



Von der IHK Hannover öffentlich bestellt
und vereidigt für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke



Von DIAZert zertifizierter Sachverständiger
für die Marktwertmittlung gemäß
ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)



Mitglied der Architektenkammer
Niedersachsen

EXPOSÉ

**zum Verkehrswertgutachten in dem Zwangsversteigerungsverfahren
beim Amtsgericht Lübbecke: Aktenzeichen 8 K 15/25**

**über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des folgenden Grundbesitzes:**

-
- Grundbuch von Lübbecke
 - Blatt 5347
 - Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
 - Gemarkung Lübbecke
 - Flur 5
 - Flurstück 2161
 - Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Albertstr. 14
 - Größe 605 m²
-

**Der Verkehrswert wird zum Stichtag 15.06.2026
mit rd. 20.000,00 € geschätzt**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Makrolage	4
2.2	Mikrolage	6
2.3	Erschließung.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.4.1	Grundbuch.....	9
2.4.1.1	Grundbuch Abteilung II	9
2.4.1.2	Grundbuch Abteilung III	9
2.4.2	Sonstiges.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten.....	11
2.5.2	Denkmalschutz	12
2.5.3	Altlasten	12
2.5.4	Bauordnungsrecht	12
2.5.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Nutzung, Wohnfläche	13
3.2.2	Modernisierungen	14
3.2.3	Schadstoffe.....	14
3.2.4	Energetische Situation	14
3.2.5	Barrierefreiheit	14
3.2.6	Gebäudekonstruktion.....	14
3.2.7	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.8	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.9	Besondere Bauteile und Einrichtungen.....	17
3.2.10	Baumängel/Bauschäden.....	17
3.2.11	Allgemeinbeurteilung	17
3.3	Nebengebäude	18
3.3.1	Anbau	18
3.3.2	Garage.....	18
3.4	Außenanlagen	18
3.4.1	Allgemeinbeurteilung	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts:
- Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einer Garage
- Objektadresse:
- Albertstraße 14
 - 32312 Lübbecke
- Grundbuch- und Katasterangaben:
- Grundbuch von Lübbecke
 - Blatt 5347
 - Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
 - Gemarkung Lübbecke
 - Flur 5
 - Flurstück 2161
 - Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Albertstr. 14
 - Größe 605 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Grund der Gutachtenerstellung:
- Verkehrswertermittlung aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Lübbecke vom 13.03.2026 in dem Zwangsversteigerungsverfahren 8 K 15/25
- Tag der Ortsbesichtigung:
- 15.06.2026, 10:00 bis ca. 11:00 Uhr
- Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:
- 15.06.2026
- Umfang der Besichtigung:
- Das Bewertungsobjekt wurde am Besichtigungstag innen und außen besichtigt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Makrolage ¹

Geografische und administrative Einordnung

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im zentralen Stadtgebiet der Stadt Lübbecke. Lübbecke ist eine mittlere, kreisangehörige Stadt im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und gehört administrativ zum Kreis Minden-Lübbecke im Regierungsbezirk Detmold. Die Stadt liegt geografisch am nördlichen Abhang des Wiehengebirges am Übergang zur Norddeutschen Tiefebene. Als wirtschaftsstarker Bestandteil der Metropolregion Ostwestfalen-Lippe (OWL) übernimmt Lübbecke die wichtige Funktion eines Mittelzentrums für das umliegende Einzugsgebiet (u. a. Hüllhorst, Preußisch Oldendorf, Espelkamp).

Demografische Struktur und Entwicklung

Mit einer stabilen Einwohnerzahl von rund 26.000 Einwohnern (Gesamtstadt) verzeichnet Lübbecke eine ausgeglichene und verlässliche Bevölkerungsentwicklung. Die Kernstadt selbst vereint dabei den Großteil der Bevölkerung auf sich. Trotz des allgemeinen demografischen Wandels in ländlicheren Teilen Nordrhein-Westfalens sichert die Kombination aus hoher Lebensqualität, bezahlbarem Wohnraum und einer soliden lokalen Arbeitsplatzdichte eine kontinuierliche und stabile Nachfrage auf dem örtlichen Wohnimmobilienmarkt.

Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Die wirtschaftliche Situation der Stadt Lübbecke ist als äußerst robust, krisenfest und von starkem Mittelstand geprägt einzustufen. Die Stadt weist eine traditionell hohe Industriedichte auf. Zu den maßgeblichen wirtschaftlichen Ankermietern, global agierenden Leitbetrieben und wichtigsten Arbeitgebern am Standort gehören:

- Die IMA Schelling Group GmbH (weltweit tätiger Hersteller von spezifischen Industriemaschinen und Anlagen).
- Die Dannemann Cigarrenfabrik GmbH (traditionsreiches, international ausgerichtetes Unternehmen der Tabakbranche).
- Die BeCo Matratzen GmbH & Co. KG sowie namhafte Akteure aus den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Kunststoffverarbeitung und Verpackungslogistik.

Die Region profitiert zudem von der unmittelbaren Nähe zu weiteren wirtschaftlichen Schwergewichten des Kreises (wie der Merkur Group/Gauselmann in Espelkamp oder Melitta in Minden). Die Arbeitslosenquote im Kreisgebiet bewegt sich im langjährigen Mittel auf einem stabilen und im bundesweiten Vergleich moderaten Niveau.

¹ Erstellt mit Hilfe von Google Gemini (KI-Assistent) mit Anpassungen durch den Sachverständigen

Überregionale Verkehrsinfrastruktur

Die überregionale Verkehrsanbindung der Makrolage stellt sich wie folgt dar:

- Straßennetz: Lübbecke verfügt über keinen direkten Autobahnanschluss im Stadtgebiet. Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt jedoch kreuzungsfrei über die sich im Stadtgebiet schneidenden Bundesstraßen B65 (Ost-West-Achse Minden–Osnabrück) und B239 (Nord-Süd-Achse in Richtung Herford/A2 sowie zur A30 bei Kirchlengern). Die Autobahnen A30 und A2 sind in etwa 20 bis 30 Pkw-Minuten erreichbar.
- Schienennetz: Der Bahnhof Lübbecke (Westf.) liegt an der eingleisigen Bahnstrecke Bünde–Rahden ("Ravensberger Bahn"). Hier verkehren stündlich Regionalzüge, die eine direkte Anbindung an den wichtigen Eisenbahnknotenpunkt Bünde (mit Anschluss nach Osnabrück/Niederlande sowie Hannover/Berlin) und Herford/Bielefeld gewährleisten.
- Wasserstraße & Luftverkehr: Der am nördlichen Stadtrand verlaufende Mittellandkanal bietet mit dem Hafen Lübbecke Zugang zum nationalen Wasserstraßennetz. Die internationalen Flughäfen Hannover und Münster/Osnabrück sind in jeweils ca. 60 bis 75 Autominuten erreichbar.

Fazit zur makroökonomischen Lageattraktivität

Zusammenfassend präsentiert sich die Makrolage der Stadt Lübbecke als ein wirtschaftlich gesundes, strukturell gefestigtes und lebenswertes Mittelzentrum in Ostwestfalen-Lippe. Die Verbindung aus global agierenden, mittelständischen Industrieunternehmen, einer stabilen Demografie und der regionalen Zentrumsfunktion bietet verlässliche und wertstabile Rahmenbedingungen für den lokalen Immobilienmarkt. Aus makroökonomischer Sicht ist die Lage für die langfristige Wertsicherheit der Liegenschaft in der Albertstraße als normal bis gut (bzw. für die Region als absolut marktüblich) zu beurteilen.

2.2 Mikrolage ²

Städtebauliche Einordnung und Quartierscharakter

Die Liegenschaft befindet sich in einer etablierten und zentrumsnahen Wohnlage im südwestlichen Kernstadtbereich von Lübbecke. Die Albertstraße ist eine verkehrsberuhigte, reine Erschließungsstraße ohne nennenswerten Durchgangsverkehr. Das umliegende Quartier ist von einer gewachsenen und homogenen Wohnbebauung geprägt. In der unmittelbaren Nachbarschaft überwiegen gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit gärtnerisch genutzten Freiflächen. Das direkte Umfeld zeichnet sich durch einen ruhigen, gehobenen und durchgrünten Charakter bei gleichzeitig sehr kurzen Wegen zur Innenstadt aus.

Nahversorgung und alltäglicher Bedarf

Die infrastrukturelle Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist als sehr gut zu bewerten.

- In unmittelbarer, fußläufiger beziehungsweise fahrradfreundlicher Distanz befinden sich gut sortierte Lebensmittelmärkte, wie der Supermarkt nah & gut Lilienthal an der Bohnenstraße sowie das großflächige Kaufland Lübbecke an der Strubbergstraße.
- Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs sind im direkten Umkreis vorhanden.
- Die historische Lübbecke Fußgängerzone (Innenstadt/Marktplatz) mit einem breiten Spektrum an Einzelhandel, Gastronomie und Banken liegt rund 1 bis 1,5 Kilometer entfernt und ist in wenigen Minuten erreichbar.

Soziale Infrastruktur, Bildung und Gesundheit

- Bildung: Elementarbereiche und Schulen sind im Stadtteil gut abgedeckt. Die Versorgung mit Betreuungsplätzen (wie dem Kindergarten Regenbogen) und Grundschulen ist im nahen Umfeld gesichert. Weiterführende Schulen der Stadt Lübbecke (Wittekind-Gymnasium, Stadtschule) sind im Stadtgebiet etabliert und gut erreichbar.
- Medizinische Versorgung: Die gesundheitliche Absicherung ist exzellent. Das Krankenhaus Lübbecke (Mühlenkreiskliniken) liegt zentrumsnah an der Virchowstraße und sichert gemeinsam mit zahlreichen niedergelassenen Fachärzten im Kernstadtbereich eine umfassende medizinische Betreuung ab.

² Erstellt mit Hilfe von Google Gemini (KI-Assistent) mit Anpassungen durch den Sachverständigen

Lokale Verkehrsanbindung (ÖPNV und Individualverkehr)

- ÖPNV: Die Anbindung an den Personennahverkehr ist vollkommen gegeben. Bushaltestellen des lokalen Linienverkehrs befinden sich in Gehdistanz an den nahegelegenen Hauptachsen (z. B. Bohlenstraße/B65 oder Osnabrücker Straße). Von dort bestehen regelmäßige Taktungen zum ZOB und an den Bahnhof Lübbecke (Westf.).
- Individualverkehr: Mit dem PKW besteht über die Bohlenstraße (B65) eine ideale, kreuzungsfreie Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz sowie eine schnelle Verbindung zur Bundesstraße B239, wodurch das Umland und die Autobahnen zügig erreicht werden können.

Freizeit, Erholung und Umweltbelastungen

Ein wesentlicher Vorteil der Mikrolage ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Durch die südliche Lage im Stadtgebiet befindet sich das Wiehengebirge mit seinen ausgedehnten Wander- und Waldwegen fast in Sichtweite und ist für Naherholungszwecke in kürzester Zeit zugänglich. Sportanlagen und Vereine sind im direkten Umfeld der Kernstadt vorhanden.

Immissionsbelastungen: Da das Bewertungsobjekt in der Albertstraße von den Hauptverkehrsadern (B65 / B239) durch die umliegende Bebauung abgeschirmt wird, sind nennenswerte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm oder störendes Gewerbe nicht festzustellen. Die Mikrolage bietet ein gesundes, ruhiges Wohnumfeld.

Fazit zur Mikrolageattraktivität

Die Mikrolage der Albertstraße 14 verbindet den Vorzug eines ruhigen, naturnahen Wohnquartiers am Fuße des Wiehengebirges mit den logistischen Vorteilen einer innenstadtnahen Infrastruktur. Die Mikrolage wird für Wohnzwecke als gut klassifiziert und verspricht aufgrund ihrer Stabilität eine dauerhafte Marktkonformität sowohl bei Eigennutzung als auch bei einer Vermietung.

2.3 Erschließung

Straßenart:	▪ Innerstädtische Gemeindestraße
Straßenausbau:	▪ Voll ausgebaut ▪ Fahrbahn aus Bitumen ▪ Gehweg vorhanden ▪ Öffentliche Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	▪ Elektrischer Strom ▪ Gasanschluss ▪ Telefonanschluss ▪ Wasseranschluss ▪ Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (Annahme):	▪ Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ▪ Keine Grundwasserschäden
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 nicht angestellt

2.4 Privatrechtliche Situation

2.4.1 Grundbuch

2.4.1.1 Grundbuch Abteilung II

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 30.10.2025 vor. Demnach sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

<i>Laufende Nummer der Eintragungen</i>	<i>Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis</i>	<i>Lasten und Beschränkungen</i>
1	1	Grunddienstbarkeit -Ver- und Entsorgungsleitungsrecht- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Lübbecke Flur 5 Flurstück 2162 zu Zeit eingetragen in Lübbecke Blatt 1440. Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2. Bezug: Bewilligung vom 26. Juli 2002/3. Februar 2003 (....). Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Einge­tragen am 10. März 2003.
2	1	Grunddienstbarkeit -Geh- und Fahrrecht- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Lübbecke Flur 5 Flurstück 2162 zu Zeit eingetragen in Lübbecke Blatt 1440. Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1. Bezug: Bewilligung vom 26. Juli 2002/3. Februar 2003 (....). Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Einge­tragen am 10. März 2003.
4	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Stadtwerke Lübbecke GmbH, Lübbecke, -Amtsgericht Bad Oeynhau­sen, HRB 8638-. Bezug: Bewilligung vom 03.07.2020 (....). Einge­tragen am 14.07.2022

Bodenordnungsverfahren

Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.4.1.2 Grundbuch Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

2.4.2 Sonstiges

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

- Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt
- Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt
- Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

- Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Stadt Lübbecke vom 07.05.2026 sind folgende Baulasten eingetragen:
 - Lfd. Nr. 1
Übernahme der Verpflichtung,
 1. *zu dulden, dass die im beigegeführten Lageplan vom 20.04.2020 grün schraffierte Teilfläche des Baulastengrundstücks, als eine für die Dauer befahr- und begehbare Verkehrsfläche (Zufahrts- und Zugangsweg) im Sinne des § 4 Abs. 1 BauO NRW 2018 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Lübbecke, Flur 4, Flurstück 2162 genutzt wird*
 2. *die im beiliegenden Lageplan vom 20.04.2020 grün schraffierte Teilfläche des Baulastgrundstücks von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so dass hierüber der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten im Sinne von § 5 BauO NRW 2018 jederzeit möglich ist*
 - Lfd. Nr. 2
Übernahme der Verpflichtung,
die Verlegung, Unterhaltung und Instandsetzung von Schmutz- und Regenwasserleitungen wie in beiliegendem Lageplan vom 20.04.2020 in grün schraffiert, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Lübbecke, Flur 5, Flurstück 2162 auf Dauer zu dulden
- ➔ Diese Baulasten haben eine wertbeeinflussende Auswirkung und werden bei der Bodenwertermittlung entsprechend berücksichtigt

2.5.2 Denkmalschutz

Denkmalschutz:

- Gemäß Auskunft der Internetseite <https://denkmal.nrw/> des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Bewertungsobjekt nicht als Denkmal verzeichnet

2.5.3 Altlasten

Altlasten:

- Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster beim Kreis Minden-Lübbecke vom 06.05.2026 liegt für das Flurstück des Bewertungsobjekts zu diesem Zeitpunkt kein Eintrag vor

2.5.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Nach Einsichtnahme in die Bauakte ergeben sich keine Beanstandungen. Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

- Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

- Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend
- Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben
- Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei ist

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen über das Gebäude. Das Gebäude und die 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 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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Nutzung, Wohnfläche

- | | |
|---------------------|--|
| Gebäudeart: | <ul style="list-style-type: none">▪ Freistehendes Einfamilienhaus▪ 1 Vollgeschoss▪ Ausgebautes Dachgeschoss▪ Unterkellert▪ Steildach |
| Nutzung/Vermietung: | <ul style="list-style-type: none">▪ Nicht bewohnt und nicht vermietet |
| Baujahr: | <ul style="list-style-type: none">▪ Nicht bekannt▪ Nach sachverständiger Schätzung um 1920 |
| Wohnfläche: | <ul style="list-style-type: none">▪ Nicht bekannt |

3.2.2 Modernisierungen

Wesentliche, wertverbessernde Modernisierungen innerhalb der letzten 20 Jahre:

- Keine

3.2.3 Schadstoffe

Schadstoffe:

- Es liegt keine Untersuchung auf Schadstoffe (z.B. Asbest, Künstliche Mineralfasern (KMF), Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Blei) vor
- Aufgrund des Baujahres und der Bauweise können diese Schadstoffe vorhanden sein
- Es wird empfohlen, entsprechende Untersuchungen vorzunehmen

3.2.4 Energetische Situation

Energetische Situation:

- Nicht bekannt
- Es liegt kein Energieausweis vor

3.2.5 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit:

- Weder der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei, noch ist das Gebäude im Innern barrierefrei

3.2.6 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

- Massivbauweise

Außenansicht:

- Putzfassade mit Sockel aus Natursteinverkleidung

Fundamente:

- Ausführung unbekannt (vermutlich Beton oder Mauerwerk)

Kellerwände:

- Mauerwerk

- | | |
|------------------------|--|
| Außenwände: | <ul style="list-style-type: none">▪ Einschaliges Mauerwerk ohne Wärmedämmung |
| Innenwände: | <ul style="list-style-type: none">▪ Tragende Innenwände: Mauerwerk▪ Nichttragende Innenwände: Mauerwerk und Leichtbauweise |
| Geschossdecken: | <ul style="list-style-type: none">▪ Kellerdecke: Trägerkappendecke▪ Decke zum Obergeschoss: Nicht bekannt, vermutlich Holzbalkendecke |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none">▪ Fenster aus Holz und Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung |
| Treppen: | <ul style="list-style-type: none">▪ Kellerinnentreppe: Betonkonstruktion▪ Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Trittstufen aus Holz |
| Hauseingang(sbereich): | <ul style="list-style-type: none">▪ Massive Eingangsüberdachung▪ Eingangstürelement aus Holz mit Glasanteilen |
| Dach: | <ul style="list-style-type: none">▪ Dachkonstruktion: Holzkonstruktion▪ Dachform: Walmdach▪ Dacheindeckung: Betondachsteine▪ Dachrinnen und Fallrohre: Zinkblech▪ Dachdämmung: Nicht bekannt |

3.2.7 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

- | | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | <ul style="list-style-type: none">▪ Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz▪ Wasserleitungen aus unbekanntem Material |
| Abwasserinstallationen: | <ul style="list-style-type: none">▪ Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz▪ Abwasserleitungen aus unbekanntem Material |
| Elektroinstallation: | <ul style="list-style-type: none">▪ Einfache, überwiegend überalterte Ausstat- |

- tung
- Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe
 - Je Raum mehrere Steckdosen
 - Klingelanlage
 - Zählerschrank mit Sicherungseinrichtungen
- Heizung/Warmwasser:
- Gas-Zentralheizung, Baujahr unbekannt (nach sachverständiger Schätzung ca. 30 Jahre alt)
 - Heizkörper: Überwiegend Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
 - Warmwasserversorgung: Überwiegend zentral über Heizungsanlage
- Lüftung:
- Keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

3.2.8 Raumausstattungen und Ausbauzustand

- Bodenbeläge:
- Wohnräume und Flure: Überwiegend Laminat
 - Küche: Vinyl
 - Bäder: Fliesen
- Wandbekleidungen:
- Wohnräume und Flure: Putz, überwiegend tapeziert (Raufaser) und gestrichen
 - Bäder: Fliesen
 - Küche mit Fliesenspiegel
- Deckenbekleidungen:
- Putz mit Anstrich
 - Holzverkleidungen
- Innentüren:
- Holztüren und Holzzargen in einfacher Qualität
 - Schlösser und Beschläge in einfacher Qualität
- Badausstattung:
- Bad EG: Wanne, Dusche, WC
 - Bad OG: Wanne, WC, Waschtisch
 - In jeweils einfacher und überalterter Ausstattungsqualität

3.2.9 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Eingangsüberdachung
- Eingangstreppe
- Gaube
- Balkon

Besondere Einrichtungen:

- Elektr. betriebene Rollläden
- Kamin

3.2.10 Baumängel/Bauschäden

Wesentliche, offensichtlich vorhandene Bauschäden/Baumängel:

- Fassade mit Putz- und Beschichtungsschäden
- Kellerwände mit starken Putzschäden (Feuchtigkeit)
- Kellerdecke mit Schäden (Stahlträger korrodiert)
- Wand-, Decken-, Bodenbeläge schadhaft
- Treppen schadhaft
- Balkonbelag (Fliesen) schadhaft
- Türen schadhaft
- Badausstattungen schadhaft

➔ Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Einrichtungen wurde nicht geprüft. Aufgrund des sehr schlechten Gesamtzustands können weitere Bauschäden vorhanden sein (z.B. an Fenstern, an der Heizungsanlage, an haustechnischen Installationen etc.).

➔ Für diese Schäden wird eine Wertminderung berücksichtigt

3.2.11 Allgemeinbeurteilung

Allgemeinbeurteilung:

- Das Gebäude ist insgesamt in einem stark unterdurchschnittlichen und überaltertem Zustand
- Das Gebäude ist vermüllt und stark verunreinigt

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Anbau

- Gebäudeart:
- An das Wohnhaus angebautes ehemaliges Stallgebäude
 - Einfache Massivkonstruktion
 - Satteldach (Holzkonstruktion) mit Eindeckung aus Ziegeln
- Baujahr:
- Nicht bekannt
 - Nach sachverständiger Schätzung um 1920 (wie Wohnhaus)

3.3.2 Garage

- Gebäudeart:
- Garage mit 2 Stellplätzen
 - Massivbauweise
 - Flachdach (Holzkonstruktion)
 - Sektionaltore
- Baujahr (gem. Bauakte):
- 1966
 - Erweiterung 2003

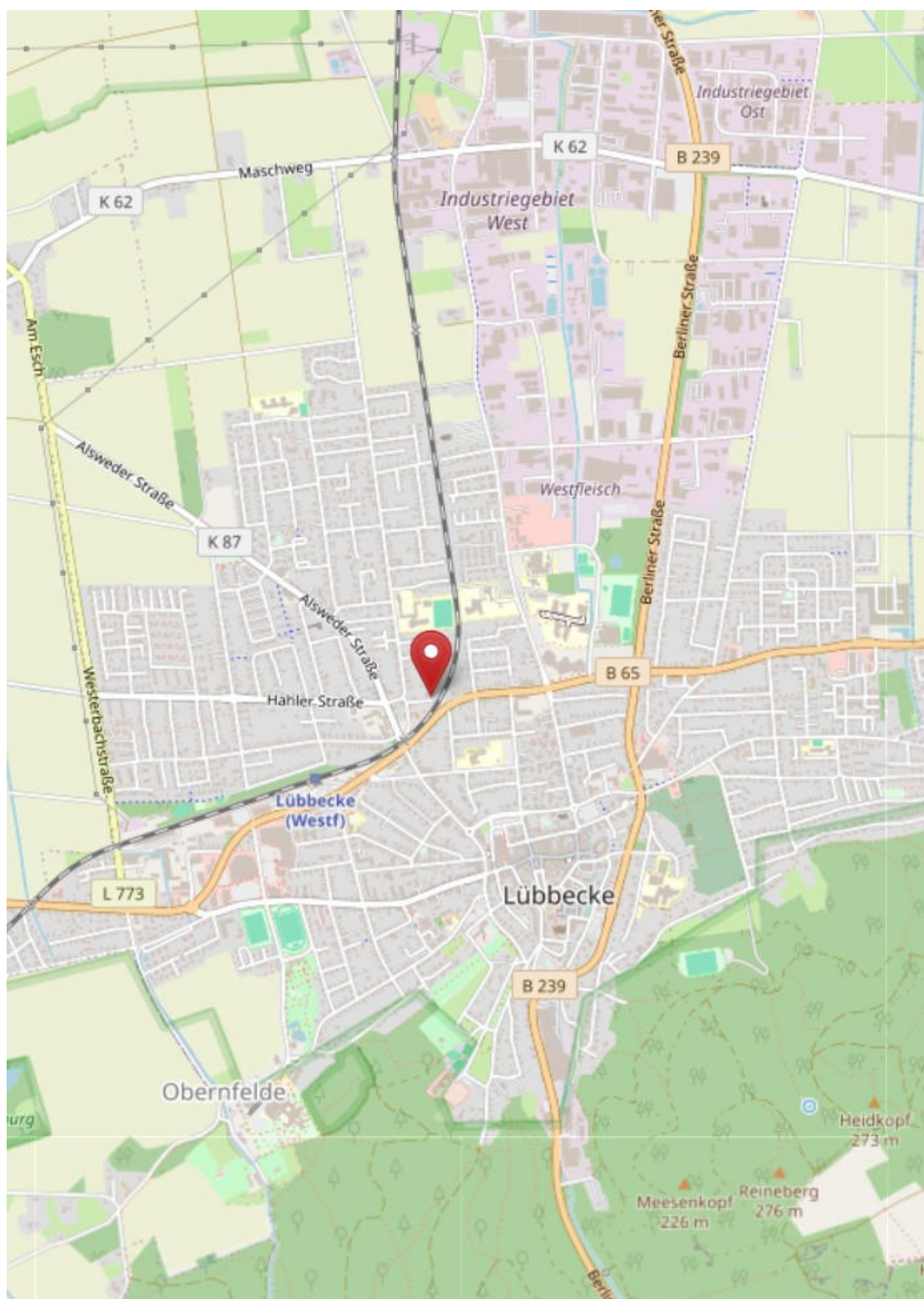
3.4 Außenanlagen

- Außenanlagen:
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen anlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
 - Wegebefestigungen
 - Einfriedungen
 - Pflanzungen

3.4.1 Allgemeinbeurteilung

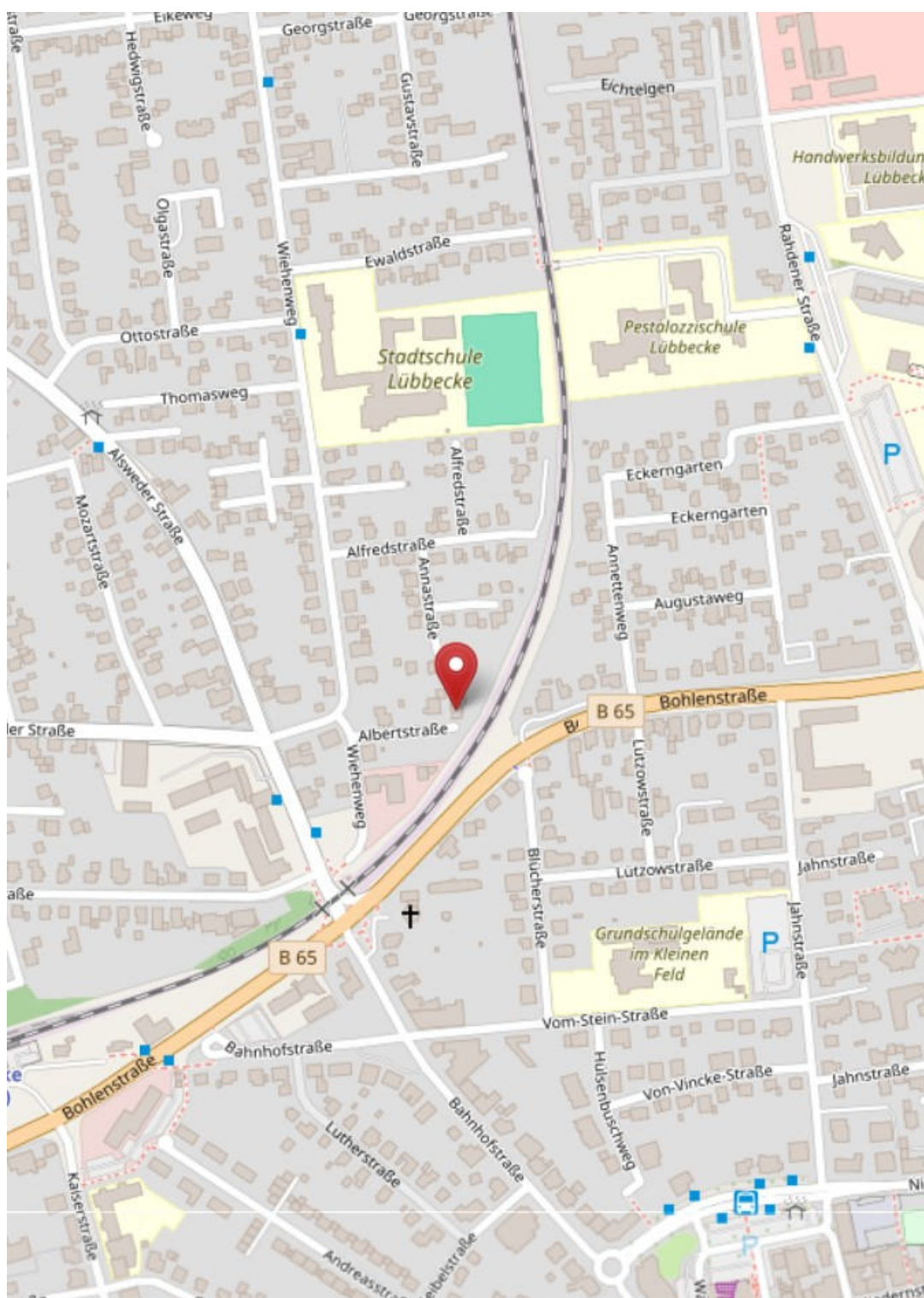
- Allgemeinbeurteilung:
- Der Garten ist stark zugewachsen und insgesamt in einem ungepflegten Zustand

Anlage 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: <https://www.openstreetmap.de>

Anlage 2: Ortskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: <https://www.openstreetmap.de>

Anlage 3: Liegenschaftskarte



Anlage 4: Fotos



1



2



3



4



5



6

Anlage 4: Fotos



7



8



9



10



11



12

Anlage 4: Fotos



13



14



15



16



17



18

Anlage 4: Fotos



19



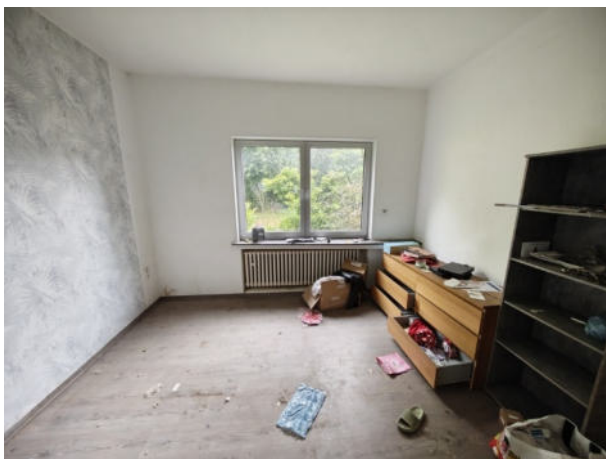
20



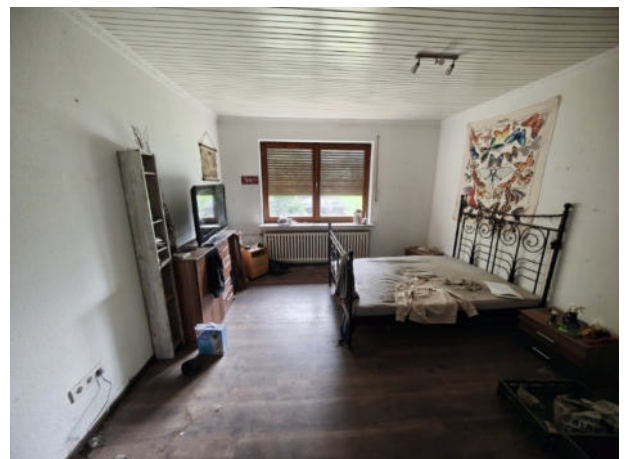
21



22



23

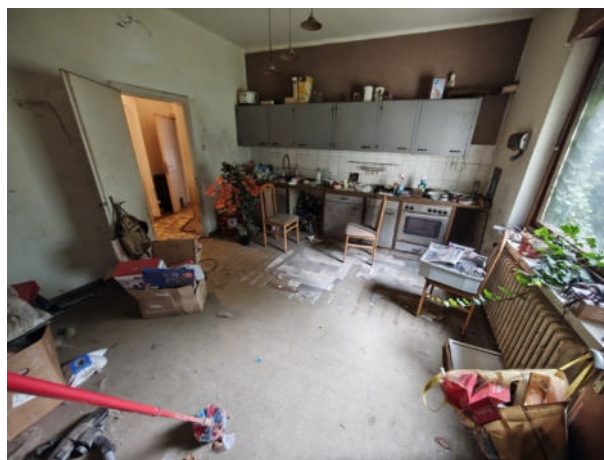


24

Anlage 4: Fotos



25



26



27



28



29



30

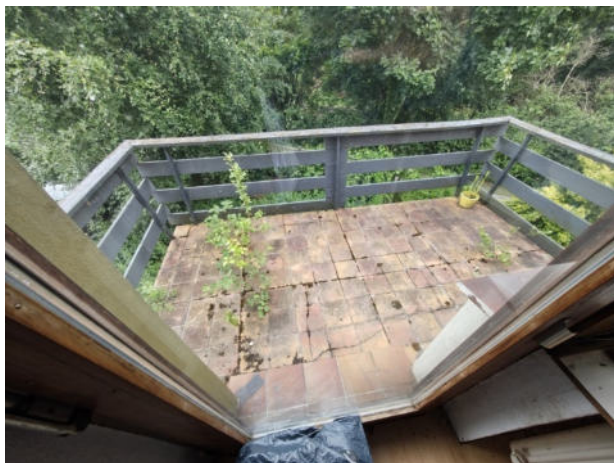
Anlage 4: Fotos



31



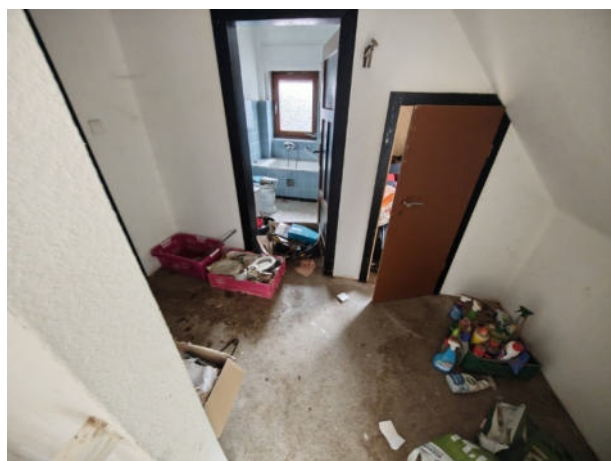
32



33



34



35



36

Anlage 4: Fotos



37



38



39