Auftraggeber: Amtsgericht Detmold

Aktenzeichen: 021 K 34/22

Gutachten- Nr.: GAD 2023.11

Datum: 02.08.2023

Dipl.-Ing. Gabriele Stork
Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS)
Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen
Mitglied der Kammer
Lärchenweg 5
32805 Horn – Bad Meinberg
Tel. 05234 204 256
Mobil 0160 8423 616
Info@gs-immobilienbewertung.de

Gutachten

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

des bebauten Grundstücks in 32758 Detmold, Uhlandstraße 17

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum 15.07.2023 ermittelt mit rund

290.000 €

Ausfertigung Nr.: **1** - 2 - 3 - 4

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen, sowie eine als PDF-Datei

Das Gutachten besteht aus 81 Seiten, davon 8 Anlagen auf 29 Seiten

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

3. Ausfe... PDF - Date...

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Einfamilienhaus mit Garage

Wertermittlungsstichtag	15.07.2023
Qualitätsstichtag	15.07.2023
Ortstermin	15.07.2023

Baujahr des Wohnhauses	1963 /fiktiv 1965
Anzahl der Wohnungen	1
Wohnflächen insgesamt	Ca.183 m²
Restnutzungsdauer	22 Jahre

Grundstücksgröße	893 m²
Vorläufiger Bodenwert relativ	210 €/m²
Vorläufiger Bodenwert absolut	188.000 €

Herstellungskosten der baulichen Anlagen am WST	619.862 €
Alterswertfaktor	27,5 %
Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	170.462 €
Vorläufiger Sachwert /Zeitwert der Außenanlagen	12.500 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Nebenanlagen	5.800 €
Vorläufiger Bodenwert	188.00 €
Vorläufiger Sachwert	376.762 €
Allgemeine Marktanpassung	0,92
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	346.621 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	44.307 €
Sachwert	Rd. 302.000 €

Vergleichswert mittelbar	265.000 €

Verkehrswert	**293.000 €**

Preis pro m² Wohn-/Nutzfläche ohne Garage	Ca. 1.796 €/m²

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Abkürzungsverzeichnis

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

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Inhalt

1. Allgemeine Angaben 6
1.1. Auftraggeber 6
1.2. Zweck des Gutachtens 6
1.3. Aktenzeichen 6
1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts 6
1.5. Grundlagen des Gutachtens 6
1.6. Wesentlich rechtliche Grundlagen 6
1.7. Allgemeine Bedingungen 7
1.8. Wertermittlungsstichtag (WST) 8
1.9. Qualitätsstichtag 8
1.10. Ortsbesichtigung 8
1.11. Ende der Recherchen 8
1.12. Besonderheiten 8
2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale 8
2.1. Lage 8
3. Rechtliche Gegebenheiten 13
3.1. Liegenschaftskataster 13
3.2. Grundbuch 13
3.3. Baulastenverzeichnis 14
3.4. Altlastenkataster 14
3.5. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht 14
3.6. Entwicklungszustand 15
3.7. Abgabenrechtliche Situation 16
3.8. Obligatorische Rechte 16
3.9. Schutzgebiete 16
3.10. Starkregen- u. Hochwassergefahren 16
3.11. Tatsächliche Eigenschaften 16
3.11.1. Erschließung 16
3.11.2. Beschaffenheitsmerkmale 16
4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen 17
4.1. Vorbemerkungen 17
4.2. Baujahr 17
4.3. Bauweise des Gebäudes 19
4.4. Wesentliche Ausstattungsmerkmale 20
4.5. Besondere Bauteile und Einrichtungen 23
4.6. Außenanlagen 23

3. Ausfertigung / PDF - Datei

4.7. Nebengebäude 24
4.8. Zustand des Bewertungsobjektes 25
4.9. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung 26
5. Kennzahlen 26
5.1. Bebaute Fläche /Grundfläche 26
5.2. Grundflächenzahl (GFZ) 27
5.3. Bruttogrundfläche 27
5.4. Wohnfläche 28
5.5. Wohnflächenfaktor 1 30
5.6. Wohnflächenfaktor 2 30
6. Wertermittlung 31
6.1. Beschreibung der drei Verfahren 31
6.2. Wahl des Wertermittlungsverfahren 32
6.3. Ermittlung des Bodenwertes 32
6.4. Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021 34
6.4.1. Begriffe und Wertansätze 35
6.4.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag 46
6.4.3. Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen 47
6.4.4. Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Außenanlagen 47
6.4.5. Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Nebenanlagen 47
6.4.6. Vorläufiger Bodenwert 47
6.4.7. Vorläufiger Sachwert 47
6.4.8. Marktangepasster vorläufiger Sachwert 47
6.4.9. Besondre objektspezifische Grundstücksmerkmale 47
6.4.10. Sachwert 47
6.5. Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021 48
6.5.1. Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes 48
6.5.2. Vergleichswert, mittelbar und annähernd mit Hilfe des Immobilienrichtwertes 50
7. Verkehrswert 50
8. Anlagen 52
8.1. Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage ....
8.2. Liegenschaftskarte ....
8.3. Liegenschaftsnachweis ....
8.4. Bodenrichtwertkarte ....
8.5. Baulast / Zeichnung und Text ....
8.6. Bauzeichnungen ....
8.7. Fotos ....
8.8. Standarstufen ....

3. Ausfertigung / PDF - Datei

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Detmold

1.2. Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Grundstücks

1.3. Aktenzeichen

K 021 34/22

1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts

Es handelt sich um ein mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück

1.5. Grundlagen des Gutachtens

- Der mir erteilte Auftrag vom 16.05.2023
- Auszug aus dem Grundbuch /Kopie vom 16.05.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Lippe vom 12.06.2023.
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster – des Kreises Lippe vom 19.06.2023
- Auskunft aus dem Baulastenkataster – der Stadt Detmold vom 13.07.2023
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks von der Stadt Detmold vom 13.06.2023
- Einsicht in die Bauakte der Stadt Detmold
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Lippe und der Stadt Detmold
- Gutachten vom GAA für Grundstückswerte im Kreis Lippe und der Stadt Detmold – vom 10.06.2021
- Als einschlägige Literatur:

  Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023

  Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2020/221 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen

  Unglaube „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung / 2021/ Reguvis Fachmedien

  Kröll, Hausmann „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015

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

1.6. Wesentlich rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

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

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 (BAnz Nr.108a vom 10.06.2006; ber. BAnz Nr. 121 S. 4798)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Neugefasst durch Bek. V. 21.11.2017 I 3787

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert worden ist.

Grundbuchordnung (GBO)

Ausfertigungsdatum: 24.03.1897. In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert worden ist.

1.7. Allgemeine Bedingungen

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine zerstörenden Untersuchungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen, sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen erfolgten nur durch eine visuelle Erfassung. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezgl. des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt, wenn nicht anders beschrieben, nicht.

Es wird, insoweit nachfolgend nicht anders beschrieben, ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

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

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

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag

3. Ausfertigung / PDF - Datei

werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

1.8. Wertermittlungsstichtag (WST)

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 15.07.2023

1.9. Qualitätsstichtag

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

Er entspricht dem Zustand am Wertermittlungsstichtag, den 21.06.2023

1.10. Ortsbesichtigung

15.07.2023

Teilnehmer:

Eigentümer

Herr Xxxx XXXX

Sachverständige(r)

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

1.11. Ende der Recherchen

13.07.2023

1.12. Besonderheiten

Keine

2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale

2.1. Lage

Bundesland

Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk

Detmold

Kreis

Lippe

„Der Landkreis Lippe ist 1246 km² groß und liegt im Dreieck der Großstadtregion Ruhrgebiet, der Documenta-Stadt Kassel und der Landeshauptstadt von

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Niedersachsen Hannover, sowie im Zentrum zwischen Teutoburger Wald und Weser. Hier leben in 16 Städten und Gemeinden ca. 346.000[1] Einwohner. Der Kreis ist mit zwei Heilbädern und vielen Heilquellen eine Gesundheits- und Wellnessregion. Gleichzeitig ist er Teil der leistungsfähigen Industrie- und Dienstleistungsregion Ostwestfalen-Lippe."[2]

Kreisstadt

Detmold

Stadt

Detmold

Die Stadt liegt in der Region Ostwestfalen-Lippe im Osten Nordrhein-Westfalens am Rande des Naturparks Teutoburger Wald/ Eggegebirge. Der Süden des Stadtgebiets wird vom Teutoburger Wald bedeckt, die eigentliche Stadt liegt nördlich davon, rund 30 Kilometer östlich von Bielefeld und zirka 100 Kilometer südwestlich von Hannover.

Mit ungefähr 75.000 Einwohnern ist Detmold die größte Stadt im Kreis Lippe. Verwaltungstechnisch handelt es sich um eine Große Mittelstadt. Die Musikhochschule und die Hochschule Ostwestfalen-Lippe machen Detmold zu einer Hochschulstadt.

Die Stadt gliedert sich in 27 Ortsteile.

Stadtteil

Pivitsheide VH

Einwohner

74.981[3] in der Gesamtstadt

3.146[4] im Ortsteil Pivitsheide

Kaufkraftindex

99,6 (im Vergleich Kreis Lippe 95,5)[5]

Arbeitslosenzahl

Kreis Lippe	5,1 %
im Vergleich:	
NRW	7,2 %
Bundesrepublik	5,2 % [6]

3. Ausfertigung / PDF - Datei

[1] Zahlen, Daten und Fakten - Kreis Lippe (kreis-lippe.de)31.12.2021
[2] www.land-des-hermann.de/wirtschaft-arbeit/wirtschaftsstandort/geografische-lage.html
[3] Bevölkerung nach Gemeinden NRW | Landesbetrieb IT.NRW Stand 30.06.2022
[4] Geodatenportal Kreis - Lippe Stand 2018
[5] Kennzahlen Lippe 2022/2023 IHK Lippe (Stand 2022)
[6] Bund, Länder und Kreise - Lippe - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) Juni 23

Demographische Entwicklung

Nach einer Bevölkerungsprognose des Kreises Lippe wird zwischen 2020 und 2025 in Detmold mit einer Stagnation bis zu einem leichten Rückgang von bis zu 2 % der Bevölkerung zu rechnen sein.[7]

Altersstruktur (Stadt Detmold)

Das Durchschnittsalter beträgt 44,1 Jahre (im Vgl. Deutschland 44,5)

Anteile nach Alter

Unter 18 jährige	18,1 % (im Vgl. Deutschland 16,5)
Elternjahrgänge	16,4 %
65 – 79 jährige	14,9 %

Wohnungsbedarf (Stadt Detmold)

Laut des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts - Bericht 2021 -, erstellt für die ehemalige Britensiedlung gibt es in Detmold eine stabile Wohnraumnachfrage von Familien und eine erhöhte Nachfrage von Senior/innen-, Single- und Paarhaushalten. Laut dem Wohnungsmarktgutachten 2020 sind folgende Versorgungsengpasse auszumachen:

- Wohnungen bis 50m² für Singles
- Wohnungen 60-65m² für Paare
- Wohnungen 80-95m² für Familien
- Barrierearme Wohnungen
- Günstige (Reihen-)Eigenheim zur Eigentumsbildung

Entfernungen

Zum Rathaus:	ca. 6 km
zur nächsten Großstadt	ca. 27 km (Bielefeld) Oberzentrum in OWL

Nähere Umgebung

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Wohngebiet.

Ein- und zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise vornehmlich aus den 70-er/80-er Jahren befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Verkehrsanbindung

<u>Öffentliches Verkehrsnetz:</u>

Die Bushaltestellen Feuerwehrturm in der ‚Stoddardstraße', ‚Abzweigung Lage' und ‚Kohlpott' sind fußläufig erreichbar. Hier verkehren die Buslinien 701 und 390.

Die Bahnstation der DB für Regionalverkehr im Stadtteil Detmold ist ca. 5,5 km entfernt und per Bus (Linie 390) erreichbar. Von hier können im stündlichen Takt die

[7] http://geo.kreislippe.de/fileadmin/Texte/laendl_entw/Bevoelkerungsprognose2025_Gemeinden_A4.pdf

3. Abgefertigung / PDF - Datei

ICE-Bahnhöfe in Altenbeken (Fahrzeit 30 Min – Entfernung ca. 30 km), sowie die in Bielefeld oder Herford (Fahrzeit zwischen 20 und 40 Min) erreicht werden.

Öffentliches Straßennetz:

Die nächst größere Straße, die L 758 (Bielefelder Straße) befindet sich ca. 640 m in nördlicher Richtung. Sie führt in westlicher Richtung zur A 33 (Verbindungsautobahn zwischen der A 44 und der A 2). Die Anschlussstelle „Schloß Holte – Stukenbrock“ ist ca. 18 km entfernt.

Flughafen:

Der Flughafen Paderborn ist ca. 52 km entfernt und u. a. über die L 758, die A33 sowie die L751 in ca. 40 Minuten erreichbar.

Immissionen

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

Infrastruktur

Schulen:

Pivitsheide

Grundschule (ca. 250 m fußläufig erreichbar)

Kernstadt Detmold

Weiterführende Schulen (Busverkehr) wie:

- Hauptschulen
- Realschulen
- Gymnasien
- Förderschulen
- Gesamtschulen
- Berufskolleg
- Musikschule
- Volkshochschule

Hochschulen - Universitäten

Detmold

Hochschule für Musik und Technische Hochschule OWL – ca. 6,5 km bzw. 5 km (Bus oder PKW)

Lemgo

Technische Hochschule OWL (ca. 15 km Bus /Bahn oder PKW)

Paderborn

Universität Paderborn ca. 42 km (Bus-Bahnverbindung ca. 1:50 Std +/ PKW ca. 40 Minuten)

Bielefeld

Universität Bielefeld ca. 28 km (Bus-Bahnverbindung ca. 1:50 Std + / PKW 1 Std.)

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Kindergarten:

Evangelische Kindertagesstätte, Lichtenbergstraße 7 / DRK – Kita Hebbelstraße 34 beide ca. 750 m entfernt und fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten:

Ein Lebensmittelmarkt zur Grundversorgung ist fußläufig erreichbar. Der nächste Discounter in Pivitsheide V. L. ist ca. 3 km entfernt.

Weitergehende Angebote in:

Im Stadtteil Heidenoldendorf	- ca. 1,7 km
Kernstadt Detmold	- ca. 5 km
Stadt Bielefeld	- ca. 26 km

Geldinstitute

Filiale der Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter an der Bielefelder Straße - ca. 3 km entfernt.

Kulturangebote:

Landestheater und Musikhochschule im Stadtteil Detmold

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

Medizinische Versorgung:

Medizinische Grundversorgung und Apotheke in fußläufiger Entfernung.

Weitere Fachärzte und Kliniken in Detmold, Lemgo und Bielefeld.

Zusätzliche Freizeitangebote:

Freibad (ca. 2.000 m)

Sportvereine, Musikvereine, Feuerwehr, Schützenvereine etc.

Parkplätze:

Auf dem Grundstück können einige Fahrzeuge geparkt werden. Im Öffentlichen Straßenraum sind explizit keine Parkplätze ausgewiesen. Es ist aber möglich, am Straßenrand Fahrzeuge zu parken.

Kirchen

Katholische und evangelische Kirchen sind im Ortsteil vorhanden. (Entfernung ca. 1,5 - 3 km).

Lagebeurteilung - insgesamt

Laut Mietspiegel der Stadt Detmold handelt es sich generell um eine mittlere Wohnlage.

- Relativ gute Infrastruktur
- Grundversorgung, Kindergarten und Grundschule fußläufig erreichbar.
- Gut erreichbare öffentliche. Verkehrsmittel

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Beim Bodenwert, beim Mietansatz und beim Liegenschaftszinssatz

3. Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster (Stand 12.06.2023) nachgewiesen unter:[8]

Regierungsbezirk	Detmold
Kreis:	Lippe
Gemeinde:	05766020 Detmold
Gemarkung:	2163 Pivitsheide VH
Flur:	1
Flurstück:	367
Grundstücksfläche;	893 m²
Lagebezeichnung:	07240 Uhlandstraße 17
Tatsächliche Nutzung	893 m² Wohnbaufläche

3.2. Grundbuch

Grundbuchstand Kopie vom:	16.05.2023
Letzte Änderung:	08.03.2023
Grundbuchbezirk:	052003 Detmold
Amtsgericht:	2303 Detmold
Grundbuchblatt:	14703
Laufende Nr.	1
Wirtschaftsart und Lage:	Hof- und Gebäudeflächen
	Uhlandstraße 17

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

Lfd. Nr. 3.1

Xxxx XXXX

Lfd. Nr. 3.2

Xx. Xxxx XXXX

[8] Siehe Anlage 6.3

3. Ausfertigung / PDF - Datei

In Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ steht unter der lfd. Nr. 4 zur lfd. Nr. 1 der Grundstücke :

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Detmold, o21 K 34/2022). Eingetragen am 08.03.2023.“

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

3.3. Baulastenverzeichnis

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Detmold, Frau XXXX vom 13.07.2023 ist das Bewertungsobjekt im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Oberschönhagen eingetragen.

Baulastenblatt Nr. 37, Lfd. Nr. 1

Datum der Eintragung: 13.4.1978

Text der Eintragung:

„Entlang der gemeinsamen seitlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Pivitsheide VH, Flur 1, Flurstück 367 und Flurstück 110, ist auf dem letztgenannten Flurstück ein Streifen in einer Tiefe von 2,04 m, gemessen von einem Punkt, der in Verlängerung der nördlichen Gemeindewand des auf dem Flurstück 367 geplanten Anbaues an der gemeinsamen Grenze liegt, und einer Breite von 4,50 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Die freizuhaltene Fläche darf auf die für das Flurstück 110 geltende Abstandsfläche nicht angerechnet werden.

Der Lageplan für das Bauvorhaben XXXX vom Jan. 1978, auf dem die Baulastfläche grün schraffiert dargestellt wurde, ist Gegenstand dieser Eintragung.

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Erklärung vom 11.4.1978

Detmold den 13.4.1978

3.4. Altlastenkataster

Laut Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX, vom 19.06.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Die Sachverständige geht daher von Altlastenfreiheit aus.

3.5. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Der „Flächennutzungsplan der Stadt Detmold“ rechtskräftig seit dem 14.10.1975 weist die Fläche des Gebietes, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche aus.

Das Flurstück liegt zudem im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „20-10 nördliche Uhlandstraße“ gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Der B-Plan ist rechtskräftig seit dem 27.09.1994, wonach das Bewertungsobjekt in einem reinen Wohngebiet (WR) liegt.

Reine Wohngebiete dienen nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO-2013) dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

3. Ausfertigung PDF - Datei

Ausnahmsweise können zugelassen werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vorgeschrieben sind des Weiteren entlang der Uhlandstraße eine zweigeschossige und in den übrigen Bereichen eine eingeschossige offene Bebauung sowie eine Grundflächenzahl (GRZ)[9] von 0,4. Weitere Details finden sich im o. a. B-Plan.[10]

Für das Bewertungsobjekt waren in Bauakte Baugenehmigungen und Schlussabnahmen für die vorgefundenen Nutzungen des Keller- Erd- und Obergeschosses sowie der Garage vorhanden. Über den Ausbau des Dachgeschosses waren in der Bauakte keine Unterlagen zu finden.

3.6. Entwicklungszustand

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

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

2. Bauerwartungsland

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

3. Rohbauland

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

4. Baureifes Land

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

5. Sonstige Flächen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um baureifes Land.

3. Ausfertigung / PDF - Datei

[9] Die Grundflächenzahl gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Sie wird mit ein oder zwei Dezimalstellen angegeben.
[10] https://www.bauleitplanung-detmold.de

3.7. Abgabenrechtliche Situation

Laut tel. Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Detmold/ Herr XXXX vom 21.06.2023 und 03.07.2023 sind die Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch endgültig hergestellt und das Bewertungsobjekt bezüglich der Beiträge und Abgaben nach BauGB beitrags- und abgabenfrei.

Die Beiträge nach KAG[11] sind ebenfalls abgegolten.

3.8. Obligatorische Rechte

Das Bewertungsobjekt steht seit einiger Zeit leer.

3.9. Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 30.06.2023) weder in einem Landschafts- noch Wasserschutzgebiet.[12]

3.10. Starkregen- u. Hochwassergefahren

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.[13]

Auch bei Starkregen (90 mm/Std.) ist auf dem Grundstück lt. Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 30.06.2023) nicht mit einer Überflutungsfläche zu rechen.[14]

3.11. Tatsächliche Eigenschaften

3.11.1. Erschließung

Das bebaute Reihengrundstück grenzt im Süden an die Uhlandstraße.

Es ist an das Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Wasser, Gas und Abwasser angeschlossen.

3.11.2. Beschaffenheitsmerkmale

Der Zuschnitt des rechteckigen, relativ ebenen Grundstücks und die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, sowie die Lage zu der anliegenden Straße kann dem beiliegenden Ausschnitt aus der Flurkarte entnommen werden.

<u>Grundstücksmaße</u>

- Straßenlänge Uhlandstraße ca. 17,20 m
- Ø Breite ca. 17,20 m

3. Ausfertigung / PDF - Datei

[11] KAG - Kommunalabgabengesetz
[12] http://geo.kreislippe.de/wasserthemen-umwelt.html?visiblelayers=63/2507
[13] www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/46_werre_a02_rk_nw_b011.pdf
[14] Starkregen Kreis Lippe für Öffentl. noch in Bearbeitung (arcgis.com)

- Ø Tiefe ca. 52,00 m

Die Maße wurden im Ortstermin abgeschritten und dem Onlineportal Tim online entnommen, sie plausibilisieren die im Liegenschaftsnachweis angegebene Grundstücksgröße von 893 m².

Die Hofflächen sind mit einem Beton-Verbundsteinpflaster befestigt.

Das Grundstück grenzt im Süden an öffentliche Verkehrsflächen

Die angrenzende Straße (Uhlandstraße) verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über eine marode uneinheitliche Asphalt-Fahrbahndecke mit vielen Ausbesserungen.

Gehwege sind nicht vorhanden.

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

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

Die örtlich vorgefundene Nutzung stimmt mit den Katasterangaben „893 m² Wohnbaufläche“ überein.

4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1. Vorbemerkungen

Vergl. 1.5.

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

4.2. Baujahr

Haupthaus 1963 / Anbau 1979

Historie:

- 20.10.1961

Bauantrag

- 24.10.1961

Baugenehmigung

- 08.08.1961

Rohbauabnahme

- 12.07.1963

Schlussabnahme

3. Ausfertigung / PDF - Datei

- 10.06.1978

Bauantrag für den Anbau

- 23.06.1978

Baugenehmigung.

- 24.10.1978

Rohbauabnahme Anbau

- 25.10.1979

Schlussabnahme

Modernisierungen / Instandhaltungen

Außenwände

- 1979

Fassadendämmung des Altbaus /Wärmedämmverbundsystem mit ca. 6 cm Dämmstärke

Dach

Fenster und Außentüren

- 1979

Austausch der Fenster im Haupthaus

- 1986

Austausch der Hauseingangstür im Haupthaus

- Ca. 2020

Austausch von 2 Kelleraußentüren / Kunststoff mit Doppelverglasung

Innenwände und Türen

- Ca. 1978

Einbau von Leichtbauwänden und Türen im Dachgeschoss

- 2020

Erneuerung der Wandbeläge und Streichen der Zimmertüren im EG und OG

Decken und Treppen

- 2020

Neue Farbgestaltung der Holzverkleidung im EG

Fußböden

- 2020

Erneuerung der Fußbodenbeläge im EG und OG

Sanitär

- 1978/79

Einbau eines Badezimmers im DG

3. Ausfertigung / PDF - Datei

- 1990

Einbau eines Badezimmers und Erneuerung des Gäste WCs im EG

Heizung

- Ca. 1990

Einbau einer Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung im KG

Sonstige Technische Ausstattungen

- Ca. 2020

Sicherungskasten / Elektrohauptverteilung erneuert

Modernisierung des Grundrisses

- 1979

Größeres Wohnesszimmer im Anbau

4.3. Bauweise des Gebäudes

Haupthaus/Altbau

- Massiv
- Zweigeschossig
- Satteldach
- voll unterkellert
- zum Teil ausgebautes Dachgeschoss*

Anmerkung

Der Ausbau des Dachgeschosses ist relativ einfach gestaltet, das vorhandene Badezimmer ist stark abgenutzt und eine Baugenehmigung konnte in der Bauakte nicht gefunden werden.

Anbau

- Massiv
- eingeschossig
- Flachdach
- voll unterkellert

Außenmauerwerk

Keller	Mauerwerk
Erd- bis Dachgeschoss	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
	Schornsteinkopf mit Faserzementplatten verkleidet
	Nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor 1995

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Innenmauerwerk

Kellergeschoss	Mauerwerk
Erdgeschoss	Mauerwerk
Dachgeschoss	Leichtbauwände

Fundamente

Nicht bekannt

Dachkonstruktion

Satteldach / Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung (Tonziegel)

Pappverkleidung und Glaswolle im nicht ausgebauten Dachgeschoss / der Spitzboden konnte nicht besichtigt werden

Dachrinnen und Fallrohre aus Zink

Anbau: Flachdach mit Kiesschüttung / Fallrohre aus Kunststoff

Decken

Kellergeschoss:	Beton
Erd- u. Obergeschoss	Beton
Dachgeschoss:	Kehlbalkenlage

Geschosstreppe

Keller- zum Erdgeschoss:

Stahlbeton mit Fliesenbelag

Erd- zum Dachgeschoss:

Stahlbeton mit Marmorbelag

Dachgeschoss zum Bodenraum

Keine Treppe o. ä. vorhanden

Kelleraußentreppe

Stahlbeton mit Fliesenbelag

4.4. Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Grundriss-Gestaltung

Einfamilienhaus / bauzeittypisch

Kellergeschoss

3 Kellerräume, Hausanschlusskeller, Heizkeller, Waschkeller, Flur (l. H. ca. 1,99 m – ca. 2,18 m)

Erdgeschoss

Wohn- Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Gäste WC, Diele, Terrasse (l. H. ca. 2,48 m)

Obergeschoss

4 Schlafzimmer, Bad, Flur, Balkon (l. H. ca. 2,54 m)

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Dachgeschoss

2 Zimmer, Bad, Flur (l. H. ca. 2,30 m)

Ausrichtung

Das Wohnzimmer ist nach Westen und der Balkon im OG nach Süden zur Straße hin ausgerichtet.

Der Eingang befindet sich im Osten.

Belichtung/Besonnung

Besonnung und Belichtung sind grundsätzlich gut.

Lüftung

Natürlich über Fenster

Fußboden

Keller

Fliesen

Erdgeschoss

Venylbelag, Parkett (Mosaik) im Schlafzimmer, im Bad und WC Fliesen

Obergeschoss

Venylbelag, im Bad Fliesen

Dachgeschoss

Textil- und PVC Beläge

Fenster

Kellergeschoss

Metall/Kunststofffenster mit Einfachverglasung

Wohngeschosse

Kunststofffenster mit Doppelverglasung (vor 1995 /nicht zeitgemäßer Wärmeschutz)

Rollläden z. T. nachgerüstet mit Elektroantrieb

Dachflächenfenster aus Holz

Fensterbänke

Außen: Stein

Innen: Stein

Außentüren

Haustüranlage mit Seitenteil - aus Metall (ca. 1986) mit Glaseinsatz (Doppelverglasung vor 1995 /nicht zeitgemäßer Wärmeschutz)

Innentüren

Kellergeschoss

Stahlzargen mit Holztüren/ Metalltüren

Wohngeschosse

Holzzargen – Holztürblätter tlw. mit Glaseinsatz / vorwiegend weiß gestrichen

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Wände und Decken

Keller

Die Wände und Decken sind vorwiegend geputzt und gestrichen / Wände im Keller des Anbau tapeziert

Wohngeschosse

Die sind Wände geputzt, tapeziert und gestrichen

Die Decken im EG sind verkleidet / im OG und DG vorwiegend tapeziert und gestrichen

Küche:	Spiegel aus dem Material der Küchenarbeitsplatte / Holzwerkstoff
Badezimmer und Gäste WC:	Im EG und DG sind die Wände vorwiegend raumhoch und im OG halbhoch gefliest

Sanitäre Einrichtungen

Kellergeschoss

Wachbecken /Ausgussbecken im Waschkeller

Erdgeschoss

Gäste WC mit Stand-WC und Waschbecken/ Sanitärfarbe grau

Badezimmer mit Badewanne, Dusche einschl. Schiebetür, Waschbecken und Hänge-WC / Sanitärfarbe weiß

Obergeschoss

Badezimmer mit Waschbecken, Stand-WC , Badewanne und Dusche einschl. Schiebetür/Sanitärfarbe weiß

Dachgeschoss

Badezimmer mit Waschbecken, Stand-WC und Dusche einschl. Schiebetür/Sanitärfarbe grün

Außen

Wasserhahn mit Kaltwasser an der Giebelseite im Norden

Küche

Wasser- und Abwasseranschlüsse, Stromanschlüsse

Heizungsanlage

Gasheizung mit Warmwasserbereitung

Rippenheizkörper und Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Heizkörper im Kellergeschoss

Installation / Strom

Kellergeschoss

Stromleitungen im Altbau vorwiegend auf Putz

Erd- und Dachgeschoss

Nicht ganz zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen

Einfache Abdeckungen

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Hauptsicherungs-bzw. Zählerkasten mit Kippschaltern (ca. 2020)

Klingelanlage mit Sprech- und Öffnungsfunktion

Energetische Situation

Es liegt kein Energieverbrauchsausweis vor.

Es wird eine dem fiktiven Baujahr entsprechende energetische Situation unterstellt.

Anmerkung:

Wenn ein, mit einem Gebäude bebautes Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht an einem bebauten Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft werden soll, hat der Verkäufer gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz(GEG) vom 01.11.2020 dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen.

Kanaldichtigkeitsprüfung

Es liegt keine Bescheinigung vor.

Anmerkung

Nach § 61 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert am 04.01.2023, sind Hausbesitzer, die eine Abwasseranlage betreiben, grundsätzlich verpflichtet, den Zustand und die Funktionsfähigkeit ihrer Abwasserleitungen zu überwachen.

Innerhalb von Wasserschutzgebieten sind Haus- und Grundstückseigentümer verpflichtet ihre privaten Abwasserleitungen auf Dichtheit zu überprüfen. Der Kommune ist gem. § 8 SüwVO Abw NRW (Selbstüberwachungsverordnung Abwasser NRW) eine Dichtheitsbescheinigung vorzulegen.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Für weitere Angaben wird auf die Internetseiten der Stadt Detmold und des Kreises Lippe verwiesen.

Rauchmelder

Vereinzelt vorhanden

Anmerkung

Seit dem 31.12.2016 sind für bestehende Wohnungen in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die als Rettungswege dienen gemäß § 49 Abs. 7 Landesbauordnung NRW Rauchmelder einzubauen.

4.5. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:

Hauseingangspodest mit 2 Steigungen einschließlich Überdachung, Kelleraußentreppe mit 8 Stufen, Terrasse auf Betonsockel mit massiver Brüstung und Treppe in den Garten, Balkon

4.6. Außenanlagen

Rasenflächen, Sträucher und Bäume

Hofflächen mit grauen Verbundsteinen aus Beton gepflastert

Einfriedigung: niedrige Grenzmauer zur Straße tlw. lebende Hecken

3. Ausfertigung - Daten

4.7. Nebengebäude

Garage

Baujahr:	1963
Größe:	ca. 6,00 m x 3,51m
Bauart:	Massivbauweise
Dach:	Flachdach/ Beton mit Bitumen
Boden:	Beton mit Fliesenbelag
Fenster:	Fensteröffnung zum Geräteschuppen
Tor:	Garagenschwingtor / manuell
Elektroanschluss:	vorhanden
Wasseranschluss:	nicht vorhanden
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	rechnerisch 0 Jahre
Zustand:	Unterhaltungsrückstände

Anbau an die Garage

Baujahr:	1963
Größe:	ca. 2,80 m x ca. 3,51m
Bauart:	Massivbauweise
Dach:	Holzkonstruktion sehr flach geneigt mit Wellzementplatten eingedeckt
Boden:	Beton mit Fliesenbelag
Fenster:	Einfach
Tür:	Metall
Elektroanschluss:	vorhanden
Wasseranschluss:	nicht vorhanden
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	rechnerisch 0 Jahre
Zustand:	Unterhaltungsrückstände

Pergola /überdacht

	Zwischen Anbau und Garage
Baujahr:	ca. 1979
Größe:	ca. 3,25 m x ca. 6,40 m
Bauart:	Holzkonstruktion
Dach:	leicht geneigte transparente Kunststoffplatten
Boden:	Verbundsteinpflaster / grau

3. Ausfertigung / PDF - Datei

4.8. Zustand des Bewertungsobjektes

Allgemeinbeurteilung

Das Wohnhaus befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem z. T vernachlässigten Unterhaltungszustand.

Die Optik wird gem. Grundstücksmarktbericht mit „schlechter als normal ansprechend“ eingestuft.

Es waren folgende Unterhaltungsrückstande bzw. Mängel und Schäden vorhanden:

- Außenwände

Feuchtespuren mit Putzschäden innen im Keller, insbesondere an den westlichen Außenwänden und stärker im Anbau

Fassade mit Rissen und Schmutzablagerungen durch Witterungseinflüsse

Putz- und Anstrichschäden sowie Rissbildungen am Sockel und in den Fensterlaibungen

- Dach
- Fenster und Außentüren

Dachflächenfenster mit Feuchtigkeitsschäden

- Innenwände- und Türen
- Fußböden

Feuchteschäden am Parkett im Bereich vor der Terrassentür

- Decken und Treppen
- Sanitäreinrichtungen

Die Sanitäreinrichtungen Im OG- und DG sind veraltet und kleinteilig / Oberflächen der Sanitärobjekte tlw. schadhaft

- Heizung

Die Heizungsanlage im Keller von ca. 1990 ist ca. 33 Jahre alt – Anstrichschäden insbesondere an den Heizkörpern im DG

- Sonstige Ausstattung

Relativ wenige und tlw. schadhafte Schalter und Steckdosen

Fehlende Rauchmelder

- Besondere Bauteile

Kellerhals mit Rissbildungen und Feuchteinwirkung, Feuchteeinwirkung unterhalb der Eingangsüberdachung, Terrassenbrüstung mit starken Rissen und Feuchtigkeitsschäden, Terrassenbelag schadhaft, Gartentreppe abgängig, Fliesen auf dem Balkon stark vermoost, aus den Fugen wächst zum Teil Gras.

- Außenanlagen

Allgemeiner Pflegerückstand

Verbundsteinpflaster teilweise stark durchgrünt,

3. Ausfertigung / PDF - Datei

- Nebengebäude

Garage einschl. Abstellraum – Risse in den Außenwänden innen und außen, Feuchtspuren an der Fassade, Feuchtespuren innen mit Putzschäden, stark verschmutzte Betondecke (innen), Garagentor mit Rostansatz, von außen sichtbare Holzkonstruktion benötigt einen Anstrich, Wellzementplatten (Dachdeckung auf dem Geräteschuppenanbau) wahrscheinlich mit Asbest

Pergola – Dachfläche verschmutzt**,** Anstrich der Holzkonstruktion erneuerungsbedürftig

4.9. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung

Das Bewertungsobjekt wurde als Einfamilienhaus konzipiert und wohnlich genutzt.

Es wird hier auch zukünftig von einer wohnlichen Nutzung ausgegangen.

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt lt. Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2022 einen Rückgang der Anzahl der Verträge und gleichzeitig auch einen Rückgang des Geldumsatzes. Die Preistendenz blieb überwiegend positiv.

Im Jahr 2022 wurden im Kreis Lippe 986 Ein- Zweifamilienhäuser verkauft. Das entspricht einem Rückgang zum Vorjahr von 19 % Der Preisindex lag Ende 2021 bei 130, stieg bis zur Jahresmitte auf 137 und fiel zum Jahresende wieder auf 131 ab. Bei der Preisentwicklung waren aber örtliche Unterschiede zu beobachten.

In Stadtgebiet Detmold wurden 194 Ein- und Zweifamilienhäuser für 65,14 Millionen € verkauft. Das entspricht einem Durchschnittserlös von ca. 336.000 €/E-ZFH.

In der Baujahraltersklasse 1950 – 1974 wurden im Kreis Lippe 184 Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 262.141 €, bei einer Wohnfläche von 150 m² und einer Grundstücksgröße von 631 m², verkauft. Das entspricht einem Preis von 1.837,70 €/m² Wohnfläche.

Nach meinen Recherchen vor Ort, im Internet und in der regionalen Tageszeitung, sowie nach Rücksprache mit ortskundigen Maklern ist das Angebot an vergleichbaren Einfamilienhäusern im Umkreis von ca. 10 km relativ gering.

Aufgrund der steigenden Zinsen und der momentanen unsicheren wirtschaftspolitischen Lage sind allgemein eine Kaufzurückhaltung und weiterhin zumindest eine Stagnation beim Preisniveau zu beobachten.

Auch ist zu beobachten, dass Bestandsimmobilien mit einer geringen Energieeffizienz es zunehmend schwerer am Markt haben, weil die Kosten für Sanierungen wegen gestiegener Handwerkerpreise und Lieferkettenproblematiken schwer zu kalkulieren sind.

3. Ausfertigung / PDF - Datei

5. Kennzahlen

5.1. Bebaute Fläche /Grundfläche

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

Grundfläche des Gebäudes:

(9,28 m x 10,50 m) + (0,80 m x 3,71 m) + (7,07 m x 5,39) = 138,51 m²

Grundfläche der Garage:

8,90 m x 4,15 m = 36,94 m²

Grundflächen der Hofflächen/ Wege /Pergola:

Ca. 120 m² (grob ermittelt aus TIM-online)[15]

Insgesamt: 138,51 m² + 36,94 m² + 120 m² = 295,45 m² rd. 295 m³

5.2. Grundflächenzahl (GFZ)

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

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

Bebaute Fläche: 290 m²

Grundstücksfläche: 893 m²

GFZ = 295 m² / 893 m² = 0,33

5.3. Bruttogrundfläche

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

Bereich a: überdeckte allseitig umschlossener Bereich

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

Bereich c: nicht überdeckter Bereich

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

Wertansatz

Beim Bewertungsobjekt liegen folgende Gebäudearten vor:

Wohnhaus – Typ 112

Freistehendes Einfamilienhaus, zweigeschossig, vollunterkellert und nicht ausgebautes Dachgeschoss*

[15] TIM-online (nrw.de)

3. Ausfertigung / PDF-Datei

Kellergeschoss:

(9,08 m x 10,39 m) + (0,82 m x 3,71) = 97,38 m²

Erdgeschoss:

(9,22 m x 10,53 m) + (0,82 m x 3,85 m) = 100,24 m²

Obergeschoss

(9,22 m x 10,53 m) + (0,82 m x 3,85 m) = 100,24 m²

Dachgeschoss

(9,22 m x 10,53 m) + (0,82 m x 3,85 m) = 100,24 m²

BGF insgesamt:

97,38 m² + 100,24 m²+ 100,24 m²+ 100,24 m²= 398,1 m²

Anmerkung

Aufgrund der nicht vorhandenen Baugenehmigung und der einfachen der Räume im DG wird von einem Gebäudetyp ohne ausgebautes DG ausgegangen. Der Ausbau wird bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt,

Anbau Typ 203

Kellergeschoss:

7,05 m x 5,36 = 37,79 m²

Erdgeschoss:

7,05 m x 5,50 = 38,78 m²

BGF insgesamt: 37,79 m² + 38,78 m² = 76,57 m²

Garage

Typ – 14.01

Einzelgarage mit Abstellraum

8,90 m x 4,15 m = 36,94 m²

5.4. Wohnfläche

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

Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

Balkone und Terrassen wurden zu ¼ der Fläche berechnet.

3. Ausfertigung / PDF. Datei

Erdgeschoss

Wohnzimmer	[(6,42 m x 4,70 m) + (0,57 m x 3,92 m)]	32,40 m²
Esszimmer	(3,72 m x 4,31 m) + (0,76 m x 2,16 m) – (0,49 m x 0,30 m)	17,52 m²
Arbeitszimmer	4,31 m x 4,43 m	19,09 m²
Bad	2,05 m x 2,44 m	5,00 m²
Küche	3,04 m x 3,82 m	11,62 m²
Abstellraum	1,71 m x 1,74 m	2,98 m²
WC	0,92 m x 1,74 m	1,60 m²
Diele	(3,32 m x 2,81 m) + (2.00 m x 0,60 m)	10,53 m²
Flur/Treppe	(0,90 m x 2,17 m) + (1,18 m x 1,13 m) + (0,92 m x 1,04 m) + (1,19 m x 1,13 m)	5,59 m²
Terrasse	2,60 m x 5,00 m x 0,25	3,35 m²
		109,68 m²

Obergeschoss

Kinderzimmer	(4,98 m x 2,17 m) + (4,36 m x 1,57 m)] – (0,33 m x 0,51 m)	17,48 m²
Kinderzimmer	4,45 m x 4,36 m	19,40 m²
Ankleide	2,05 m x 3,07 m	6,29 m²
Schlafen	3,06 m x 3,85 m	11,78 m²
Badezimmer	(1,95 m x 0,97 m) + (1,70 m x 1,82 m) – (0,14 x 0,75 m)	4,88 m²
Flur	(3.04 m x 1,10 m) + (3,29 m x 1,67)	8,84 m²
Treppenhaus	1,13 m x 1,04 m + 1,80 m x 1,13 m	3,21 m²
Balkon	6,68 m x 1,10 m x 0,25	1,84 m²
		73,72 m²

Dachgeschoss

Die vorhandenen Räume/Zimmer im Dachgeschoss werden als Nutzflächen ausgewiesen

Zimmer	(3,60 m x 1,46 m x 0,5) + (3,60 m x 3,48 m) + (3,60 m x 0,82 m x 0,5)	16,63 m²
Zimmer	(2,48 m x 1,46 m x 0,5) + (2,48 m x 1,43 m) – (0,74 m x 0,64 m)	4,88 m²
Flur	(2,64 m x 0,84 m) + (2,33 m x 1,42 m) + (1,00 m x 1,45 m) + (0,17 m x 0,45 m)	7,05 m²
Dusche /WC	2,13 m x 0,52 m x 0,5 + 2,13 m x 0,89 m	2,45 m²
		31,00 m²

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Wohn- und Nutzfläche insgesamt:

109,68 m² + 73,72 m² + 31,00 = 214,41 = rd. 214 m²

Wohnfläche insgesamt:

109,68 m² + 73,72 m² = 183,40 m² = rd. 183 m²

5.5. Wohnflächenfaktor 1

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

183 m² / 893 m² = 0,21

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

893 m²/ 183 m² = 4,85

5.6. Wohnflächenfaktor 2

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

Erdgeschoss:

100,24 m² (BGF Haupthaus) + 37,79 m² (BGF Anbau) = 138,03 m²

109,68 m² (Wohnfläche) - 3,35 m² (Terrasse) = 106,33 m²

106,33 m² / 138,03 m² = 0,77

Obergeschoss:

72 m² (abzgl. Balkon)/ 100,24 m² = 0,72

Der reziproke Wert: Wohnfläche zu Bruttogrundfläche

ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

138,03 m² / 106,33 m² = 1,30

Obergeschoss:

100,24 m² / 72 m² = 1,39

Anmerkung:

Übliche Wohnflächenfaktoren für Vollgeschosse:

Wfl / BGF zwischen 0,73 und 0,78

BGF/Wfl zwischen 1,37 und 1,28

Die Wohnflächenfaktoren (2) des Bewertungsobjektes liegen im üblichen Werterahmen.

3. Ausfertigung / PDF - Datei

6. Wertermittlung

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

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

6.1. Beschreibung der drei Verfahren

- Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 2021)

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

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann ein unmittelbares Vergleichswertverfahren durchgeführt werden**.** Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

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

Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität insbesondre bei bebauten Grundstücken eher ausgeschlossen.

- Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021)

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

- Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Gebäudewert der baulichen Anlagen. Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normal-Herstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen.

3. Ausfertigung / PDF - Datei

6.2. Wahl des Wertermittlungsverfahren

Können gem. § 6 der ImmoWertV mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere aufgrund der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und zu begründen (§ 6 Absatz 1, ImmoWertV).

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

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

Für die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren sind Quadratmeterpreise vergleichbarer Objekte heranzuziehen.

Für die zu bewertende Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt ein Immobilienrichtwert vor. Das Bewertungsobjekt ist mit dem Immobilienrichtwert ausreichend vergleichbar, sodass dieses Verfahren gemäß § 24 Satz 2 ImmoWertV-2021 angewandt werden kann.

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

Innerhalb der Wertermittlungsverfahren werden verschiedene Merkmale berücksichtigt. Diese Merkmale sind zu erläutern und abzuleiten. Einige Merkmale kommen in verschiedenen Verfahren vor. Im Sachwertverfahren werden die meisten dieser Merkmale benötigt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird deshalb mit dem Sachwertverfahren begonnen. Bei den Merkmalen, die gleich zu behandeln sind, wird in den folgenden Wertermittlungsverfahren auf die vorherige Abhandlung hingewiesen.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV2021 auf der Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt.

6.3. Ermittlung des Bodenwertes

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

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die

3. Ausfertigung / PDF-Datei

durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Richtwertgrundstück / baureifes Land

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für eine eingeschossige Bauweise ein Bodenrichtwert von 230 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2023
Richtwertnummer	2160079
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	1
Fläche:	800 m²
Lagebeurteilung:	170

Ableitung vorläufiger Bodenwert

Der Bodenrichtwert vom 01.01.2023 ist nicht aktuell, so dass eine zeitliche Anpassung notwendig erscheint. Diese Anpassung erfolgt – damit keine Doppelberücksichtigung stattfindet - später im weiteren Verlauf der Wertermittlung beim Sachwert- und Vergleichswertverfahren im Rahmen der Marktanpassung.

Sodass hier im Folgenden ein vorläufiger Bodenwert ermittelt wird.

Vergleich des Bewertungsgrundstückes mit dem Richtwertgrundstück:

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	-	Nordausrichtung /Garten
Baugrundstücksfläche	-	größer
Zuschnitt	o	
Nutzungsart	o	
Baulücke	o	
Sonstige Beschaffenheit	o	

3. Ausfertigung / PDF - Datei

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

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

Für die Nordausrichtung des Gartens wird in Anlehnung an die Fachliteratur[16] eine Wertminderung von 5 % (UKFZ 0,95)vorgenommen.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Größe lauten wie folgt:

800 m² 96,1

900 m² 94,5

893 m² 94,6

Vorläufiger relativer Bodenwert

230 €/m² x 0,95 x 0,94.6 / 97,9 = 211 € /m² rd. 210 €/m²

Vorläufiger Bodenwert

210 €/ m² x 893 m² = 187.500 €

rd. 188.000 €

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der vorläufige Sachwert der Grundstücks (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, des vorläufigen Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwertes ermittelt.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen, ohne Außenanlagen wird mithilfe gewöhnlicher Herstellungskosten und unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

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

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

[16] Kleiber, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, 2023, Seite 1.517

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Der Sachwert ergibt sich aus folgenden Komponenten:

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

6.4.1. Begriffe und Wertansätze

Normalherstellungskosten Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV-2021)

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

Das Bewertungsgebäude entspricht folgendem Gebäudetyp.

1. Zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert

Einordnung: Typ 111 NHK 2010

vorwiegende Standardstufen 2 – 3[18]

2. Zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert

Einordnung: Typ 212 NHK 2010

vorwiegende Standardstufen 2 – 3

Die Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 betragen demnach zwischen 595 € /m² und 685 € /m².

3. Eingeschossiges Wohnhaus mit Flachdach, voll unterkellert

Einordnung: Typ 203 NHK 2010

vorwiegende Standardstufen 2 – 3

3. Ausfertigung / PDF - Datei

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

[18] Siehe Anlage

Die Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 betragen demnach zwischen 735 € /m² und 845 € /m².

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

Merkmal	Wägungs-Anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%		1			
Dach	15%		1			
Außentüren u. Fenster	11%		0,9	0,1		
Innenwände Innentüre	11%		0,5	0,5		
Decken u. Treppen	11%			1		
Fußböden	5%		0,3	0,6	0,1	
Sanitär	9%			0,6	0,4	
Heizung	9%			1		
Technische Ausstattung	6%		0,3	0,7		
Stufenwertigkeit		0,65	0,72	0,83	1	1,25

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

		1	2	3	4	5	s
Außenwände	23%		0,72				0.1656
Dach	15%		0,72				0,108
Außentüren u. Fenster	11%		0,648	0,083			0,08041
Innenwände und Türen	11%		0,36	0,415			0,08526
Decken u. Treppen	11%			0,83			0,0913
Fußböden	5%		0,216	0,498	0,1		0,0407
Sanitär	9%			0,498	0,4		0,08082
Heizung	9%			0,83			0,0747
Technik	6%		0,216	0,581			0,04782
							0,76981

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

3. Ausfertigung / PDF - Datei

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

	a	b	c	s	
GSK	2	0,72	0,83	0,76981	2,5

Kostenkennwert Typ 1.12

Stufe 2	635 € /m² BGF
Stufe 3	730 € /m² BGF
Stufe 2,5	683 € /m² BGF

Keine Korrektur notwendig

NHK = 683 € /m² BGF

Kostenkennwert Typ 2.03

Stufe 2	735 € /m² BGF
Stufe 3	845 € /m² BGF
Stufe 2,5	790 € /m² BGF

Keine Korrektur notwendig

NHK = 790 € /m² BGF

Baunebenkosten

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

Korrekturfaktoren /Regionalfaktoren

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

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

Brutto-Grundfläche

Siehe Pkt. 5.3

Typ 1.12	398 m²
Typ 2.03	77 m²

Baupreisindex

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

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Wertansatz:

Baupreisindex 2010 = 100

Baupreisindex Mai. 2023 = 177,9[19]

Werthaltige einzelne Bauteile und Einrichtungen

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

Wertansatz:

In Anlehnung an die Fachliteratur[20]

Kelleraußentreppe	4.000 €
Balkon	5.500 €
Hauseingangsstufen /Überdachung	1.500 €
Terrasse	4.000 €
insgesamt	15.000 €

Alter § 4 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV-2021

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

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Haupthaus, dass 1963 und einem Anbau, der 1979 fertiggestellt wurde.

Beide Gebäudeteile bilden eine Schicksalsgemeinschaft. Der neuere Gebäudeteil kann ohne den älteren, in dem u.a. die gesamte Haustechnik vorhanden ist und über den auch die Erschließung erfolgt, nicht genutzt werden.

Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt demnach:

2023 – 1963 = 60 Jahre

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV-2021

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

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

3. Ausfertigung / PDF - Datei

[19] https://www.sprengnetter.de/produkte-services/marktdaten-karten-unterlagen-service/indizes-und-zeitreihen/baupreisindex/

[20] Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023; S. 1653 ff

Wertansatz:

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

Restnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 3 ImmoWertV-2021

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

RND: 80 Jahre – 60 Jahre = 20 Jahre

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassenen Instandhaltungen können die RND verlängern oder verkürzen.

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

Zur Ermittlung der RND wird das Modell aus Anlage 2 der ImmoWertV-2021 angewandt.

Danach gibt es fünf Modernisierungsgrade.

Der Modernisierungsgrad wird in einer von 1 bis 5 reichenden Scala mit Hilfe eines Punktesystems bestimmt.

Modernisierungsgrad Punkte	Bezeichnung
≤ 1	Nicht modernisiert
4	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8	Mittlerer Modernisierungsgrad
13	Überwiegend modernisiert
≥ 18	Umfassend modernisiert

Maximal können 20 Punkte vergeben werden.

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

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

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Die Verteilung der Punkte erfolgt in Anlehnung an die Vorlage der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Die unter Punkt 4.2. aufgeführten Modernisierungen führen zu folgende Punkteverteilung:

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, Abwasser)	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken Fußböden Treppen	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Summe	1,25

Das Modell zur Ermittlung der RND geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann.

Die entsprechende Formel gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 lautet:

a x Alter² /GND – b x Alter + c x GND

Punktzahl 1

1,2500 x 60²/80 – 2,6250 x 60 + 1,5250 x 80 = 20,75

Punktzahl 2

1,0767 x 60²/80 – 2,2757 x 60 + 1,3878 x 80 = 22,93

Punktzahl 1,2

(22,93 – 20,75) x 0,25 + 20,75 = 21,30

Wertansatz:

Die Restnutzungsdauer wird mit rd. 22 Jahren angesetzt.

Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV-2021

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Wertansatz

22 Jahre zu 80 Jahre = 27,5 %

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Übliche Zier- und Nutzgärten, sind im Bodenwert enthalten bzw. werden nicht von jedem potentiellen Käufer berücksichtigt, da sie für ihn nicht nützlich erscheinen. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden berücksichtigt.

Beim Bewertungsobjekt werden keine Anpflanzungen berücksichtigt.

Wertansatz

Die Anlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert angesetzt.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen	9.000 €
Bodenbefestigungen / Gartenmauer	3.500 €
Mängelfreier Zeitwert der Außen- u. sonstigen Anlagen	12.500 €

Nebengebäude

Garage

Pergola

Wertansatz

- Garage

NHK Typ	14.1
Standardstufe	4 [21]
Kostenkennwert:	485 €/m² BGF
RND:	9 Jahre
Alterswertminderungsfaktor:	15
BGF	21 m²

Berechnung:

36,94 m² BGF x 485 €/m² BGF x 1,779 x 0,15 = 4.780 €

- Pergola

Der Zeitwert der Pergola wird in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht auf 1.000 € geschätzt.

[21] Standardstufe - Siehe Anlage

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Garage	4.800 €
Pergola	1.000 €
insgesamt	5.800 €

Sachwertfaktor

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

Wertansatz:

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Lippe hat anhand einer ausgewählten Anzahl von 2.257 Kaufverträgen an Ein- und Zweifamilienhäusern den vorläufigen Sachwert ermittelt und diesen mit dem Kaufpreis verglichen. Die Gegenüberstellung zeigte, dass der bereinigte Kaufpreis dem vorläufigen Sachwert nicht entspricht.

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

Das Bestimmheitsmaß dieser statistischen Analyse/ Regressions-Statistik beträgt 0,479 und der Standardfahler 0,15.

Der Richtwert des Sachwertfaktors für Detmold wurde mit 103 ermittelt und bezieht sich auf folgende Daten:

Bauweise	freistehend
Optik	5 (normal ansprechend)
Lagewert	200 €/m²
Baugrundstücksfläche	650 m²
Baujahr	1975
Wohnfläche	150 m²
Anzahl der Einheiten	1
Gebäudekennziffer	2,7
KG- Anteil	100
Ausgebauter DG-Anteil	100
Anzahl der Vollgeschosse	1

Es müssen folgende Korrekturen vorgenommen werden:

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrektur-wert	Rechen-werte
Gemeinde	Detmold	Detmold			103
Optik	5	4	1	-3,3744	-3,3744

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Lagewert	200 €/m²	170 €/m²	- 30	- 0,0208	0,624
Baugrundstücks-fläche	650 m²	893	+ 243	- 0,0106	-2,5758
Baujahr	1975	1965	- 10	- 0,2545	2,545
Wohnfläche	150 m²	183 m²	+33	- 0,0775	- 2,5575
Anzahl der Einheiten	1	1	0		
GKZ	2,7	2,5	- 0,2	-3,9369	0,78738
KG Anteil	100 %	100%	0	0	0
Ausgebautes DG Anteil	100 %	0	100	0,0391	-3,91
Anzahl der Vollgeschosse	1	2	1	3,3116	3,3116
Sachwertfaktor					97,85

Der ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich auf den 01.01.2023. Vom Gutachterausschuss wurden für das 1. Quartal neue Preisindizes ermittelt, der Index für Ein- und Zweifamilienhäuser sank danach von 131 im 4. Quartal 2022 auf 124 im 1. Quartal 2023. Das entspricht einem Preisrückgang von gut 5 %. Der Sachwertfaktor wird mit 0,92 angesetzt.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV-2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten

Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

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

3. Ausfertigung / PDF - Datei

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

Es wurden insbesondere folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale festgestellt:

Baumängel und Bauschäden

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen und auf nachträgliche äußere Einwirkungen zurückzuführen. Oder sie entstehen als

Folgeschaden aus einem Baumangel.

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

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

Nicht disponible Instandsetzungskosten sind Kosten solcher Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen, insbesondere wenn der Restwert des Gebäudes zu verfallen droht, zwingend erforderlich sind. Sie werden in voller Höhe wertmindernd angesetzt.[22]

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

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

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

<u>Wertansatz</u>

Der Werteinfluss der unter Pkt. 4. 8. „Zustand des Bewertungsobjektes“ Mängel und Schäden wird nach der Wertanteiltabelle und in Anlehnung an die Fachliteratur Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel Baukosten 2020/21 „Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ auf ca. <u>24.000 €</u> geschätzt und wertmindernd angesetzt.

3. Ausfertigung / PDF - Datei

[22] Vergleiche Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 7. Auflage Seite 979

Wirtschaftliche Beeinflussungen

1. Kleinteilige Badezimmer

2. Kein Zugang vom Wohnzimmer in den Garten

3. Ungünstige Form und Belichtung (Fensteranordnung) des Wohnzimmers

4. Garageneinfahrt schwierig – weil die Einfahrt durch den Hauseingang behindert bzw. verengt wird

Wertansatz

Für die Punkte 1 - 4 werden 5 % des alterswertgeminderten Sachwertes der baulichen Anlagen wertmindernd angesetzt.

170.462 € x 0,05 = rd. 8.500 €

Sonstige Wertbeeinflussung

1. Küchenanschlüsse und Fliesenspiegel in einem Schlafzimmer des Obergeschosses

2. Räume im Dachgeschoss mit fehlender Baugenehmigung

3. Heizkörper im Keller

Wertansatz

Der Werteinfluss wird auf 12.000 € geschätzt und werterhöhend angesetzt.

Ausstehende Erschließungskosten

Nach Aussagen der Stadt ist gegenwärtig mit 25 €/m² Grundstücksfläche zu rechnen, der für ein zweigeschossig bebautes Grundstück mit dem Faktor 1,3 zu multiplizieren ist.

25 €/m² x 1,3 x 893 m² = 29.022 €

Bei einem angenommen Zahlungszeitpunkt von in 10 Jahren und einem angenommen Liegenschaftszinssatz[23] von 2 % wird der Betrag wie folgt diskontiert.

Diskontierungsfaktor = 1 / 1 + 0,02^10 = 0,8203

29.022 € x 0, 8203 = 23.807 €

Wertansatz

23.807 €

Rechte und Belastungen

Gem. § 85 BauO NRW 2018 ist eine Baulast eine freiwillig übernommene, öffentlich rechtliche Verpflichtung eines Grundstückeigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zu einem Vorteil gereichen würde. Die Baulast ist im Baulastenverzeichnis einzutragen.

3. Ausfertigung / PDF - Datei

[23] Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV 21) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Vorteil des begünstigten Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf diesem Grundstück erst aufgrund der Baulasteintragung baurechtskonform errichtet werden kann.

Die vorhandene Baulast ist „zu Gunsten“ des Bewertungsobjektes eingetragen. Sie weist keinen eigenen Wert auf, da das Grundstück bebaut ist und dieses im vorgefundenen Umfang erst aufgrund der Baulast ermöglicht wurde.

Der positive Werteinfluss der Baulast ist im Gebäude aufgegangen und somit im

Zusammenhang mit dem Gebäudewert bereits berücksichtigt.

Es erfolgt kein Wertansatz

Wertansatz

Die allgemeinen und besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale betragen insgesamt:

- 24.000 € - 8.500 € + 12.000 € - 23.807 € = 41.307 €

6.4.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag

Typ 1.12		
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	685 €/m² BGF	
Bruttogrundfläche	398 m²	
Wert		272.630 €
Typ 2.03		
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	790 €/m²	
Bruttogrundfläche	77 m²	
Wert		60.803 €
Besondre Bauteile		15.000 €
Zwischenwert		348.433 €
Baupreisindex II 2023	1,779	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am	348.433 € x 1,779	619.862 €

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Wertermittlungsstichtag(WST)		

6.4.3. Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen

	27,5 % x 619.862 €	170.462 €

6.4.4. Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Außenanlagen

		12.500 €

6.4.5. Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Nebenanlagen

		5.800 €

6.4.6. Vorläufiger Bodenwert

		188.000 €

6.4.7. Vorläufiger Sachwert

		376.762 €

6.4.8. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	376.762 € x 0,92 (Sachwertfaktor)	346.621 €

6.4.9. Besondre objektspezifische Grundstücksmerkmale

		44.307 €

6.4.10. Sachwert

	Der Sachwert ergibt sich folgt: 346.621 € - 44.307 €	302.314 €
		Rd.302.000 €

3. Ausfertigung / PDF - Datei

6.5. Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021

6.5.1. Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe hat in Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte Immobilienrichtwerte u.a. für Drei- und Mehrfamilienhäuser ermittelt.

Der relative Standfehler beträgt 25 %

Die Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

Die Richtwerte beziehen sich auf einen mängelfreien m² Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwert enthalten.

Nebengebäude und Stellplätze sind im Richtwert nicht enthalten.

Der Immobilienrichtwert für das Bewertungsobjekt beträgt zum 01.01.2023 – 2.070 € /m² Wohnfläche und ist wie folgt normiert:

Richtwertnummer: 1216001

Gemeinde Pivitsheide

Einfamilienhaus / freistehend

Weiterverkauf

Lagewert 160 €/m²

Wohnfläche 150 m²

Alter 45 Jahre

Baujahr 1978

Einheiten 1

Im Grundstücksmarktbericht wurden Umrechnungskoeffizienten und Korrekturwerte veröffentlicht, mit denen im Folgenden das Bewertungsgrundstück an das Richtwertgrundstück angepasst wird.

<u>Umrechnungskoeffizienten:</u>

Lagewert

IRW	UK	Objekt	UK
160	101,7	170	103,4

Baugrundstücksfläche

IRW	UK	Objekt	UK
650	100	893	104,8

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Wohnfläche durchschnittlich

IRW	UK	Objekt	UK
150	100	183	90,1

Alter

IRW	UK	Objekt	UK
45	100	58	95,9

Bauweise

IRW	UK	Objekt	UK
1	100	1	100

Optik

IRW	UK	Objekt	UK
5	100	4	91,6

Einheiten

IRW	UK	Objekt	UK
1	100	1	100

Umrechnungskoeffizient insgesamt:

103,4/101,7 x 104,8/100 x 90,1/100 x 95,9/100 x 91,6/100 = 0,8433

Marktanpassung : in Korrelation zum Sachwertwertverfahren: 1

Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Immobilienrichtwert	=	2.070 € /m²
Anpassung zur Berücksichtigung von Abweichungen	x	0,8433
Objektspezifischer Vergleichswert /m²	=	1.746 €
Wohnfläche (m²)	x	183 m²
Zwischenwert	=	319.463 €
Nebenanlagen	+	5.800 €
Vorläufiger Vergleichswert		325.263 €
Marktanpassung	x	0,95
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	309.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	44.307 €
Vergleichswert	=	264.693 €

3. Ausfertigung / PDF - Datei

6.5.2. Vergleichswert, mittelbar und annähernd mit Hilfe des Immobilienrichtwertes

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit:

265.000 €

7. Verkehrswert

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

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit (ihrem Gewicht) zu bemessen.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

		Marktangepasst vorläufig
Sachwert	302.000 €	346.621 €
Vergleichswert mittelbar	265.000 €	309.000 €

Die beiden vorläufigen marktangepassten Verfahrensergebnisse liegen um ca. 11 % auseinander und stimmen damit hinreichend überein.

Der Kaufpreis von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes bildet sich, wie bereits unter Punkt 6.1. erläutert, aus subjektiven Bewegründen, das heißt er orientiert sich vorrangig am Sachwert. Der Sachwert spiegelt durch die Marktanpassung, die aufgrund der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wurde, die Lage auf dem Grundstücksmarkt. Auch die im indirekten Vergleichswertfahren angewandten Daten beruhen auf der Auswertung von Kaufpreisen und spiegeln das Marktgeschehen. Eine vollkommene Vergleichbarkeit aufgrund der Individualität der Objekte ist bei diesem Verfahren weniger möglich als beim Sachwertverfahren.

Dem Sachwertverfahren wird demnach das Gewicht 1,0 und dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,5 beigemessen.

Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten vorläufigen marktangepassten Verfahrensergebnissen beträgt:

[(346.621 € x 1,0) + (309.000 € x 0,5)] / 1,5 = 334.080 €

Das entspricht einem Preis/m² Wohnfläche von

334.080 € - (5.800 € x 0,92) / 183 m² = rd. 1.796 €

Der Verkehrswert ergibt sich wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Verkehrswert		334.080 €
allg. und besondere objektspezifische. Grundstücksmarkmale	-	44.307 €
Verkehrswert	=	289.773 €

3. Ausfertigung / PDF Datei

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks – in 32758 Detmold, Gemarkung Pivitsheide VH, Flur 1, Flurstück 367 – zum Wertermittlungsstichtag am 15.07.2023 auf:

Rd. **290.000 €**

(in Worten: zwei – hundert – neunzig – tausend Euro)

Schlusserklärung

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

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

Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bad Meinberg, den 02.08.2023

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

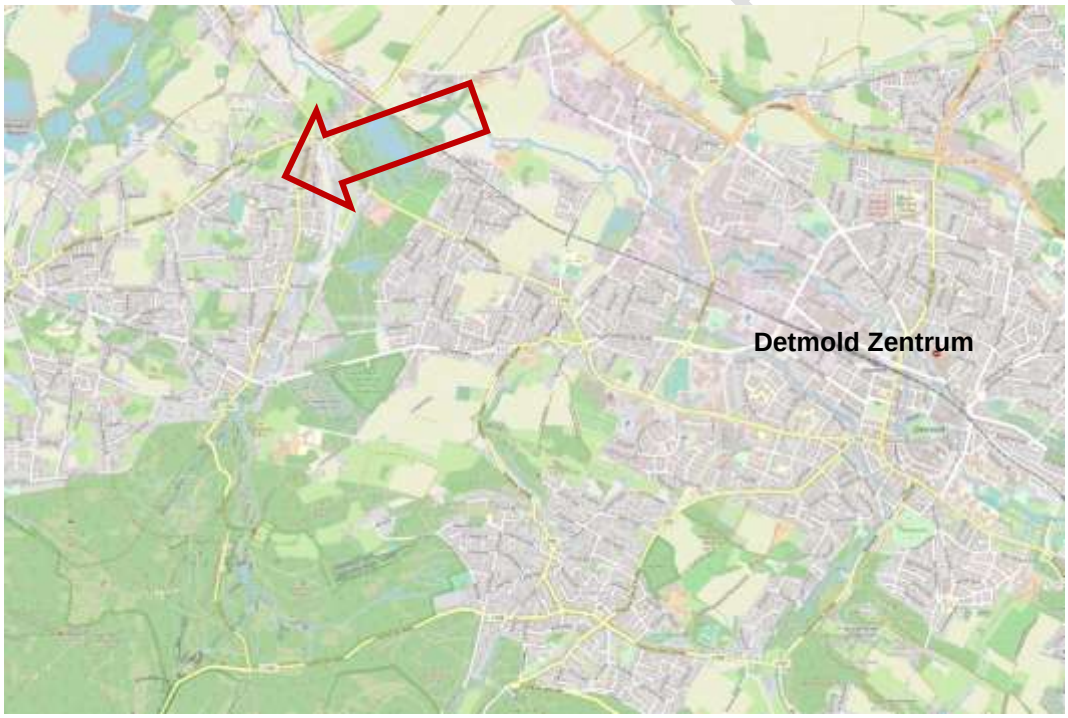
3. Ausfertigung / PDF - Datei

8. Anlagen

8.1. Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage
8.2. Liegenschaftskarte
8.3. Liegenschaftsnachweis
8.4. Bodenrichtwertkarte
8.5. Baulast / Zeichnung und Text
8.6. Bauzeichnungen
8.7. Fotos
8.8. Standardstufen

3. Ausfertigung / PDF - Datei

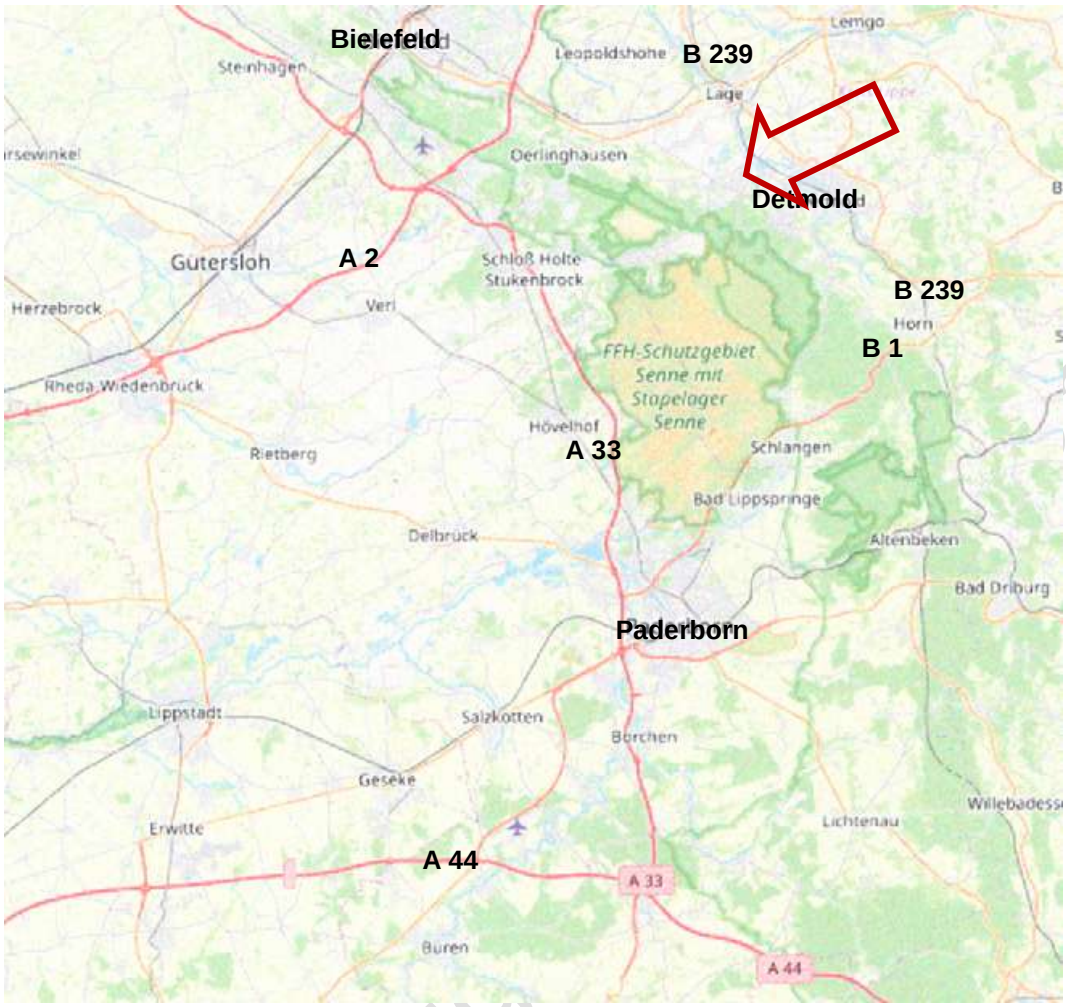
Mikrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 8.1

Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 8.1

3. Ausfertigung

Liegenschaftskarte (Kopie)

Anlage 8.2.

Liegenschaftsnachweis (Kopie)

Anlage 8.3.

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Bodenrichtwertkarte (Kopie)[24]

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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Detmold.

Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 09.06.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -

Anlage 8.4.

[24] https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de

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

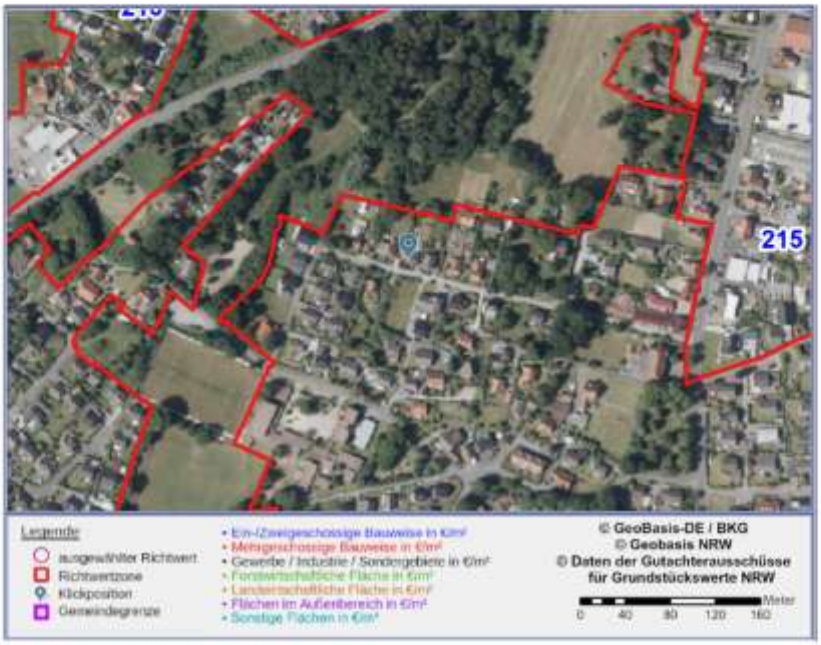


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 02.06.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 2 -

Ausgabe gefertigt am 05.07.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 3 -

Anlage 8.4.

Baulast (Text - Kopie)

Anlage 8.5.

Baulast (Zeichnung - Kopie)

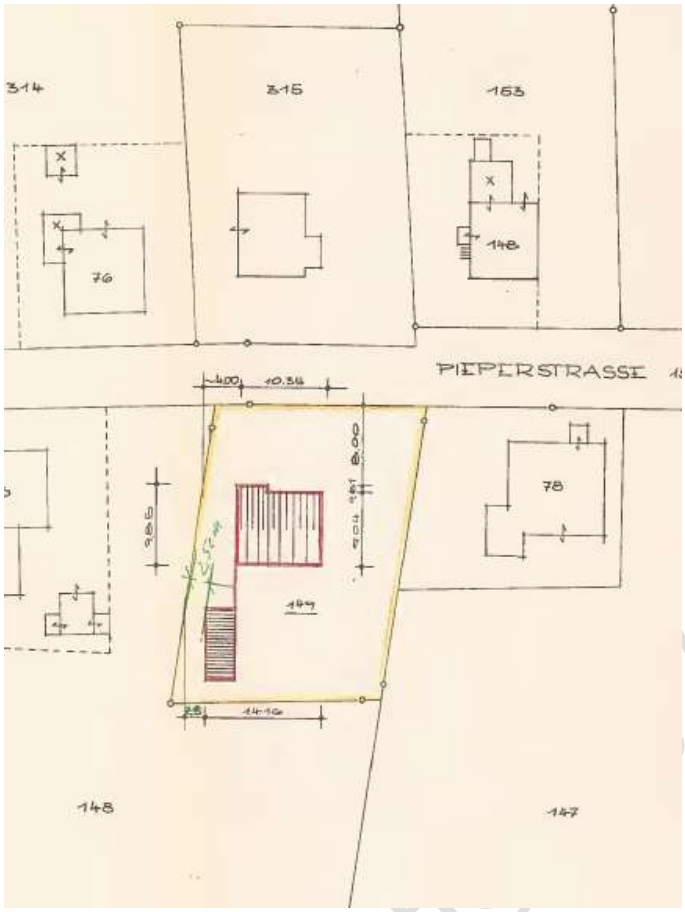
Anlage 8.5.

3. Ausfertigung / PDF - Datei

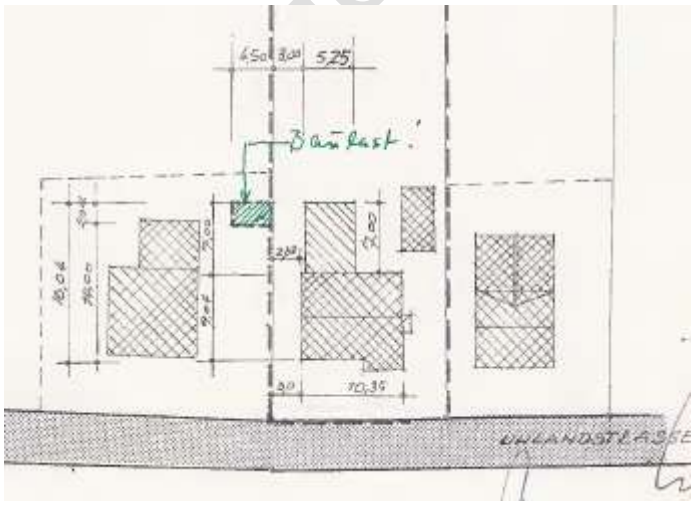
Bauzeichnungen

Lageplan (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

1962



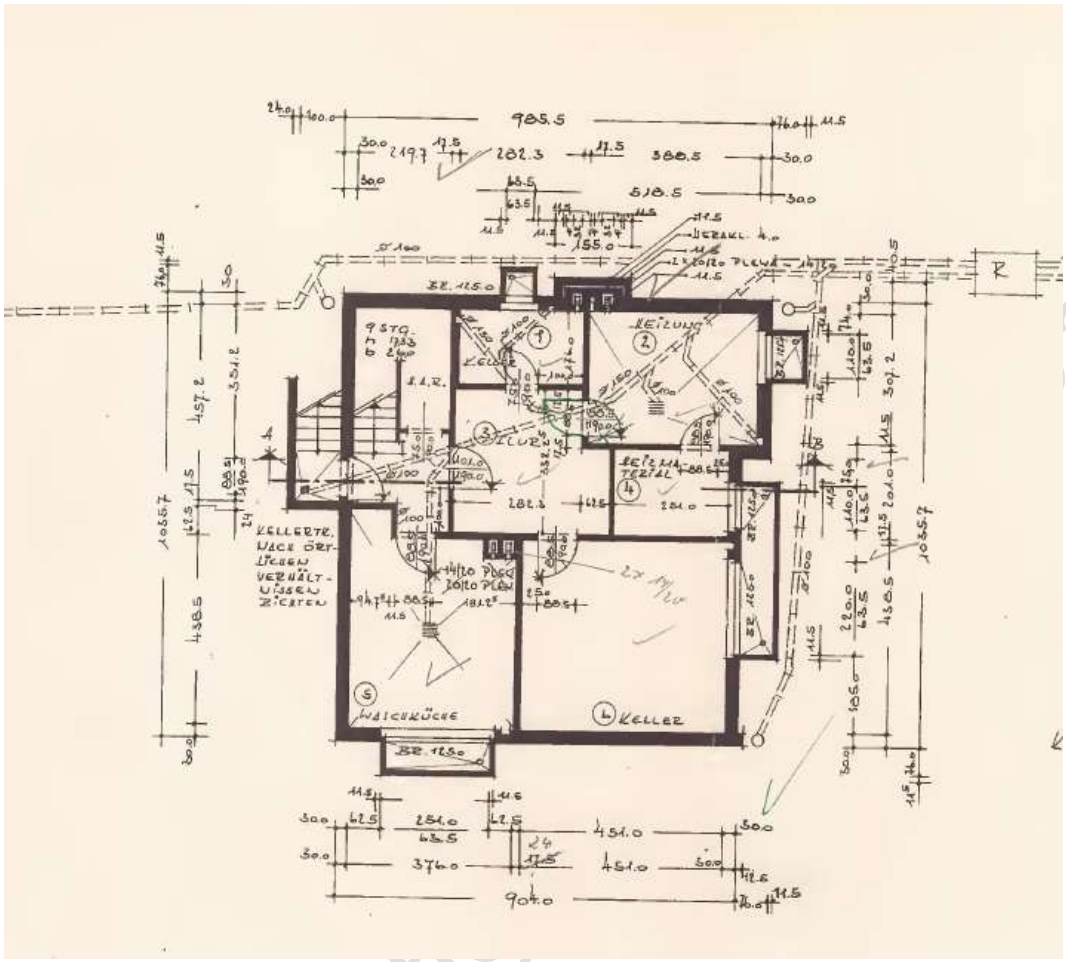
1978



fertig / PDF - Datei

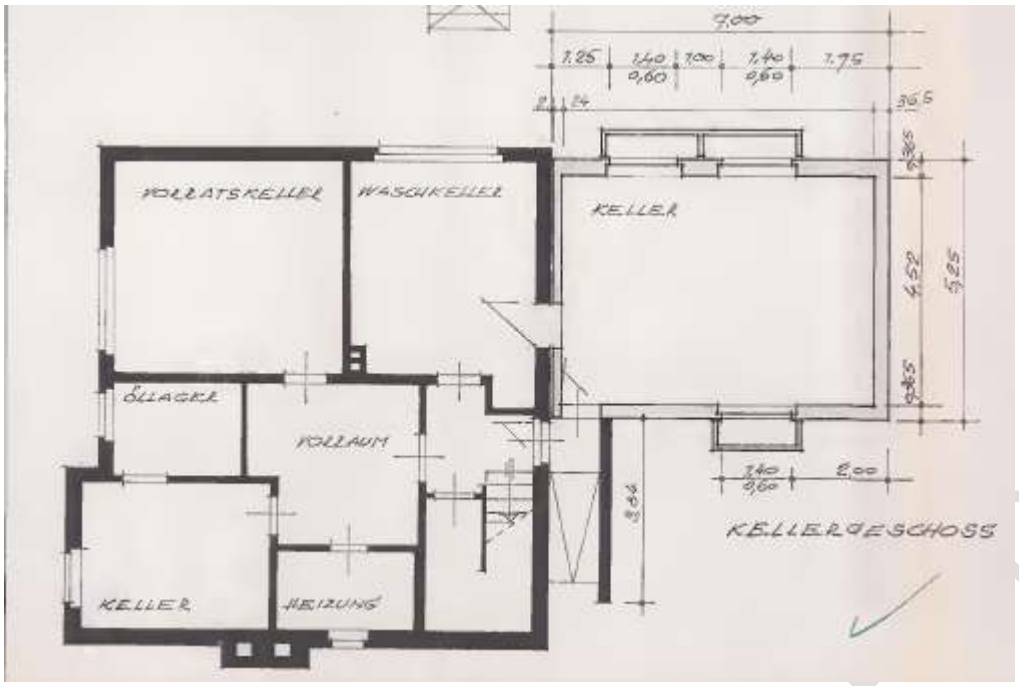
Kellergeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

1962



1979 / mit Anbau

3. Ausfertigung Kaufvertrag

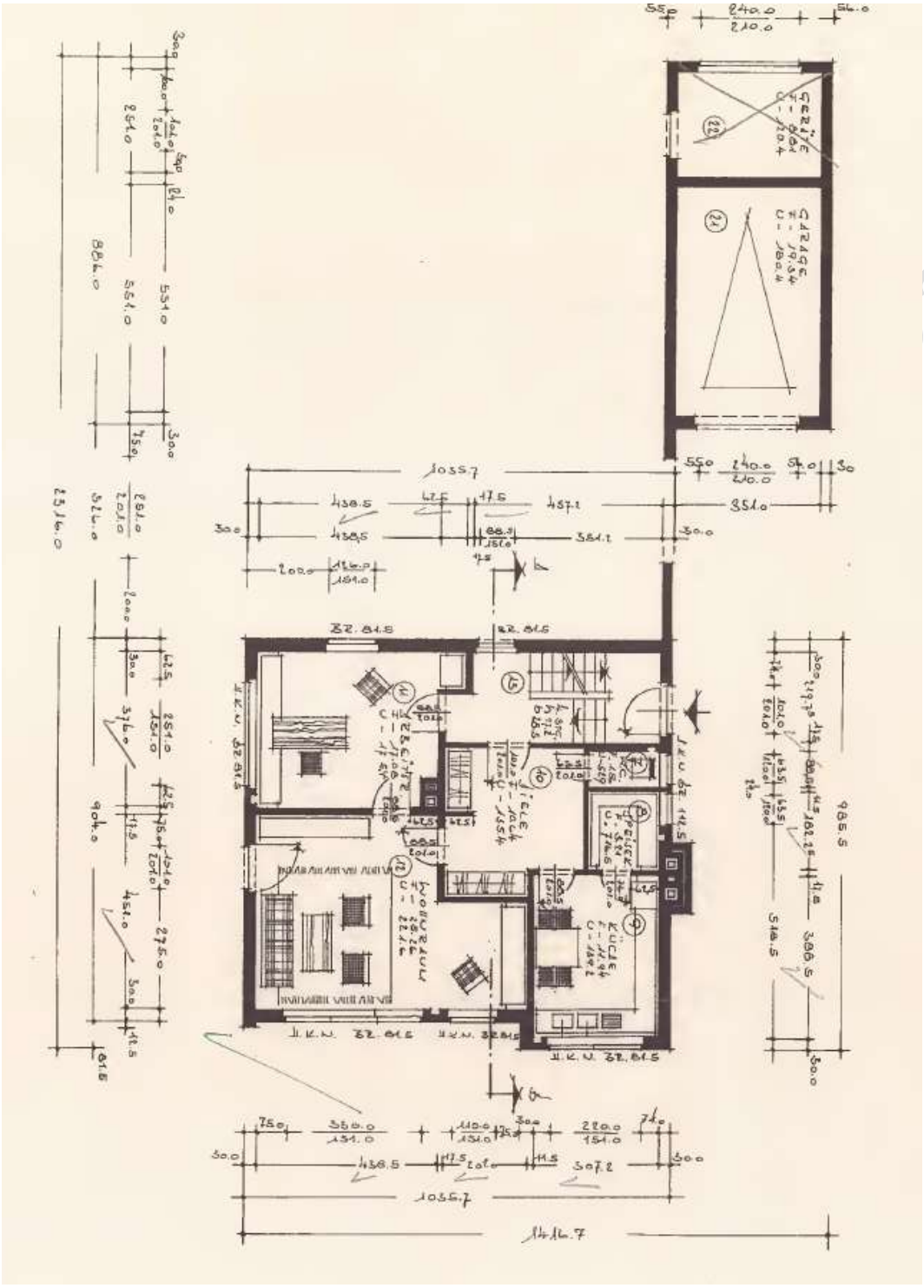


Anlage 8.6.

3. Ausfertigung / PDF Datei

Erdgeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

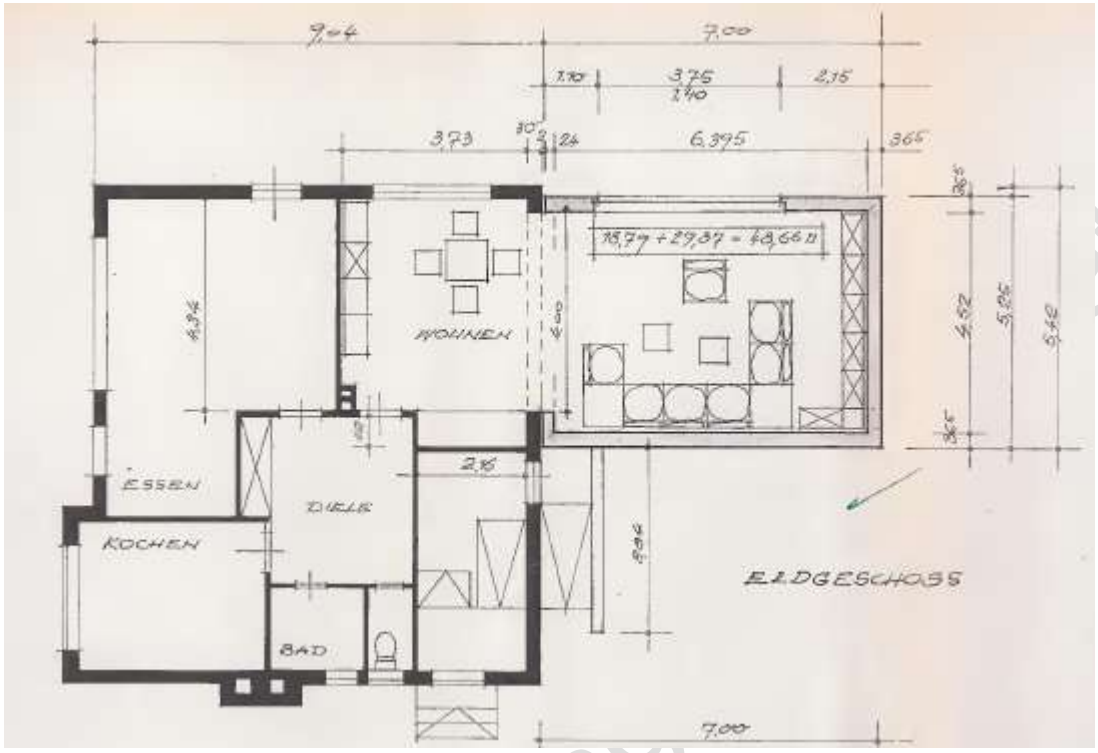
1962



Anlage 8.6.

Erdgeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

1978

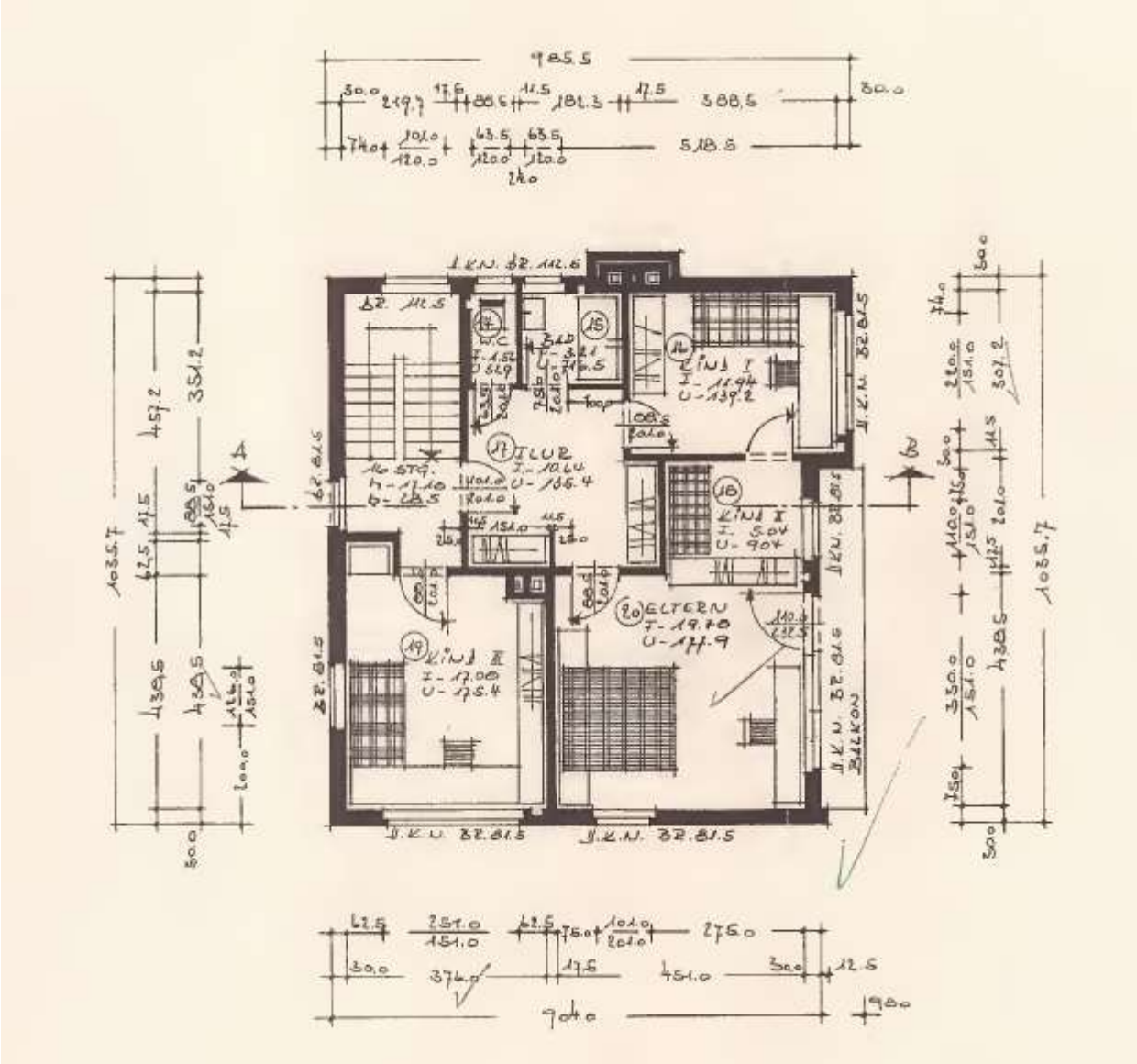


3. Ausfertigung Gerichtsakte

Anlage 8.6.

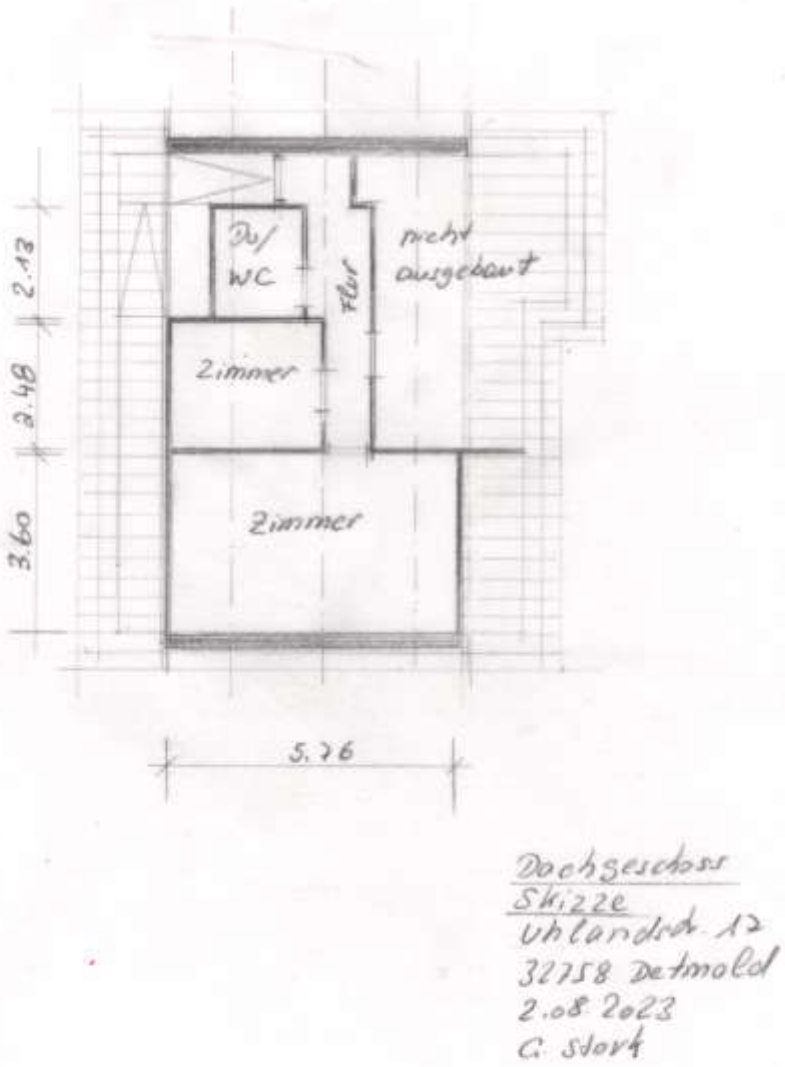
Obergeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

1978



Anlage 8.6.

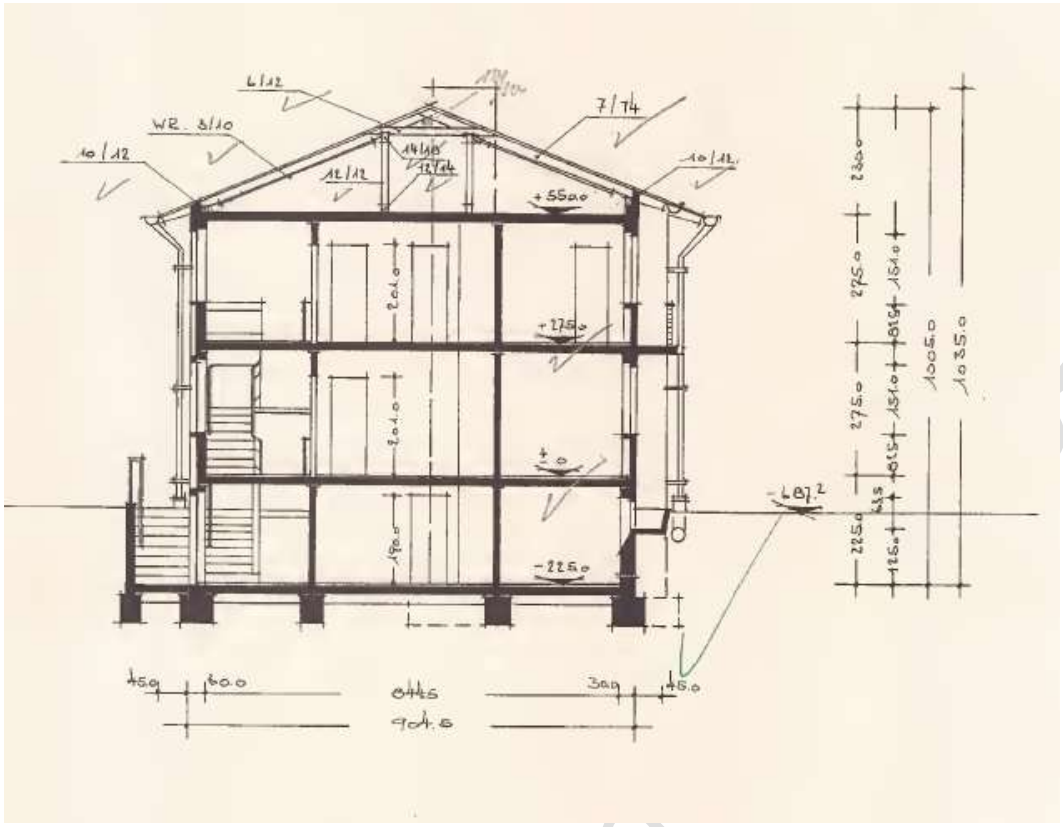
Dachgeschoss (Skizze – unmaßstäblich)



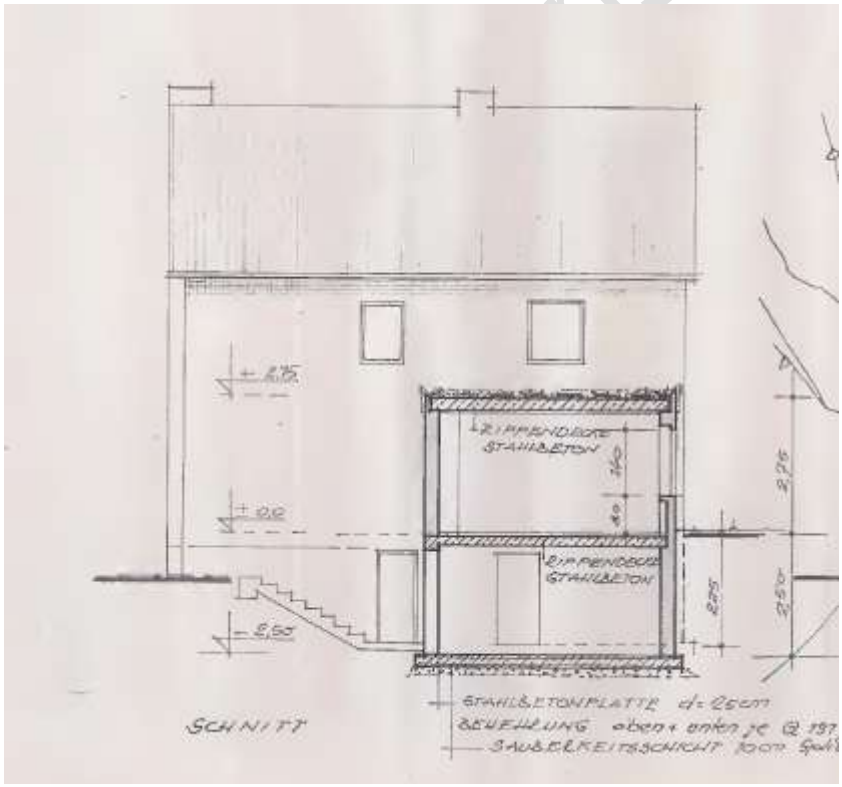
Anlage 8.6.

Schnitt (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

1962



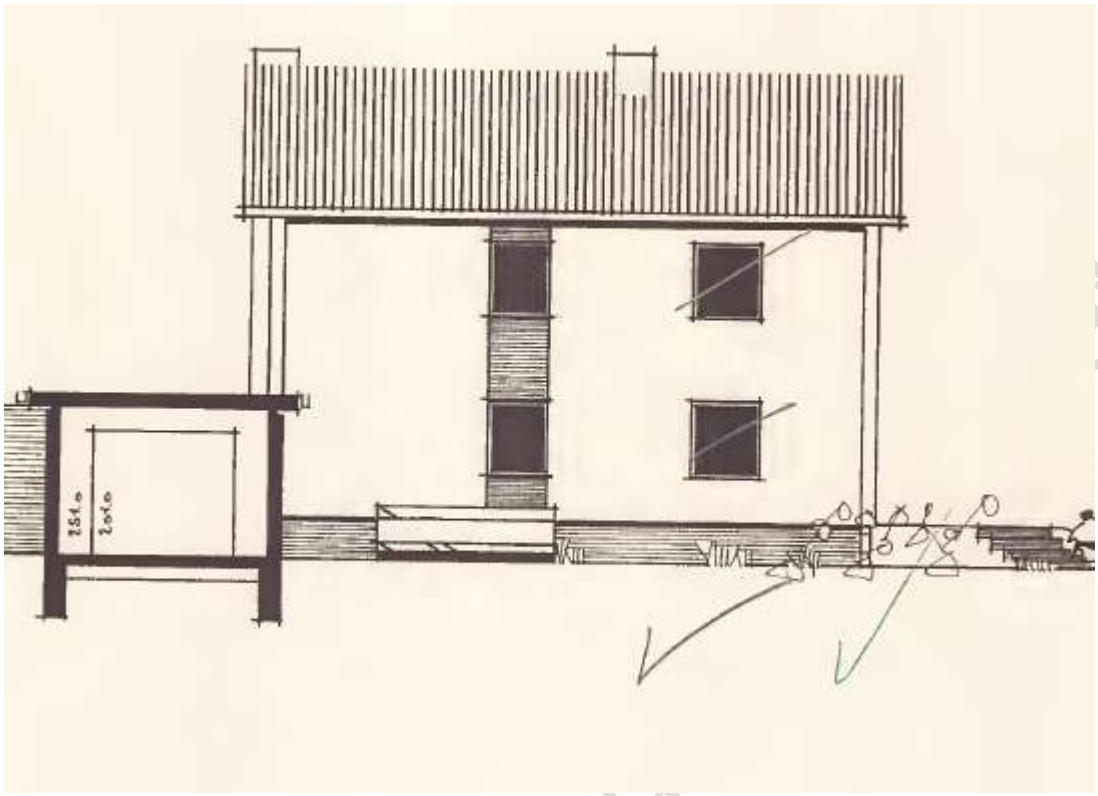
1978



Anlage 8.6.

Ansichten (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

1962(mit Schnitt durch die Garage)



1978 mit dem neuen Anbau

Fotos

Die Eigentümer sind mit der Veröffentlichung von Innenraumfotos einverstanden.

Südostecke

Ostfassade / Witterungsschäden/ Schmutz-Ablagerungen

Hauseingang im Osten

Überdachung/ Holzverkleidung schadhaft / Feuchteeinwirkung

Haustür mit Blick ins Treppenhaus

Kellertreppe / Feuchteeinwirkung /Rissbildungen im Kellerhals

Anlage 8.7

Ansicht von Westen/ Schmutzablagerungen

Ansicht von Westen

Terrasse / Belag schadhaft

Gartentreppe / abgängig

Schadhafter Terrassenbelag/schadhaftes Parkett

Anlage 8.7

Ansicht von Westen / Haupthaus / Schmutzablagerungen

Ansicht von Süden / von der Straße

Ansicht von Norden

Dachaufsicht Anbau

Dachaufsicht Pergola und Garage

Anlage 8.7

Keller

Heizungsanlage

Heizungsanlage / gedämmte Rohrleitungen

Waschkeller

Ausgussbecken im Waschkeller

Feuchtespuren

Hausanschlüsse

Anlage 8.7

Treppe vom Haupthaus in den Anbau

Partykeller / Feuchte an den Außenwänden

Feuchte /Detail

Treppe EG / KG

Erdgeschoss

Eingangsbereich

Dielentür

Anlage 8.7

Gäste WC

Küche

Schlafzimmer

Badezimmer mit Wanne

Dusche / schadhaft

Wohnzimmer

Anlage 8.7

Wohnzimmer

Stromkasten

Obergeschoss

Zimmer mit Fliesenspiegel

Badezimmer

Badewanne

Stand-WC

Schadhafte Duschwanne

Schadhafter Fliesenbelag /Balkon

Zimmer

Dielentür

Balkonzimmer

Klingelanlage

Da
tigung

Anlage 8.7

Diele

Dachgeschoss

Treppe ins DG

Badezimmer

Dusche

Stand WC / schadhaft

Anlage 8.7

Dachflächenfenster / Feuchte

Zimmer

Zimmer mit Schornstein

großes Zimmer /Giebelseite

Dachflächenfenster

nicht ausgebauter Dachraum / Pappverkleidung

Anlage 8.7

Nebenanlagen

Garage / Ansicht von Süden

Garage Ansicht von Westen

Garage Ansicht von Osten

Risse in der Garagen-Außenwand

Feuchtespuren an der Westfassade

Innenansicht Garage / Feuchte im unteren Wandbereich

Anlage 8.7

Abstellraum / Garage

Pergola

3. Ausfertigung / PDF - D