

Reiner Baumann

Dipl.-Ing. Architekt AKNW

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 10.06.2025

Objekt-Nr. k19/25

18.06.2025



Grundstück, unbebaut

Bewertungsobjekt	32756	Detmold St. Omer-Straße
------------------	-------	----------------------------

Auftraggeber Amtsgericht Detmold
21 K 1/25

unsignierte PDF-Version

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05231/768-221) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold eingesehen werden. Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amtsgericht zu wenden. Seitens des Sachverständigen ist es nicht gestattet, weitere Informationen zu geben oder Unterlagen auszuhändigen.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- S t i c h t a g ¹	10.06.2025
- Objekttyp	Grundstück, unbebaut
- Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
- Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
- Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
- Unterlagen	Grundbuchblatt vom 09.04.2025 Katasterlageplan M 1:1000 vom 15.04.2025 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.04.2025 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 15.04.2025 Grundstückssachdaten Bodenrichtwertauskunft 2025 Grundstücksmarktbericht 2024 Marktentwicklung
- Besichtigung	10.06.2025
- Besichtigungsumfang	Besichtigt wurde das Grundstück durch Begehung in den wesentlichen Bereichen.
- Beteiligte	Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige
- Gutachtenumfang	11 Seiten, 7 Anlagen, 7 Fotos
- Ausfertigungen	1-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version ²
- Bewertungsumfang	Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks Lagemerkmale und Entwicklungszustand Abgabenrechtlicher Zustand Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Allgemeine Immobilienmarktlage

¹ Bewertung / Qualität

² unsigned

- Baulasten³ werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
- Rechte / Lasten
Grundbuch werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt

Vorbehalte

- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren, sind nicht Bestandteil der Wertermittlung. Bei stichtagsbezogen wertrelevanten späteren Erkenntnissen wird ggf. eine Ergänzung des Gutachtens vorbehalten.
- Die Darstellung der Grundstückseinfriedungen erfolgt nach Augenschein und gibt ggf. nicht die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse wieder.

Hinweise

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen. Evtl. abgebildete Personen wurden unkenntlich gemacht.

³ öffentlich rechtlich

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Lageadresse 32756 Detmold, St.-Omer-Straße
- Eigentümer
- Kataster

Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
2	506	733 m ²	Erholungsfläche, Garten
- Amtsgericht Detmold
- Grundbuch
Rechte
Lasten
Detmold, Blatt 2924
keine Eintragungen
lfd.-Nr. 1-4: gelöscht
lfd.-Nr. 5: Anordnung der Zwangsversteigerung lastend auf dem ½ Anteil der Abt. I Nr. 6.2
- Baulasten
keine Eintragungen
Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- Altlasten
Das Bewertungsflurstück ist nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

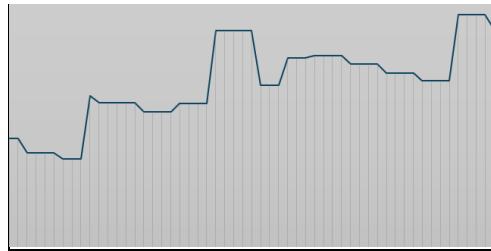
Ortslage

- Ort
Detmold liegt in der Region Ostwestfalen-Lippe im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Mit einer Fläche von 129 km² und ca. 76.000 Einwohnern ist sie die größte Stadt im Kreis Lippe. Verwaltungstechnisch handelt es sich um eine große Mittelstadt. Die Musikhochschule und die Technische Hochschule Ostwestfalen-Lippe machen Detmold zu einer Hochschulstadt. Außerdem hat das Deutsche Jugendherbergswerk hier seine Hauptverwaltung. Von 1468 bis 1918 war Detmold die Residenzstadt der Herren, Grafen und Fürsten zur Lippe, danach bis 1947 Hauptstadt des Freistaats Lippe beziehungsweise des Landes Lippe, welches anschließend in das neue Bundesland Nordrhein-Westfalen eingliedert wurde. Seitdem ist die Stadt Sitz der neu gegründeten

Bezirksregierung Detmold. Von 1932 bis 1972 war Detmold Sitz des Kreises Detmold. Seit 1973 ist Detmold Sitz des aus den zusammengelegten Kreisen Detmold und Lemgo bestehenden Kreises Lippe.

am nordöstlichen Rand des Stadtzentrums

- Mikrolage
- Demografie



Die Einwohnerzahl der Stadt Detmold zeigt eine zunehmende Tendenz. Von 2011 bis 2024 ist eine Steigerung von ca. 2,5 % festzustellen.

- Verkehrslage gute Fern- und mäßige Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage Baulücke
- Straße schmale Anliegerstraße
- Straßenzustand Asphalt, tlw. Fahrspuren
- Umgebung allgemeine Bebauung des individuellen Wohnungsbaus

Merkmale

- Beschaffenheit Bei der Bewertungsfläche handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit Laubbaum- und Buschbewuchs.
Topografie: leicht ansteigend, Erschließungsseite: Süden
Höhenlage: etwa Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Zuschnitt: unregelmäßig⁴
- Abmessungen⁵ ca. 35 m
- Störeinflüsse im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Besonderheiten Der Grenzverlauf ist tlw. in der Örtlichkeit nicht erkennbar.

Erschließung

nicht vorhanden

Öffentliche Abgaben

erschließungsbeitragspflichtig

Baurecht

- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 01-34 „Schorenstraße“ aus 1972
- Festsetzung Straßen- und Böschungsfläche
- Planungsrecht Vorentwurf, 5. Änderung
- Festsetzung reines Wohngebiet (WR), eingeschossige offene Bauweise

Entfernungen

- Städte Lage 11 km, Lemgo 12 km, Bielefeld 32 km, Paderborn 35 km
- Innenstadt ca. 1,5 km
- Bundesstraße B 238 / B 239: ortsdurchquerend
- Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 23 km
- ÖPNV ca. 7 Gehminuten

⁴ etwa dreieckig

⁵ Schenkellängen

- | | |
|--------------|-------------------------------|
| - Bundesbahn | Bahnhof Detmold: ca. 2 km |
| - Flughafen | Paderborn-Lippstadt ca. 50 km |

Versorgung / Dienstleistung

- | | |
|----------------|----------------------------|
| - Nahversorger | ca. 13 Gehminuten |
| - Arzt | alle Fachrichtungen am Ort |
| - Krankenhaus | Klinikum Lippe |
| - Apotheke | ca. 17 Gehminuten |
| - Schule | alle Schularten am Ort |
| - Kindergarten | im Ortsteil |

W E R T E R M I T T L U N G

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

Der 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsgrundlagen

Der Marktwert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind an entsprechender Stelle aufgeführt. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses. Zum Ansatz der im Grundstücksmarktbericht dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen. Hinsichtlich der Verfahrensbeschreibungen wird auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht verwiesen. Weiterhin kommt das Prinzip der wirtschaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung zur Anwendung. Es orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Bei der Wertermittlung ist das Stichtagsprinzip anzuwenden. Liegt der Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit, sind die zum Stichtag vorliegenden Marktdaten der Wertermittlung zugrunde zu legen.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in aller Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

3. BODENWERT

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z.B. Entwicklungsstand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt, für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Er ist in bebauten Gebieten so ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Baulandwerte. Danach sind die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Anschlusskosten für Kanal und Wasser entsprechend der jeweiligen Ortssatzung gezahlt. Abweichungen der Bewertungsfläche von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen wie

- Erschließungszustand
- spezielle Lage
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bodenbeschaffenheit
- Grundstücksgestalt

bewirken in aller Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Sachlage

Nach Auskunft der Stadt Detmold hinsichtlich der Erschließung liegt folgende Sachlage vor:

Straße

Die Erschließungsanlagen sind noch nicht endgültig hergestellt, ein Erschließungsbeitrag nach Baugesetzbuch fällt noch an. Die Erschließungsbeiträge werden auf der Basis der tatsächlich entstandenen Kosten berechnet, diese sind z. Zt. nicht einschätzbar.

Kanal

Für das ursprüngliche Grundstück, St. Omer-Straße 63⁶ wurden die Kanalanschlussbeiträge gezahlt. Dieses Grundstück wurde in mehrere Grundstücke aufgeteilt, unter anderem auch in das Flurstück 506. Das Grundstück 506 liegt an einem Weg, der aktuell zum Straßenausbau zu schmal ist, weil er nicht die Mindestbreite aufweist. Im Moment wäre hier die Erschließung für Straße und Kanal nicht gesichert. Voraussetzung für die Bebauung des Grundstückes Flurstück 506 wäre der Abschluss eines Erschließungsvertrages für Kanal und Straße, was hinsichtlich einer evtl. Änderung des Bebauungsplanes wiederum eine Absprache mit der Stadtentwicklung der Stadt Detmold erforderlich macht. Es sind also zunächst eine Reihe von zu erfüllenden Maßnahmen erforderlich, bevor das Flurstück 506 bebaut werden könnte.

Bodenqualität

In Anbetracht der seitens der Stadt Detmold dargestellten Sachlage wird die Bodenqualität der Bewertungsfläche wie nachstehend eingeschätzt:

Die Bewertungsfläche liegt im Geltungsbereich eines 1972 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes. Die darin enthaltenden Festsetzungen beziehen sich auf eine nicht mehr relevante Planung⁷. In Veränderung der bestehenden Planung liegt im Entwurf eine 5. Änderung des Bebauungsplanes vor. Die Rechtskraft ist jedoch noch nicht eingetreten. Eine Bebauung des Grundstücks ist zurzeit nicht möglich und zukünftig nicht zwingend anzunehmen. Gleichwohl besteht die potenzielle Möglichkeit einer baulichen Grundstücksnutzung. Hinsichtlich der zuzuordnenden Bodenqualität wird die Bewertungsfläche als „Bauerwartungsland“ eingeschätzt. Die Qualität „Bauerwartungsland“ stellt per Definition Flächen dar, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit er-

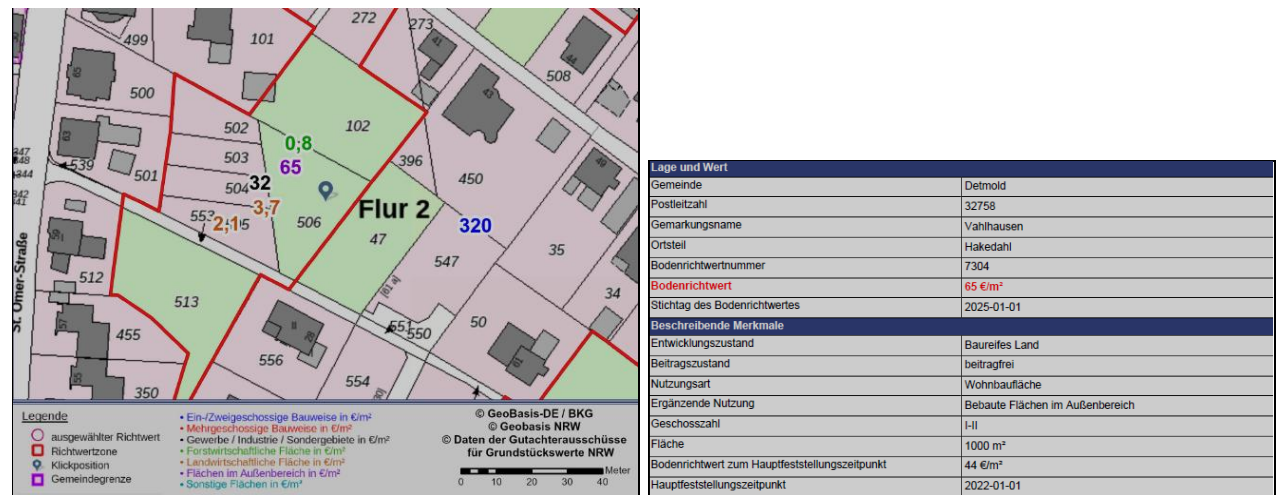
⁶ jetziges Flurstück 501

⁷ Trassenführung der Nord-Ost-Umgehungsstraße

warten lassen. Eine Gewähr, dass sich eine Bauerwartungslandfläche zu Bauland entwickelt, besteht nicht.

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert 2025 herangezogen.



Die Bodenrichtwertkarte weist für Außenbereichslage einen Bodenrichtwert von 65 €/m² aus. Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen liegen nicht vor. Ein Vergleich zu Bauerwartungsland ergibt unter Anwendung des Median einen Bodenrichtwert von 80 €/m²⁸. In Hinblick auf Ortslage und geordneten Zuschnitt erfolgt der Wertansatz zur Ableitung des Bodenwertes mit 70 €/m².

Vorläufiger Bodenwert

Der Bodenwert der Bewertungsfläche ergibt sich wie nachstehend:

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m²	Bodenwert
Bauerwartungsland	733 m²	70,00 €	51.310 €

Marktanpassung

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den 01.01.2025. Die allgemeine Entwicklung unbebauter Grundstücke weist eine steigende Preistendenz auf. Zur wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt stichtags- und lagebezogen ein Zuschlag von pauschal 5 %.

- Werteinfluss Marktentwicklung⁹ 2.566 €

Marktangepasster vorläufiger Bodenwert 53.876 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Rodung / Entwildern

Die Nutzung als zukünftiges Bauland erfordert die Grundstücksfreilegung in Form von Rodung und Entwildern. Nach Grundstücksgröße und Art des Aufwuchses werden hierfür die Kosten mit pauschal 38.000 € angesetzt.

⁸ 320 €/m² * 0,25

⁹ 51.310 € * 0,05

Die aufgrund der Wartezeit bis zur Bebaubarkeit anzusetzende Abzinsung erfolgt mit einem Zinssatz von 3,0 % über 10 Jahre, mithin mit einem Barwertfaktor von 0,7441.

- Rodung / Entwilderung

-28.276 €

25.600 €

=====

4. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

In dem vorliegenden Bewertungsfall orientiert sich der Verkehrswert ausschließlich am Bodenwert. Er wird ermittelt mit 25.500 €.

Der gerichtliche Auftrag beinhaltet die Ermittlung des halben Wertanteils des Grundstücks. Der fiktiv hälftige Wertanteil des unbebauten Grundstücks

**32756 Detmold, St. Omer-Straße
Gemarkung Detmold, Flur 2 , Flurstück 506**

beträgt 12.750 €.

VERKEHRSWERT (Marktwert) zu 1/2, fiktiv

zum Stichtag 10.06.2025

12.750 €

5. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Unter Berufung auf den geleisteten Eid wird vom Verfasser versichert, diese Bewertung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

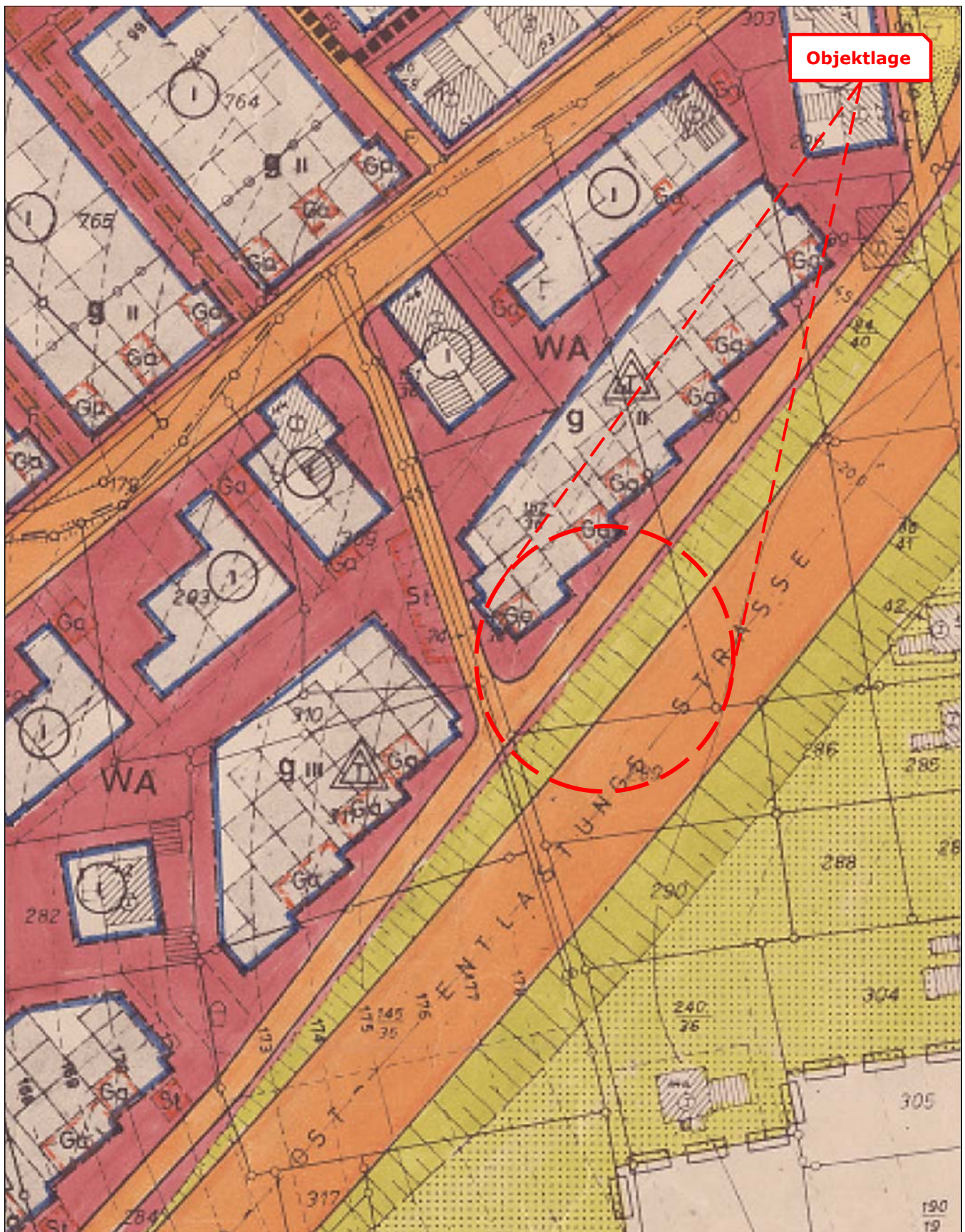
Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung des Verfassers nicht zulässig.

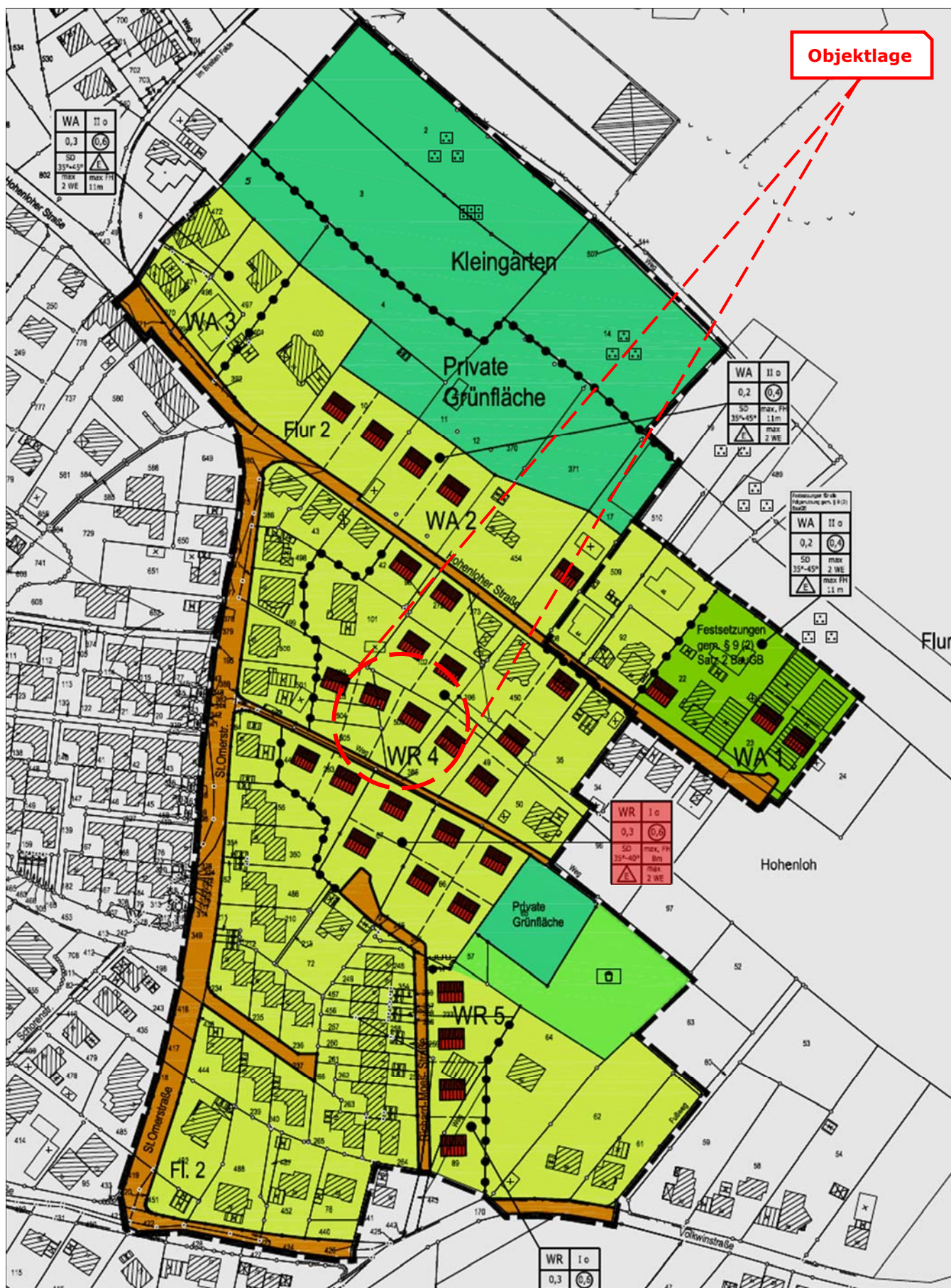
Detmold, den 18.06.2025



6. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungspläne
Anlage 7	Fotodokumentation







-1- Straßenansicht von Südwesten



-2- Straßenansicht von Südosten



-3- Südostansicht



-4- Grundstücksbewuchs



-5- Grundstücksbewuchs



-6- Grundstücksbewuchs



-7- „St. Omer-Straße“