



Sachverständige Pölsterl, von Glasenapp Partnerschaft

Christoph Pölsterl¹²³

Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)

Maximilian von Glasenapp¹

Dipl.-Ing. (univ.)

¹Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

²Zertifiziert nach ISO/IEC 17024 für die Ermittlung von Beleihungswerten CIS HypZert (F)

³Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, member no. 1228963

Büro Nord:
Hagenstraße 37, 32683 Bartrup
Tel.: 05263 / 956802

Büro Süd:
Gentzstraße 5 (RGB), 80796 München
Tel.: 089 / 51728600, Fax.: 089 / 51728601

20.04.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB für

- das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück (Flurstück Nr. 21) in 32825 Blomberg Mossenberg-Wöhren, Talstraße 52
- die Landwirtschaftsfläche (Flurstück 16/2) in 32825 Blomberg Mossenberg-Wöhren

Objektart bebautes Grundstück

Wohnhaus

Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg

21 K 10/25

Stichtage

Bewertungsstichtag 25.03.2026

Qualitätsstichtag 25.03.2026

Gutachten Nr. / Version

042-2026 / Internetversion



Das Original kann nach tel. Rücksprache (05235/9694-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

INHALTSVERZEICHNIS

0	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	4
0.1	Auftraggeber	4
0.2	Bewertungsgegenstand.....	4
0.3	Bewertungszweck	4
0.4	Auftrag	4
0.5	Verkehrswert gemäß §194 BauGB	4
0.6	Ortsbesichtigung	4
0.7	Wertermittlungsstichtag	4
0.8	Qualitätsstichtag	4
0.9	Eigentümer (gem. Grundbuch / AG Blomberg)	4
0.10	Interessenkonflikt.....	5
0.11	Besondere Umstände der Bewertung.....	5
0.12	Unterlagen	5
1	LAGEBESCHREIBUNG.....	7
1.1	Makrolage	7
1.2	Mikrolage	7
1.3	Lagebeurteilung	8
2	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	9
2.1	Grundbuchangaben.....	9
2.2	Zuschnitt, Topografie	10
2.3	Nicht im Grundbuch eingetragene Lasten.....	11
2.4	Überbau	11
2.5	Baulastenverzeichnis.....	11
2.6	Altlasten	12
2.7	Entwicklungszustand.....	12
2.8	Planungsrechtliche Beurteilung.....	12
2.9	Bauordnung.....	12
2.10	Denkmalschutz	12
2.11	Bodenordnungsverfahren / Satzung	12
2.12	Wohnungsbindung.....	12
2.13	Hochwassergefahr.....	13
2.14	Erschließung.....	13
2.15	Nutzung / Vermietung / Verpachtung.....	13
2.16	Zubehör / mögliches Zubehör	13
3	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
3.1	Gebäudekonzeption / Gebäudemerkmale	14
3.2	Flächen	15
4	VERFAHRENSWAHL DER WERTERMITTLUNG.....	16
5	BODENWERTERMITTLUNG	17
5.1	Systematische Darstellung	17
5.2	Bodenwert - Wohnbebauung.....	17
5.3	Bodenwert Landwirtschaftsfläche, Wiese	18
6	SACHWERTERMITTLUNG	19

6.1	Systematische Darstellung	19
6.2	Ermittlung des Herstellungswertes Wohnhaus	19
6.3	Restnutzungsdauer/Alterswertminderung.....	20
6.4	Marktanpassung.....	20
6.5	Abschlag wegen nicht durchgeführter Innenbesichtigung.....	21
6.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
6.7	Sachwert (=Verkehrswert) des Grundstücks	22
7	VERKEHRSWERT	24
7.1	Legaldefinition.....	24
7.2	Verkehrswert.....	24
ANHANG 1:	LIEGENSCHAFTSKARTE WOHNHAUS.....	25
ANHANG 2:	LIEGENSCHAFTSKARTE WIESE	26
ANHANG 3:	LUFTBILD WOHNHAUS.....	27
ANHANG 4:	LUFTBILD WIESE	28
ANHANG 5:	FOTOS	29

0 ALLGEMEINE INFORMATIONEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg, 21 K 10/25

0.2 Bewertungsgegenstand

Es handelt sich um einen (grundbuchlich gemeinsamen) Bewertungsgegenstand, bestehend aus:

- Ein bebautes Grundstück in der Talstraße 52 in Blomberg Mossenberg-Wöhren, Flurstück 21 (bebaut mit einem Wohnhaus und Doppelgarage).
- Eine Landwirtschaftsfläche in der Talstraße, östlich außerhalb von Blomberg Mossenberg-Wöhren, Flurstück 16/2 (Kammerwiese).

Siehe auch 2.1.

0.3 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung. Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

0.4 Auftrag

Schreiben mit Beschluss vom 19.01.2026

0.5 Verkehrswert gemäß §194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß §194 BauGB „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.“

0.6 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 25.03.2026 durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. Maximilian von Glasenapp von außen besichtigt. Die Eigentümer waren zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht vor Ort. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

0.7 Wertermittlungstichtag

25.03.2026

0.8 Qualitätsstichtag

25.03.2026

0.9 Eigentümer (gem. Grundbuch / AG Blomberg)

anonym

0.10 Interessenkonflikt

Ich versichere, dass ich diese Wertermittlung als unabhängiger Sachverständiger durchgeführt habe und dass zu keinem Zeitpunkt ein Interessenkonflikt bestanden hat oder besteht.

0.11 Besondere Umstände der Bewertung

Unterschiedliche Nutzungen

Das (grundbuchliche) Grundstück besteht aus dem Flurstück 16/2 (Landwirtschaftsfläche bzw. Wiese im Außenbereich) und dem Flurstück 21 (Wohnhausgrundstück). Im Gutachten werden beide Flurstücke beschrieben. Wenn nicht ausdrücklich von der Landwirtschaftsfläche bzw. Wiese die Rede ist, bezieht sich die jeweilige Beschreibung auf das Wohnhausgrundstück.

Besichtigung / Gebäudezustand

Das Gebäude konnte nicht betreten werden. Eine Besichtigung war nur von außen möglich. Gebäudepläne lagen weder dem Bauamt Blomberg noch dem Bauaktenarchiv im Kreis Lippe vor. Das Gutachten, insbesondere der beschreibende Teil basiert im Wesentlichen auf der äußeren Inaugenscheinnahme. Die nicht durchgeführte Innenbesichtigung, also die fehlende höchstpersönliche Inaugenscheinnahme der Räume von innen wird in Form eines Abschlags angemessen berücksichtigt.

Belastungen

Entgegen der üblichen Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 BauGB wird bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen. Entsprechende Belastungen werden demnach nicht berücksichtigt. Ebenso werden Miet- und Pachtverhältnisse (§ 57 ZVG) nicht zwingend berücksichtigt. Der in diesem Gutachten ermittelte unbelastete Verkehrswert weicht dadurch von der Definition nach § 194 BauGB (s. 0.5) ab.

Baulasten hingegen werden berücksichtigt, auch wenn ihr Weiterbestand unklar ist.

0.12 Unterlagen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug Blomberg, Blatt 1988, Ausdruck vom 20.01.2026
- Beschluss vom 19.01.2026 mit Eigentümerangabe

Vom Auftragnehmer beschaffte Unterlagen / Informationen

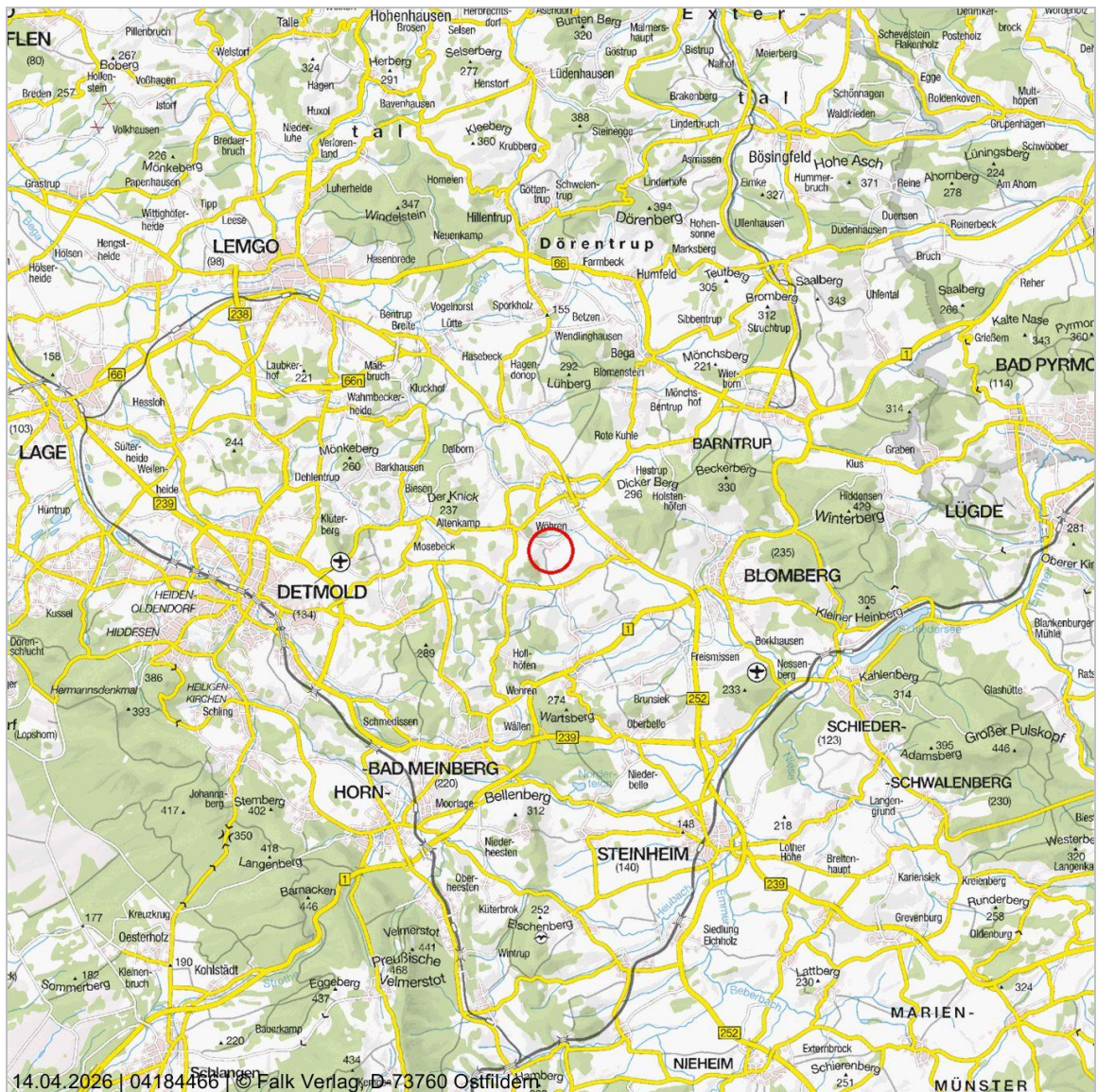
- Makro- und Mikrokarte sowie Flurkarte von www.on-geo.de
- Gebäude-Flächenmessung aus www.GEOportal.NRW
- Bodenrichtwert aus www.boris.nrw.de
- Marktinformationen (Kaufpreise) vom Gutachterausschuss (GAA) im Kreis Lippe
- Öffentlich-rechtliche Informationen, Bauamt Lippe sowie Bauamt Blomberg
- Planungsrechtliche Informationen, Bauamt Blomberg
- Baulastenauskunft, Kreis Lippe
- Altlastenauskunft, Kreis Lippe
- ImmowertV vom 14.07.2021
- ImmowertA vom 01.01.2022

Ich gehe in dieser gutachterlichen Bewertung davon aus, dass die von dem Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen - wie vorstehend aufgeführt - zum Bewertungsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben und uneingeschränkt zutreffend sind. Die Angaben wurden auf Plausibilität hin überprüft und übernommen.

1 LAGEBESCHREIBUNG

1.1 Makrolage

Das Mossenberg ist eine von 19 Ortschaften, zugehörig zur Stadt Blomberg. Blomberg ist eine Stadt in Ostwestfalen-Lippe, Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Südosten des Kreises Lippe, rund 45 km südöstlich von Bielefeld und 20 km östlich von Detmold. Die Kernstadt wurde in der Kommunalreform von 1970 mit weiteren 18 bis dahin selbstständigen Gemeinden zusammengeschlossen. Blomberg hat rund 15.500 Einwohner (31.12.2024) und besitzt eine gut erhaltene historische Altstadt.



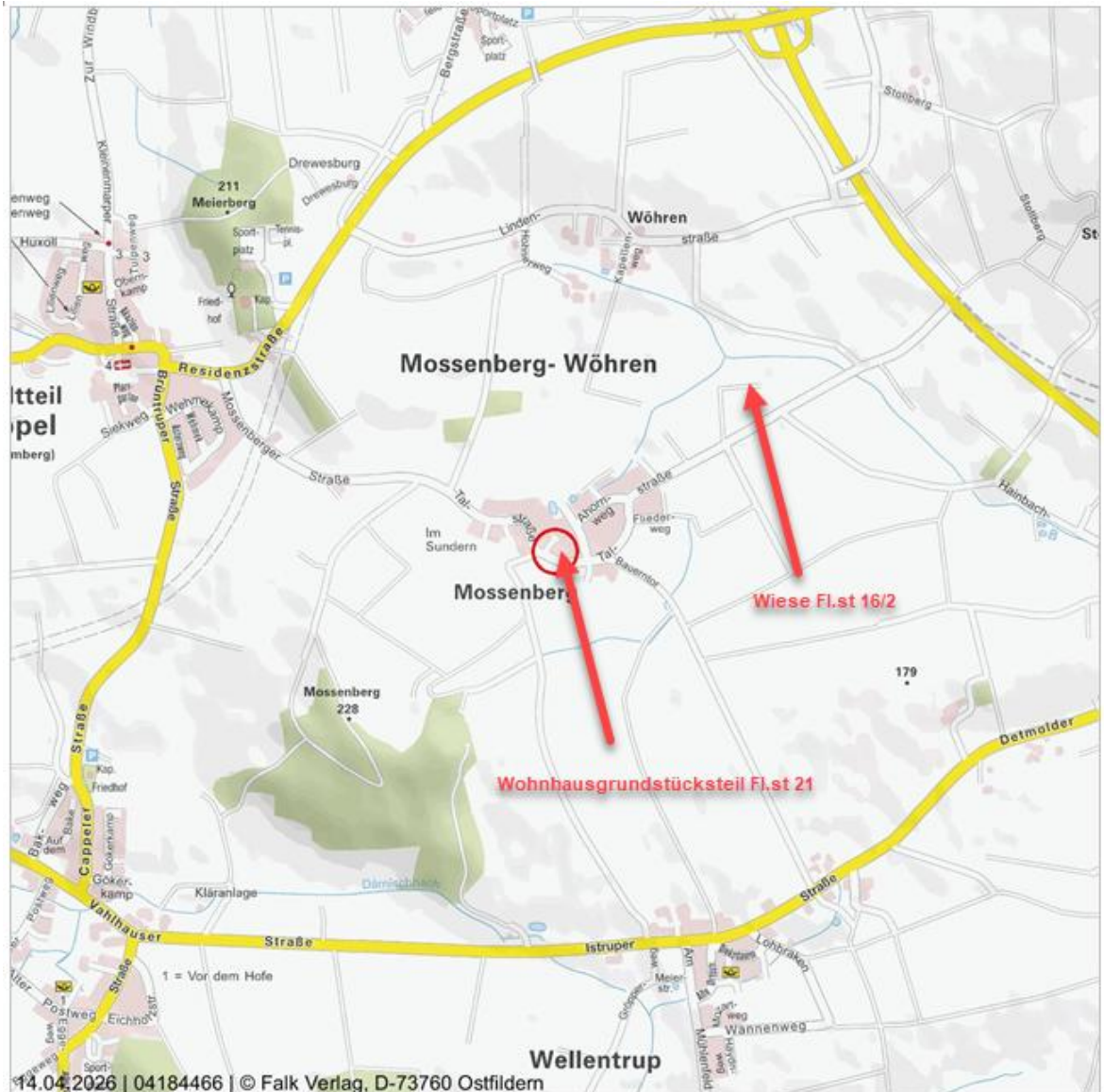
Quelle: on-geo

1.2 Mikrolage

Der Bewertungsgegenstand befindet sich rd. 5 Km westlich von Blomberg, zwischen Cappel und der Ostwestfalenstraße. Das direkte Umfeld besteht im Wesentlichen aus Wohnhäusern sowie aus landwirtschaftlichen Gebäuden. Mossenberg-Wöhren (die Ortsteile Mossenberg und Wöhren liegen rd. 800 m auseinander) verfügt zusammen über rd. 230 Einwohner.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Verwaltung, Gastronomie sowie Schulen und Ärzte befinden sich in Blomberg, teilweise auch in Cappel (rd. 1 Km westlich gelegen). Darüber hinaus kann der langfristige Bedarf ebenfalls in Blomberg in den Ortsrandbereichen gedeckt werden.

Öffentliche Verkehrsmittel (2 Bushaltestellen in Mossenberg für die Linie 911) sind in fußläufiger Entfernung (150 m bzw. 350 m) vorhanden. Die Linie 911 verbindet Mossenberg mit Cappel und Detmold nach Westen hin und Mossenberg mit Blomberg nach Osten hin. Die Entfernung zur Kreisstadt Detmold beträgt rd. 13 Km. Die Entfernung zu der Autobahn A33 (Stukenbrock) beträgt rd. 35 Km. Parkplätze im öffentlichen Raum sind vorhanden.



Quelle: on-geo

1.3 Lagebeurteilung

Das Grundstück ist sehr ländlich in Mossenberg-Wöhren im Ortsteil Mossenberg, gelegen. Infrastruktur und Anbindung sind leicht unterdurchschnittlich. Die Wohnlage in Bezug auf die Gemeinde Blomberg kann als ruhige, ländliche Ortsteillage bezeichnet werden.

2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Grundbuchangaben

Unbeglaubigter Grundbuchauszug, Ausdruck vom 20.01.2026

Amtsgericht Blomberg
Grundbuch von Blomberg
Blatt 1988

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur / Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
5	Mossenberg-Wöhren	Flur 3 / Flurstück 16/2 Flur 4 / Flurstück 21	Landwirtschaftsfläche, Kammerwiese Gebäude- und Freifläche, Mossenberg, Talstraße 52	1.701 m ² 985 m ²

Abteilung I - Eigentümer

anonym

Abteilung II Lasten und – Beschränkungen

Eintragung Nr. 3, bezogen auf Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21 K 10/25). Eingetragen am 14.11.2025.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

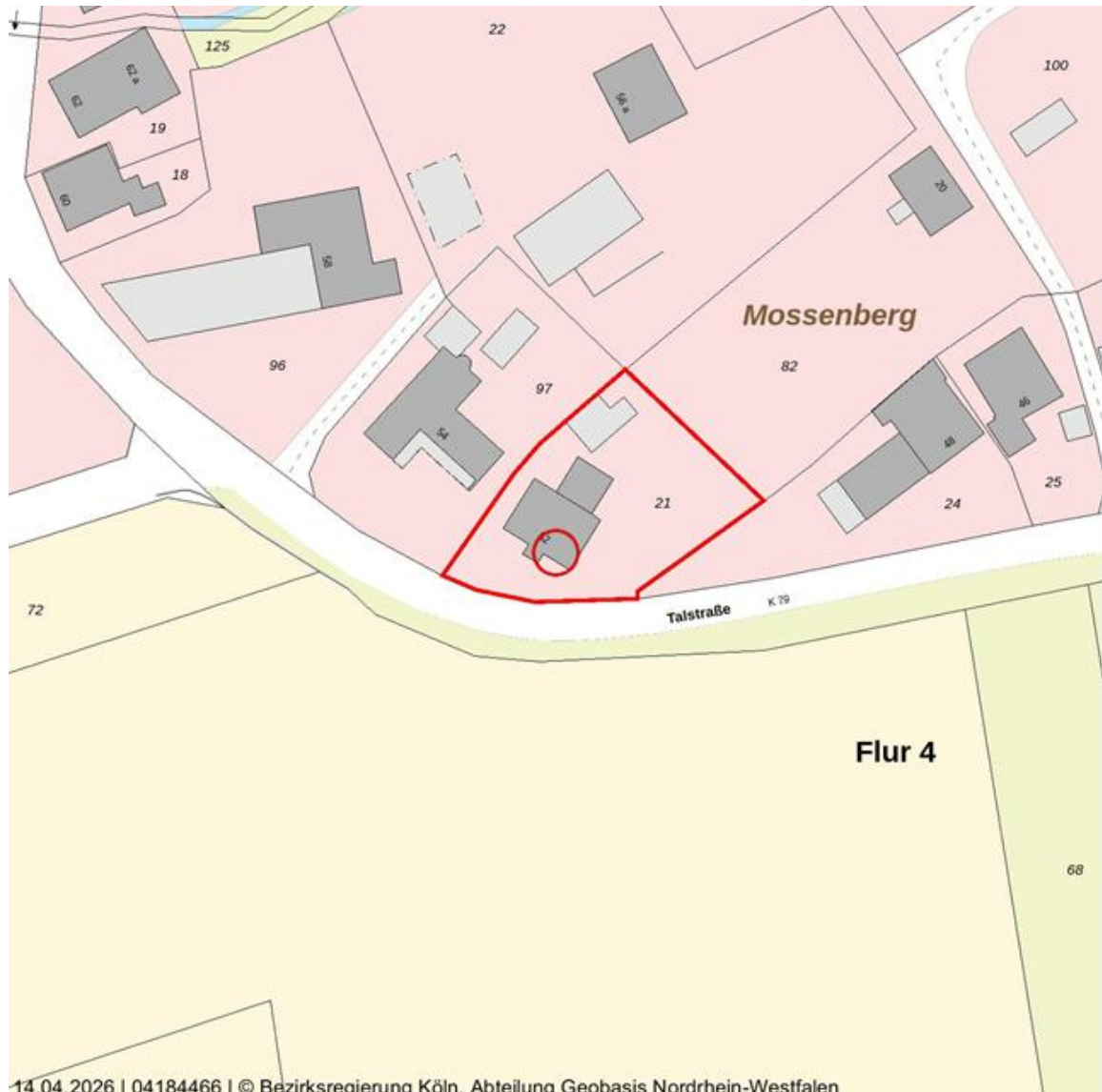
Wird nicht berücksichtigt.

Bemerkung zum Grundbuch

Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt (s. 0.11).

2.2 Zuschnitt, Topografie

Die lt. Grundbuch 985 m² große Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 21) ist leicht unregelmäßig, in etwa trapezförmig geschnitten. Das Gelände ist nach Süden / Osten hin leicht abfallend.



14.04.2026 | 04184466 | © Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen
Quelle: on-geo.de

Die lt. Grundbuch 1.701 m² große Landwirtschaftsfläche (Flurstück Nr. 16/2) ist streifenförmig geschnitten. Das Gelände ist in etwa ebenerdig mit kaum Neigung.



2.3 Nicht im Grundbuch eingetragene Lasten

Nicht bekannt.

2.4 Überbau

Nicht erkennbar.

2.5 Baulastenverzeichnis

Gemäß schriftlicher Auskunft beim Kreis Lippe ist keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden.

2.6 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft beim Kreis Lippe ist keine Eintragung im Altlastenverzeichnis verzeichnet. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

2.7 Entwicklungszustand

Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 21)

Es handelt sich um baureifes Land i.S.d. ImmoWertV.

Landwirtschaftsfläche, Kammerwiese (Flurstück Nr. 16/2)

Es handelt sich um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft i.S.d. ImmoWertV.

2.8 Planungsrechtliche Beurteilung

Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 21)

Das Grundstück liegt gemäß mündlicher Auskunft beim Bauamt Blomberg im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach BauGB §34. Hierbei muss sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Soweit anhand der planungsrechtlichen Vorgaben sowie der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Umgebungsbebauung erkennbar, ist das Bewertungsgrundstück mit der Bestandsbebauung baurechtlich in einem üblichen Maße ausgenutzt. Eine abschließende Beurteilung der Sachlage kann nur durch eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag erfolgen.

Landwirtschaftsfläche Kammerwiese (Flurstück Nr. 16/2)

Diese Fläche liegt gemäß mündlicher Auskunft beim Bauamt Blomberg in einem Landschaftsschutzgebiet. Ursächlich für diese Einstufung dafür dürfte der westlich und nördlich des Flurstücks fließende Hainbach sein. Eine Umnutzung von Wiese auf Ackernutzung ist vermutlich nicht genehmigungsfähig. Eine abschließende Beurteilung der Sachlage kann nur durch eine Umnutzungsvoranfrage oder einen entsprechenden Antrag erfolgen.

2.9 Bauordnung

Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 21)

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen sind nicht bekannt.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß der Denkmalliste Blomberg ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmal-Liste eingetragen.

2.11 Bodenordnungsverfahren / Satzung

Nicht vorhanden gemäß mündlicher Auskunft beim Bauamt Blomberg.

2.12 Wohnungsbindung

Es besteht keine Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz.

2.13 Hochwassergefahr

Gemäß Recherche bei geoport.de (ZÜRS-Hochwassergefährdung) liegt die Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 21) in einem Bereich GK 1 (sehr geringe Gefährdung). Keine Wertrelevanz.
Die Landwirtschaftsfläche Kammerwiese liegt in einem möglichen Überschwemmungsbereich des Hainbachs.

2.14 Erschließung

Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 21)

Straßenzustand	Asphaltiert. Ohne Gehweg.
Zuwegung	Von der öffentlichen Talstraße südlich des Grundstücks.
Stellplätze	Eine Doppelgarage mit Stellplatzfläche davor im nordwestlichen Grundstücksbereich, befahrbar von der Talstraße.
Versorgung	Anschluss an die üblichen Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) ist vermutlich vorhanden.
Entsorgung	Vermutlich über örtliches Kanalsystem.
Abgabenrechtlicher Zustand	Ausstehende Beiträge oder Abgaben sind nicht bekannt. Es wird ein erschließungsbeitrags- und abgabenfreier Zustand unterstellt.

Landwirtschaftsfläche Kammerwiese (Flurstück Nr. 16/2)

Straßenzustand	Zufahrtsweg (derzeit begrünt / eingewachsen)
Zuwegung	Zuwegung von südlich gelegener Talstraße aus über Zufahrtsweg (Flurstück Nr. 147, Eigentümer Stadt Blomberg)

2.15 Nutzung / Vermietung / Verpachtung

Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 21)

Vermutlich nutzen die Eigentümer das Wohnhaus zu Wohnzwecken.

Landwirtschaftsfläche Kammerwiese (Flurstück Nr. 16/2)

Hier liegen keine Erkenntnisse vor.

2.16 Zubehör / mögliches Zubehör

Nicht bekannt.

3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Beschreibung basiert im Wesentlichen auf der Inaugenscheinnahme von außen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde demnach nicht geprüft. Eine Bescheinigung der Dichtigkeitsprüfung Abwasserleitungen liegt nicht vor.

Seit 01.10.2009 (und nachfolgend mehreren Novellen) ist die Energieeinsparverordnung EnEV 2009 in Kraft, in der energetisch eventuell notwendige Nachrüstpflichten (z.B. Erneuerung von Heizkesseln) geregelt sind. Auch diesbezüglich konnten keine Untersuchungen angestellt werden. Ein Energieausweis lag nicht vor.

3.1 Gebäudekonzeption / Gebäudemerkmale

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Das Baujahr ist im östlichen Sockelbereich mit 1932 angegeben. Es handelt sich um eine schlichte, funktionale Architektur. Ob es sich um ein Ein- oder Zweifamilienhaus handelt, konnte nicht geklärt werden.



Es handelt sich um ein für diese Zeit konventionell und massiv errichtetes freistehendes Wohngebäude mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss. Das Haus hat ein Krüppelwalmdach und eine Ziegelerdeckung. Zwei Schornsteine sind sichtbar. Die Südseite des Dachgeschosses verfügt nur über ein kleines Dachflächenfenster, was auf ein nicht ausgebautes Dachgeschoss schließen lässt.

Es ist als Hochparterre-Haus ausgeführt, bei dem das Erdgeschoss in Treppenhöhe (fünf Treppenstufen) über der Geländeoberkante gelegen ist. Das Gebäude wird über diese fünfstufige Treppe, den südlich gelegenen Hauptzugang in Form eines Vorbau und ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen. Im OG ist über dem Vorbau ein Balkon errichtet.

Der Fassadenbereich ist im Erd- und Sockelgeschoss mit Naturstein oder mit Werksteinoptik ausgeführt. Der OG-Bereich und der DG-Giebelbereich sind konventionell verputzt. Die West-, Nord- und Ostseite haben baujahrestypisch wenig Fenster. Die Fenster (vermutlich Kunststofffenster) sind mit Jalousien ausgestattet.

Bezüglich der weiteren Grundrissanordnung, innerer Erschließung, Raumhöhen, Anzahl sanitärer Anlagen, dem Ausstattungsstandard sowie den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bzw. notwendigen Sanierungsmaßnahmen kann mangels Innenbesichtigung nichts gesagt werden.

Bezüglich seiner grundsätzlichen Gebäudesubstanz macht das Haus aufgrund des äußeren Anscheins einen noch ordentlichen Eindruck.

Im nördlichen Grundstücksbereich, der über die westlich des Gebäudes führende gepflasterte Zufahrt erreichbar ist, befindet sich ein offensichtlich später errichteter Anbau (EG mit Dachgeschoss) mit einem nordwestlichen Zugang, der vermutlich als rückwärtiger Gebäude-Nebeneingang dient. Ob der EG-Anbau wohnwirtschaftlichen Zwecken oder als Werkstatt dient, kann nicht gesagt werden. Über das Baujahr kann keine Aussage getroffen werden. Weiter nördlich steht eine PKW-Doppelgarage, deren Baujahr ebenfalls nicht bekannt ist.

3.2 Flächen

Bruttogrundfläche (BGF):

Planunterlagen liegen nicht vor. Für die Sachwertermittlung ist die Bruttogrundfläche (BGF), also die Außenmaße über alle Ebenen zu verwenden. Sie wurden aus dem GEOportal.NRW in ausreichender Genauigkeit ermittelt. Die Gebäudegrundfläche (Außenmasse) wurde wie folgt ermittelt:

KG: rd. 110 m² (Grundfläche Hauptgebäude)

EG: rd. 155 m² (Grundfläche Hauptgebäude, Vorbau und Anbau)

OG: rd. 150 m² (Grundfläche Hauptgebäude und Anbau)

DG: rd. 110 m² (Grundfläche Hauptgebäude)

d.h. bei vier Ebenen ergibt sich eine BGF von 525 m².

Wohnfläche (WF):

Die Wohnfläche, die sich aus den EG- und OG- Geschossen des Hauptgebäudes ergibt, kann nur grob geschätzt werden. Treppenhausausdehnung, Kleinräumigkeit der Zimmer und damit Anzahl der Wände sowie die Wandstärken sind nicht bekannt. Häufig ist bei alten Häusern ein Flächenverhältnis (Wohnfläche zu Geschossfläche) von 75% üblich. Bei einer Geschossfläche des Hauptgebäudes in EG und OG von 220 m² (nur Grundfläche Hauptgebäude ohne Vorbau und ohne Anbau) ergäbe sich somit eine Wohnfläche Hauptgebäude von 165 m². Diese Zahl darf nur als grobe Schätzung verstanden werden.

4 VERFAHRENSWAHL DER WERTERMITTLUNG

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Der vorläufige Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen.

Der Bodenwert (ImmoWertV) ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Es liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor, somit kann dieser zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Fall des Bewertungsgrundstücks wird das Sachwertverfahren in Anlehnung an das Modell des Gutachterchterausschuss Lippe angewandt. Der so ermittelte Sachwert wird anhand tatsächlicher Kaufpreise (Auszug aus der Kaufpreissammlung) plausibilisiert.

5 BODENWERTERMITTLUNG

5.1 Systematische Darstellung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen eines Grundstücks vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Von den wertbeeinflussenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks sollen der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung dargestellt werden. Zusätzlich sind bei landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl, bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand sowie je nach Wertrelevanz das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße, -tiefe oder -breite und bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (BauGB) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (BauGB) der Grundstückszustand vor Beginn oder nach Abschluss der Maßnahme darzustellen, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht. Deckt der Bodenwert verschiedene Nutzungsarten oder Nutzungsmaße ab, sollen diese ebenfalls dargestellt werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Gemäß ImmoWertV ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach BauGB sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

5.2 Bodenwert - Wohnbebauung

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind innerhalb einer Bodenrichtwertzone durchschnittliche, auf einen Quadratmeter unbebaute Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und beziehen sich auf baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land nach dem BauGB.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2026 für den Bereich Mossenberg einen Bodenrichtwert ermittelt. Dieser Bodenrichtwert beschreibt eine Wohnbaufläche und ist geprägt durch Wohnhäuser: Der Bodenrichtwert liegt hier bei 85 €/m² (ein/zweigeschossig) und hat folgende weitere Merkmale angegeben: erschließungs-/beitragsfrei nach BauGB und KAG, Nutzungsart Wohnbaufläche, Geschosszahl I-II, Grundstücksgröße 1.000 m².

Mir liegen sechs Kaufpreise von unbebauten Grundstücken aus direkter Umgebung (Großenmarpe, Kleinenmarpe, Cappel) aus den Jahren 2024 und 2025 vor. Die zugehörigen Bodenrichtwerte liegen zwischen 60 €/m² und 105 €/m². Unter Ausschluss eines Ausreißers liegen die Kaufpreise im Mittel bei 95% des jeweiligen Bodenrichtwertes. Eine offensichtliche Abweichung kann nicht gesehen werden. Der Bodenrichtwert aus Mossenberg in Höhe von 85 €/m² wird als marktgerecht gesehen.

Bodenwertansatz Grundstück Flurstück Nr. 21

Bezüglich wertrelevanter Merkmale unterscheidet sich das Bewertungsgrundstück nicht wesentlich vom durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone.

⇒ Bodenwert: 985 m² * 85 €/m² = 83.725 €, rd. **83.700 €**

5.3 Bodenwert Landwirtschaftsfläche, Wiese

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind innerhalb einer Bodenrichtwertzone durchschnittliche, auf einen Quadratmeter unbebaute Grundstücksfläche bezogene Lagewerte.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2026 für den Bereich zwischen Mossenberg und Blomberg einen Bodenrichtwert ermittelt. Dieser Bodenrichtwert beschreibt Grünland: Der Bodenrichtwert liegt hier bei 2,1 €/m² und hat folgende weitere Merkmale angegeben: Fläche der Land- und Forstwirtschaft, Grünlandzahl 50, Grundstücksgröße 10.000 m².

Der Bodenrichtwert erscheint unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzungsart marktgerecht.

Bodenwertansatz Grundstück Flurstück Nr. 16/2

⇒ Bodenwert: 1.701 m² * 2,1 €/m² = 3.572 €, rd. **3.600 €**

6 SACHWERTERMITTLUNG

6.1 Systematische Darstellung

Gemäß ImmoWertV ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren oder auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte zu bemessen.

Der Herstellungswert eines Objektes ist dabei unter Berücksichtigung des Alters, vorhandener Baumängel und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln. Der Herstellungswert von Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bodenwert und der Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert.

6.2 Ermittlung des Herstellungswertes Wohnhaus

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Herstellungswertes der Gebäude die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten-NHK) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insbesondere nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung der baulichen Anlagen erforderliche Finanzierung.

Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Sie sind erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Ausnahmsweise kann der Herstellungswert der Gebäude ganz oder teilweise nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Zur Ermittlung des Herstellungswertes der Gebäude kann von den tatsächlich entstandenen Herstellungskosten ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen.

Das Sachwertverfahren wird hier auf Basis der vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) dargestellt. Die Flächen basieren auf Grundlage der ermittelten BGF-Flächen.

Unter Berücksichtigung des Baujahrs und sonstiger Annahmen (s. 3.1), des aktuellen Indexstandes, der Konstruktionsweise (NHK-Typ 1.12) und einer unterstellten mittleren Ausstattungsqualität (Stufe 3) wird für das Bewertungsobjekt ein Ansatz von 1.409 €/m² Brutto-Grundfläche als Normalherstellungskosten als angemessen erachtet.

Für die Doppelgarage wird unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Zustands ein pauschaler Zeitwert von 10.000 € in Ansatz gebracht. Die Außenanlagen werden unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße mit pauschal 2.500 € angesetzt.

Die Baunebenkosten sind bereits in dem Kostenansatz der NHK 2010 berücksichtigt. Aus diesem Grunde entfällt in der vorliegenden Bewertung der separate Ansatz für die Baunebenkosten.

6.3 Restnutzungsdauer/Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich gemäß ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswerts auszudrücken. Bei der Bestimmung der Wertminderung wird das Modell der „linearen Abschreibung“ angewendet.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard. Gemäß dem Modell des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschuss Kreis Lippe ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, ist für die Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte/modifizierte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen.

Das Gebäudealter liegt bei knapp 100 Jahren. Rechnerisch ist die Restnutzungsdauer somit bei 0 Jahren. Durch diverse Modernisierungsmaßnahmen ist das Gebäude möglicherweise verjüngt worden.

Unter Berücksichtigung des Baujahrs und des äußeren Anscheins wird eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren und demnach eine Alterswertminderung von 87,5 % (linear) geschätzt.

Bemerkung zur modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

In der ImmowertA, Seite 53, zu Anlage 2 werden Modernisierungspunkte für einzelne Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 20 Jahre angegeben. Ob oder welche Elemente im gegenständlichen Gebäude seit 2006 modernisiert werden, kann nicht gesagt werden. Es wird von einem oder keinem Modernisierungspunkt ausgegangen. Eine unterlassene Instandhaltung bei einem der dort angegebenen Elemente kann nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer gewählt.

6.4 Marktanpassung

Der Sachwert eines bebauten Grundstückes wird als Material- und Herstellungswert unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters und des Unterhaltungszustandes berechnet. Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens durchgeführt. Der berechnete Sachwert muss dem Immobilienmarkt bzw. dem Marktverhalten angepasst werden. Die Anpassung erfolgt über den mangelfreien Sachwert ohne selbstständig verwertbare Grundstücksteile (vorläufiger Sachwert).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Lippe hat einen durchschnittlichen Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) für Blomberg von 0,95 ermittelt. Dieser bezieht sich auf den Grundstücksmarkt 2025.

Aufgrund der zum Stichtag vorherrschenden politisch und wirtschaftlich angespannten Situation in Verbindung mit der noch anhaltenden Zins-Hochphase und damit schwierigen Finanzierungsbedingungen wird deutschlandweit eine deutlich reduzierte Transaktionsdynamik wahrgenommen. Käufer wollen tendenziell eine Lösung des Iran-Kriegs abwarten, ehe sie sich finanziell binden. Nach sachverständigem Ermessen wird ein um 20% reduzierter Marktanpassungsfaktor von 0,75 für marktkonform gehalten und angesetzt.

6.5 Abschlag wegen nicht durchgeführter Innenbesichtigung

Aufgrund einer nicht durchgeführten Innenbesichtigung und die damit verbundene Unsicherheit bzgl. Zustand und Ausstattung der Innenräume ist ein Abschlag notwendig. Üblicherweise liegen vergleichbare Abschläge zwischen 10% und 30%, in Extremfällen auch höher. Für die Höhe des Abschlags sind u.a. folgende Merkmale entscheidend:

- Äußeres Erscheinungsbild: Anhand des äußeren Eindrucks des Grundstücks und Gebäudes wird oft auf den baulichen und Pflegezustand des Gebäudeinneren geschlossen
- Klarheit bzgl. Gebäudetyps: Handelt es sich um ein Ein- oder Zweifamilienhaus?
- Klarheit bzgl. Raumaufteilung: Wie (sinnvoll bzw. effizient) ist die innere Erschließung bzw. der Grundriss?
- Klarheit bzgl. notwendiger Sanierungsmaßnahmen
- Klarheit bzgl. Gebäudetechnik (wie alt ist die Heizung? Handelt es sich um eine Zentralheizung? Gibt es einen Ofen oder Untertischboiler? Wird mit Öl, Gas oder Holz geheizt?)

In diesem Fall wird das Risiko aufgrund der nicht vorhandenen Klarheit o.a. Punkte sowie des äußeren, etwas verwahrlosten Zustands als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt und ein Abschlag von 25% für angemessen und sachgerecht gehalten.

6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Keine.

6.7 Sachwert (=Verkehrswert) des Grundstücks

Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen				
Wohnhaus				
Herstellungskosten inkl. BNK	525 m ² BGF	x	1.409 €/m ²	= 739.725 €
Summe				= 739.725 €
<u>Wertminderung wegen Alters:</u>				
Baujahr			1932	
übliche Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (geschätzt)			10 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor	10 80		0,875	- 647.259 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (alterswertgemindert)				= 92.466 €
Sonstige Anlagen (Zeitwert)				
Nebengebäude (Doppelgarage)				+ 10.000 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen (Zeitwert)				= 10.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen				= 102.466 €
Außenanlagen		pauschal		+ 2.500 €
zzgl. Bodenwert Wohngrundstücksteil (Fl.st. 21)				+ 83.700 €
nicht marktangepasster vorläufiger Sachwert Wohngrundstücksteil (Fl.st. 21)				= 188.666 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)			*	0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert Wohngrundstücksteil (Fl.st. 21)				= 141.499 €
Unsicherheit bzgl. fehlender Innenbesichtigung: Abschlag von 25%			*	0,75
Sachwert ungerundet Wohngrundstücksteil (Fl.st. 21)				= 106.124 €
zzgl. Bodenwert Wiese (Fl.st. 16/2)				+ 3.600 €
Sachwert ungerundet Gesamtgrundstück (Fl.st. 21 und 16/2)				= 109.724 €
Verkehrswert Gesamtgrundstück (Fl.st. 21 und 16/2)				rd. 110.000 €

Plausibilität

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von 109.724 € (ungerundet) setzt sich aus dem

- Sachwert des Wohnhausgrundstücksteil (Fl.st. 21) in Höhe von 106.124 € und dem
- Bodenwert der Wiese (Fl.st. 16/2) in Höhe von 3.600 € zusammen.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Wohngrundstücksteils ohne den 25%-Risikoabschlag liegt bei 141.449 €. Bezogen auf die (geschätzten) 165 m² Wohnfläche entspricht der Wert 858 €/m².

Gemäß einer schriftlichen Kaufpreisauskunft des Gutachterausschuss Lippe liegen mir drei Kauffälle von Einfamilienhausgrundstücken mit Vorkriegsbaujahren aus vergleichbaren Lagen (Umkreis von Mossenberg < 4 Km) aus dem Jahr 2025 vor:

Die Kaufpreise liegen bei 150.000 € (Bj. 1900, 1.000 €/m²), 160.000 € (Bj. 1900, 696 €/m²) und 60.000 € (Bj. 1800, 500 €/m²). Im Mittel liegt der Kaufpreis der drei Einfamilienhausgrundstücke

bei rd. 122.000 € bzw. bei 732 €/m². Betrachtet man nur die zwei Grundstücke mit Gebäudebaujahren 1900 ohne das Objekt aus dem Jahr 1800, so ergibt sich ein gemittelter Kaufpreis von 155.000 €, bzw. 848 €/m².

Das Ergebnis der Wertermittlung ist plausibel.

7 VERKEHRSWERT

7.1 Legaldefinition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß §194 BauGB „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.“

7.2 Verkehrswert

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes wurde der Wohngrundstücksteil anhand seines Sachwertes bewertet. Das Haus konnte nicht von innen besichtigt werden. Es erfolgte ein Abschlag für die entsprechende Unsicherheit bzgl. der unbekanntesten Ausstattung und des unbekanntesten baulichen Zustands im Inneren.

Der Verkehrswert des Gesamtgrundstücks setzt sich aus dem Sachwert des Wohngrundstücksteils (Fl.st. 21) und dem Bodenwert des Wiesengrundstücks (Fl.st. 16/2) zusammen.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren insbesondere der nicht besichtigten Innenflächen bemisst sich der Verkehrswert des Objektes Talstraße 52 (Flurstücke 21 und 16/2) in 32825 Blomberg zum Stichtag 25.03.2026 mit rd.:

110.000 €

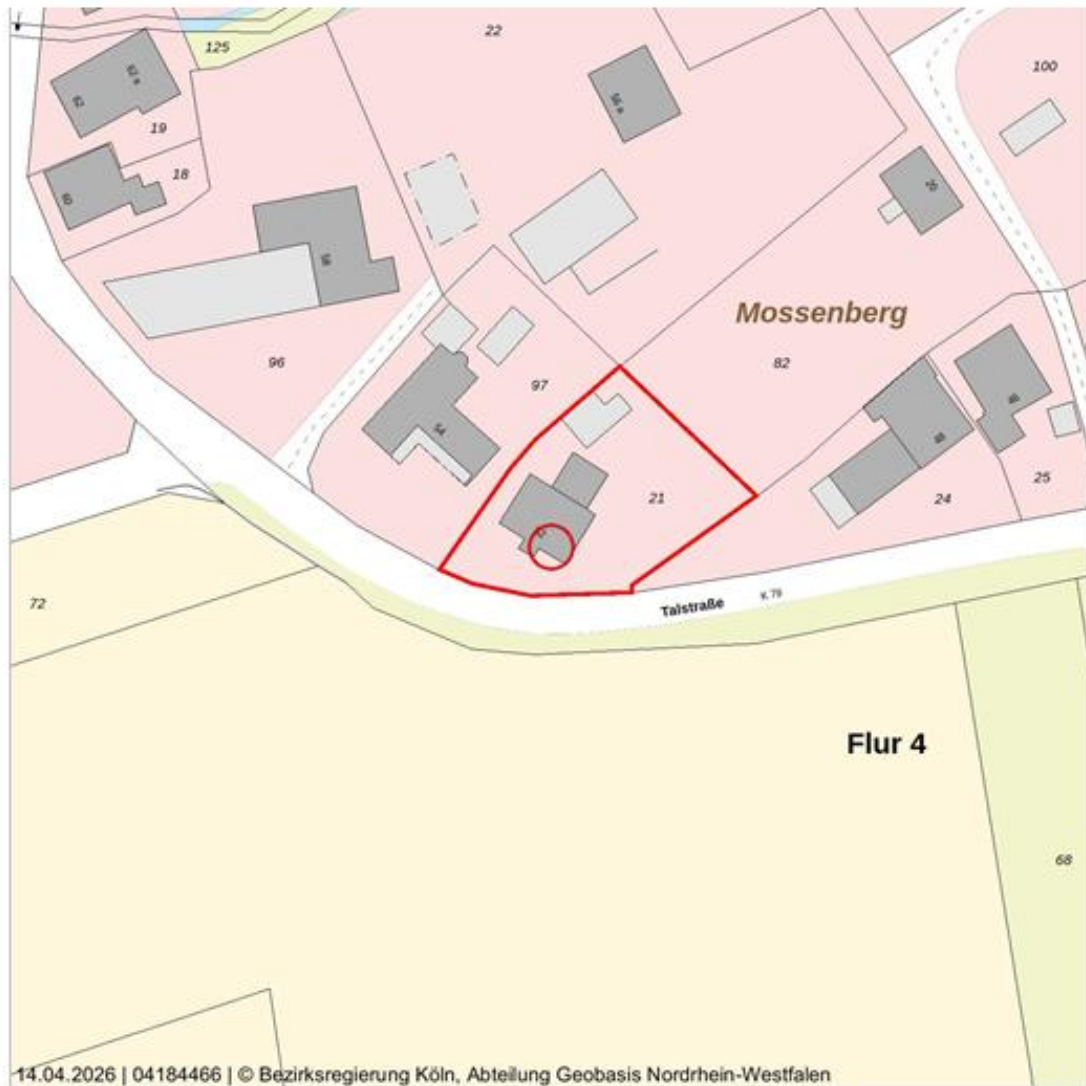
(in Worten: einhundertzehntausend Euro)

Dipl.-Ing. Maximilian von Glasenapp

ANHANG 1: LIEGENSCHAFTSKARTE WOHNHAUS

Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen mit Flurstückfläche

32825 Blomberg, Lippe, Talstr. 52



14.04.2026 | 04184466 | © Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Berechnete Fläche des Flurstückes 21: 985 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2018
Stand: 2026

Quelle: on geo / geoport

ANHANG 2: LIEGENSCHAFTSKARTE WIESE

Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen mit Flurstückfläche

32825 Blomberg, Lippe, Talstr. 16



14.04.2026 | 04187164 | © Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis Nordrhein-Westfalen

Maßstab (Im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



Berechnete Fläche des Flurstückes 16/2: 1.701 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.



Datenquelle

Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Liegenschaftskarte Nordrhein-Westfalen, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2018
Stand: 2026

Quelle: on geo / geoport



ANHANG 3: LUFTBILD WOHNHAUS



Quelle: on geo / geoport

ANHANG 4: LUFTBILD WIESE



14.04.2026 | 04184500 | © Geobasis NRW dl-de/by-2-0

Quelle: on geo / geoport

ANHANG 5: FOTOS



Blick von West



Blick von Südwest



Blick von Südost



Blick von Ost



Doppelgarage und Anbau im nördlichen Bereich



Blick von Nord

Sachverständige Pösterl, von Glasenapp Partnerschaft



Landwirtschaftsfläche Kammerwiese (hinter 4erBaumgruppe)



Landwirtschaftsfläche Kammerwiese (etwa mittig im hinteren Wiesenbereich)