

Auftraggeber:
Amtsgericht Detmold

Datum: 27.07.2026
Az.: 21 K 59/25

Internetversion des Gutachtens

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
32791 Lage, Paul-Bonatz-Weg 16



Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Lage	5	384	771 m ²

Der **Verkehrswert** des bebauten Flurstückes 384 wurde zum Stichtag **13.07.2026** ermittelt mit rd.

155.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Ergänzende Angaben	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Gebäudeenergiegesetz	7
2.5.3	Bauplanungsrecht	8
2.5.4	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Wohngebäude	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. vorliegender Pläne)	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außen- und sonstige Anlagen	11
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	11
3.5	Gesamteindruck	13
3.6	Gebäudeberechnungen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundsätze der Wertermittlung	14
4.1.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.1.2	Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.1.3	Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
5	Bodenwertermittlung	17
5.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
5.2	Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Flurstückes 384	18
6	Sachwertermittlung	19
6.1	Sachwertermittlung	21
6.2	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	22
7	Wertermittlung mithilfe des Indirekten Vergleichswertverfahrens	23
8	Verkehrswert	25
9	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
9.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
9.2	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus
Objektadresse:	Paul-Bonatz-Weg 16 32791 Lage
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lage, Blatt 3407, BV lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lage, Flur 5 Flurstück 384 771 m ² Gebäude- und Freifläche, davon 712 m ² Wohnbaufläche und 59 m ² stehendes Gewässer

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Detmold Auftrag vom 08.06.2026
Eigentümer:	 je zur Hälfte

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	13.07.2026
Qualitätstichtag:	13.07.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	13.07.2026
Umfang der Besichtigung:	Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Zusätzl. Teilnehmer am Ortstermin:	 sowie die unterzeichnende Sachverständige.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Kopie Grundbuch, Abdruck vom 09.06.2026 • Bauakte aus dem Jahr 1965 • Bodenrichtwertauskunft zum Wertermittlungstichtag • Flurkartenauszug vom 23.07.2026 • Grundstücksmarktbericht für den Kreis Lippe und der Stadt Detmold 2026 • Auskunft Baulastenverzeichnis • Auskunft zum Bauplanungsrecht • Auskunft Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge • während der Ortsbesichtigung angefertigte Fotos • mündliche Auskünfte der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

1.4 Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers

Baurechtliche Situation

Die seit der Errichtung vorhandene Teilunterkellerung wurde nach den vorliegenden Angaben im Jahr 1972 um einen zusätzlichen Raum erweitert. Für diese Erweiterung liegt keine Baugenehmigung vor. Die Fläche wird nicht als Wohnfläche berücksichtigt; ein eingeschränkter Nutzwert wird gesondert angesetzt. Die Genehmigungsfähigkeit erscheint bauplanungsrechtlich nicht ausgeschlossen, kann aber ohne weitergehende bauordnungsrechtliche Prüfung nicht abschließend beurteilt werden. Das hieraus resultierende Genehmigungs- und Kostenrisiko wird wertmindernd berücksichtigt.

Erschließungskosten

Nach Auskunft der Stadt Lage ist die Straße „Paul-Bonatz-Weg“ derzeit nicht endausgebaut. Da ein konkreter Ausbauzeitpunkt derzeit nicht absehbar ist, wird der voraussichtliche Mindestbeitrag von 25 €/m² mangels einer belastbaren zeitlichen Prognose sachverständig auf einen Zeitraum von zehn Jahren abgezinst.

Daraus ergibt sich:

Barwertermittlung künftiger Erschließungskosten		
Position	Ansatz / Berechnung	
Grundstücksfläche	771	m ²
Ansatz Erschließungskosten	25	€/m ²
Vorläufiger Kostenansatz	19.275,00	€
Gerundeter Kostenansatz	19.000,00	€
Diskontierungszeitraum	10	Jahre
Diskontierungszinssatz	2,50	%
Barwertfaktor	0,7812	
Barwert der künftigen Erschließungskosten	14.842,80	€
Wertansatz, gerundet	15.000,00	€

Der Barwert der künftig möglichen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB beträgt somit rund **15.000 €**.

Dieser Betrag wird bei der Ermittlung des Bodenwertes wertmindernd berücksichtigt.

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

- Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt.
- Zubehör und Zubehörstücke sind nicht vorhanden.
- Baubehördliche Beschränkungen liegen nicht vor.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nach vorliegender Auskunft nicht vorhanden.
- Das Objekt wird eigengenutzt.
- Anhaltspunkte für mögliche Altlasten liegen nicht vor.
- Denkmalschutz besteht nicht.
- Ein Überbau ist nicht existent.
- Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

1.5 Ergänzende Angaben

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Lippe
Ort und Einwohnerzahl:	Lage, insgesamt ca. 35.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bielefeld (ca. 25 km entfernt) Herford (ca. 22 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 66 (in 1,0 km Entfernung) <u>Autobahnzufahrt:</u> A2 (ca. 20 km entfernt, Anschlussstelle Bielefeld-Ost) A33 (ca. 39 km entfernt, Anschlussstelle Paderborn-Elsen) <u>Bahnhof:</u> Lage (ca. 1,3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Paderborn-Lippstadt (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt am Ende des Paul-Bonatz-Weges im südöstlichen Stadtgebiet von Lage innerhalb einer gewachsenen Wohnlage. Rückwärtig grenzt unmittelbar ein bewaldeter Grünbereich mit einem Teich an. Das Stadtzentrum mit den wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist in kurzer Entfernung erreichbar. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt 0,5 km und zur Stadtverwaltung ca. 1,6 km; Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet vorhanden; Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle "Detmolder Straße") in ca. 420 m Entfernung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Der Paul-Bonatz-Weg ist eine ruhig gelegene Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einzelnen Reihenhäusern.
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Der vordere Grundstücksbereich und das nähere Umfeld weisen eine geringe Neigung von Norden nach Süden auf. Im rückwärtigen Grundstücksbereich fällt das Gelände deutlich zu dem angrenzenden bewaldeten Grünbereich mit Teich ab. Die hieraus resultierenden Einschränkungen der Grundstücksnutzbarkeit werden bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.
Lagequalität:	Die Lage gilt entsprechend ihrem Bodenrichtwertniveau (175 €/m²) als mittlere Wohnlage von Lage.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 20,00 m;

mittlere Tiefe:

ca. 36,00 m

Grundstücksgröße:

771 m²

Grundstückszuschnitt:

regelmäßig

Grenzverhältnisse:

keine Grenzbebauung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße

Straßenausbau:

nicht endausgebaut, Fahrbahn z.T. asphaltiert;

keine Gehwege vorhanden;

Parkplätze sind entlang der Straße vorhanden;

Straßenbeleuchtung ist vorhanden

Hinweis:

Nach Auskunft der Stadt ist ein Zeitpunkt für den Endausbau derzeit nicht absehbar. Gleichwohl ist bei einem späteren Endausbau mit einer Kostenbelastung zu rechnen. Die voraussichtlichen Kosten werden mit 25 €/m² angenommen und unter Zugrundelegung eines Zeitraums von zehn Jahren auf den Wertermittlungstichtag abgezinst. Der ermittelte Barwert wird bei der Bodenwertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Telefon-/Internetanschluss;

Gasanschluss

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

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

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Gemäß Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1:

gelöscht

lfd. Nr. 2:

Wohnungsrecht für (die mittlerweile verstorbene)
.....

lfd. Nr. 3-25:	Eingetragen am 26. August 1986
<u>Hinweis:</u> lfd. Nr. 2:	Verpfändung des Erbanteils von (siehe Hinweis)
lfd. Nr. 3-25:	<i>Das zugunsten der inzwischen verstorbenen eingetragene Wohnungsrecht ist mit ihrem Tod erloschen; wertmindernd werden lediglich die Kosten der Grundbuchlö- schung berücksichtigt.</i>
	<i>In Abteilung II des Grundbuchs sind insgesamt 23 Vermerke über die Pfändung des Erbanteils von am ungeteilten Nachlass aufgrund unterschiedlicher Forderungen eingetragen. Die Pfändungen betreffen nicht das Grundstück selbst, sondern dessen Anteil am Gesamtnachlass. Die Eintra- gungen begründen somit keine unmittelbar grundstücksbezo- genen Nutzungs-, Duldungs- oder Leistungspflichten. Sie können die rechtsgeschäftliche Verfügung über das Nachlassgrundstück erschweren und erfordern gegebenen- falls die Zustimmung der jeweiligen Pfändungsgläubiger. Ein nachhaltiger Einfluss auf die Nutzung, die Ertragsfähigkeit oder die sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks ist hiermit nicht verbunden. Die Pfändungsvermerke und die ihnen zugrunde liegenden per- sönlichen Forderungen werden daher bei der Verkehrswer- termittlung <u>nicht wertmindernd</u> berücksichtigt.</i>

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach Angaben des Kreis Lippe ist keine Eintragung im Bau- lastenverzeichnis vorhanden.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Gebäudeenergiegesetz

Allgemein:	Aufgrund des GEG gelten erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz (auch bei bestehenden Gebäuden) die bei Ei- gentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Sie betreffen den Austausch alter Standard-Heizkessel (Ein- bau vor 30 Jahren), nachträgliche Dämmung von Heizungs- bzw. Warmwasserleitungen (in unbeheizten Räumen) sowie obersten Geschossdecken, bzw. Dachflächen. Im Falle eines Eigentümerwechsels besteht die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises und zur Umsetzung der Nachrüstverpflichtungen.
Bewertungsobjekt:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Standard ist nicht zeitgemäß.
Bewertungsansatz:	In der Sachwertermittlung werden die Ausstattungsmerkma- le durch Zuordnung in unterschiedliche Ausstattungsstan- dards und dem sich daraus ergebenden NHK-Ansatz wert- mäßig erfasst. Bauteile, die nicht durch die Ausstattungsmerkmale erfasst sind, werden zusätzlich berücksichtigt.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der überwiegende Teil des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Bebauungsplan vor. Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB (Zulässigkeit liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile, bei Einfügung in die nähere Umgebung).

Satzungen der Stadt Lage:

keine

2.5.4 Bauordnungsrecht

Die materielle Legalität des genehmigten Gebäudebestands wird unterstellt. Hiervon ausgenommen ist der unter Abschnitt 1.4 beschriebene, nicht genehmigte Kellerteilausbau; dessen rechtliche und wirtschaftliche Auswirkungen werden gesondert berücksichtigt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Lage:

„Der Paul-Bonatz-Weg ist noch nicht endgültig hergestellt. Mit der Abrechnung zu Erschließungsbeiträgen ist hier daher noch zu rechnen. Lediglich die Straßenbeleuchtung ist bereits im Wege der Kostenspaltung abgerechnet worden. Zum Ausbaupunkt und der zu erwartenden Beitragsbelastung können derzeit keine Angaben gemacht werden.“

Der Kanalanschlussbeitrag ist bereits abgegolten.

Hinweis:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen beitragsfreien Zustand. Für das Bewertungsgrundstück können im Falle eines späteren Endausbaus noch Erschließungsbeiträge anfallen. Der Barwert dieser voraussichtlichen Beiträge wird bei der Bodenwertermittlung gesondert abgezogen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohngebäude, eingeschossig, teilunterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Wohnungseinheiten:	1 Wohneinheit
Baujahr:	1966 1972 Teilunterkellerung (Errichtung eines zusätzlichen Wohnraumes im KG)
Gesamtnutzungsdauer ¹ :	80 Jahre
Restnutzungsdauer ²	20 Jahre
Modernisierungen (der letzten 20 Jahre):	keine
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. vorliegender Pläne)

Erdgeschoss:

Garderobe, Flur, Wohnflur, Gäste-WC, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Speisekammer, Abstellraum Räder

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kelleraußenwände:	KSV-Mauerwerk
Umfassungswände:	KSV-Mauerwerk, 36,5 cm

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

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

Innenwände:	KSV-Mauerwerk, 24,0 und 11,5 cm
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	DG: Einschiebeleiter KG: Betontreppe
Hauseingangsbereich:	Holztürelement mit Glasausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfetten-/Satteldach <u>Dachform:</u> Satteldach, Dachneigung 26° <u>Dacheindeckung:</u> Doppelfalzziegel <u>Dämmung:</u> nicht vorhanden <u>Drempelhöhe:</u> kein Drempel
Dachentwässerung:	Fallrohre und Rinnen aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung (u. a. Klingel, Internet- und Satellitenanschluss)
Rauchmelder:	nicht vorhanden Nach Landesbauordnung NRW besteht die Pflicht zur Installation von Rauchmeldern in Schlafräumen, Kinderzimmer und Flure.
Heizung:	Gaszentralheizung (Wolf)
Heizverteilung:	Radiatoren
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung).
Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Warmwasserversorgung:	dezentrale Warmwasserversorgung über Heizung
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Sonstiges:	nein

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

<u>Erdgeschoss</u>	
Bodenbeläge	Teppichbelag, Fliesenbelag, PVC
Wandbekleidungen	tapeziert und gestrichen, Holzpaneele, Fliesenspiegel in Küche, Bad gefliest
Deckenbekleidung	tapeziert, verputzt und gestrichen Polystyrol-Dämmplatten im Flur
<u>Fenster und Türen</u>	
Fenster:	überwiegend Holzfenster mit Einfachverglasung, z.T. Kunststofffenster, Rollläden
Kellerfenster:	Holz- und Stahlfenster
Dachflächenfenster:	keine vorhanden
Türen:	einfache, bauzeittypische Innentüren in Holzzargen

Sonstiges: nein

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: einstufiges Eingangspodest
besondere Einrichtungen: keine
optischer Eindruck: gepflegt und altersentsprechend

3.3 Außen- und sonstige Anlagen

befestigte Flächen: Waschbetonplatten
Parkplatz: Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum der Sackgasse vorhanden.
Einfriedungen: Hecke
Grünanlagen: Rasenfläche, Ziersträucher, und Blumenbeete
Sonstiges: Stützmauer an Terrasse
4-stufige Treppe im Außenbereich (Terrasse/Garten)
Pflanzsteine

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden und Unterhaltungszustand

Übliche Alterserscheinungen wurden bereits durch die Alterswertminderung berücksichtigt. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende augenscheinliche Bauschäden, Baumängel bzw. Instandhaltungsrückstände festgestellt:

Wohngebäude:

Kellergeschoss

- Putzschäden an innenseitigen Außenwandflächen sowie im Fensteranschluss- und Laibungsbereich
- Rissbildung an einer Außenwand im nachträglich ausgebauten Wohnraum

Erdgeschoss

- Verfärbungen beziehungsweise Feuchtigkeitsspuren in Eck- und Wandanschlussbereichen des Badezimmers
- Feuchtigkeitsspuren im Eckbereich des Durchgangsflurs
- teilweise fehlende Mosaikbodenfliesen im Eingangsbereich

Gebäude

- deutlich ausgeprägte Rissbildungen an den Außenwänden
- defekte beziehungsweise undichte Regenrinne an der Nordfassade
- abblätternde beziehungsweise schadhafte Beschichtung im Sockelbereich, teilweise mit Feuchtigkeitsspuren

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Abweichende Ertragsverhältnisse: keine

Sonstige Wertbeeinflussungen: fehlende baurechtliche Genehmigungen für Kellerteilausbau
Investitionszwang
Kosten für Löschung Grundbucheintrag

Hinweis:

Aufgrund des überalterten Ausstattungs- und energetischen Standards besteht ein erheblicher Investitions- und Modernisierungsbedarf. Dieser wird bereits durch den angesetzten Ausstattungsstandard berücksichtigt.

Regionaler Immobilienmarkt:

Nach dem Preisrückgang in den Jahren 2023 und 2024 hat sich das Preisniveau inzwischen stabilisiert. Der kreisweite Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser lag zum 01.01.2025 und zum 01.01.2026 jeweils bei 100. Das Preisniveau liegt damit weiterhin unter dem Höchststand des Jahres 2022, zeigt zuletzt jedoch keine weitere rückläufige Entwicklung.

Auch in der Stadt Lage war 2025 eine erhöhte Marktaktivität festzustellen. Die Zahl der veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser stieg von 110 auf 123 Kauffälle; der Geldumsatz erhöhte sich von 30,53 Mio. € auf 35,65 Mio. €. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis lag bei rd. 290.000 € gegenüber rd. 278.000 € im Vorjahr. Aufgrund der unterschiedlichen Zusammensetzung der veräußerten Objekte lässt sich hieraus jedoch keine unmittelbare allgemeine Preissteigerung ableiten.

Insgesamt ist von einem funktionsfähigen, jedoch weiterhin preis- und objektsensiblen Markt auszugehen. Die gestiegenen Kauffallzahlen sprechen für eine erhöhte Transaktionsbereitschaft. Gleichzeitig bestehen insbesondere bei älteren Bestandsobjekten weiterhin erhebliche Preisunterschiede in Abhängigkeit von Mikrolage, energetischem Standard, Modernisierungsbedarf, Ausstattung und baulichem Zustand.

3.5 Gesamteindruck

Die **Wohnlage** ist als mittlere Wohnlage einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie die Verkehrsanbindung sind als gut zu bewerten.

Das **Grundstück** befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der überwiegende Gartenanteil ist als Rasenfläche angelegt und nach Südwesten ausgerichtet.

Das **Gebäude** weist einen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf. Energetische Modernisierungsmaßnahmen wurden bislang nicht durchgeführt; lediglich ein Fenster wurde erneuert. Nach den Ausstattungsmerkmalen der Sachwertrichtlinie ergibt sich eine gemittelte Standardstufe von 2,28. Der Ausstattungsstandard ist damit insgesamt als überwiegend einfach einzustufen.

Eine eigenständige Drittverwendungsmöglichkeit wird nicht gesehen.

3.6 Gebäudeberechnungen

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche maßgeblich. Die Bruttogrundfläche wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt.

Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Unterlagen entnommen.

Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck ausreichend; sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

Bruttogrundfläche

Wohngebäude: 265,00 m²

Wohnfläche

Erdgeschoss	75,00	m ²
gesamt	75,00	m²

Anmerkung zur Brutto-Grundfläche:

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

Bereich a: Überdeckter und allseitig umschlossener Bereich.

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

Bereich c: Nicht überdeckter Bereich.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.1.3 Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlage (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlage zeitlich begrenzt.

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bei dem Sachwertverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

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

5 Bodenwertermittlung

5.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

5.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Flurstückes 384

Der **Bodenrichtwert** beträgt **175,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I - II
Grundstücksfläche	=	700 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.07.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	ca. 621 m² Wohnbaufläche ca. 150 m² Grünland/Wasserfläche 771 m² gesamt

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.07.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Übernahme des beitragsfreien Bodenrichtwerts				
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	175,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	13.07.2026	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	M (Mischgebiet)	M (Mischgebiet)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	175,00 €/m²
Fläche (m²)	700	621 (baulich nutzbare Grundstücksteilfläche)	×	1,017/1,008 = 1,009
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	I - II	I	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert				177,00 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	177,00 €/m²
Fläche			×	621 m²
beitragsfreier Bodenwert der baulich nutzbaren Grundstücksteilfläche Böschung, inkl. Wasserfläche (10 % des Bodenrichtwertes x 150 m²)			=	109.917,00 €
			+	2.625,00 €
			=	112.542,00 €
Barwert der zu erwartenden Erschließungsbeiträge nach BauGB			-	15.000,00 €
Bodenwert im tatsächlichen beitragsrechtlichen Zustand:			=	97.542,00 €

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.07.2026 insgesamt rd. **98.000,00 €**.

6 Sachwertermittlung

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

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

Erläuterung der Berechnung des Gebäudesachwertes:

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

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

Beim Bewertungsobjekt liegt eine Gebäudeart vor:

Nr.	Gebäudeart	Geschosse
1.02	Einfamilienhaus	EG, DG nicht ausgebaut, unterkellert*

* Die Teilunterkellerung wird in der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Ermittlung des Ausstattungsstandards - Wohngebäude

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

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Auswertung genannt:

Gebäudeart	Nr.	Stufenwertigkeit	Ausstattungsstandard
Einfamilienhaus	1.02	0,751	2,28

Baupreisindex

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

Alterswertminderung - Wohngebäude

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

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

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

Wert der Außen- und sonstigen Anlagen

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

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

Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Sachwertfaktor

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

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

Energetische Ausstattung und deren Berücksichtigung in der Verkehrswertermittlung

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

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

6.1 Sachwertermittlung

Brutto-Grundfläche Gebäude		rd. 265,00 m ²
Die Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) wurden nach NHK 2010, der Zahl der Vollgeschosse und Gebäudestandardstufen mit ermittelt.		465,00 €/m ²
Der zum Bewertungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (2010 = 100) beträgt nach Mitteilung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 2. Quartal 2026		1,982
Regionalfaktor		1,0
Quadratmeterpreis zum Bewertungsstichtag	465,00 €/m ² x 1,982	= 922,00 €/m ²
Regionalfaktor (Korrekturfaktor für das Kreisgebiet)		1,00
Berechnung:	265 m ² x 922,00 €/m ² x 1,00	244.330,00 €
Herstellungskosten am Stichtag		rd. 244.000,00 €
Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)		
Baujahr der Gebäudesubstanz:	1966	
Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes beträgt	80 Jahre	
die Restnutzungsdauer beträgt	20 Jahre	
Es wird die lineare Altersabschreibung gewählt		
RND/GND	= 25%	61.000,00 €
Wert der baulichen Anlage am Stichtag		61.000,00 €
Nebengebäude		0,00 €
Außen- und sonstige Anlagen (Mängelfreier Zeitwert)		16.500,00 €
In diesem Zeitwert sind berücksichtigt:		
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	13.000,00 €	
Bodenbefestigungen	500,00 €	
Sonstiges (Stützmauer Terrasse, 4-stufige Treppe, Pflanzsteine)	3.000,00 €	
Besondere Bauteile und Einrichtungen (mängelfrei)		2.000,00 €
einstufige Hauseingangstreppe	500,00 €	
3 Kellerlichtschächte	1.500,00 €	
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		
Bodenwertanteil	98.000,00 €	
Wohngebäude	61.000,00 €	
Besondere Bauteile	2.000,00 €	
Zeitwert der Außenanlagen	<u>16.500,00 €</u>	
Vorläufiger Sachwert		177.500,00 €

Die vom Gutachterausschuss ermittelte statistische Analyse der Sachwertfaktoren, abgeleitet aus den Kaufverträgen von Ein- und Zweifamilienhäusern, bereinigt um Mängel und selbständig verwertbaren Grundstücksteile, ergibt unter Anwendung von Korrekturfaktoren für die Grundstücksgröße und den vorläufigen Sachwert einen Sachwertfaktor in Höhe von 0,98.

Der Sachwertfaktor wird mit 0,98 angesetzt.

Daraus ergibt sich:

177.500,00 € x 0,98 = 173.950,00 €	rd. 174.000,00 €
------------------------------------	------------------

6.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel und Bauschäden

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellten alters- und nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen sind, soweit sie dem üblichen Verschleiß entsprechen, bereits durch die Alterswertminderung berücksichtigt.

Der darüber hinaus bestehende Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf findet im zugrunde gelegten Ausstattungsstandard Berücksichtigung. Ein zusätzlicher Wertabschlag wird insoweit nicht vorgenommen.

Am Gebäude wurden deutlich ausgeprägte Rissbildungen festgestellt. Deren Ursachen, Umfang und erforderliche Sanierungsmaßnahmen konnten im Rahmen der rein visuellen Ortsbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden. Eine belastbare Ermittlung der voraussichtlichen Untersuchungs- und Sanierungskosten ist daher nicht möglich.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Untersuchungs-, Kosten- und Sanierungsrisikos wird sachverständig eine pauschale Wertminderung in Höhe von 15.000 € angesetzt.

Rissbildung - 15.000,00 €

Sonstige Wertbeeinflussung:

- Löschung Grundbuch - 1.000,00 €
- nachträgliche Genehmigung - 4.000,00 €
- trotz fehlender baurechtlicher Genehmigung wird für den Kellerteil Ausbau ein Nutzungswert von ca. 5.000,00 € angesetzt. + 5.000,00 €

Insgesamt: - 15.000,00 €

Daraus ergibt sich:

Marktangepasster Sachwert	174.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 15.000,00 €
Sachwert	159.000,00 €

Der Sachwert beträgt somit rd. 160.000,00 €

7 Wertermittlung mithilfe des Indirekten Vergleichswertverfahrens

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

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Lippe hat zum Stichtag 01.01.2026 den Immobilienrichtwert für die Zone, in der die Bewertungsfläche liegt, zu **1.810,00 €/m²** Wohn- und Nutzfläche ermittelt.

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

Lage und Wert	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt
Gemeinde	Lage	Lage
Immobilienrichtwert	1.810 €	1.810 €
Beschreibende Merkmale (Gebäude)		
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser	Einfamilienhaus
Lagewert	220	173
Wohnfläche	140 m ²	75 m ²
Baujahr	1978	1966
Anzahl der Wohneinheiten	1	1
Optik	normal ansprechend	normal ansprechend
Anzahl der Geschosse	1	1
Ausstattungsklasse	mittel	einfach
Grundstücksgröße	600 m ²	771 m ²
Beschreibende Merkmale (Grundstück)		
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei

Abweichungen in den Merkmalen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlicht sind, lassen sich für die Merkmale Lagewert, Baugrundstücksfläche, Gebäudeart, Optischer Eindruck, Alter und Wohnfläche, die Immobilienrichtwerte wie folgt anpassen:

Immobilienrichtwert	1.810 €				
	a		b		b/a
Merkmal	Immobilien- richtwert	Umrechnungs- koeffizienten	Objekt	Umrechnungs- koeffizienten	
Lagewert	220	103,6	173	99,8	0,963
Wohnfläche	140 m ²	100	75 m ²	126,3	1,263
Anzahl der Einheiten	1	100	1	100	1,000
Optik	normal ansprechend	100	normal ansprechend	100	1,000
Baugrundstücksfläche	600	100	771	103,9	1,039
Gesamtumrechnungskoeffizient					1,264
Umgerechneter Immobilienrichtwert			1.810 €/m ² x 1,26 =	2.280,60	
Vergleichswert				2.281,00 €/m²	

Damit ergibt sich der Immobilienrichtwert zu

$$75 \text{ m}^2 \times 2.281 \text{ €/m}^2 = 171.075,00 \text{ €} \quad = 171.000,00 \text{ €}$$

Sonstige Wertbeeinflussungen

Besondere Bauteile	+ 2.000,00 €
Sonstiges (Außenanlagen)	+ 3.000,00 €
siehe Sachwertverfahren, Punkt 6.2	- 15.000,00 €
künftige Erschließungskosten	- 15.000,00 €

gesamt - 25.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert = 146.000,00 €

Vergleichswert **rd. 145.000,00 €**

8 Verkehrswert

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

Der indirekte Vergleichswert wird lediglich als stützendes Verfahren herangezogen. Der Verkehrswert wird vorrangig aus dem Sachwertverfahren abgeleitet, da im indirekten Vergleichswertverfahren mit Durchschnittswerten und typisierten Objektmerkmalen gearbeitet wird. Objektspezifische Einflüsse, insbesondere die abweichende Grundstücksgröße sowie die individuellen baulichen Besonderheiten des Bewertungsobjekts, werden hierbei nur eingeschränkt berücksichtigt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Indirekter Vergleichswert	Sachwert
Wohnhaus	145.000,00 €	160.000,00 €
Summe	145.000,00 €	160.000,00 €

Die Sachverständige ermittelt den unbelasteten Verkehrswert des Einfamilienhauses

Gemarkung	Lage
Flur	5
Flurstück	384
	Paul-Bonatz-Weg 16
	32791 Lage

zum Wertermittlungstichtag **13.07.2026**

mit rd. **155.000 €**

Dies entspricht rd. 2.065,00 €/m² der gesamten Wohnfläche.

Plausibilisierung:

Lt. Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Lippe und Detmold liegen die Durchschnittspreise (Ø Preis/m² Wohnfläche) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Altersklasse 1950 - 1974 mit einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 615 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 150 m², bei 1.660,00 €/m² und einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis bei 240.800 €.

Anmerkung:

Der ermittelte Verkehrswert liegt mit rund 2.065 €/m² Wohnfläche oberhalb des im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Durchschnittswerts. Dies ist im Wesentlichen auf die deutlich geringere Wohnfläche des Bewertungsobjekts zurückzuführen, da kleinere Wohnhäuser marktüblich höhere Quadratmeterpreise erzielen. Die überdurchschnittliche Grundstücksgröße wirkt ergänzend werterhöhend.

Detmold, den 27. Juli 2026

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

9 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WoFIV:

Wohnflächenverordnung, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

DIN 277:

Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau

BRW-RL:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz

9.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV
- [2] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold [Hrsg.]: Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Lippe

9.2 Verzeichnis der Anlagen

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

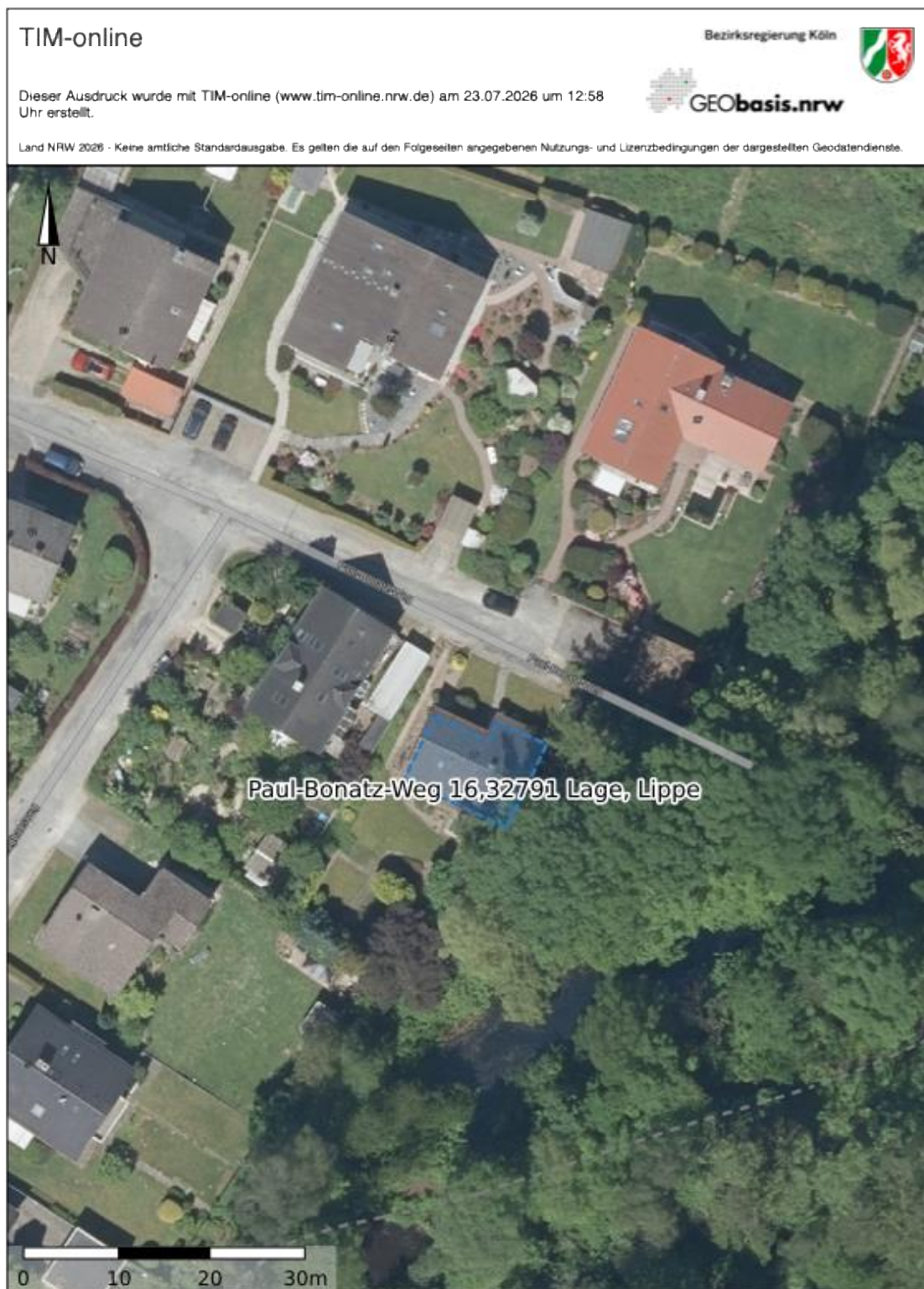
Anlage 1: Übersichtskarte



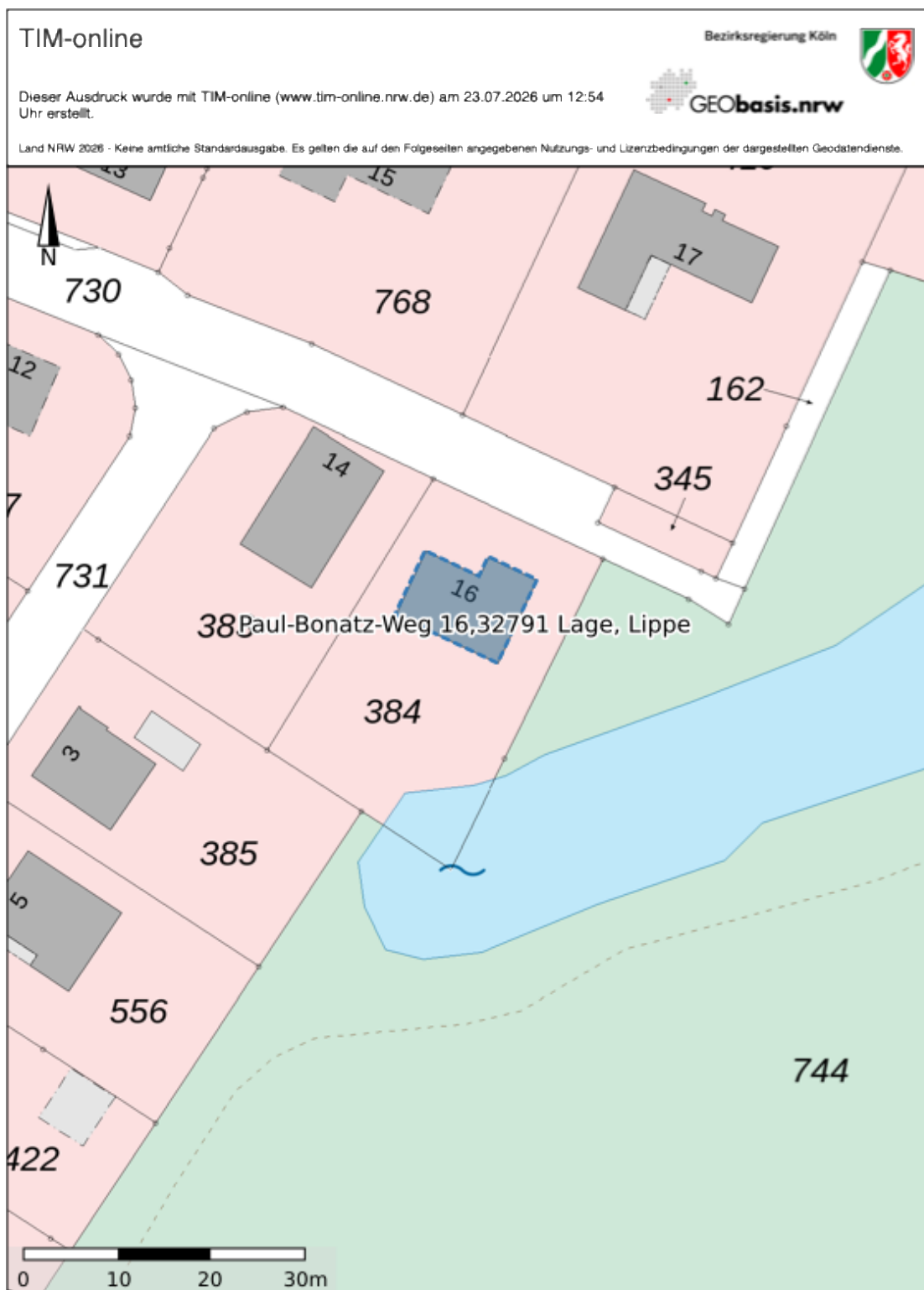
Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 2: Luftbild



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Anlage 4: Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Postleitzahl	32791
Gemarkungsname	Lage
Ortsteil	Lage
Bodenrichtwertnummer	4090018
Bodenrichtwert	175 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	155 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	173

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 23.07.2026 aus BORIS-NRW

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

Anlage 5: Erläuterungen zum Immobilienrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Ortsteil	Lage
Immobilienrichtwertnummer	1314090
Immobilienrichtwert	1810 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1978
Wohnfläche	140 m²
Ausstattungsstufe	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1
Anzahl der Geschosse	1
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1
Optik	normal ansprechend
Alter	45 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragfrei
Grundstücksgröße	600 m²
Boden-/Lagewert	220 €/m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Optik: normal ansprechend
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

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

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

Ermittlung

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

Anwendung

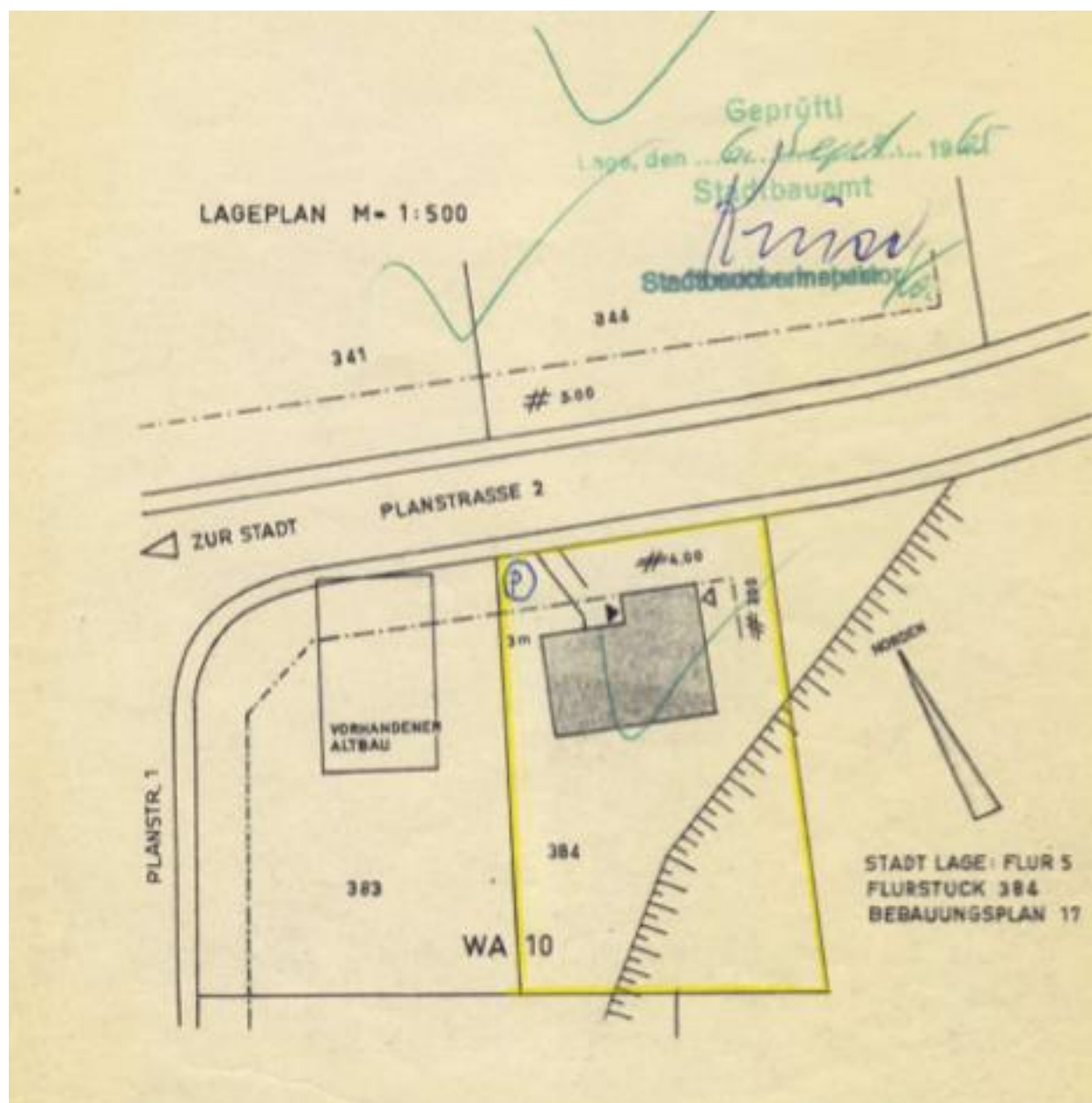
Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten.

Ausgabe gefertigt am 23.07.2026 aus BORIS-NRW

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

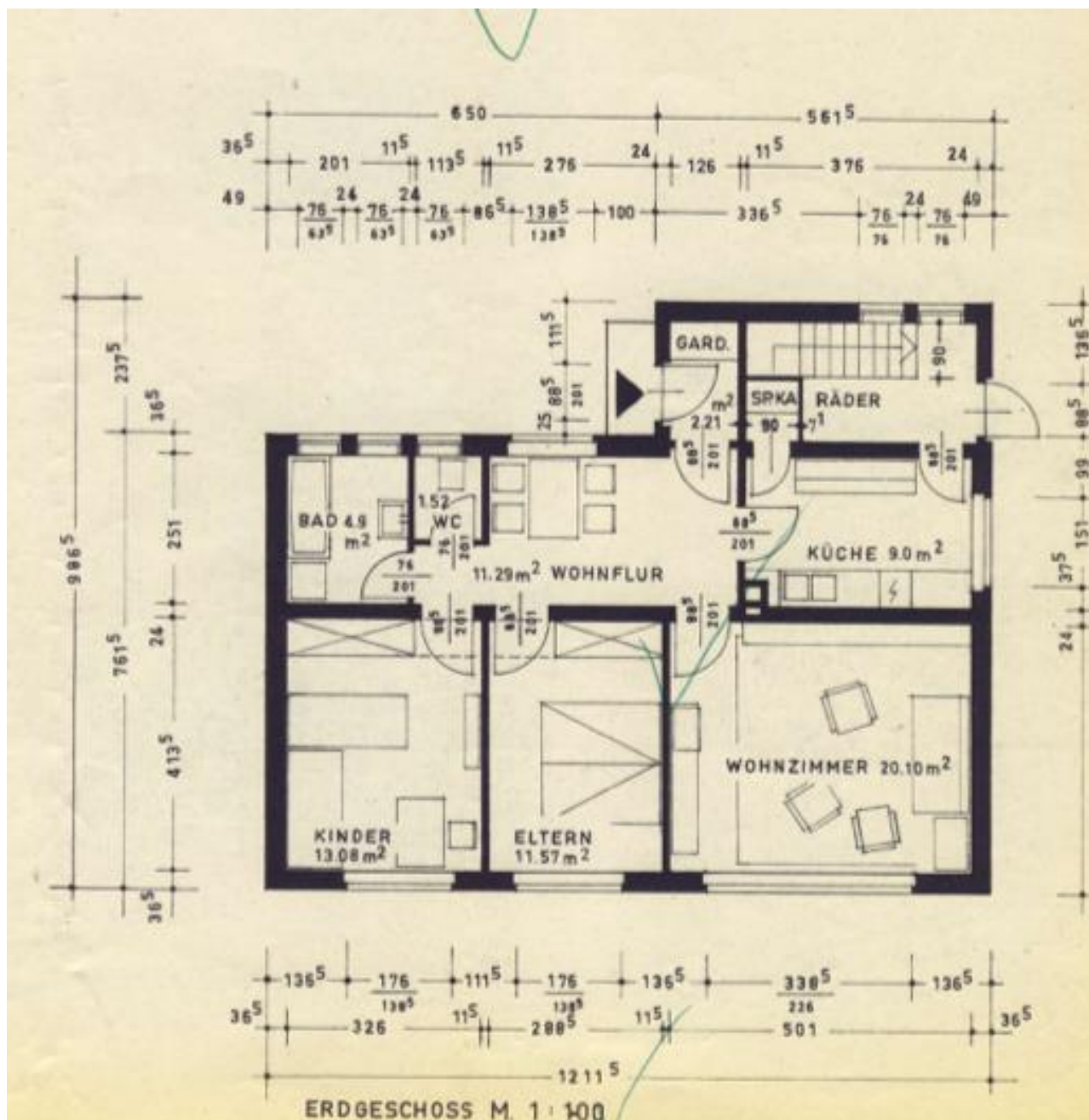
Anlage 6: Genehmigungspläne

Lageplan



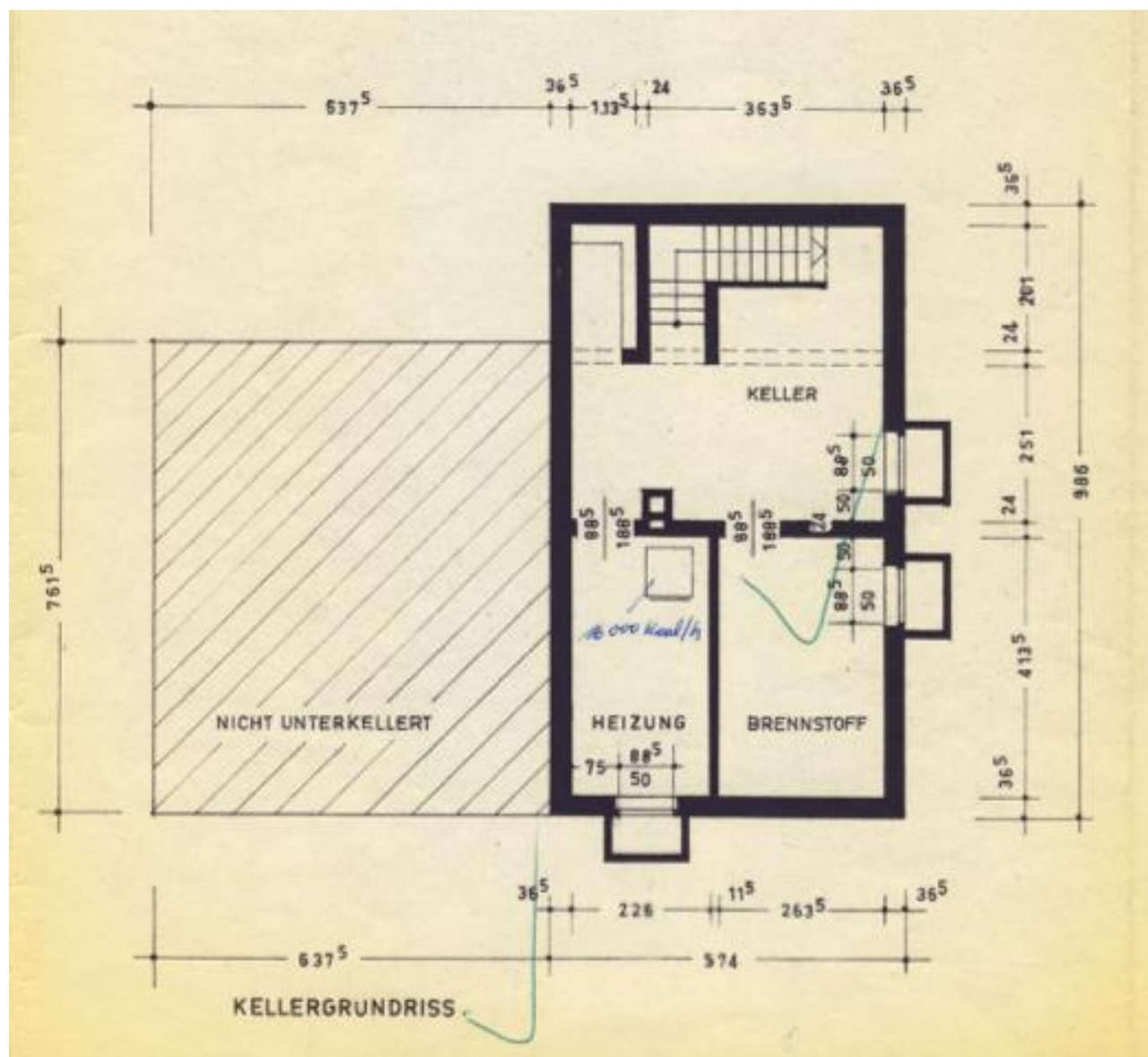
Anlage 6: Genehmigungspläne

Grundriss Erdgeschoß



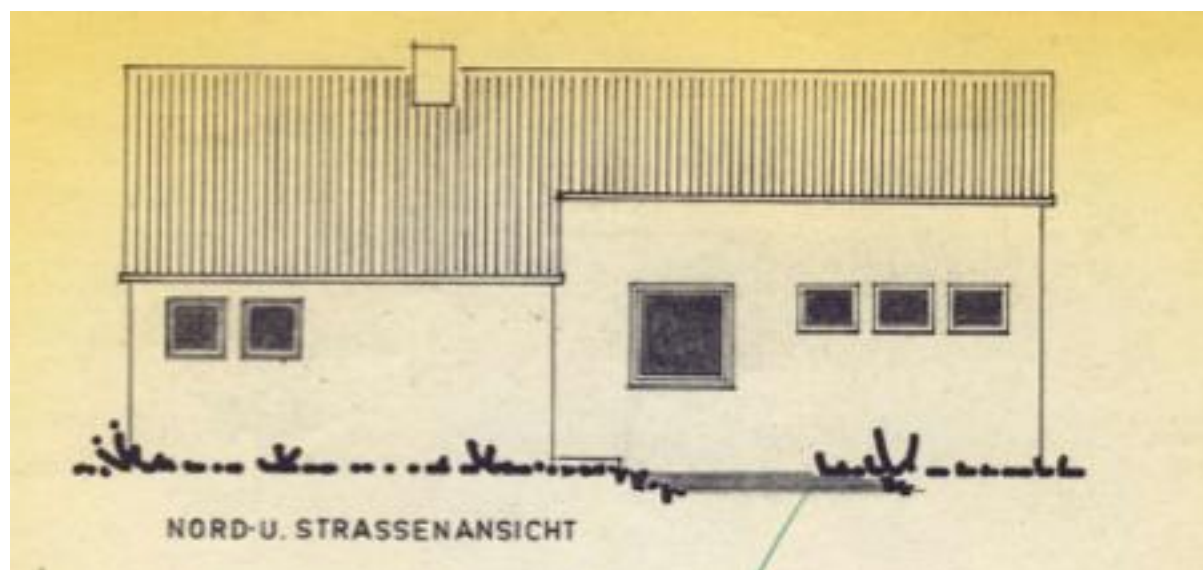
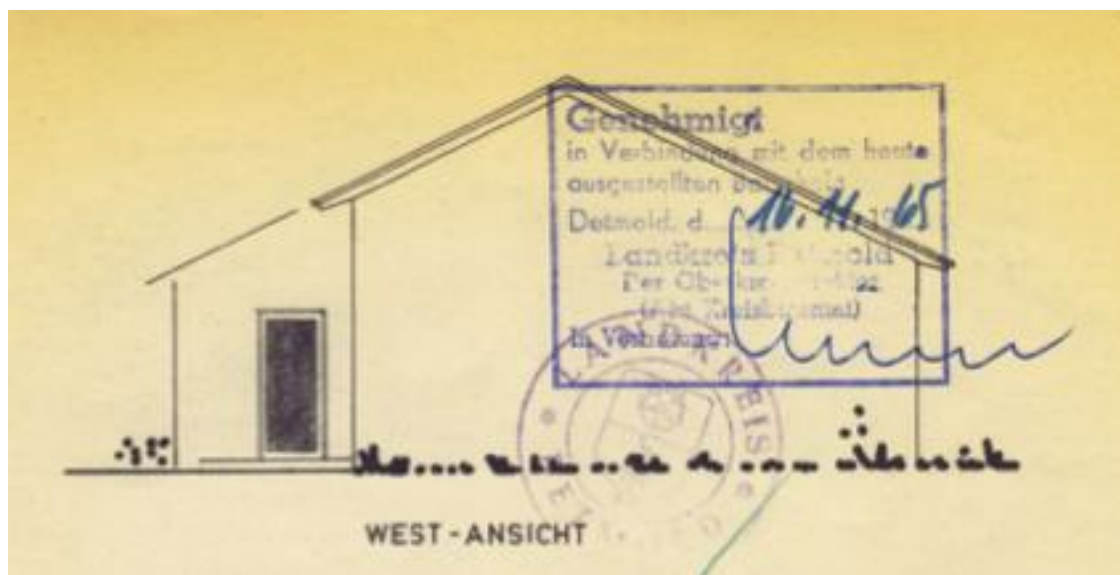
Anlage 6: Genehmigungspläne

Grundriss Kellergeschoss



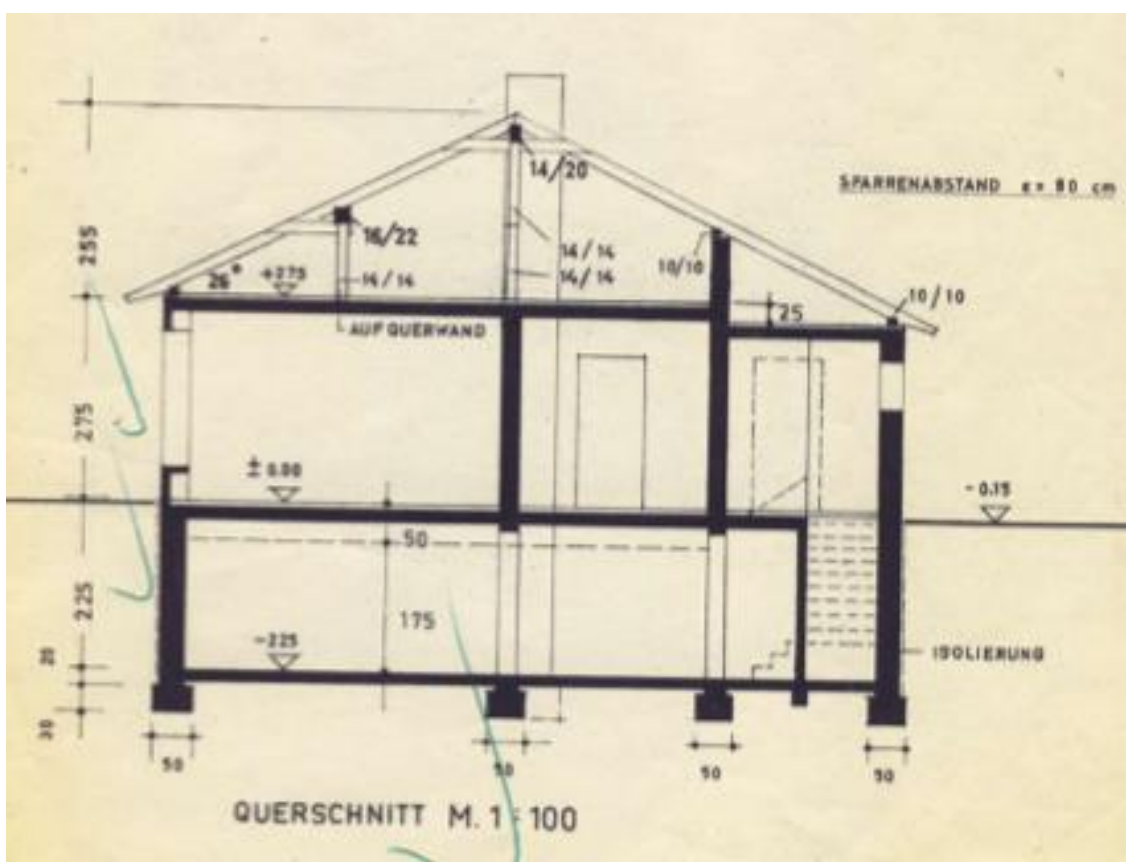
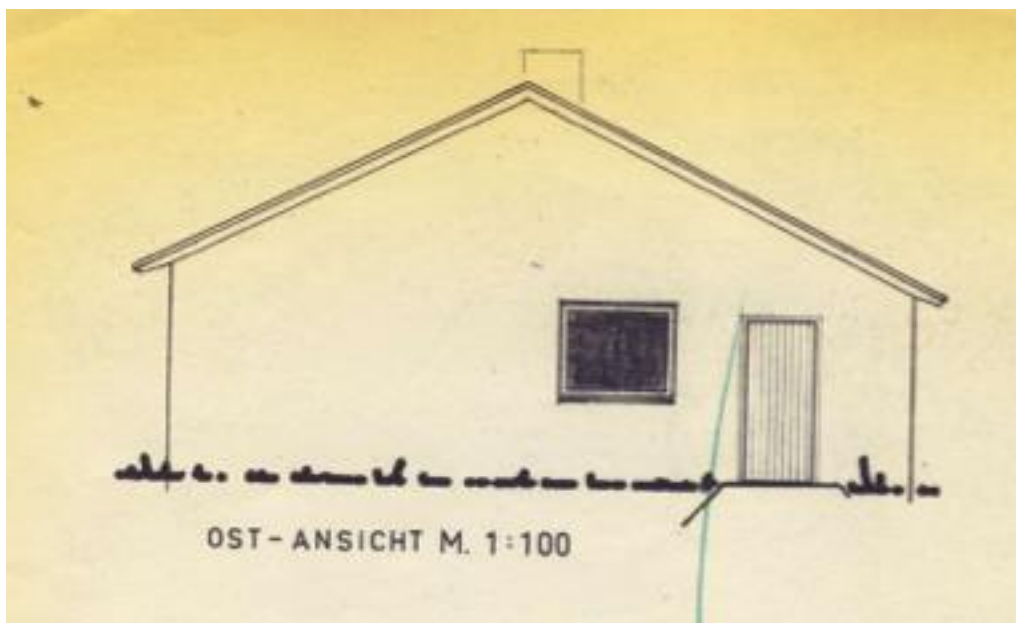
Anlage 6: Genehmigungspläne

Ansichten



Anlage 6: Genehmigungspläne

Schnitt und Ansicht



Anlage 7: Fotos



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Hauseingang



Ansicht von Norden

Anlage 7: Fotos



Badezimmer



Küche



Gäste-WC



Heizung

Anlage 7: Fotos



Feuchtigkeitsspuren



Verfärbungen im Bad



Putzschäden im Wohnraum,
Keller



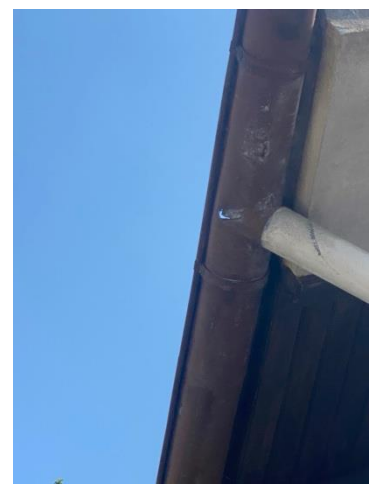
Rissbildung an Südfassade und im Sockelbereich



fehlende Mosaikfliesen im Flur



Putzschäden an Westfassade



defekte Regenrinne