der Zustand der Wohnung sind der Sachverständigen daher nicht hinreichend bekannt.

1.12. Ende der Recherchen

14.01.2025

2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale

2.1. Lage

Bundesland

Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk

Detmold

Kreis

Lippe

„Der Landkreis Lippe ist 1246 km² groß und liegt im Dreieck der Großstadtregion Ruhrgebiet, der Documenta-Stadt Kassel und der Landeshauptstadt von Niedersachsen Hannover, sowie im Zentrum zwischen Teutoburger Wald und Weser. Hier leben in 16 Städten und Gemeinden ca. 347.000² Einwohner. Der Kreis ist mit zwei Heilbädern und vielen Heilquellen eine Gesundheits- und Wellnessregion. Gleichzeitig ist er Teil der leistungsfähigen Industrie- und Dienstleistungsregion Ostwestfalen-Lippe.“³

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

² Zahlen, Daten und Fakten - Kreis Lippe (kreis-lippe.de) 31.12.2024

³ www.land-des-hermann.de/wirtschaft-arbeit/wirtschaftsstandort/geografische-lage.html

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD 2025.13

Stadt

Horn-Bad Meinberg

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

Stadtteil

Horn

Einwohner

17.320⁴ in der Gesamtstadt

Ca. 6.458⁵ in Horn

Kaufkraftindex

89,6 (im Vergleich Kreis Lippe 95,8)⁶

Arbeitslosenzahl

Kreis Lippe 6,1 %

im Vergleich:

NRW 7,8 %

Bundesrepublik 6,3 %⁷

Demographische Entwicklung

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

Die Bevölkerungszahl ist seit 2016 relativ stabil.

Im Kommunalprofil der Stadt Horn-Bad Meinberg veröffentlicht von der Landesdatenbank NRW wird für die Stadt ein Bevölkerungsrückgang von 2023 bis 2030 von 0,3 % und bis 2050 von 4,3 % prognostiziert.⁸

Entfernungen

Zum Stadtzentrum / Rathaus: ca. 2 km

⁴ Bevölkerung nach Gemeinden NRW | Landesbetrieb IT.NRW Stand 31.12.2024

⁵ atlas.zensus2022.de

⁶ Kennzahlen Lippe 2023/2024 IHK Lippe

⁷ Bund, Länder und Kreise - Lippe - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) September 25

⁸ www.landesdatenbank.nrw.de

Zur Kreisstadt:	ca. 12 km (Detmold)
Zur Nachbarstadt:	ca. 15 km (Blomberg)
Zur nächsten Großstadt:	ca. 27 km (Paderborn) Oberzentrum in OWL
	Ca. 40 km (Bielefeld) Oberzentrum in OWL

Nähere Umgebung

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Wohngebiet, in der Siedlung "Auf der Moorlage" im Nordosten der Kernstadt. Vorwiegend eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldächer mit hohen DREMPeln), die ursprünglich Mitte des 20. Jahrhunderts als Siedlungshäuser gebaut wurden, prägen die Umgebung.

Anmerkung

Aufgrund der Erweiterung des Truppenübungsplatzes Senne, wurde die Auflösung des Dorfes Haustenbeck notwendig. Für die Einwohner des Dorfes wurde in 1939 die Siedlung "Auf der Moorlage" gegründet.

Verkehrsanbindung

Öffentliches Verkehrsnetz:

Die nächste Bushaltestelle „Haustenbecker Straße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe. Hier hält die Buslinie 782 (Detmold-Holzhausen-Horn) und die Linie 786 (Schulbusverkehr zum Schulzentrum).

Bis zur Bahnstation der DB für Regionalverkehr sind es ca. 1,5 km. Von hier können im stündlichen Takt die ICE-Bahnhöfe in Altenbeken (Fahrzeit 18 Min – Entfernung ca. 20 km), sowie die in Bielefeld oder Herford (Fahrzeit zwischen 30 und 50 Min) erreicht werden.

Öffentliches Straßennetz

Die nächste Auffahrt zur Bundesstraße 1 (B 1), die als Schnellstraße ausgebaut ist, ist ca. 2 km vom Bewertungsobjekt entfernt und schnell zu erreichen. Die B 1 führt südöstlich an Horn – Bad Meinberg vorbei und bietet in südlicher Richtung in ca. 30 km Entfernung Anschluss an die A 33. Über die A 33 erreicht man nach weiteren ca. 17 km in südlicher Richtung die Anschlussstelle Wünnenberg-Haaren, der A 44 Dortmund – Kassel.

Über die B 239, die sich nördlich des Bewertungsobjektes befindet, erreicht man in westlicher Richtung nach ca. 35 km Entfernung die Autobahnauffahrt „Herford“ der A 2 (Oberhausen – Hannover – Berlin)

Flughafen

Der Flughafen Paderborn ist ca. 45 km entfernt und über die B1 und die Landstraßen 776 und 751 gut erreichbar.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet. Während der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wahrgenommen.

Infrastruktur

Schulen:

- Grundschule
Im Schulzentrum /ca. 2 km / Schulbusverkehr
- Weiterführende Schulen
Im Schulzentrum /ca. 2,5 km / Schulbusverkehr
Sekundarschule
Gymnasium,
Förderschule
- Musikschule im Stadtkern
- Volkshochschule an verschiedenen Orten im Stadtgebiet

Hochschulen – Universitäten:

- Detmold

Hochschule für Musik und Technische Hochschule OWL (ca. 12 km/ Bus oder PKW)

- Lemgo

Technische Hochschule OWL (ca. 22 km)

- Paderborn

Universität Paderborn ca. 30 km (Bahn-Busverbindung / PKW)

- Bielefeld

Universität Bielefeld ca. 45 km (Bahn-Busverbindung / PKW)

Kindergarten:

Nächste Kindertagesstätte „Moorstrolche“ in fußläufiger Entfernung (ca. 800m)

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten zur erweiterten Grundversorgung im Stadtkern (Entfernung ca. 1,3 – 2,0 km)

Weitergehende Angebote in:

Kreisstadt Detmold - ca. 12 km

Stadt Paderborn - ca. 27 km

Geldinstitute

Filiale der Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter im Stadtzentrum

Kulturangebote:

Kurtheater Bad Meinberg

Freilichtbühne Bellenberg

Landestheater und Musikhochschule in der Kreisstadt Detmold

Paderhalle, Theater am Dom in Paderborn

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

Medizinische Versorgung:

Leicht erweiterte medizinische Grundversorgung im Stadtzentrum
Kliniken und weitere Fachärzte u. a. in Detmold und Paderborn
Apotheken im Stadtkern

Parkplätze:

Kein Einstellplatz auf dem Grundstück
Im Öffentlichen Straßenraum sind Parkplätze vorhanden

Lagebeurteilung- insgesamt

- Es handelt sich um eine einfachere Wohnlage
- Relativ gute Verkehrsanbindung

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere beim Bodenwert und bei der Marktanpassung

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster (Stand 07.01.2026) nachgewiesen unter:⁹

Regierungsbezirk	Detmold
Kreis:	Lippe
Gemeinde:	05766032 Horn-Bad Meinberg
Gemarkung:	2004 Horn
Flur:	4
Flurstück:	911
Grundstücksfläche;	811 m ²
Lagebezeichnung:	07747 Auf der Moorlage 24
Tatsächliche Nutzung	811 m ² Wohnbaufläche

3.2. Grundbuch

Grundbuchstand Kopie vom:	07.10.2025
Letzte Änderung:	06.03.2024

⁹ Siehe Anlage 7.3

Grundbuchbezirk: 059205 Horn-Bad Meinberg
Amtsgericht: 2303 Detmold
Grundbuchblatt: 7112
Laufende Nr. 1
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freiflächen
Auf der Moorlage 24

In Abteilung I sind zur lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgende Eigentümer eingetragen:

Lfd. Nr. 1.a) Xxxx XXXX

Lfd. Nr. 1.b) Xxxx XXXX

Zu je ½ Anteil

In Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ ist unter der lfd. Nr. 1 zur lfd. Nr. 1 der Grundstücke folgende Eintragung vorhanden:

“Nießbrauch für Xxxx XXXX, geboren am 18. Mai 1937, Horn-Bad Meinberg- Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten. Eintragung gemäß Bewilligung vom 13. August 1934 (305/94 XXXX) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 am 23. Februar 1995.”

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 2 wurde am 24.11.2021 gelöscht.

Herr Xxxx XXXX ist nach Angaben der Tochter Frau Xxxx XXXX schon im Jahr 2001 verstorben.

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

3.3. Baulastenverzeichnis

Laut tel. Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX vom 14.01.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenverzeichnis des Kreises Lippe eingetragen.

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

3.4. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe, Herrn XXXX, vom 07.01.2026 ist das Bewertungsgrundstück im Kataster des Kreises nicht als Fläche mit potentiell Bodenbelastungsverdacht aufgrund der Vornutzung als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Die erteilte Auskunft beinhaltet den momentanen Kenntnisstand. Der Kreis Lippe übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster.

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

3.5. Wohnungsbindung

Nach schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe, Frau XXXX, vom 08.01.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

3.6. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

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

Der Bebauungsplan „HBA Auf der Moorlage /Süd“ der Stadt Horn-Bad Meinberg ist rechtskräftig seit dem 15.10.1984.

Demnach liegt das Bewertungsobjekt nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Allgemeinen Wohngebiet.

U. a. bestehen folgende Festsetzungen:

- zweigeschossige und offene Bauweise
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- Dachneigung zwischen 35° und 58 °

Weitere Einzelheiten können auf der Internetseite des Kreises Lippe¹⁰ eingesehen und/oder beim Bauamt der Stadt Horn-Bad Meinberg erfragt sowie in der BauNVO nachgelesen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Horn-Bad Meinberg (von 2011) weist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche aus.

In der Bauakte des Kreises Lippe befanden sich nur Unterlagen zum Einbau einer Heizungsanlage.

Im Bauarchiv der Stadt Horn Bad Meinberg befanden sich keine Unterlagen zum Bewertungsobjekt.

Die ersten Wohnhäuser auf der Moorlage wurden nach bestimmten Typengrundrissen gebaut.

Das Bewertungsgebäude stimmt von den Außenmaßen mit dem Nachbarhaus „Auf der Moorlage 22“ überein. Für dieses Gebäude wurde in 1993 ein Bauantrag zur Errichtung eines Carports und eines Balkonbaus gestellt. Diese Bauzeichnung wurde der Sachverständigen von der Stadt HBM zur Verfügung gestellt.

¹⁰ geoportal.kreislippe.de/geoportal/application/bauleitplanung

3.7. Entwicklungszustand

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

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

- Bauerwartungsland

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

- Rohbauland

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

- Baureifes Land

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

- Sonstige Flächen

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um baureifes Land.

3.8. Abgabenrechtliche Situation

Nach mündlicher Auskunft der Stadt Horn-Bad Meinberg, Frau XXXX, vom 18.12.2025 sind die Beiträge und Abgaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten.

3.9. Obligatorische Rechte

Das Gebäude wird vom Eigentümer Herrn Xxxx XXXX bewohnt.

3.10. Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis vor.

Anmerkung:

Wenn ein, mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden soll, hat der Verkäufer gemäß § 80

Gebäudeenergiegesetz(GEG) vom 01.11.2020 dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen.

3.11. Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 06.01.2026) weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Wasserschutzgebiet.

3.12. Starkregen- u. Hochwassergefahren

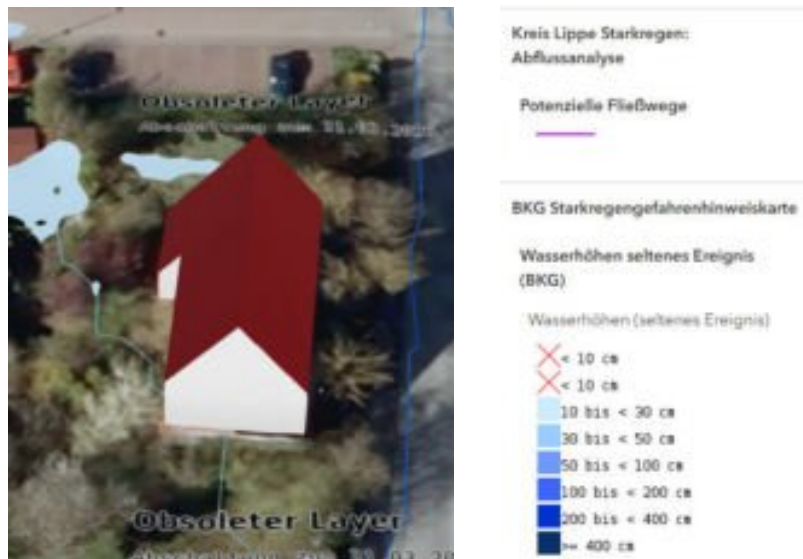
In den letzten Jahren sind immer mehr „Umweltkatastrophen“ aufgetreten. Egal ob es ein Platzregen ist, der Straßen und Häuser überspült oder Dauerregen, der auch kleine Bäche zu reißenden Flüssen werden lässt.

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.¹¹

Bei Starkregen ist laut folgender Karte auf dem Bewertungsgrundstück im Nordwesten des Grundstücks mit Wasseransammlungen zwischen 10 und 50 cm Höhe zu rechnen.¹²



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

¹¹ Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten | flussgebiete.nrw

¹² <https://kreis-lippe.maps.arcgis.com/>

4. Tatsächliche Eigenschaften

4.1. Identifikation

Lage/Adresse

Das Objekt wurde von der Sachverständigen unter der im Grundbuch angegebenen Adresse gefunden.

Größe

Grundstücksmaße

Straßenlänge: ca. 26,50 m (ca. 39 m)

Ø Breite: ca. 26,00 m

Ø Tiefe: ca. 32,00 m

Die Maße wurden im Ortstermin grob abgeschritten und dem Onlineportal „Tim online“ entnommen. Sie plausibilisieren die im Liegenschaftsnachweis angegebene Grundstücksgröße von 811 m² (32,00 m x 26 m = 832 m²).

Nutzung

Während der Ortbesichtigung wurde festgestellt, dass das Bewertungsobjekt, wie im Liegenschaftsnachweis angegeben, wohnlich genutzt wird.

4.2. Erschließung

Das bebaute Grundstück ist verkehrlich über Straße „Auf der Moorlage“ erschlossen und an das Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen.

4.3. Beschaffenheitsmerkmale

Der Zuschnitt des relativ rechtwinklig geschnittenen Reihengrundstücks mit einem bogenförmigen Ausschnitt der südöstlichen Grundstücksecke sowie die Stellung der baulichen Anlagen und die Lage zu der anliegenden Straße können dem beiliegenden Ausschnitt aus der Flurkarte¹³ entnommen werden.

Das Grundstück grenzt im Osten an die Straße „Auf der Moorlage“.

Die Straße „Auf der Moorlage“ ist im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert und verfügt auf der Seite des Bewertungsobjektes über einen ebenfalls asphaltierten Gehweg

Das Grundstück ist begrünt mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen.

¹³ Siehe Anlage 7.2.

Die Grenzen sind vorwiegend mit lebenden Hecken gestaltet.
Hofflächen sind nicht angelegt.

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

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

4.4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.4.1. Vorbemerkungen

Vergl. 1.7.

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

4.4.2. Baujahr

- 1939

Modernisierungen / Instandhaltungen innerhalb der letzten ca. 30 Jahre

Außenwände

keine

Dach

- Ca. 1990

Neue Dachdeckung einschließlich Unterspannbahn und Verkleidung des Schornsteinkopfes mit Faserzementplatten

Fenster

- 1988

Austausch der meisten Fenster in den Wohnbereichen - vorwiegend aus Holz/ vereinzelt aus Kunststoff mit 2-fach Verglasung

Innenwände und Türen

- 2007

Tlw. Verkleidung der Wände und der Decke in einem Zimmer im Dachgeschoss

Decken und Treppen

keine

Fußböden

keine

Sanitär

keine

Heizung

- 2004

Neuer Warmwassertank für die zentrale Wasserversorgung als Teil der Heizungsanlage im Keller

Sonstige Technische Ausstattungen

- 2007

Erneuerung der Elektrik in einem Zimmer des Dachgeschosses

Besondere Bauteile

keine

Außenanlagen

keine

Anmerkung

Im Bereich der Stallungen fanden insgesamt keine Modernisierungen statt.

4.4.3. Bauweise des Gebäudes

Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohnhaus mit Stallungen errichtet.

Das Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss und ist voll unterkellert.

Die Stallungen befinden sich im Erdgeschoss des nicht unterkellerten Anbaus. Sein Dachgeschoss ist zu Wohnräumen ausgebaut.

Die Erdgeschossdecke des Wohnhauses liegt ca. 7 Treppenstufen oberhalb des Stallfußbodens.

Die Stallungen im Erdgeschoss werden heute als solche nicht genutzt, sie dienen als Abstellräume.

Wohnhaus und Stallungen erscheinen wie ein Gebäude unter einem Dach.

Haupthaus

- Massiv
- zweigeschossig (das ausgebaute Dach führt rechnerisch zu einer Zweigeschossigkeit)
- Satteldach mit Gauben und Drempel
- voll unterkellert
- voll ausgebautes Dachgeschoss

Anbau

- Massiv
- zweigeschossig (das ausgebaute Dach führt rechnerisch zu einer Zweigeschossigkeit)
- Erdgeschoss als Stall
- Satteldach mit hohem Drempe
- voll ausgebautes Dachgeschoss

Außenwände

Keller: Mauerwerk

Erdgeschoss bis Spitzboden: Mauerwerk

Fassade

Sockel: Natursteinmauerwerk

Hauswände: Putz /gestrichen

Giebelseite im Norden: mit Fachwerk im Bereich des Spitzbodens

Innenwände

Mauerwerk

Fundamente

Beton

Dachkonstruktion

Satteldach / Holzkonstruktion mit
Pfanneneindeckung

Der Kaminkopf ist verkleidet

Kellergeschossdecke

Stahlbetondecken

Erdgeschossdecke

Holzbalkendecke

Decke über dem Dachgeschoss

Kehlbalkenlage

Geschosstreppe

Keller – Erdgeschoss: Steintreppe

Erd- Obergeschoss: Holztreppe mit Setzstufen / Holzgeländer

Dachgeschoss – Spitzboden: einfache Holztreppe ohne Setzstufen / steil und leiterähnlich

4.4.4. Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Grundriss-Gestaltung¹⁴

Baujahrstypischer Grundriss / kleinteilig / Badezimmer sehr klein

Wohnung 1 im Erdgeschoss

3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Abstellraum

Wohnung 2 im Dachgeschoss

4 Schlafzimmer, ein Bad mit Badewanne und ein Flur im Haupthaus, Wohnzimmer, Küche, Bad mit Dusche im Anbau und Flur über dem Stall.

Keller

4 Kellerräume, davon ein Heizungskeller mit Öllager und ein Waschkeller
Flur und ein Abstellraum

Gemessene lichte Höhen

Kellergeschoss: ca. 2,00 m

Erdgeschoss: ca. 2,50 m

Dachgeschoss: ca. 2,50 m

Stall im EG: ca. 2,75 m

Ausrichtung

Der Hauseingang ist nach Osten ausgerichtet.

Der Garten befindet sich vorwiegend im Westen.

Belichtung/Besonnung

Belichtung und Besonnung sind gut.

Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Lüftung

Natürlich über Fenster

Fußboden

Keller

Beton mit Estrich

Erd- und Dachgeschoss

Textil- und PVC- Belag, einfacher Art

In den Bädern Fliesen

¹⁴ Bauzeichnungen siehe Anhang

Fenster

Kellergeschoss

Metallfenster mit Gittern und Einfachverglasung

Wohngeschosse

Vorwiegend Holzfenster mit Zweifachverglasung keine Rollläden

Stall

Kleine Holzfenster mit Einfachverglasung

Fensterbänke

Außen: Stein

Innen: Stein

Haustür

Einflügelig Holz mit Glaseinsätzen (Einfachverglasung)

Nebentür zum Stall aus Brettern

Innentüren

Kellergeschoss

Stahltür zum Heizungskeller

Brettertüren

Wohngeschosse

Türblätter und Türzargen aus Holz (alt)

Wände und Decken

Keller

Die Wände und Decken sind verputzt und gestrichen

Wohngeschosse

Putz und Tapeten und tlw. Holzverkleidungen an den Wänden

In den Bädern sind die Wände unterschiedlich hoch gefliest

Fliesenspiegel in der Küche

Die Decken im Dachgeschoss sind mit Holz verkleidet

Sanitäre Einrichtungen

Kellergeschoss

Waschküche mit Waschmaschinenanschluss

Erdgeschoss / Wohnung 1

Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken (lt. Angabe)

Dachgeschoss / Wohnung 2

Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken (im Anbau)

Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken (im Haupthaus)

Küchen

Wasser- und Abwasseranschluss, Stromanschluss im OG (EG wurde nicht besichtigt)

Heizungsanlage

Ölkessel (aus 1970)

Öltank Metall (aus 1970) Fassungsvermögen 4.800 l

Zentrale Warmwasserbereitung über Heizungsanlage

Rippenheizkörper

Installation / Strom

Wenige Steckdosen und Lichtauslässe

Anmerkung

Der Zählerschrank mit den Sicherungen etc. befindet sich in der EG-Wohnung, zu der der Sachverständigen der Zugang verwehrt wurde.

Energetische – Situation

Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes erfüllt bei Weitem nicht die aktuellen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG).

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

Anmerkung

Es ist anzumerken, dass gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) Hauseigentümer alte Heizkessel, die bis Ende des Jahres 1990 eingebaut wurden, austauschen müssen. Heizkessel, die im Jahr 1991 oder später eingebaut wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Niedrigtemperatur- Heizkessel, Brennwert-Heizkessel und Heizungsanlagen mit einer Nennleistung unter vier Kilowatt (kW) oder über 400 kW dürfen weiterhin betrieben werden.

Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer bereits 2002 eine selbst bewohnt hat, sind von der Pflicht ausgenommen. Nach einem Eigentümerwechsel gilt diese Ausnahmeregelung nicht mehr, der neue Besitzer hat dann zwei Jahre für den Austausch der Heizungsanlage Zeit. Seit dem 01.01.2024 muss jede neue Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Zu bestehenden, ggfls. reparaturbedürftigen Heizungen gibt es weitere Regelungen.

Dichtheitsprüfung

Eine Bescheinigung über eine Dichtheitsprüfung liegt nicht vor.

Nach § 61 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert am 12.08.2025, sind Hausbesitzer, die eine Abwasseranlage betreiben, verpflichtet, den Zustand und die Funktionsfähigkeit ihrer Abwasserleitungen zu überwachen.

¹⁵ Solarkataster (solardachkataster-lippe.de)

Anmerkung

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

Das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, sodass zurzeit keine Pflicht zur Dichtheitsprüfung besteht.

Rauchmelder

Rauchmelder sind nicht vorhanden

Anmerkung

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Überdachter Hauseingang mit Hauseingangstreppe
2 Dachgauben

Außenanlagen

Rasen, Sträucher, Bäume
Einfriedung: Lebende Hecken

Nebengebäude

Der Stall ist im Anbau integriert
Baujahr: 1939
Größe: ca. 5,70 m x ca. 10,55 m
BGF: ca. 60 m²
Bauart: massiv
Außenwände: Mauerwerk
Innenwände: Mauerwerk / geputzt, gestrichen/ tlw. mit Holzverkleidung
Fassade: Putz gestrichen
Boden: Beton mit Estrich / Klinker
Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung
Außentüren: Brettertüren
Heizung: nicht vorhanden
Elektroanschluss: vorhanden
Wasseranschluss: vorhanden
Modernisierungen: keine
Zustand: Instandhaltungsstau

4.4.5. Zustand des Bewertungsobjektes

Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt machte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt einen stark vernachlässigten Eindruck.

Die Optik wird gemäß GMB des Kreises Lippe als vernachlässigt eingestuft.

Instandhaltungen und Instandsetzungen wurden seit Jahren nicht durchgeführt.

Die Heizungsanlage im Gebäude ist seit ca. 4 Jahren außer Betrieb. Sodass im gesamten Gebäude eine hohe Feuchtebelastung zu spüren und zu sehen ist. Alles wirkt klamm und an Wänden ranken Schimmelspuren.

Das Bewertungsgebäude entspricht bei weitem nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, sowie dem energetischen Standard von heute.

In mehreren Räumen des seit Jahren unbewohnten Dachgeschosses herrscht zudem eine extreme Unordnung. Unmengen von Wohntextilien, Bekleidungen, leere Lebensmittelverpackungen etc. liegen wild herum.

Es waren insbesondere folgende Rückstände und Schäden vorhanden:

- Außenwände

Im Keller (innen) großflächige Feuchtespuren / schadhafter Putz mit Anstrichschäden und Schimmelansatz)

Der Fassadenputz hat Risse, erhebliche Anstrichschäden und Moosansatz

- Dach

Undichte Firstpfannen / dadurch sichtbare Feuchtespuren auf dem Boden des Spitzboden

- Fenster und Außentür

Anstrichschäden, eingeschlagene Scheibe an der Haustür, abgängige Bretteraußentür und Holzfenster im Stall

- Innenwände- und Türen

Starke Feuchtebelastung insbesondere im Keller, im Bereich des Schornsteins im Dachgeschoss und an der Treppenhauswand im Erdgeschoss

Die Wandbeläge sind insgesamt abgängig

Die Türen sind veraltet, nicht instandgehalten, vereinzelt notdürftig repariert

- Fußböden

Die Fußbodenbeläge sind insgesamt abgängig

- Decken und Treppen

Der textile Treppenbelag ist u. a. auch durch die allgemeine Feuchtebelastung abgängig

- Sanitäreinrichtungen
Die Badezimmer sind abgängig
- Heizung
Die Heizungsanlage aus 1970 ist seit ca. 4 Jahren außer Betrieb
Der Schornstein ist versottet / seine Dämmung im Spitzboden abgängig
- Sonstige Ausstattung
Die Elektroanlage ist aufgrund eines Blitzeinschlages seit ca. 2 Jahren bis auf zwei Steckdosen im Haus nicht betriebsbereit
- Besondere Bauteile
Die Holzfenster in der Gaube zur Straße sind von 1939 / Einfachverglasung / abgängig
Die Holzkonstruktion der Hauseingangsüberdachung ist stark verwittert
- Außenanlagen
Die Außenanlagen sind seit langer Zeit ungepflegt, d. h. sie sind verwildert
- Sonstiges
Ungünstiger Grundriss / unterschiedliche Ebenen/ Stolperstufen
Die Obergeschosswohnung erstreckt sich über den Bereich des Haupthauses und des Anbaus. Sie liegt auf 2 unterschiedlichen Ebenen. Die Verbindung erfolgt über das Allgemein-Treppenhaus. So geht es vom Anbau eine Stufe, die viel zu hoch ist und eine Sturzgefahr bildet, nach unten zum Podest und dann wieder 7 Stufen hoch in die Schlafräume, die im Dachgeschoss des Haupthauses liegen.
In beiden Wohnungen sind gefangene Räume.

Anmerkung

Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes des gesamten Objektes, wird unterstellt, dass der Zustand der nicht besichtigten Räume im Erdgeschoss dem Zustand der besichtigten Räume ähnelt.

Ob weitere gravierende Baumängel und Bauschäden der nicht besichtigten Räumlichkeiten vorhanden sind, ist der Sachverständigen nicht bekannt. Die Möglichkeit, dass sie vorhanden sind, wird durch einen Sicherheits- bzw. Risikoabschlag berücksichtigt.

4.4.6. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung

Das Bewertungsobjekt wird als Wohnhaus genutzt.

Grundsätzlich wird trotz des o.a. schlechten Zustandes auch zukünftig von einer wohnlichen Nutzung ausgegangen.

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt lt. Grundstücksmarktbericht (2025) für das Jahr 2024 im Vergleich zu 2023 einen Anstieg der Anzahl der Verträge und gleichzeitig auch einen Anstieg des Geldumsatzes.

Für die 1.104 (+ 20% im Vergleich zu 2023) verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser wurde ein Geldumsatz von 301,68 Mio. € (+ 26 % im Vergleich zu 2023) erzielt. Die Preise sind im Kreisdurchschnitt im Jahresvergleich gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch örtliche Unterschiede zu beobachten.

Im Jahr 2024 wurden in Horn-Bad Meinberg 52 Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 238.000 € verkauft.

In der Altersklasse 1920 – 1949 wurden im Kreisgebiet keine Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft.

Der Kaufpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug am 15.11.2024 – 100 und hat sich bis zum 15.08.2025 nicht verändert.

Nach meinen Recherchen vor Ort, im Internet und in der regionalen Tageszeitung, sowie nach Rücksprache mit ortskundigen Maklern ist das Angebot an vergleichbaren Wohnhäusern in Horn-Bad Meinberg und in einem Umkreis von ca. 15 km sehr gering.

Bei unsanierten Gebäuden mit schlechten Energieeffizienzwerten ist aufgrund der zu erwartenden hohen und schwer zu kalkulierenden Modernisierungskosten insbesondere auch durch die strengen Energieeffizienzvorgaben mit einer Kaufzurückhaltung zu rechnen. Der Käuferkreis ist sehr eingeschränkt.

4.5. Kennzahlen

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

4.5.1. Bebaute Fläche /Grundfläche

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

Grundfläche des Gebäudes:

$$(10,45 \text{ m} \times 9,10 \text{ m}) + (5,70 \text{ m} \times 10,55 \text{ m}) + (1,50 \text{ m} \times 3,45 \text{ m}) = 160,51 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Zuwegungen:

Ca. 5 m² (grob gemessen in TIM-online)

Bebaute Fläche insgesamt:

$$160,51 \text{ m}^2 + 5,00 \text{ m}^2 = 165,51 \text{ m}^2 / \text{rd. } 166 \text{ m}^2$$

4.5.2. Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Bebaute Fläche: 166 m²

Grundstücksfläche: 811 m²

GRZ:

$166 \text{ m}^2 / 811 \text{ m}^2 = 0,205$

4.5.3. Bruttogrundfläche

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

Bereich a: überdeckter allseitig umschlossener Bereich

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

Bereich c: nicht überdeckter Bereich

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

Bauteile bewertet. Im Dachgeschoss richtet sich gem. ImmoWertV (2021) Anlage 4, Punkt 2, Abs. 5 die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist dabei eine untergeordnete Nutzbarkeit z. B. als Lager-/ Abstellraum. Die Nutzbarkeit setzt eine lichte Höhe von 1,25 und ihre Begehbarkeit voraus. Die Zugänglichkeit richtet sich nach der Intensität der Nutzung.

Wertansatz

Beim Bewertungsobjekt liegen folgende Gebäudearten vor:

Wohnhaus

Typ 1.01

Zweifamilienhaus, eingeschossig, vollunterkellert und voll ausgebautes Dachgeschoss

Die Bruttogrundflächen ergeben sich wie folgt:

Kellergeschoss:

$(10,45 \text{ m} \times 9,10 \text{ m}) = 95,10 \text{ m}^2$

Erdgeschoss:

$(10,45 \text{ m} \times 9,10 \text{ m}) = 95,10 \text{ m}^2$

Dachgeschoss:

$$(10,45 \text{ m} \times 9,10 \text{ m}) = 95,10 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$95,10 \text{ m}^2 \times 3 = 285,30 \text{ m}^2$$

Anbau mit Stall im Erdgeschoss

Das Tafelwerk der NHK 2010 weist für diese Bauart keinen Kostenkennwert aus.

Hilfsweise werden folgende Kennwerte herangezogen:

Typ 2.21

Zweifamilienhaus, eingeschossig, voll ausgebautes Dachgeschoss (als Anbau) nicht unterkellert

Typ 12 / Typ 14

Stallbau im Erdgeschoss ein Mix aus Typ 12 für Garagen und Typ 14 für Lagergebäude

Die Bruttogrundflächen ergeben sich wie folgt:

Erdgeschoss:

$$5,70 \text{ m} \times 10,55 \text{ m} = 60,13 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$5,70 \text{ m} \times 10,55 \text{ m} = 60,13 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$60,13 \text{ m}^2 \times 2 = 120,26 \text{ m}^2$$

4.5.4. Wohnfläche

Grundlage für die Wohnflächenberechnung waren die vom Bauamt der Stadt Horn zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen. Die in den Bauzeichnungen vorhandenen Maße wurden vor Ort so gut wie möglich auf Plausibilität überprüft und für die Wertermittlung als ausreichend genau übernommen.

Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe zwischen 1,00 m und 2,00 m wurden zur Hälfte berechnet.

Von den Rohbaumaßen der Bauzeichnungen wurde ein Putzabzug von 3 % vorgenommen.

Erdgeschoss		
Flur	$[(1,51 \text{ m} \times 5,135 \text{ m}) - (0,375 \text{ m} \times 0,25 \text{ m}) - (0,25 \times 0,50 \text{ m}) - (0,115 \text{ m} \times 1,51 \text{ m})] \times 0,97$	7,14 m ²
Zimmer 1	$[(2,76 \text{ m} \times 4,76 \text{ m}) - (0,25 \text{ m} \times 0,25 \text{ m})] \times 0,97$	12,68 m ²
Zimmer 2	$3,76 \text{ m} \times 4,51 \text{ m} \times 0,97$	16,44 m ²

Gemarkung Horn, Flur 4, Flurstück 911

Zimmer 3	3,375 m x 4,51 m x 0,97	14,76 m ²
Zimmer 4	[(3,635 m x 4,635 m) + (1,76 x 0,25)] x 0,97	16,77 m ²
Bad	1,51 m x 2,26 m x 0,97	3,31 m ²
insgesamt		<u>71,10 m²</u>
Dachgeschoss		
Flur	[(1,51 m x 3,135 m) - (0,375 m x 0,25 m)] x 0,97	4,50 m ²
Treppenraum zum Spitzboden	[(1,51 m x 1,885 m) - (0,25 x 0,50 m)] x 0,97	2,64 m ²
Kinderzimmer 1	[(3,375 m x 4,51 m) - (0,80 m x 1,85 m x 0,5)] x 0,97	14,05 m ²
Schlafzimmer	[(3,76 m x 4,51 m) - (2,26 m x 0,80 x 0,5)] x 0,97	15,57 m ²
Kinderzimmer	[(2,76 m x 4,51 m) - (0,80 m x 2,76 m x 0,5) - (0,25 m x 0,25 m)] x 0,97	10,94 m ²
Kinderzimmer	[(3,635 m x 4,635 m) + (1,76 x 0,25) - (4,635 m x 0,80 m x 0,5)] x 0,97	14,97 m ²
Bad	[(1,51 m x 2,26 m) - (0,75 m x 0,80 m x 0,5)] x 0,97	3,02 m ²
Wohnzimmer	5,01 m x 4,51 m x 0,97	21,91 m ²
Küche	2,76 m x 3,885 m x 0,97	10,40 m ²
Flur 2	2,135 m x 2,385 m x 0,97	4,94 m ²
Duschbad	2,135 m x 1,385 m x 0,97	2,87 m ²
insgesamt		<u>105,81 m²</u>

Wohnflächen

Erdgeschoss	71,10 m ²
Dachgeschoss	105,81 m ²
insgesamt	<u>176,91 m²</u>

Die Nutzflächen im Stallgebäude betragen ca.

Vorraum 1	2,135 m x 3,635 m x 0,97	7,53 m ²
Vorraum 2	2,76 m x 3,635 m x 0,97	9,73 m ²
Großer Stall	5,01 m x 6,01 m x 0,97	29,21 m ²
Insgesamt:		<u>46,47 m²</u>

4.5.5. Wohnflächenfaktor 1

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

$$177 \text{ m}^2 / 811 \text{ m}^2 = 0,22$$

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

$$811 \text{ m}^2 / 177 \text{ m}^2 = 4,58$$

4.5.6. Wohnflächenfaktor 2

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

Erdgeschoss:

$$71 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} / 95 \text{ m}^2 \text{ BGF} = 0,75$$

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

$$95 \text{ m}^2 \text{ BGF} / 71 \text{ m}^2 \text{ Wfl} = 1,34$$

Anmerkung:

Übliche Wohnflächenfaktoren für Vollgeschosse¹⁶:

Wfl / BGF zwischen 0,73 und 0,78

BGF/Wfl zwischen 1,37 und 1,28

Die Wohnflächenfaktoren des Bewertungsobjektes liegen damit innerhalb der Spanne

5. Wertermittlung

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

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

¹⁶ Studie „Bewertung von Wohnimmobilien“ - HypZert -Fachgruppe Wohnen - Stand: März 2022 / Studienbrief „Grundlagen der Wertermittlung“ Prof. Dr. Piehler
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg

5.1. Beschreibung der drei Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

Mit dem Ertragswertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die, in dieses Bewertungsmodell eingeführten, Einflussgrößen (z.B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

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

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert der baulichen Anlagen.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normal-Herstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen.

5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahren

Können gem. § 6 der ImmoWertV-2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den

sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und zu begründen (§ 6 Absatz 1, ImmoWertV).

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus.

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

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahren liegen für das Bewertungsobjekt keine Vergleichspreise, bzw. Anpassungsfaktoren vor. Das Vergleichswertverfahren scheidet deshalb mit Blick auf das bebaute Grundstück aus.

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

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV(2021) auf der Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt.

5.3. Ermittlung des Bodenwertes

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung,

Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Richtwertgrundstück

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des

Bewertungsgrundstücks ein Bodenrichtwert von 100 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2025
Richtwertnummer	4070006
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	1-2
Fläche:	1.100 m ²
Lagebeurteilung:	109

Ableitung vorläufiger Bodenwert

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

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	o	
Baugrundstücksfläche	+	kleiner
Zuschnitt	o	
Nutzungsart	o	
Baulücke	o	
Sonstige Beschaffenheit	o	

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

Die Umrechnungskoeffizienten für die Größe lauten gem. Grundstücksmarktbericht wie folgt:

1.100 m² 94,6

811 m² 99,0

$100 \times 99 / 94,6 - 100 = + 4,65 \%$

Vorläufiger relativer Bodenwert

Ausgangswert		100,00 €
Größe	+ 4,65 %	4,47 €
Zwischenwert		104,47 €
Bodenwert relativ		<u>Rd. 105 €/m²</u>

Vorläufiger Bodenwert

105 €/ m² x 811 m² = 85.155 € / rd. 85.000 €

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

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus folgenden Komponenten:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen
* Alterswertminderungsfaktor
<hr/>
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+ vorläufiger Sachwert der Außenanlagen
+ vorläufiger Bodenwert
<hr/>
= vorläufiger Sachwert
* objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)
<hr/>
= vorläufiger marktangepasster Sachwert
+/-Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
<hr/>
= Sachwert

5.4.1. Begriffe und Wertansätze

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

Die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden auch als Kostenkennwerte bezeichnet und sind eine wesentliche Grundlage des Sachwertverfahrens. Sie geben für unterschiedliche Gebäudetypen modellhafte Herstellungskosten an. Ihre Bezugseinheit ist die Bruttogrundfläche (BGF).¹⁷

¹⁷ Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Geschossflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes und deren konstruktive Umschließung

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

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

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

		1	2	3	4	5	s
Außenwände	23%	0,65					0,1495
Dach	15%		0,72				0,108
Außentüren u. Fenster	11%	0,13	0,576				0,07766
Innenwände und Türen	11%			0,83			0,0913
Decken u. Treppen	11%		0,216	0,498	01		0,08954
Fußböden	5%		0,72				0,036
Sanitär	9%		0,72				0,06548
Heizung	9%		0,72				0,06548
Technik	6%		0,72				0,06548
							0,7248

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

$$\text{GSK} = a + (s-b) / (c-b)$$

	a	b	c	s	
GSK	2	0,72	0,83	0,7248	2,04

Kostenkennwert Typ 1.01

Stufe 2	725 €/m ² BGF
Stufe 3	835 €/m ² BGF
Stufe 2,04	729 €/m ² BGF

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Daher erfolgt ein Zuschlag von 5 %.

Der Kostenkennwert geht bei einem ausgebauten Dachgeschoss von einer Drenpelhöhe von 1 m aus. Im Dachgeschoss des Wohnhauses ist der Drenpel geringfügig niedriger, sodass kein Abschlag erfolgt.

Für den nutzbaren Spitzboden erfolgt in Anlehnung an den GMB ein Zuschlag von 12,5 %.

Daraus ergibt sich:

$$729 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,05 \times 1,125 = 861,13 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } \underline{861 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

Kostenkennwert Typ 2.21

Stufe 2	825 €/m ² BGF
Stufe 3	945 €/m ² BGF
Stufe 2,04	830 €/m ² BGF

Zweifamilienhaus	+	5 %
Drenpelhöhe ca. 1,75 m	+	5 %
Nutzbarer Spitzboden	+	17 %

Daraus ergibt sich:

$$830 \text{ €} \times 1,05 \times (1,05 + 1,17) = 1.063,23 \text{ €}$$

(Die Werte für die Drenpelhöhe und den nutzbaren Spitzboden werden gegeneinander aufgerechnet)

Der Kennwert geht von einem Wohnhaus aus.

Das Erdgeschoss ist allerdings als Stall gebaut. Daher müssen die Herstellungskosten gesenkt werden.

In Anlehnung an die Kostenkennwerte für Garagen und einfache landwirtschaftliche Betriebsgebäude wird ein Wert von 400 €/m² BGF angesetzt.

Der Kostenkennwert des Anbaus ergibt sich demnach wie folgt:

$$(1.063 \text{ €/ BGF} + 485 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) \times 0,5 = \underline{774 \text{ m}^2 \text{ BGF.}}$$

Baunebenkosten

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

Korrekturfaktoren /Regionalfaktoren

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

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

Brutto-Grundfläche

Siehe Pkt. 4.5.3.

Typ 1.01 = rd. 285 m²

Typ 2.21/ 12/ 23 = rd. 120

Baupreisindex

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

Wertansatz:

Baupreisindex 2010 = 100

Baupreisindex August 2025 = 189,6¹⁸

Werthaltige einzelne Bauteile

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

Wertansatz:

In Anlehnung an die Fachliteratur¹⁹:

Hauseingangsstufen mit Überdachung	3.000 €
Schleppdachgauben	10.000 €
	<u>13.000 €</u>

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

¹⁹ Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2013, Seite 1953 ff

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

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

Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt demnach:

$$2026 - 1939 = 87 \text{ Jahre}$$

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

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

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

Wertansatz:

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

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

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

$$\text{RND: } 80 \text{ Jahre} - 87 \text{ Jahre} = - 7 \text{ Jahre}$$

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist damit rechnerisch seit 7 Jahren abgelaufen.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende RND verlängern oder verkürzen.

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

Beim Bewertungsobjekt wurden in den letzten 25 Jahren keine wertrelevanten Modernisierungen durchgeführt, dies führt grundsätzlich zu einer Verkürzung der RND. Das Modell der Anlage 2, ImmoWertV sieht allerdings auch eine Ermittlung der RND für ein 87 Jahre altes Objekt vor. Das ist Folgenden angewandt wird.

Nach dem Modell wird der Modernisierungsgrad in einer von 1 bis 5 reichenden Skala mit Hilfe eines Punktesystems bestimmt.

Modernisierungsgrad Punkte	Bezeichnung
≤ 1	Nicht modernisiert
4	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8	Mittlerer Modernisierungsgrad

13	Überwiegend modernisiert
≥ 18	Umfassend modernisiert

Maximal können 20 Punkte vergeben werden.

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

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

Die unter Pkt. 4.2 genannten Modernisierungen liegen länger als 25 Jahre zurück oder sind zu gering. Sie führen zu folgender Punkteverteilung:

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

Prüfung der Formel des Modells der Anlage 2 bei einem Punktestand von 0:

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

$87 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} \times 100 = 108,75 \%$

Die Formel wirkt ab einem relativen Alter von 60 % und wird demnach angewandt.

Gemäß Anlage 2 ImmoWertV ergibt sich folgende RND:

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2/\text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

$$a = 1,2500$$

$$b = 2,625$$

$$c = 1,525$$

$$(1,25 * 87^2/80) - (2,625 * 87) + (1,525 * 80) = 11,89$$

Wertansatz:

Die Restnutzungsdauer wird mit rd. 12 Jahren angesetzt.

Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV-2021

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Wertansatz

12 Jahre zu 80 Jahre = 0,15

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

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

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

Beim Bewertungsobjekt werden keine Anpflanzungen berücksichtigt.

Wertansatz

Die baulichen Außenanlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4.000 €
Bodenbefestigungen	300 €
Sonstige	0 €
insgesamt	<u>4.300 €</u>

Nebengebäude

Keine vorhanden / der Stall ist im Wohnhaus integriert

Sachwertfaktor (SWF)

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Lippe hat anhand einer ausgewählten Anzahl von 747 Kaufverträgen an Ein- und Zweifamilienhäusern den vorläufigen Sachwert ermittelt und diesen mit dem Kaufpreis verglichen. Die Gegenüberstellung zeigte, dass der bereinigte Kaufpreis dem vorläufigen Sachwert nicht entspricht.

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

Das Bestimmtheitsmaß dieser statistischen Analyse/ Regressions-Statistik beträgt 0,32 und der relative Standardfehler 14 %.

Der Gemeindegewert für Horn-Bad Meinberg wurde zum 01.01.2025 mit 90 ermittelt.

Beschreibung der Daten:

	von	bis
Quartal	1/2023	4/2024
Gemeinde	Augustdorf	Schlangen
Lagewert	40	545
Baugrundstücksfläche [m ²]	140	1500
Restnutzungsdauer [Jahre]	15	78
Bruttogrundfläche [m ²]	115	550
Anzahl der Einheiten	1	2
Gebäudestandardstufe	1,8	4,5
Anteil Unterkellerung [%]	0	100
Anteil Dachgeschossausbau [%]	0	100
Anzahl der Vollgeschosse	1	2
Optik	3= vernachlässigt 4= schlechter als normal 5= normal ansprechend 6= besser als normal 7= gut 8= gut bis anspruchsvoll	
Bauweise	freistehend, Doppelhaus- hälfte, Reihenendhaus, Rei- henmittelhaus	
Vorläufiger Sachwert [€]	123.000	789.000
Sachwertfaktor [%]	52	183
Anzahl der Kauffälle	747	

(Kopie aus dem GMB des Kreises Lippe und der Stadt Detmold 2025)

Leider liegen die Daten des Bewertungsobjekt aufgrund seiner geringen RND (mindestens 15) nicht im Werterahmen dieser Regressionsanalyse.

Hilfswise wird die Funktion trotzdem angewandt.

Merkmal	Koeffizient	Objekt		
Konstante	186,343			186,343
Gemeindegewert	0,8469	90		76,221
LN (Lagewert)	-6	109	4,69134788	-26,0022648
LN (Baugrundstücksfläche)	-14,6403	811	6,69826805	-98,0646538
LN (Restnutzungsdauer)	-11,6836	15	2,7080502	-31,6397753
Unterkellerung (%)	-0,0677	56		-3,7912
Anzahl der Wohneinheiten	-2,60085	2		-5,2017
Sachwertfaktor				94,8856061

Wertansatz

Der Sachwertfaktor wird mit 95 angesetzt.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden

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

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

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

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

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

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

Die Wertminderung wegen disponibler Baumängel und Schäden werden mit den alterswertgeminderten Schadenbeseitigungskosten angesetzt.

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

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

Wertansatz

Der Werteinfluss der unter Pkt. 6.1.8. „Zustand des Bewertungsobjektes“ aufgeführten Bauschäden/Baumängel wird nach der Wertanteiltabelle und in Anlehnung an die Fachliteratur Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel Baukosten 2024/25 „Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ unter Berücksichtigung auf ca.:

65.000 € geschätzt und wertmindernd angesetzt.

Anmerkung

Der hier angesetzte wertmindernde Betrag entspricht nicht den tatsächlich aufzuwendenden Kosten und führt nicht zu einer Verlängerung der RND.

Sonstige Wertbeeinflussungen

1. Kleinteiliger Grundriss
Unterschiedliches Bodenniveau in der Dachgeschosswohnung
2. Risiko wegen möglicher weiterer nicht unvorhersehbarer Schäden, aufgrund der vorhandenen enormen Feuchtigkeit
3. Risiko wegen nicht besichtigter Räume

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

Wertansatz

1. und 2. Der Werteinfluss durch den ungünstigen Grundriss und weiterer unvorhersehbarer Schäden wird auf 10 % des vorläufigen alterswertgeminderten Sachwerts geschätzt und wertmindernd angesetzt.

$$97.898 \text{ €} \times 0,10 = 9.790 \text{ / rd. } \underline{9.800 \text{ €}}$$

3. Da einige Bereiche des Objektes (s. Pkt. 1.10. „Ortsbesichtigung“) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich waren und sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden.

Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteile Rohbau zu Ausbau 45% zu 55 %.

Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert: 97.898 €

Der Wertanteil der nicht besichtigten Gebäudeteile am gesamten vorläufig ermittelten alterswertgeminderten Sachwert wird hilfsweise nach den Wohnflächen aufgeteilt.

$$71 \text{ m}^2 \text{ von insgesamt } 185 \text{ m}^2 = 38,37 \text{ / rd. } 38 \%$$

$$97.898 \text{ €} \times 38 \% = 37.201 \text{ €}$$

Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich folgende Beträge:

Rohbauanteil:

$$37.201 \text{ €} \times 0,45 = 16.740 \text{ €}$$

Ausbauanteil:

$$37.201 \text{ €} \times 0,55 = 20.461 \text{ €}$$

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- Sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den besichtigten Bereichen des Wertermittlungsobjektes und der schon berücksichtigten Mängel und Schäden sowie dem schlechten Unterhaltungszustand wird folgende frei geschätzte Minderung angenommen:

Für den Wert des
 Rohbaus 10%
 Ausbaus 15 %
 $16.740 \text{ €} \times 0,10 = 1.674 \text{ €}$
 $20.461 \text{ €} \times 0,15 = 3.069 \text{ €}$
 Insgesamt: 4.743 € / rd. 4.700 €
Insgesamt:
 $65.000 \text{ €} + 9.800 \text{ €} + 4.700 = \underline{79.500 \text{ €}}$

5.4.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

<u>Typ 1.01</u>		
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	861 €/m ² BGF	
Bruttogrundfläche	285 m ²	
Zwischenwert		243.385 €
<u>Typ 221/12/14/</u>		
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	774 €/m ² BGF	
Bruttogrundfläche	120 m ²	
Zwischenwert		92.880 €
Besondere Bauteile		13.000 €
Zwischenwert		349.265 €
Baupreisindex III 2025	1,896	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag (WST)	$349.265 \text{ €} \times 1,896$	662.206 €

5.4.3. Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen

	$15 \% \times 662.206 \text{ €}$	99.331 €
--	----------------------------------	----------

5.4.4. Zeitwert der Außenanlagen

		4.300 €
--	--	---------

5.4.5. Zeitwert der Nebengebäude

	Im vorläufigen alterswertgeminderten Sachwert der baulichen Anlage enthalten	0.00 €
--	--	--------

5.4.6. Vorläufiger Bodenwert

		85.000 €
--	--	----------

5.4.7. Vorläufiger Sachwert

		188.631 €
--	--	-----------

5.4.8. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	188.631 € x 0,95 (Sachwertfaktor)	179.199 €
--	-----------------------------------	-----------

5.4.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		- 79.500 €
--	--	------------

5.4.10. Sachwert

	Der Sachwert ergibt sich folgt: 179.199 € - 79.500 €	99.699 €
		<u>Rd.100.000 €</u>

6. Verkehrswert

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

Der marktangepasste Sachwert ist unter Ziffer 5.4.10. mit 100.000 € ermittelt worden.

Das entspricht einem Preis von 1.012 €/m² Wfl. (mängelfrei – 179.199 / 177 m²)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks – Auf der Moorlage 24 in 32805 Horn – Bad Meinberg, Gemarkung Horn, Flur 4, Flurstück 911 – zum Wertermittlungstichtag am 03.01.2026 auf:

Rd. 100.000 €

(in Worten: einhundert – tausend Euro)

Schlusserklärung

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

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

Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bad Meinberg, den 19.01.2026

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

7. Anlagen

- 7.1.** Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage
- 7.2.** Liegenschaftskarte
- 7.3.** Liegenschaftsnachweis
- 7.4.** Bodenrichtwertkarten u. Beschreibung
- 7.5.** Bauzeichnungen
- 7.6.** Fotos
- 7.7.** Standardstufen

Mikrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 7.1.

Liegenschaftskarte (Kopie)

Anlage 7.2.

Liegenschaftsnachweis (Kopie)

Anlage 7.3.

Bodenrichtwertkarte (Kopie)²¹

Anlage 7.4.

Bodenrichtwertbeschreibung (Kopie)²²

Anlage 7.4.

²¹ <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

²² <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

Bauzeichnungen (Kopien aus dem Bauarchiv / Typ 14 – unmaßstäblich)

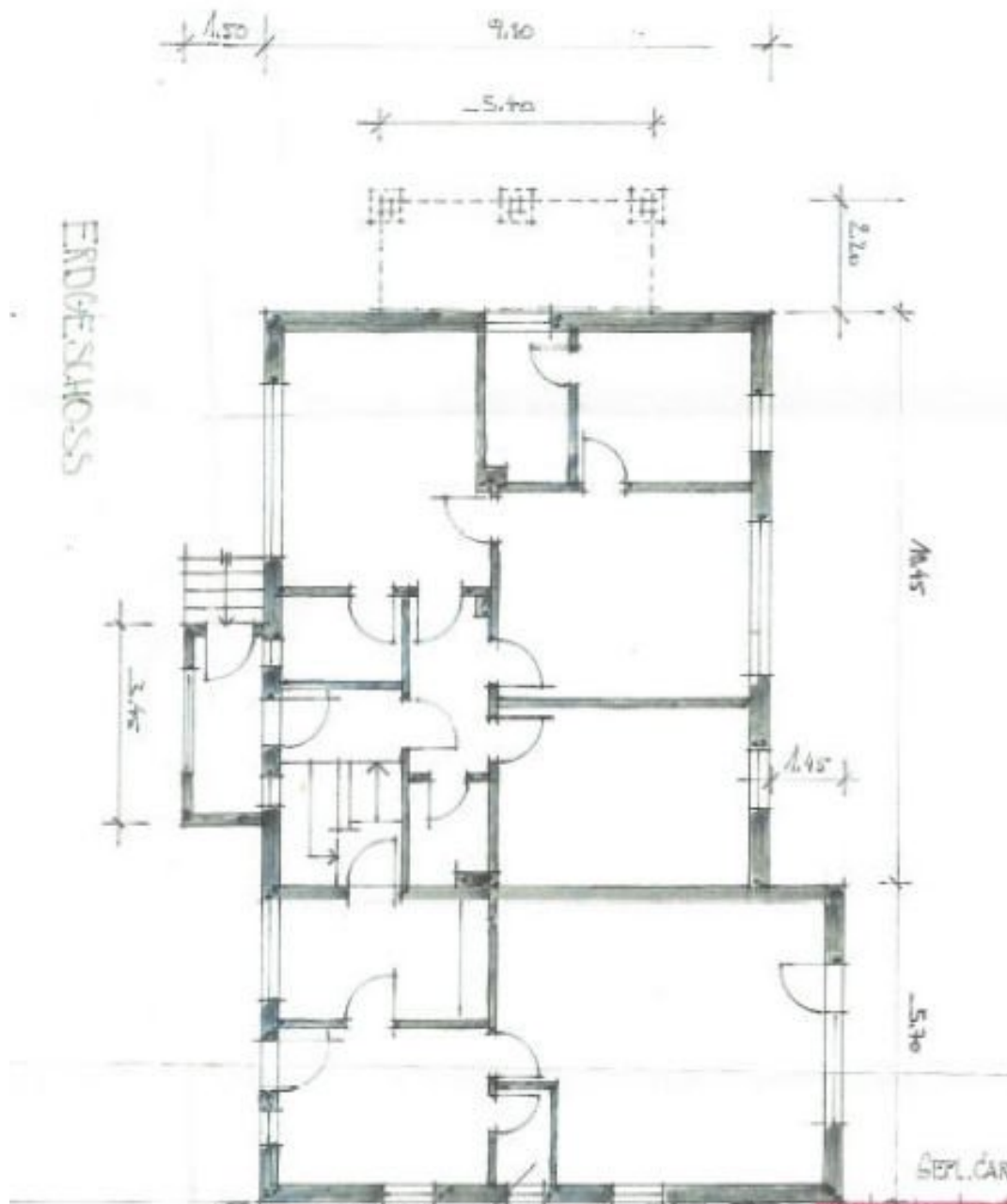
Kellergeschoss



Kellergeschoss

Anlage 7.5.

Erdgeschoss



Anlage 7.5.

Fotos

Die Eigentümerin wurde telefonisch auf eine mögliche Veröffentlichung der Innenraumfotos hingewiesen. Sie stimmt ihr zu.

Außen



Ostfassade mit Putzschäden



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südosten



Diele mit Schimmel an der Wand



Treppe vom EG zum DG

Anlage 7.6.

Dachgeschoss

Wohnbereich über dem Stall



Solperstufe zum Treppenedest



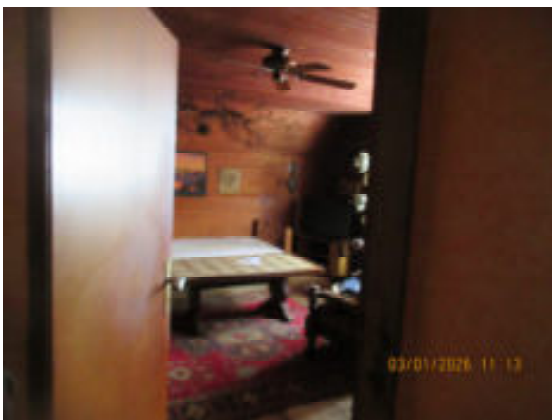
Flur



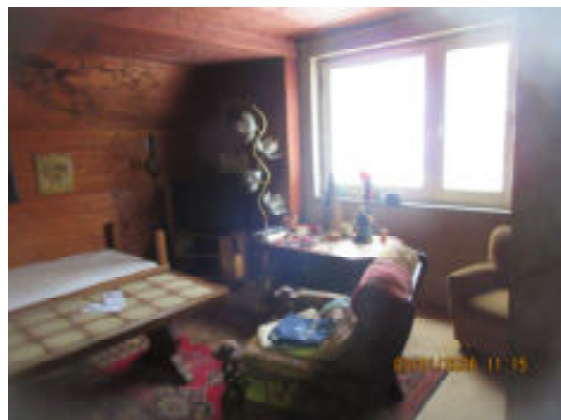
Schadhafter Fußbodenbelage



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Anlage 7.6.

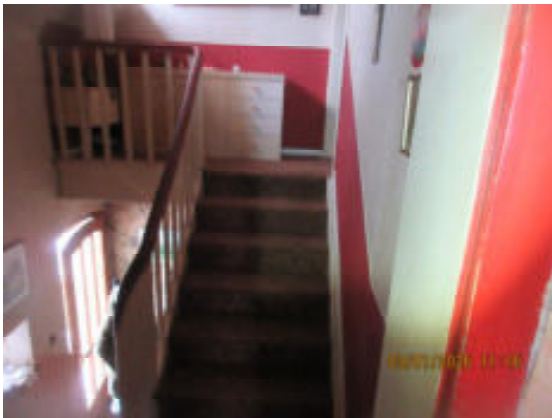


Duschbad



Duschbad

Schlafbereich im Haupthaus



Treppe zum Schlafbereich



Eingang zum Schlafbereich



Badezimmer



Anlage 7.6.



Flur (Blichrichtung Süden)



Schlafzimmer



Schlafzimmerwand zum Flur / starke Feuchtespuren / im Bereich des Schornsteins



Kinderzimmer



Flur (Blickrichtung Norden)

Anlage 7.6.



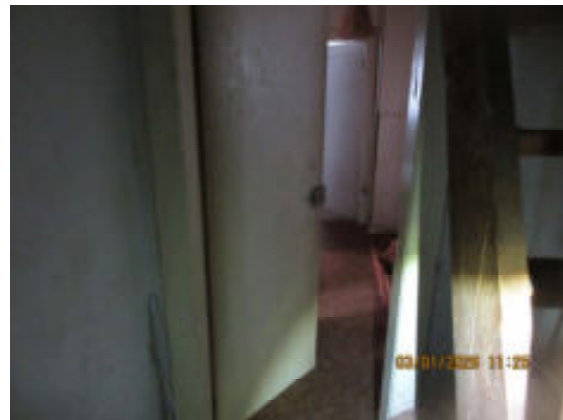
Kinderzimmer /neu gestaltet in 2007



starke Feuchtespuren / im Bereich des Schornsteins



Detail Feuchteeinwirkung



kleiner Flur mit Treppe (rechts) zum Spitzboden

Spitzboden



Abgängige Schornsteindämmung



Abgängige Schornsteindämmung und
Schneespuren auf dem Fußboden

Anlage 7.6.



Schornstein im Firstbereich



Fehlstellen in der Firstabdeckung



Schneespuren



Blick in den Bodenraum über dem Stallbau

Stallanbau



Vorraum / Eingang von der Straße



Großer Stall

Anlage 7.6.



Großer Stallraum



Vorraum zum Treppenhaus mit Wasseranschluss

Keller



Kellertreppe



Kellerwand zum Stall / Schäden



Heizungsalage von 1970



Heizöltank von 1970

Anlage 7.6.



Heizleitungen



Waschkeller / großflächige Putzschäden /Feuchte



Wasseruhr im Waschkeller an der Außenwand



Feuchteschäden

Anlage 7.6.

Standardstufen

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

Standardmerkmale	Standardstufen				Wägungsanteile	
	1	2	3	4		
Außenwände	Hochwert, Zweifamilienhaus, Fertighaus, Putz, Verkleidung mit Faserverbundplatten, Blumenthürchen oder anderen Kunststoff, glatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-zweigeschossiges Mauerwerk, z.B. Glasziegel oder Holzbohlenwand, verputzt und gestrichelt oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweigeschossiges Mauerwerk, z.B. Leichtziegel, Kalksandstein, Gussbetondecken, Einbauputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweigesch. hochdämmend, Vorhangswände (z.B. Naturstein), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigbau, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisenblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachstuhl, Faserverbundplatten / Weipfatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondeckene oder Tondachziegel, Blumenthürchen; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondeckene und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung als alt Dachterrassen, Konstruktion in Brettstichholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen, z.B. Mansard-, Walmdach, Aufkuppelndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogenfachwerkkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rolltüren (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rolltüren (elektr.); hochwertige Türanlage z.B. mit Seitenstiel, besondere Einbauschränke	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Sonn- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz/Lamputze, einfache kalkantistatische Füllungen, gestrichelt, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzlärmschuttwand mit Gipskarton), Gipsplatten, leichte Türen, Holzlärmschuttwand	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Stüttenkonstruktionen, schwere Türen, Holzlärmschuttwand	Sichtmauerwerk, Wandverkleidung (Holzpaneel, Massivholz), Schiebelenkente, Glasüren, strukturierte Türöffner	gestaltete Wandabläufe (z.B. Plattenverläufe), abgesetzte oder geschwungene Wandabläufe; Verkleidungen (Eicheholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbohlendecken mit Füllung, Kappensplatt, Stahl- oder Handholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradstufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Handholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidung (Holzwerkstoff, Massivholz); Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Handholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidung (Eicheholz, Metall), breite Stahlbeton-, Metall- oder Handholztreppe mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linierte, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linierte, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigaustatt, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Eichenholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitärarmaturen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächenabstrich, einfache PVC-Bodenabläufe	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Glas-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tk. zwei Waschtischen, tiefer Urinal, Glas-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gebobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (Oberflächenstruktur, Einzel- und Pächerschränke)	9
Heizung	Einselöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einfache Gas-Öl- oder Holzheizkörper, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarheizkörper für Warmwassererzeugung und Warmwassererzeugung, zusätzlicher Pufferspeicher	Solarheizkörper für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkörper, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Heizungsanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Feuerschutzschalter (FHS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerkasten (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Klippverbindungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, separate Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere Löh- und Fernwärmeanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busystem	6

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