



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

Az.: 623 – 25-GUT-0007

32754 Detmold, 28.08.2025

Gutachten über den Verkehrswert nach §§ 192 - 199 Baugesetzbuch (BauGB) des Grundstücks

Stadt: Bad Salzuflen

Grundbuchbezirk: Bad Salzuflen

GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Miteigentumsanteil
732	Wülfer-Bexten	8	89	1.498	1/1

Lagebezeichnung: Dornenkamp 2

Eigentümer In Erbengemeinschaft:
[REDACTED]

Anlass des Gutachtens: Antrag durch das Amtsgericht Lemgo

Wertermittlungsstichtag: 27.08.2025

Qualitätsstichtag: 27.08.2025

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 27.08.2025 in der Besetzung:

Vorsitzender:

Ehrenamtliche Gutachter:
[REDACTED]

den Verkehrswert
zum Stichtag 27.08.2025
ermittelt zu

150.000 €

(in Worten: Einhundertfünfzigtausend Euro).

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Allgemeine Beschreibung	5
2.1	Grundstücksbeschreibung	5
2.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
2.2.1	Gebäudeteil Wohnhaus	10
2.2.2	Nebengebäude	13
2.2.3	Ertragsverhältnisse	13
2.2.4	Energieausweis	13
2.2.5	Solarkataster	14
2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	14
2.4	Gebäudeberechnungen	15
2.5	Kennwerte	19
2.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
3	Wertermittlung	23
3.1	Allgemeines	23
3.1.1	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	23
3.1.2	Kaufpreissammlung	23
3.1.3	Wertermittlungsverfahren	23
3.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3	Sachwertverfahren	27
3.3.1	Bodenwerte	27
3.3.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	31
3.3.3	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	36
3.3.4	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	37
3.3.5	Berechnung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes	38
4	Bildung der Verkehrswerte	41

Anlagen

Begründung

1 Allgemeines

Grundlage für die Wertermittlung sind die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB).

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden insbesondere noch folgende Vorschriften beachtet:

- die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW)
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Muster – Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023.

Es wird die jeweils gültige Fassung zu Grunde gelegt.

Andere Gesetze, Verordnungen, Satzungen sowie die bezüglich der Grundstücksbewertung bekannte Rechtsprechung, Kommentierung und Literatur wurden im erforderlichen Umfang herangezogen bzw. angewandt.

Die Wertermittlungsmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) bilden die Grundlage für die marktkonforme Wertermittlung.

Es wird die jeweils am Stichtag gültige Fassung zu Grunde gelegt.

Die Anlagen sind Bestandteil dieses Gutachtens.

Der Flurstücks- und Eigentümernachweis wurde dem Liegenschaftsbuch des Katasternachweises entnommen (s. Anlage).

Gemäß Beweisbeschluss des Auftraggebers (Amtsgericht Lemgo) und Anschreiben, jeweils vom 25.02.2025, soll das Gutachten unter Einbeziehung der Daten und Erkenntnisse aus der Bewertung vom 26.04.2024 (Gutachten des Gutachterausschusses im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold vom 26.04.2024, AZ 24-GUT-008 und 24-GUT-0026) erstellt werden. Ein neuer Ortstermin ist auftragsgemäß nicht erforderlich.

Zum v.g. Gutachten des Gutachterausschusses vom 26.04.2024, AZ 24-GUT-008 und 24-GUT-0026) fand der Ortstermin am 25.04.2024 statt.

An der Ortsbesichtigung am 25.04.2024 haben neben den Mitgliedern des Gutachterausschusses teilgenommen:

- [REDACTED] (Mitarbeiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)
- [REDACTED].

Bei der Ortsbesichtigung wurde nur der optische Eindruck festgehalten. Prüfungen unter Verwendung von Geräten und Werkzeugen haben nicht stattgefunden. So wurden auch keine Untersuchungen auf schadstoffhaltige Baumaterialien vorgenommen. Soweit keine diesbezüglichen Erkenntnisse vorliegen, wird eine unbelastete Gebäudesubstanz unterstellt.

In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zu Grunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.

Für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass das Objekt zum Bewertungsstichtag am Grundstücksmarkt gehandelt werden kann. Folglich bleiben Rechte wie Rückauflassungsvormerkungen, Vor- und Nacherbschaftsregelungen und dergleichen unberücksichtigt.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt gemäß Beweisbeschluss des Auftraggebers (Amtsgericht Lemgo) und Anschreiben, jeweils vom 25.02.2025, zum Tag der Bewertung. Mit Gutachten werden auftragsgemäß die Daten und Erkenntnisse aus der Bewertung vom 26.04.2024 (Gutachten des Gutachterausschusses im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold vom 26.04.2024, AZ 24-GUT-008 und 24-GUT-0026) auf den beantragten Bewertungsstichtag bezogen aktualisiert.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte wird jeweils ein geräumtes, besenreines Objekt zu Grunde gelegt.

2 Allgemeine Beschreibung

2.1 Grundstücksbeschreibung

Lage

Stadt:	Bad Salzuflen.
Ortsteil:	Wülfer-Bexten.
Bereich:	Bexten/Außenbereich.
Straße:	Dornenkamp -K28-.
Art der Straße:	Kreisstraße.
Lage zur Himmelsrichtung:	Westlich.
Entfernung zum Ortszentrum:	Ca. 8,0 km.
Entfernung z. Ortsteilzentrum:	Ca. 2,0 km.
Umgebung:	In der Nachbarschaft der Bewertungsfläche befinden sich vereinzelt Wohnbauflächen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Infrastruktur

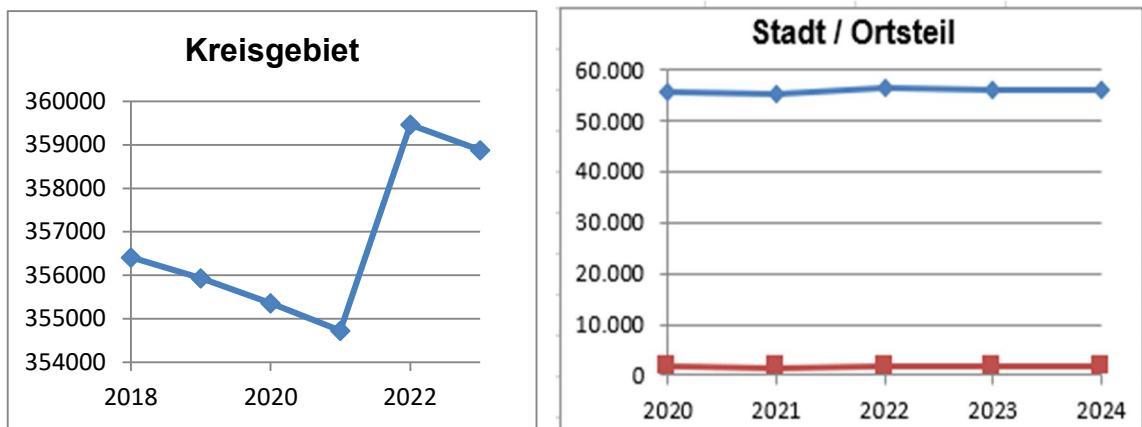
Einkaufsmöglichkeit:	Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Bad Salzuflen vorhanden.
Ärzte:	In Bad Salzuflen vorhanden.
Apotheken:	In Bad Salzuflen vorhanden.
Kindergarten:	In Bad Salzuflen vorhanden.
Grundschule:	In Bad Salzuflen vorhanden.
Weiterführende Schulen:	In Bad Salzuflen vorhanden.
Öffentl. Verkehrsverbindungen:	Busverbindungen. Nächster Bahnanschluss in Bad Salzuflen.

Weitere Angaben über die Bewertungsfläche und ihre Umgebung können dem Lageplan in der Anlage entnommen werden.

Demographische Entwicklung

Nach Auskunft der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet wurden jeweils für den 31.12. des Jahres Bevölkerungszahlen registriert. Danach ergibt sich:

Jahr	Bevölkerungszahl Kreisgebiet	Bevölkerungszahl Stadt Bad Salzuflen	Bevölkerungszahl Ortsteil Wülfer-Bexten
2020	355.361	55.402	1.769
2021	354.729	55.215	1.750
2022	359.467	56.216	1.819
2023	358.849	56.096	1.780
2024	358.448	55.892	1.764
Entwicklung			
2020 - 2024	+ 0,9%	+ 0,9%	- 0,3%
2023 - 2024	- 0,1%	- 0,4%	- 0,9%



Umsatzentwicklung

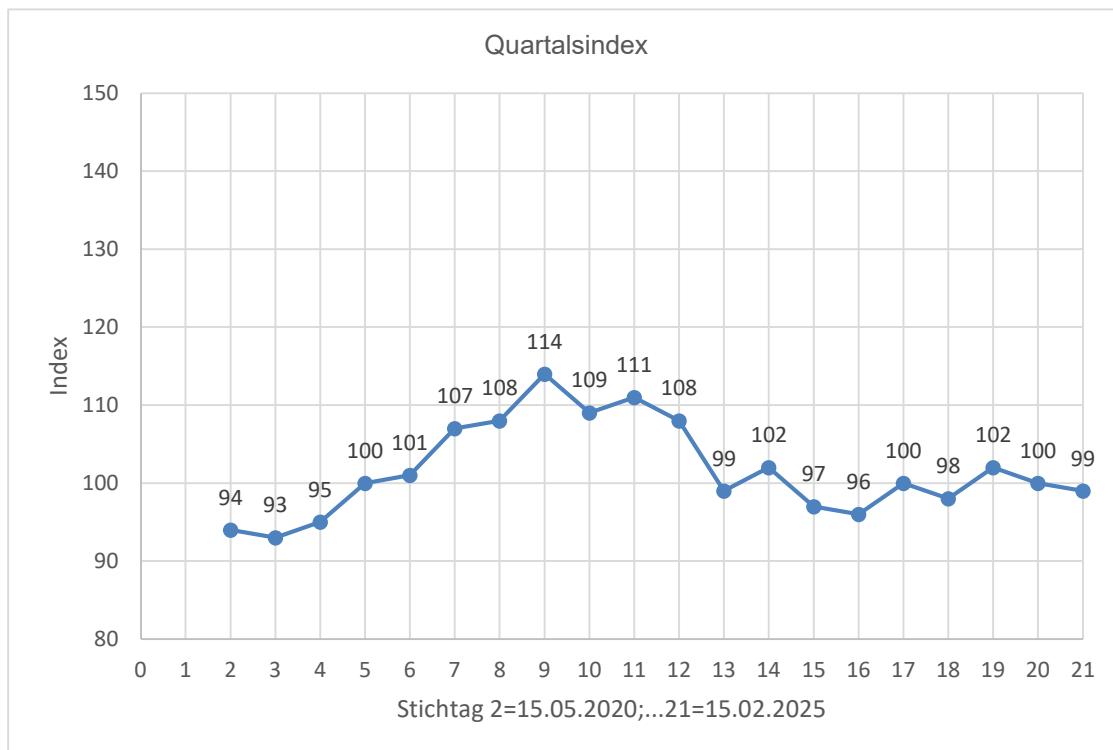
Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Gemarkung Wülfer-Bexten für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser.

Jahr	Anzahl
2020	8
2021	13
2022	9
2023	6
2024	6

Preisentwicklung

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt:

Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Lippe



Der Preisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder.
Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich.

Rechtliche Gegebenheiten

Planung

Aktuelle Planung

Flächennutzungsplan:

Fläche für die Landwirtschaft.

Bebauungsplan:

Nicht vorhanden.

Geltungsbereich gemäß
§ 34 oder § 35 BauGB:

Nach der Beurteilung durch das Bauamt der
Stadt Bad Salzuflen ist § 35 BauGB
gegeben.

Planungsrechtliche Beurteilung: Tlw. Bauland (im Rahmen des § 35 BauGB).

Schutzgebiete: Keine.
Maßnahmengebiete: Keine.
Ergänzende Satzungen: Keine.

Erschließung

Zuwegung: Die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt vom „Dornenkamp“, die Zufahrt über einen Wirtschaftsweg des Landesverbandes Lippe (Wegerecht weder durch Eintrag im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks gesichert (s. nachfolgend), noch durch Eintrag im Grundbuch des belasteten Grundstücks oder durch sonstige schriftliche (privatrechtliche) Vereinbarungen (lt. Aussage)).

Versorgungsleitungen: Wasser, Strom.
Entsorgung: Kanal (Trennsystem).

Internetanschluss: Die verfügbare Leistung ist individuell sehr unterschiedlich. Informationen sind beim zuständigen Provider zu erfragen.

Kanaldichtigkeitsprüfung: Eine Auskunft konnte nicht erhalten werden. Da das Grundstück nicht im Wasserschutzgebiet liegt, besteht derzeit keine Pflicht zur Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung.

Beiträge

Baugesetzbuch: Abgegolten.
Kommunalabgabengesetz: Abgegolten.

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Abteilung II des Grundbuchs: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Weitere Angaben s. Anlage.)

Baulastenverzeichnis: Keine Eintragung.

Sonstige: Nicht bekannt.

Die Angaben über die Beiträge sowie die Rechte und Lasten wurden von der Gemeinde und vom Grundbuchamt eingeholt.

Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage im Erschließungssystem:	Eckgrundstück.
Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, dreiecksförmig.
Frontlänge:	Zur Kreisstraße Dornenkamp ca. 54,5 m, zum Wirtschaftsweg ca. 73 m.
Mittlere Breite:	Ca. 45 m.
Mittlere Tiefe:	Ca. 30 m.
Geländebeziehungen:	Der Hauseingang liegt höher als das Straßenniveau, in nordöstlicher Richtung leicht geneigt.
Baugrund:	Es wird von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks ausgegangen. Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes sind nicht bekannt. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.
Bodenverunreinigungen:	Im Altlastenverzeichnis ist keine Eintragung vorhanden. Die bisherige tatsächliche Nutzung des Grundstücks gibt keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht.
Immissionseinflüsse:	Verkehrsimmissionen Kreisstraße und nahegelegene Ostwestfalenstraße (Landstraße).

Tatsächliche Nutzung (lt. Kataster)	Fläche [m ²]
Wohnbaufläche	1.498

Die örtlich vorgefundene Nutzung stimmt mit den Katasterangaben überein.

2.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.2.1 Gebäudeteil Wohnhaus

Bauart

Einfamilien-Fachwerkhaus als Gebäudeteil eines ehemaligen Wohn-/Wirtschaftsgebäudes (ehemalige Revierförsterei zu Bexten, Gebäudeteil Wirtschaftsteil siehe Nebengebäude Abschnitt 2.2.2), Baujahr 1934, eingeschossig, voll unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempel; eingeschossiger Windfanganbau mit abgeschlepptem Dach.

Raumnutzung Wohnteil

Kellergeschoss: Kellerräume, Waschkeller mit Dusche, Heizungskeller mit Öllagerraum, Regenwasserzisterne.

Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse.

Dachgeschoss: 4 Zimmer, Bad (ohne WC), Bad-Vorraum mit WC.

Bauweise

Außenwände:

Kellergeschoss ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblöcke, aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen.

Aufgehend Holzfachwerk mit verputzten und gestrichenen Gefachen (lt. Aussage Gefache mit Stroh- und Lehmfüllung).

Kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1980).

Wärmedämmstandard gemäß Baujahr.

Dach:

Krüppelwalmdach, Tonziegel mit Verstrich.

Windfang mit abgeschlepptem Dach.

Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff und Zink.

Keine bis geringe Dachdämmung.

Wärmedämmstandard gemäß Baujahr.

Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung (1977).

Im Windfangbereich 2 Sprossenfenster mit Einfachverglasung.

Außentüren:

2-fügelige Holz-Haustür, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1995).

Innenwände:

KG massiv.

Im EG und DG tlw. massiv, tlw. vermutlich Fachwerkwände verputzt (s. Bauzeichnung). Tlw. in Leichtbauweise (Holzständerwände). Tlw. Holz-Wandvertäfelungen.

Innentüren:	Holztüren, gestrichen oder lasiert. Holzzargen.
Decken:	Kellerdecke massiv. Geschossdecken Holzbalkendecken mit Füllung (lt. Aussage mit Stroh- und Lehmfüllung). Tlw. Holzdeckenbekleidungen.
Treppen:	Kellertreppe und Treppe zur Tenne massiv mit Steinbelag. Geschossstreppe aus Holz. Steile Holzstiege zum Dachboden.
Fußböden:	Textil- und Laminatböden in einfacher Art und Ausführung. Holzdielen, Bodenfliesen, Parkett.
Sanitär:	EG Bad: Stand-WC, Waschbecken, Dusche; Wandfliesen raumhoch, Boden Mittelmosaik. DG Bad: Waschbecken, Badewanne, Dusche; Wandfliesen 1,50-2,00 m hoch, sonst Holzbekleidung, Boden Textilbelag. DG Bad Vorraum: Stand-WC, Waschbecken mit Fliesenspiegel; Boden Laminat. KG: offene Dusche; Wandfliesen raumhoch.
Heizung:	Elektronisch gesteuerte Öl-Zentralheizung, Niedertemperaturkessel von 2005, Warmwasserspeicher von 2015. Öllagerraum mit kellergeschweißtem Tank, ca. 7.100 l. Kachelofen im Wohnbereich.
Sonstige technische Ausstattung:	Wenige Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe, Leitungen teilweise auf Putz. Hauptsicherung (von ca. 1988) mit Kippsicherungen und 1 Stromzähler. Rauchmelder. Druckentwässerungsanlage, Abwasserpumpe. Regenwasserzisterne unter Windfang mit Elektropumpe.

Zusätzliche werthaltige Bauteile:	Eingangspodium mit 2 Treppenanlagen, 4 und 6 Steigungen, Naturstein- und Fliesenbelag. Terrasse mit Plattenbelag, tlw. mit Überdachung (Holzkonstruktion mit Kunststoffstegplatten). Dachgauben.
Energetische Einrichtungen:	Keine.
Betriebseinrichtungen:	Treppenlift. Sauna im KG. Anmerkung: Die v.g. Anlagen und Einbauten sind jeweils nicht als Gebäudebestandteil zu werten und somit nicht Gegenstand der Bewertung.
Baulicher Zustand:	Tlw. dringender Instandhaltungsbedarf. Tlw. Modernisierungsbedarf. Renovierungsstau.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend mindestens $b = 0,90$ m. Eine ausreichende Bewegungsfläche ist nicht vollständig gegeben.
Optischer Eindruck:	Schlechter als normal.

Modernisierungen:

Elemente	Jahr
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	-
Fenster und Außentüren	1977 Fenster.
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	-
Heizungsanlage	2005 Kessel. 2015 Warmwasserspeicher.
Außenwände (Wärmedämmung)	-
Bäder	Ca. 1970er Jahre.
Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	Tlw. Laminat verlegt.
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-

2.2.2 Nebengebäude

Gebäudeteil Wirtschaftsteil (Tenne und ehemaliger Stall)

An Wohnhaus angebauter Gebäudeteil des ehemaligen Wohn-/ Wirtschaftsgebäudes (Gebäudeteil Wohnhaus s. Abschnitt 2.2.1), Baujahr 1934 in Fachwerkbauweise auf massivem Sockel (wie Gebäudeteil Wohnhaus), eingeschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebauter Dachboden (über Anstellleiter erreichbar). Zwischenboden über dem ehemaligen Stallteil (über Holztreppe erreichbar). Krüppelwalmdach, Tonziegel mit Verstrich. Holztüren, Tenne mit 2-flügeligem Durchfahrtstor, Holzfenster mit Einfachverglasung. Elektroanschluss. Wasseranschluss.

Baulicher Zustand:
Modernisierungen:

Instandhaltungsrückstand.
Anstrich Tennentor erneuert.

Holzschuppen mit Geräteraum

Baujahr 1934, tlw. Fachwerk mit ausgemauerten und verputzten Gefachen, tlw in Holzkonstruktion mit Bretterbekleidung auf massivem Sockel, eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachboden (über Anstellleiter erreichbar). Satteldach, Tonziegel. Holztüren, Holzfenster mit Einfachverglasung.

Anmerkung:

Der an den v.g. Holzschuppen angebaute Flachdach-Schuppen ist aufgrund abweichender Eigentumsverhältnisse nicht dem Bewertungsobjekt zuzuordnen. Er ist ca. 2,5 - 3,0 m überbaut auf Flurstück 89.

2.2.3 Ertragsverhältnisse

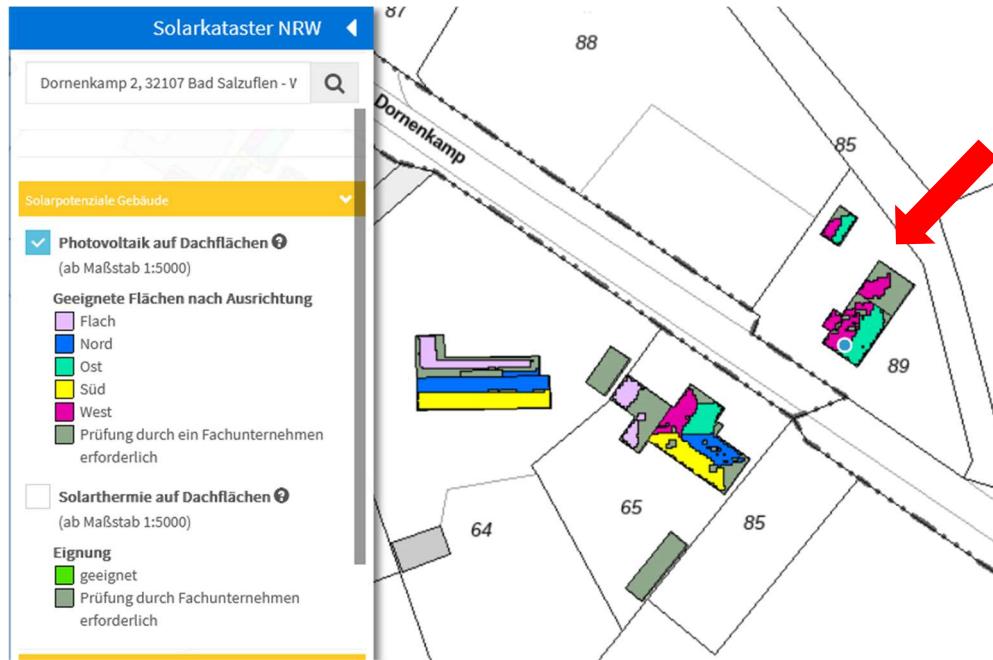
Keine, da angabengemäß bis ca. April 2023 bewohnt durch die damalige Eigentümerin und seit dem Leerstand.

2.2.4 Energieausweis

Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht für das zu bewertende Gebäude im Verkaufsfall die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises. Zur Bewertung wurde kein Energieausweis vorgelegt.

2.2.5 Solarkataster

Das Solarkataster unter <https://www.energieatlas.nrw.de> zeigt Folgendes (abgerufen am 09.04.2024):



Für detailliertere Auskünfte wird eine Prüfung durch Fachunternehmen empfohlen.

2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- | | |
|------------------------------------|--|
| Ver- und Entsorgungseinrichtungen: | Stromanschluss.
Wasseranschluss.
Kanalanschluss. |
| Bodenbefestigungen: | Zufahrt und PKW-Stellfläche Asphalt.
Zuwegung und Gartenwege Plattenbelag und Pflaster.
Terrasse Plattenbelag. |
| Andere Anlagen: | Elektrische Außenbeleuchtung.
Holzzaun mit Gartentoren.
Mauer am ehemaligen Schweinekamp.
Pflanzsteine.
6-stufige Gartentreppen an der Terrasse.
Holzsichtschutzelemente. |
| Anpflanzungen (Aufwuchs): | Laub- und Nadelgehölze.
Rasen. Ziergewächse. Hecken. |

2.4 Gebäudeberechnungen

Die Berechnungen - entsprechend der DIN 277 von 2005 und der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 - erfolgten nach den durch Aufmaß oder aus der Bauakte ermittelten Maßen. Die ermittelten Maße sind in den Skizzen (s. Anlage) bzw. in den Berechnungen niedergelegt. Hiernach ergibt sich folgendes:

Überbaute Fläche:

Bezeichnung: Gebäudeteil Wohnhaus

Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	Überbaute Fläche
Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	[m ²]
13,05	9,00			1/1	117,45
					<u>117</u>

Bezeichnung: Windfang

Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	Überbaute Fläche
Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	[m ²]
4,20	2,10			1/1	8,82
					<u>9</u>

Bezeichnung: Wirtschaftsteil (Tenne + ehem. Stall)

Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	Überbaute Fläche
Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	[m ²]
8,20	9,00			1/1	73,80
					<u>74</u>

Bezeichnung: Holzschuppen

Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	Überbaute Fläche
Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	[m ²]
7,30	4,51			1/1	32,92
					<u>33</u>

Brutto-Grundfläche (BGF):

Beim Bewertungsobjekt, Gebäudeteil Wohnhaus, liegen folgende Gebäudearten vor:

Nr.	Anbauart	Geschosse
1.01	freistehend	KG, EG, ausgebautes DG
1.03	freistehend	KG, EG

Bezeichnung: Gebäudeteil Wohnhaus Gebäudetyp 1.01

Geschoss	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	BGF
	Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]		
KG	13,05	9,00			1/1	117,45
EG	13,05	9,00			1/1	117,45
DG	13,05	9,00			1/1	117,45
						<u>352</u>

Bezeichnung: Windfang Gebäudetyp 1.03

Geschoss	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	BGF
	Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]		
KG	4,20	2,10			1/1	8,82
EG	4,20	2,10			1/1	8,82
						<u>18</u>

Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche:

Nach der DIN 277/2005 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. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen. Die Gebäudeteile, die dem Bereich c) zuzuordnen sind, werden als zusätzliche werthaltige Bauteile bewertet.

Nicht zur BGF gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Wohnfläche:

Bezeichnung: Gebäudeteil Wohnhaus, EG

Raum - Bezeichnung	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor		W/N Fläche [m ²]
	Länge [m]	Breite [m]	Länge [m]	Breite [m]	Fläche	Ansatz	
Windfang (WF)	1,99	4,03			1/1	1/1	8,02
Diele	4,72	2,80			1/1	1/1	13,22
	3,43	0,91			1/1	- 1/1	-3,12
Büro	4,68	2,76			1/1	1/1	12,92
	0,61	0,62			1/1	- 1/1	-0,38
Essen	3,72	5,74			1/1	1/1	21,35
Wohnen	5,03	3,46			1/1	1/1	17,40
	3,65	0,17			1/1	1/1	0,62
	4,96	3,10			1/1	1/1	15,38
Flur	1,92	0,78			1/1	1/1	1,50
Bad	1,24	2,85			1/1	1/1	3,53
	0,22	0,22			1/1	0/1	0,00
Küche	3,35	4,60			1/1	1/1	15,41
	0,63	1,09			1/1	- 1/1	-0,69
Terrasse	3,60	6,00			1/1	1/4	5,40

Bezeichnung: **Gebäudeteil Wohnhaus, DG**

Raum - Bezeichnung	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor		W/N Fläche [m ²]
	Länge [m]	Breite [m]	Länge [m]	Breite [m]	Fläche	Ansatz	
Flur	0,84	2,78			1/1	1/2	1,17
	3,01	2,78			1/1	1/1	8,37
	2,65	1,03			1/1	- 1/1	-2,73
	1,05	0,25			1/1	- 1/1	-0,26
	1,14	2,92			1/1	1/1	3,33
Zimmer	0,84	2,87			1/1	1/2	1,21
	3,02	2,87			1/1	1/1	8,67
	0,58	0,55			1/1	- 1/1	-0,32
Zimmer	2,92	0,92			1/1	1/1	2,69
	0,84	4,93			1/1	1/2	2,07
	2,08	4,93			1/1	1/1	10,25
Zimmer	2,91	0,95			1/1	1/1	2,76
	0,84	1,81			1/1	1/2	0,76
	2,07	1,81			1/1	1/1	3,75
Schlafen	4,23	2,00			1/1	1/1	8,46
	3,39	1,80			1/1	1/1	6,10
	0,84	1,80			1/1	1/2	0,76
Bad	0,84	0,69			1/1	1/2	0,29
	1,51	0,69			1/1	1/1	1,04
	0,84	0,24			1/1	1/2	0,10
	1,55	0,24			1/1	1/1	0,37
	0,84	0,88			1/1	1/2	0,37
	1,58	0,88			1/1	1/1	1,39
Badvorraum/WC	0,59	3,62			1/1	1/2	1,07
	1,73	3,62			1/1	1/1	6,26
	0,56	1,08	0,60		1/2	- 1/1	-0,63
Treppenaufgang	0,84	1,05			1/1	1/2	0,44
	1,63	0,40			1/1	1/1	0,65

Nutzfläche:

Bezeichnung: **Wirtschaftsteil (Nutzfläche)**

Raum - Bezeichnung	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor		W/N Fläche [m ²]
	Länge [m]	Breite [m]	Länge [m]	Breite [m]	Fläche	Ansatz	
EG:							
Tenne	8,66	3,93			1/1	1/1	34,03
	1,40	0,87			1/1	- 1/1	-1,22
	1,40	0,87			1/1	- 1/2	-0,61
	1,40	0,77			1/1	- 1/1	-1,08
Abstellraum (früher WC)	0,93	1,05			1/1	1/1	0,98
ehemaliger Stall	8,30	3,81			1/1	1/1	31,62
	0,40	1,05			1/1	- 1/1	-0,42
	1,11	1,17			1/1	- 1/1	-1,30
Zwischengeschoss:							
ehem. Kornboden	8,77	4,05			1/1	1/1	35,52
							<u><u>98</u></u>

2.5 Kennwerte

Wohnflächenfaktor 1: Wohnfläche zu Baugrundstücksfläche:

Der Wohnflächenfaktor 1 (WFLF1) ist ein Indikator für den Umfang der baulichen Nutzung des Baugrundstücks. Er errechnet sich als Quotient aus Wohnfläche (WFL) Wohngebäudes / Baugrundstücksfläche (BauGrdF).

WFL	179	m ²
BauGrdF	1.498	m ²
WFLF1	0,12	

Wohnflächenfaktor 2: Bruttogrundfläche zu Wohnfläche:

Der Wohnflächenfaktor 2 (WFLF2) ist ein Indikator für die Wirtschaftlichkeit der baulichen Nutzung des Wohnhauses. Er errechnet sich als Quotient aus Bruttogrundfläche (BGF) / Wohnfläche (WFL).

BGF	370	m ²
WFL	179	m ²
WFLF2	2,07	

2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß Beweisbeschluss des Auftraggebers (Amtsgericht Lemgo) und Anschreiben, jeweils vom 25.02.2025, soll das Gutachten unter Einbeziehung der Daten und Erkenntnisse aus der Bewertung vom 26.04.2024 (Gutachten des Gutachterausschusses im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold vom 26.04.2024, AZ 24-GUT-008 und 24-GUT-0026) erstellt werden. Ein neuer Ortstermin war auftragsgemäß nicht erforderlich. Abweichende Grundstücksmerkmale müssen ggf. zusätzlich berücksichtigt werden.

Zum v.g. Gutachten des Gutachterausschusses wurden folgende, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale festgestellt:

Baumängel und Bauschäden:

- Außenwände	KG: Putz- und Feuchtigkeitsschäden. Sockel außen Anstrich tlw. abgängig. Fachwerk Anstrich tlw. erneuerungsbedürftig. Gefache tlw. mit Rissen, tlw. Anstrich erneuerungsbedürftig.
- Dach	Tlw. Undichtigkeit durch fehlende Ziegel (Zeitpunkt des Schadeneintritts Angaben gemäß nicht bekannt). Verstrich schadhaft. Lichteinfall. Dachboden: Schornsteine mit Putz- und Feuchtigkeitsschäden. Schornsteinköpfe außen tlw. schadhaft.
- Fenster und Außentüren	Fensteranstrich tlw. erneuerungsbedürftig. Verglasungen tlw. blind. Haustür nicht dicht schließend.
- Innenwände und -türen	Tlw. schadhafte Türen und Zargen.
- Decken und Treppen	Decke im Windfang mit Feuchtigkeitsschäden. DG: tlw. Feuchtigkeitsschäden an den Dachschrägen und Gauben; Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Holzstiege zum Dachboden.
- Fußböden	Tlw. schadhafte Bodenfliesen (z. B. Windfang). Bodenbeläge tlw. mit Abnutzungserscheinungen.
- Sanitäreinrichtungen	EG Bad: Verkleidung von Rohrleitungen tlw. abgängig. DG Bad: Badewanne mit Ablagerungen.

- Heizung	Tlw. korrodierte und tlw. unzureichend gedämmte Leitungen im Bereich der Heizungsinstallation. Heizkörper tlw. mit Rostansatz.
- Sonstige techn. Ausstattung	Keine ausreichende Anzahl an Rauchmeldern. Es besteht nach Landesbauordnung eine gesetzliche Nachrüstpflicht von Bestandsbauten. Die Frist war bis zum 01.01.2017 gesetzt.
- Zusätzliche - werthaltige Bauteile	Gauben: Holzbekleidung Anstrich erneuerungsbedürftig.
- Nebengebäude	Wirtschaftsteil: Putz- und Feuchtigkeits-schäden, Decken tlw. schadhaft, Holztüren- und Fenster Anstrich erneuerungsbedürftig, Tonziegel und Verstrich tlw. schadhaft. Holzschuppen: Putz- und Feuchtigkeits-schäden, Anstrich der Holzbauteile erneuerungsbedürftig, Fassadenbewuchs, Holztüren tlw. morsch, Tonziegel und Verstrich tlw. abgängig.
- Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Pflegerückstand der befestigten Flächen.
Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen:	Schlechter energetischer Zustand. Individuelle Grundrisslösung. Unterschiedliche Bodenniveaus. Veraltete Elektrik. Veraltete und kleinteilige Sanitärbereiche. DG: Türdurchgang tlw. mit eingeschränkter Durchgangshöhe- und breite, lichte Höhe im Bereich der Gauben tlw. unter 2,0 m. Eingeschränkte Belichtung durch kleinformatige Fenster. Versetzte Geschossebene vom Wohn- zum Wirtschaftsteil.
Besondere Ertragsverhältnisse:	Keine.

**Sonstige
Wertbeeinflussungen:**

KG mit Dusche.

Die Zufahrt erfolgt zum Bewertungsstichtag über den Wirtschaftsweg des Landesverbands Lippe. Diese ist rechtlich nicht gesichert (s. Abschnitt 2.1, weder durch Eintrag in den Grundbüchern, noch durch Baulisten oder sonstige schriftliche (privatrechtliche) Vereinbarungen).

Die Errichtung einer Zufahrt von der Straße „Dornenkamp“ durch z. Bsp. Erweiterung der vorhandenen Zuwegung ist möglich.

Noch zu zahlende Beiträge: Keine.

3 Wertermittlung

3.1 Allgemeines

3.1.1 Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

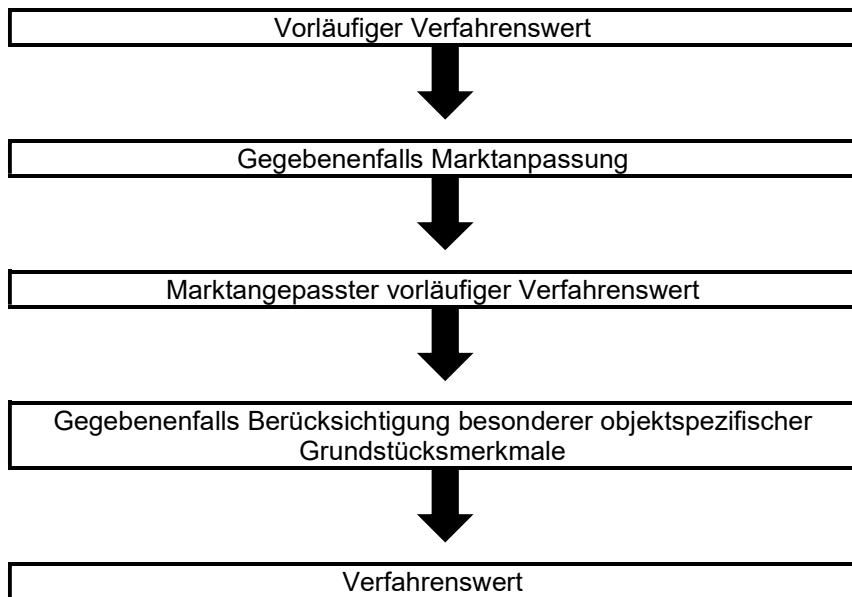
Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt eine Kaufpreissammlung. Die Notare sind verpflichtet, von den von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträgen dem Gutachterausschuss eine Abschrift zu übersenden. Diese Abschriften sind die Grundlage für die Kaufpreissammlung, die dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen am Grundstücksmarkt gibt.

3.1.3 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Es gibt noch andere Verfahren, mit denen Werte ermittelt werden können. Die Aufzählung von Wertermittlungsverfahren in der ImmoWertV ist nicht abschließend. Es ist jedoch durch die Rechtsprechung (Bundesgerichtshof) anerkannt, dass die ImmoWertV anerkannte Grundsätze der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken enthält.

Dies bedeutet für die Wertermittlung, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes in der Regel ein oder mehrere Wertermittlungsverfahren gemäß den Vorschriften der ImmoWertV herangezogen werden sollen. Andere Wertermittlungsverfahren können nach Auffassung der Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht) erst herangezogen werden, wenn ein in der ImmoWertV beschriebenes Verfahren nicht angewandt werden kann, da es nicht zu marktgerechten Ergebnissen führt.

Die Wertermittlungsverfahren folgen gemäß § 6 ImmoWertV einem einheitlichen Ablauf:



Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen geeigneter Vergleichsobjekte abgeleitet. Die Vergleichsobjekte sollen hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Objekt soweit wie möglich übereinstimmen. Stimmen die Vergleichspreise hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Objekt so weit überein, dass keine wertrelevanten Korrekturen vorzunehmen sind, kann der Vergleichswert im direkten Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Neben dem direkten Vergleichswertverfahren ist auch ein indirektes Vergleichswertverfahren möglich. Bei Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen werden diese durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Dadurch werden die Vergleichspreise indirekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht. Zu den indirekten Vergleichswertverfahren gehört auch die Wertableitung über Bodenrichtwerte (Bodenwert), Immobilienrichtwerte (bebaute Grundstücke) und Vergleichsfaktoren (bebaute Grundstücke) sowie die Verwendung von statistischen Analyseverfahren (Regressionsanalyse).

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) stellt im Kern auf die Erträge ab, die mit einer Immobilie am Wertermittlungsstichtag über die Restnutzungsdauer marktüblich zu erzielen sind. Mit Erträgen sind hier im Wesentlichen die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von Wohn- und Nutzflächen gemeint, die aufgrund der rechtlich zulässigen Objektart (Nutzung), der Lage und der Ausstattung marktüblich erzielbar sind (Rohertrag).

Das Ertragswertverfahren nach § 29 ImmoWertV ist ein Reinertragsverfahren, das zwischen Bodenwert und Bauwert unterscheidet. Diese Unterscheidung ergibt sich aus der Grundüberlegung, dass der unbebaute Bodenwert erst am Ende der Nutzungsdauer (Restnutzungsdauer), wieder zur Verfügung steht.

Aufgrund dieser Vorgaben wird der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten gemindert. Der so erhaltene Reinertrag wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage kapitalisiert. Das ergibt den Barwert des Reinertrages. Der Bodenwert wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst. Der Barwert des Reinertrages und der abgezinste Bodenwert ergeben den vorläufigen Ertragswert. Konnten die Erträge und der objektspezifische Liegenschaftszinssatz gemäß der am Stichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse angesetzt werden so entspricht der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert. Ist dies nicht der Fall, ist eine Marktanpassung vorzunehmen.

Anschließend werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, insbesondere Mängel und Schäden, berücksichtigt.

Nach deren Berücksichtigung wird der Ertragswert erhalten.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) stellt auf den Substanzwert des zu bewertenden Objektes ab. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Summe der Sachwerte der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der vorläufige Substanzwert der baulichen Anlagen ergibt sich aus den normalerweise am Wertermittlungsstichtag anfallenden Herstellungskosten (Normalherstellungskosten), die um die Alterswertminderung gekürzt werden. Der vorläufige Sachwert wird an die Marktlage angepasst und um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale korrigiert.

3.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die aufgezeigten Wertermittlungsverfahren stehen gleichrangig nebeneinander. Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalles.

Die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs stellen auf die preisbildenden Mechanismen ab, die sich am Immobilienmarkt etabliert haben. Wenn sich der Markt bei der Preisfindung z. B. am Wert pro Quadratmeter orientiert, kann das Vergleichswertverfahren als übliches Wertermittlungsverfahren im Vordergrund stehen.

Steht für eine Objektart die Ertragserzielung im Hauptinteresse der Marktteilnehmer, so kann das Ertragswertverfahren hauptsächlich anzuwenden sein (z. B. Mietwohngrundstücke).

Das Sachwertverfahren kann dann zum vorrangigen Verfahren werden, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht, da eine ertragsorientierte Nutzung der Immobilie vom Markt im Allgemeinen nicht vorgenommen wird (z. B. Einfamilienhausgrundstücke).

Das Ziel der Wertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Verkehrswert ist definitionsgemäß ein Marktwert, so dass mit der Anwendung der Wertermittlungsverfahren gewährleistet sein muss, dass ein Marktbezug vorhanden ist.

Bei der Auswahl des Verfahrens kommt es als sonstigen Umstand des Einzelfalls insbesondere darauf an, für welches Verfahren geeignete wertermittlungs-relevante Daten herangezogen werden können, mit denen der Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor, ist das Vergleichswert-verfahren gegenüber den beiden anderen Verfahren zu bevorzugen, da durch die Auswertung von Kaufpreisen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gezahlt worden sind, das Marktgeschehen und das Verhalten der Marktteilnehmer berücksichtigt werden und der Verkehrswert seiner Definition entsprechend am besten ermittelt werden kann (BGH vom 18.10.2016 – XI ZR 145/14).

Dies gilt insbesondere, je genauer die Vergleichsobjekte mit dem Bewertungs-objekt übereinstimmen. Je weiter sich das Vergleichswertverfahren vom direkten Preisvergleich entfernt, umso geringer ist die Präferenz des Vergleichswert-verfahrens einzustufen.

Der Vergleichswert über Vergleichsfaktoren oder eine Regressionsanalyse ist nicht unbedingt als besseres Wertermittlungsergebnis einzustufen als ein marktgerecht ermittelter Ertragswert oder als ein marktangepasster Sachwert.

Aufgrund der Lage im Außenbereich liegen für das Bewertungsobjekt zum Stichtag keine hinreichend vergleichbaren Kauffälle in aussagekräftiger Anzahl vor.

Abweichungen in den wertrelevanten Merkmalen können nicht durch Umrechnungskoeffizienten (s. Grundstücksmarktbericht) bereinigt werden. Es kann kein marktgerechtes Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Es wird jeweils das Sachwertverfahren durchgeführt.

Durch Marktanpassungen mit jeweils einem objektbezogenen Sachwertfaktor, der aufgrund der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wird, wird über das Sachwertverfahren jeweils ein marktgerechtes Ergebnis erzielt.

Innerhalb des Wertermittlungsverfahrens werden verschiedene Merkmale berücksichtigt. Diese Merkmale sind zu erläutern und abzuleiten.

3.3 Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich wie folgt:

Bodenwert
+
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
=
vorläufiger Sachwert
x
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
=
marktangepasster vorläufiger Sachwert
±
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=
Sachwert

3.3.1 Bodenwerte

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage der §§ 40 bis 43 ImmoWertV. Hiernach ist der Bodenwert in der Regel so zu ermitteln, als wenn das Grundstück unbebaut wäre. Bei Grundstücken im Außenbereich und bei einem erheblichen Abweichen der tatsächlichen von der rechtlich zulässigen Nutzung ist die tatsächliche Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei einem Liquidationsobjekt, bei dem mit einer aufgeschobenen oder langfristig nicht realisierbaren Freilegung zu rechnen ist, ist der nutzungsabhängige Bodenwert zu ermitteln (§ 43 ImmoWertV).

Die Wertermittlung erfolgt gemäß § 40 ImmoWertV vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Für den Fall, dass das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann, besteht die Möglichkeit auf andere Verfahren zurückzugreifen.

Qualitätsbestimmung

Die Qualität des Grund und Bodens der Bewertungsfläche ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten (rechtlich mögliche Nutzung) und der tatsächlichen Eigenschaften festzustellen. Die tatsächliche Nutzung kann im Einzelfall zu einer Qualitätsänderung führen.

Da für die Bewertungsfläche kein Bebauungsplan vorhanden ist und die Fläche im Außenbereich liegt, richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB.

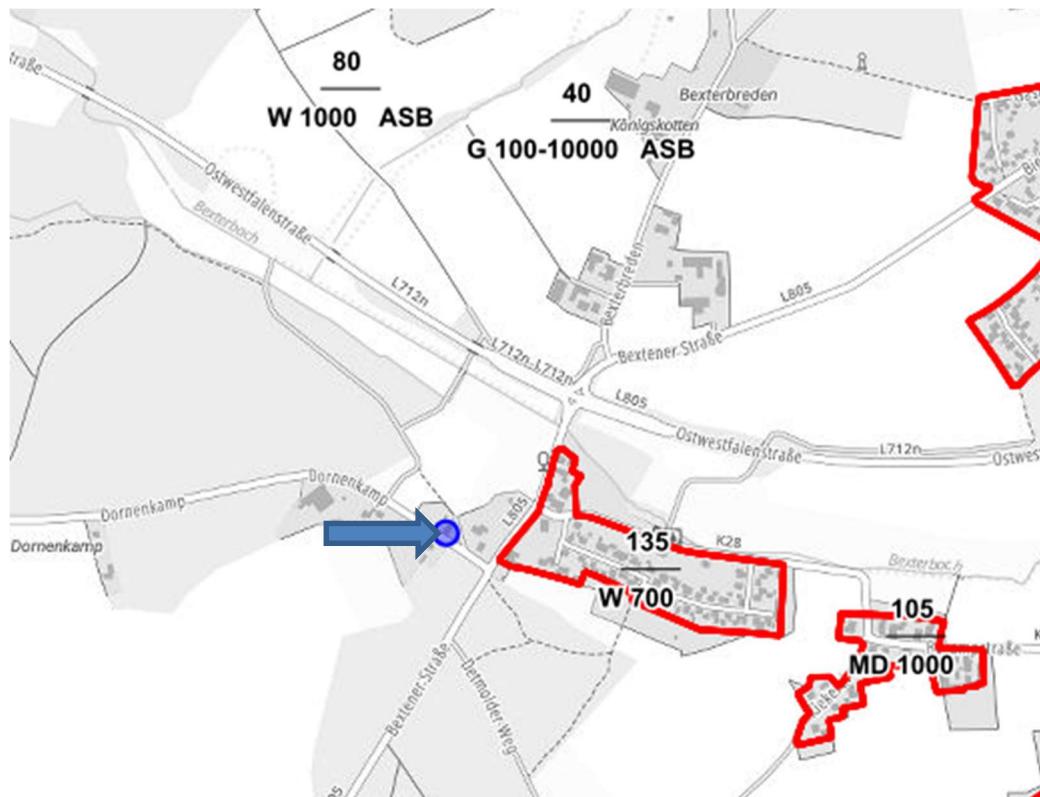
Planungsrechtlich wie auch aufgrund der tatsächlichen Merkmale ist die Bewertungsfläche als Bauland einzustufen.

Wertableitung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 ImmoWertV). Gemäß § 24 ImmoWertV wird eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen benötigt; es kann jedoch auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert ermittelt werden.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und in einem hinreichenden zeitlichen Zusammenhang stehen (§ 25 ImmoWertV). Soweit die Vergleichsgrundstücke in den wertbeeinflussenden Merkmalen vom Bewertungsgrundstück abweichen, sind diese Abweichungen in der Regel mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu berücksichtigen (§ 25 ImmoWertV).

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 24 ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Auch beim Heranziehen von geeigneten Bodenrichtwerten sind die Abweichungen des Bewertungsgrundstückes gegenüber dem Richtwertgrundstück durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, so dass sich ein objektbezogener angepasster Bodenrichtwert ergibt.



In der Richtwertzone, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, sind ein Richtwert für den individuellen Wohnungsbau im Außenbereich und ein Richtwert für den Gewerbebau im Außenbereich vorhanden. Für die Bewertung ist der Richtwert für den individuellen Wohnungsbau im Außenbereich anzuhalten.

Der zum Stichtag 01.01.2025 ermittelte erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert betrug für die Zone, in der die Bewertungsfläche liegt, 80 €/m².
 Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück im Außenbereich für den individuellen Wohnungsbau mit einer Fläche von ca. 1.000 m².

Vergleich des Bewertungsgrundstücks mit dem Richtwertgrundstück:

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	o	
Baugrundstücksfläche	-	größer
Zuschnitt	-	stark unregelmäßig
Baulücke	o	
Sonstige Beschaffenheit	o	

Zeichen	Bedeutung	Folge
+	besser als das Richtwertgrundstück	Zuschlag an den Richtwert
-	schlechter als das Richtwertgrundstück	Abschlag an den Richtwert
o	weder besser noch schlechter	Keine

Unterschiede in den aufgeführten wertbeeinflussenden Merkmalen Lage bis Baulücke können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bereinigt werden. Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Merkmal	Faktor
Lage	1,0
Baugrundstücksfläche	0,92
Zuschnitt	0,94
Baulücke	1,0
Gesamtfaktor	0,8648
Bodenrichtwert [€/m ²]	80,00
angepasster Bodenrichtwert [€/m ²]	69,18

Unter sachverständiger Berücksichtigung des Werteinflusses der sonstigen Beschaffenheit wird der objektspezifischer Bodenrichtwert und damit der Bodenwert zu gerundet 70 €/m² ermittelt.

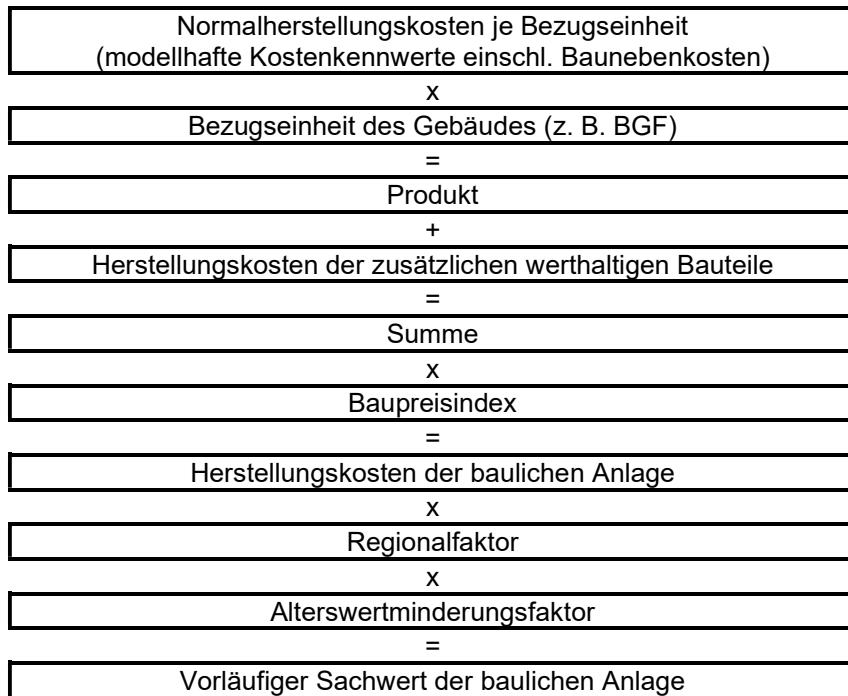
Somit:

Anrechenbare Grundstücksteile

Qualität	Fläche [m²]	Wertansatz [€/m²]	Wert [€]
Bauland	1.498	70,00	104.860,-
Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert			104.860,-

3.3.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird nach folgendem Schema ermittelt:



Erläuterung der Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage:

Der **Wert für die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Bruttogrundfläche (BGF) pro m²** wird je nach der Bauart und der Bauweise nach den Normalherstellungskosten (NHK) aus der Anlage 4 der ImmoWertV ermittelt.

Die NHK sind von der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard abhängig. Abweichungen von der Norm der Gebäudeart hinsichtlich der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und der Drempelehöhe 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.

Der Ausstattungsstandard wird einheitlich angesetzt.

Beim Bewertungsobjekt, Gebäudeteil Wohnhaus, liegen folgende Gebäudearten vor:

Nr.	Anbauart	Geschosse
1.01	freistehend	KG, EG, ausgebautes DG
1.03	freistehend	KG, EG

Ermittlung des Ausstattungsstandards:
Der Ausstattungsstandard wird über die Gebäudestandardkennzahl (GSK) ermittelt.

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

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

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

Rechenvorschrift:

(Merkmale Standardstufe 1) x (Stufenwertigkeit 1) = (Merkmale s1)
(z.B.: Fußböden Stufe 1 und 2: 0,5 x 0,65 = 0,325 und 0,5 x 0,72 = 0,36)
Je Merkmal: Anteil x (s1 + s2 + s3 + s4 + s5) = ts
(z.B.: Fußböden 0,05 x (0,36 + 0,415) = 0,03875)

	Anteil	s1	s2	s3	s4	s5	ts
Außenwände	23%	0,65	0	0	0	0	0,1495
Dach	15%	0,325	0,36	0	0	0	0,10275
Außentüren u. Fenster	11%	0	0,648	0,083	0	0	0,08041
Innenwände und -türen	11%	0	0,36	0,415	0	0	0,08525
Decken u. Treppen	11%	0	0,72	0	0	0	0,0792
Fußböden	5%	0	0,36	0,415	0	0	0,03875
Sanitär	9%	0	0,36	0,415	0	0	0,06975
Heizung	9%	0	0	0,747	0,1	0	0,07623
Technische Ausstattung	6%	0	0,72	0	0	0	0,0432
					Summe s =		0,72504

Der Wert s liegt zwischen den Stufenwertigkeiten der Stufe 2 (0,72) und 3 (0,83).
Die Gebäudestandardkennzahl (GSK) wird durch Interpolation nach der folgenden Formel errechnet.

$$GSK = a + (s-b) / (c-b)$$

	a	b	c	s	
GSK	2	0,72	0,83	0,72504	2,05

Die **BGF** ist unter 2.4 Gebäudeberechnungen ermittelt worden.

Die **Herstellungskosten der zusätzlichen werthaltigen Bauteile** werden durch marktübliche Zuschläge berücksichtigt.

Baupreisindex: Als Baupreisindex wird der zum Bewertungsstichtag gültige Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer für Einfamilienhäuser mit dem Basisjahr 2010 verwendet. Der vom Statistischen Bundesamt derzeit veröffentlicht Index zum Basisjahr 2021 wird auf das Basisjahr 2010 umgerechnet (Quelle: www.sprengnetter.de).

Der **Regionalfaktor** beträgt zum Bewertungsstichtag 1,0.

Der Alterswertminderungsfaktor ist abhängig von der Restnutzungsdauer (RND) und der Gesamtnutzungsdauer (GND).

Der Faktor errechnet sich zum Bewertungsstichtag mit RND / GND.

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Gemäß der Anlage 1 der ImmoWertV und dem Sachwertmodell der AGVGA NRW wird der Beurteilungszeitraum mit 80 Jahren angesetzt.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 (3) ImmoWertV).

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer 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.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ist vom Umfang der durchgeführten Maßnahmen und vom Alter des Gebäudes abhängig.

Die unterlassene Instandhaltung kann außer über die Restnutzungsdauer auch bei der Art der Wertminderung wegen Alters oder bei der Wertminderung durch Mängel und Schäden miterfasst werden.

Beim Bewertungsobjekt wird der Instandhaltungszustand bei der Wertminderung von Mängeln und Schäden berücksichtigt.

Die in der Baubeschreibung aufgezeigten Modernisierungen können zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Die Restnutzungsdauer wird mit Hilfe der Anlage 2 der ImmoWertV und der in den Modellen der AGVGA NRW beschriebenen Punktrastermethode wie folgt ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Objektpunkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Fenster und Außentüren	2	0
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Heizungsanlage	2	0,25
Außenwände (Wärmedämmung)	4	0
Bäder	2	0
Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,25
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe		0,5

Die Restnutzungsdauer berechnet sich nach der Formel:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Wobei das Alter maximal der GND entsprechen darf.

Das relative Alter rechnet sich nach der Formel:

$$\frac{Alter}{GND} \times 100\%$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	Ab einem rel. Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Bei einem Gebäudealter von > 80 Jahren ergibt sich das relative Alter zu $80 / 80 \times 100\% = 100\%$. Das relative Alter ist größer als der Mindestwert in der Tabelle (0 – 1 Modernisierungspunkte = 60 %. s.o.).

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei 0 - 1 Punkten:

$$1,2500 \times \frac{80^2}{80} - 2,6250 \times 80 + 1,5250 \times 80 = 12 \text{ Jahre}$$

Bei einem Gebäudealter von > 80 Jahren und 0 - 1 Punkten ergibt sich die Restnutzungsdauer zu rd. 12 Jahren.

Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage

Bewertungsstichtag	27.08.2025
Gebäudebezeichnung	Geb.-Teil Whs
Baujahr	1934
Alter in Jahren	91
Gebäudeart	101
Bruttogrundfläche in m ²	352
NHK 2010 nach Bauart u. -weise [€/m ²]	697
Wert	245.344 €
Gebäudeart	103
Bruttogrundfläche in m ²	18
NHK 2010 nach Bauart u. -weise [€/m ²]	791
Wert	14.238 €
Zusätzliche werthaltige Bauteile	20.000 €
Summe	279.582 €
Baupreisindex (2010=100%)	188,6%
Herstellungskosten der baulichen Anlage	527.292 €

Übertrag: Herstellungskosten der baulichen Anlage	527.292 €
Regionalfaktor	1,00
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	12
Alterswertminderungsfaktor	0,1500
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	79.094 €

3.3.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Diese Anlagen (s. Abschnitt 2.3) werden entsprechend ihrem mängelfreien 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 sind im Bodenwert enthalten.

Anpflanzungen werden nur insoweit berücksichtigt wie sie wertbeeinflussend sind und nicht anderweitig in die Wertermittlung eingehen. Der übliche Aufwuchs ist durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor modellkonform berücksichtigt. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden gesondert berücksichtigt. Beim Bewertungsgrundstück werden keine Anpflanzungen gesondert berücksichtigt.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen	3.500 €
Bodenbefestigungen	2.000 €
Andere Anlagen	500 €
Anpflanzungen	- €
Vorläufiger Sachwert	6.000 €

3.3.4 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Unter **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 ImmoWertV) fallen wertbeeinflussende Merkmale, die erheblich vom am Grundstücksmarkt Üblichen oder den Modellen oder den Modellansätzen abweichen. Hierzu zählen unter anderem eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und Baumängel oder Bauschäden sowie besondere Ertragsverhältnisse. 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 der 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. Der angesetzte Betrag für die Behebung der Mängel und Schäden beinhaltet weder eine Erhöhung der Normalherstellungskosten noch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Bei umfangreichen Mängeln und Schäden ist zu empfehlen, eine vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung fertigen zu lassen.

Die wirtschaftlichen Wertminderungen werden gedanklich über die Frage: „Um wieviel würde aufgrund der beschriebenen Einflüsse die Miete geringer sein als bei einem unbeeinträchtigten Objekt?“, betrachtet und hinsichtlich des Werteinflusses angesetzt.

Besondere Ertragsverhältnisse liegen vor, wenn die tatsächliche Miete nicht der marktüblichen Miete entspricht und eine Mietanpassung erst mit zeitlicher Verzögerung erfolgen kann. Die Berücksichtigung erfolgt durch die Kapitalisierung der Mindermiete.

Sonstige Wertbeeinflussungen werden über mathematische Modelle (Wohnrecht, Nießbrauch), empirische Modelle (Wegerecht, Leitungsrecht) oder Kostenschätzungen (Rückbaukosten bei Schwarzbauden) in ihrem Werteinfluss (Marktanpassung) berücksichtigt.

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

Werteinfluss durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Gemäß den beschriebenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (s. Abschnitt 2.6) wird der Werteinfluss wie folgt ermittelt:

Mängel und Schäden werden mit Rücksicht auf die geringe Restnutzungsdauer zur Erhaltung insoweit in Ansatz gebracht, wie sie zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung über die Restnutzungsdauer berücksichtigt werden müssen.

Baumängel und Bauschäden	- 19.000 €
Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen	- 8.000 €
Besondere Ertragsverhältnisse	0 €
Sonstige Wertbeeinflussungen, soweit nicht An anderer Stelle berücksichtigt	- 5.000 €
Noch zu zahlende Beiträge	0 €
Bodenwert sonstiger Grundstücksteile	0 €
Summe:	- 32.000 €

3.3.5 Berechnung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

Bildung des vorläufigen Sachwertes:	
Wohnhaus	79.094 €
Zeitwert der Nebengebäude (mängelfrei)	15.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (mängelfrei)	6.000 €
Anrechenbarer Bodenwert	<u>104.860 €</u>
Vorläufiger Sachwert	<u>204.954 €</u>

Berechnung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (oaSWF):

Der Gutachterausschuss hat eine Regressionsanalyse der ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 durchgeführt, die zum Stichtag 01.01.2025 folgendes Ergebnis ergibt (s. Grundstücksmarktbericht bzw. Fachinformationen unter <https://geoportal.kreislippe.de/> im Dashboard):

Stichprobe und Gültigkeitsbereich:

Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Lagewert	41	545	183
Baugrundstücksfläche [m ²]	140	1500	584
Restnutzungsdauer [Jahre]	15	78	36
Unterkellerung [%]	0	100	74,5
Anzahl der Wohneinheiten	1	2	
Anzahl der Kauffälle		747	

Sachwertfaktorkennwert für die Stadt/Gemeinde:

Gemeinde	SWF-KW
Bad Salzuflen	90

Stichtag 01.01.2025

SWF - KW= Sachwertfaktor (Kennwert für die Stadt/Gemeinde)

Regressionsfunktion:

Zielgröße	SWF
multiple Korrelation	0,5666
adjustiertes r ²	0,3154
Bestimmtheitsmaß	0,321
F-Test (5%-Niveau)	57,205
Standardfehler	12,281
Stichprobenumfang	733

Merkmal	Koeffizient
Konstante	186,343
Gemeindekennwert	X 0,8496
LN (Lagewert)	X -5,5426
LN (Baugrundstücksfläche)	X -14,6403
LN (Restnutzungsdauer)	X -11,6836
Unterkellerung	X -0,0677
Anzahl Wohneinheiten	X -2,6085

LN = natürlicher Logarithmus

Lagewert:

Beim Lagewert des Bewertungsgrundstücks handelt es sich um einen dimensionslosen und auf die konkrete Lage des Bewertungsobjektes bezogenen individuellen Wert. Demgegenüber kennzeichnet der Lagewert des Bodenrichtwertes einen allgemeinen auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück bezogenen Wert. Dieser ist in der Beschreibung des Bodenrichtwertes im Geodatenportal des Kreises Lippe und in BORIS.NRW (als Lagebeurteilung) veröffentlicht.

Der Lagewert bezieht sich beim Bauland auf die Wohnlage.

Die Bodenrichtwerte sind auf eine durchschnittliche, mittlere Lage innerhalb der Zone bezogen. Die durchschnittliche, mittlere Lage ist unter Umständen eine fiktive Lage. Sie ist sachverständlich zu ermitteln.

Ausgehend von dieser Bezugslage, ist die Lage des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95.

Für das Bewertungsgrundstück:

Lagewert des Bodenrichtwertes	80
Lageanpassungsfaktor	1,0
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	80

Somit ergibt sich im Bewertungsfall:

<i>Merkmale</i>	<i>Koeffizienten</i>	<i>Objektwert</i>
Konstante	186,343	
+ Gemeindekennwert	0,8496	x 90
+ LN Lagewert	-5,5426	x 80
+ LN Baugrundstücksfläche [1m ²]	-14,6403	x 1498
+ LN Restnutzungsdauer [Jahre]	-11,6836	x Mind. = 15
+ KG-Anteil [%]	-0,0677	x 100
+ Anzahl Wohneinheiten	-2,6085	x 1
= Sachwertfaktor [%]	=	90,45

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2025. Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse (konjunkturelle Wertentwicklung) zum Bewertungsstichtag wird im Bewertungsfall durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (oaSWF) mit dem Faktor 1,0 berücksichtigt. Somit:

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes:

Vorläufiger Sachwert	204.954 €
Sachwertfaktor	0,905 x 1,0 = 0,905
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	185.483 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 32.000 €
Sachwert	<u>153.483 €</u>

Der marktangepasste Sachwert zum Stichtag 27.08.2025 ergibt sich zu gerundet 153.000 €.

4 Bildung der Verkehrswerte

Der marktangepasste Sachwert wird ermittelt zu gerundet 153.000 €.

Durch die Marktanpassung mit einem objektbezogenen Sachwertfaktor, der aufgrund der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wird, wird über das Sachwertverfahren ein marktgerechtes Ergebnis erzielt. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

Der Verkehrswert zum Stichtag 27.08.2025 wird ermittelt zu gerundet:

150.000 €

Die unten aufgeführten Mitglieder des Gutachterausschusses erklären:

Das Gutachten haben wir gewissenhaft und unparteiisch erstellt.

Über die im Zusammenhang mit dem Gutachten bekannt gewordenen Angelegenheiten sind wir zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Bei der Bestellung zu Mitgliedern des Gutachterausschusses durch die Bezirksregierung in Detmold sind wir gemäß Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen -GrundWertVO NRW- auf unsere Pflichten hingewiesen worden.

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

Ausgefertigt am 09.09.2025

K R E I S L I P P E

Der Landrat

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Im Auftrag

[REDACTED]