

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

### **nach Zwangsversteigerungsgesetz**

**zum Stichtag 14.04.2026**

**Objekt-Nr. k17/25**



#### **Reihenmittelhaus**

32760 Detmold  
Auf der Korke 46

Eigentümer

Auftraggeber      Amtsgericht Detmold  
21 K 5/24

**unsigned PDF-Version**

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache 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.

## **ÜBERSICHT**

|                                           | Seite     |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b>              | <b>3</b>  |
| 1.1 Hinweise / Vorbehalte                 | 4         |
| <b>2. GRUNDSTÜCK</b>                      | <b>6</b>  |
| 2.1 Grundstücksdaten                      | 6         |
| 2.2 Grundstücksbeschreibung               | 6         |
| <b>3. BEBAUUNG</b>                        | <b>9</b>  |
| 3.1 Grundstücksbebauung                   | 9         |
| 3.2 Baubeschreibung                       | 9         |
| 3.3 Energetik                             | 11        |
| 3.4 Garage                                | 11        |
| 3.5 Außenanlagen                          | 11        |
| <b>4. OBJEKTBEURTEILUNG</b>               | <b>13</b> |
| <b><u>W E R T E R M I T T L U N G</u></b> | <b>14</b> |
| <b>5. BODENWERT</b>                       | <b>16</b> |
| 5.1 Methodik der Bodenwertermittlung      | 16        |
| 5.2 Ausführungen zum Bewertungsobjekt     | 16        |
| 5.3 Ermittlung                            | 18        |
| <b>6. SACHWERT</b>                        | <b>19</b> |
| 6.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt     | 21        |
| 6.2 Ermittlung                            | 22        |
| <b>7. ERTRAGSWERT</b>                     | <b>26</b> |
| 7.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt     | 27        |
| <b>8. VERGLEICHSWERT</b>                  | <b>28</b> |
| 8.1 Vergleichswert I                      | 28        |
| 8.2 Vergleichswert II                     | 29        |
| <b>9. VERKEHRSWERT NACH ZVG</b>           | <b>32</b> |
| 9.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt     | 32        |
| <b>10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG</b>      | <b>33</b> |
| <b>11. ANLAGEN</b>                        | <b>34</b> |

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

- Bewertungsstichtag<sup>1</sup> 14.04.2026
- Objekttyp Einfamilien-Reihenmittelhaus
- Zweck Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
- Auftraggeber/in Amtsgericht Detmold  
Heinrich-Drake-Str. 3  
32756 Detmold
- Aktenzeichen 21 K 5/24
- Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
Bauordnung NRW (BauO NRW)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)  
II. Berechnungsverordnung (II. BV)  
Wohnflächenverordnung (WoFIV)  
Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)  
Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg.  
Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
- Unterlagen Grundbuchblatt vom 01.04.2025  
Katasterlageplan M 1:1000 vom 04.05.2026  
Grundstückssachdaten vom 04.05.2026  
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.04.2025  
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 08.04.2025  
Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 07.04.2025  
Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 04.06.2025  
Auskunft Wohnungsbindung vom 10.04.2025  
Grundstücksmarktbericht 2026  
Bodenrichtwert 2026  
Immobilienrichtwert 2026  
Digitale Bauakte der Stadt Detmold  
Marktentwicklung  
Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Besichtigung 14.04.2026
- Besichtigungsumfang Besichtigt wurde das Grundstück mit dem Wohnhaus auf allen Etagen sowie die Garage von außen.
- Beteiligte Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen)  
der Sachverständige
- Gutachtenumfang 34 Seiten, 9 Anlagen, 14 Fotos

---

<sup>1</sup> Zustand / Wertverhältnisse

- |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Ausfertigungen <sup>2</sup> | digitale Vollversion<br>anonymisierte digitale Version                                                                                                                                                                                                                    |
| - Bewertungsumfang            | Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks<br>Lagemerkmale und Entwicklungszustand<br>Abgabenrechtlicher Zustand<br>Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung<br>Nutzung und Erträge<br>Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen<br>Allgemeine Immobilienmarktlage |
| - Baulasten <sup>3</sup>      | werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt                                                                                                                                                                                                                 |

### 1.1 Hinweise / Vorbehalte

- 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 Zwangsversteigerungsverfahren 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.
- Baudaten sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen sowie örtlicher Überprüfung bzw. Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- 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.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Von der Veröffentlichung von Innenraumaufnahmen in der Fotodokumentation wird zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen. Evtl. abgebildete personenbezogene und datenschutzrelevante Inhalte werden ggf. unter Anwendung von KI unkenntlich gemacht.
- Grundlage der Objektbeschreibungen sind Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, vorliegender Bauakten und Beschreibungen sowie örtlicher und amtlicher Auskünfte. Die Darstellung der Objektmerkmale erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.
- Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.

---

<sup>2</sup> PDF-Format

<sup>3</sup> öffentlich rechtlich

- Die Anwendung der zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen wird unterstellt.
- Feststellungen baulicher Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur erfolgt nach bloßem Augenschein. Weitergehende Untersuchungen auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige und gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) sowie augenscheinlich nicht erkennbare pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht vorgenommen. Derartige Untersuchungen, insbesondere Bauteilöffnungen, sind nicht Aufgabe und Inhalt dieses Gutachtens. Insofern können versteckte Defizite vorliegen.
- Untersuchungen zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurden nicht vorgenommen.
- Untersuchungen der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurden nicht vorgenommen. Hinsichtlich statischer Ansprüche wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumter und besenreiner Objektzustand unterstellt.
- Bei stichtagsbezogen wertrelevanten späteren Erkenntnissen wertbeeinflussender Eigenschaften wird ggf. eine Ergänzung des Gutachtens vorbehalten.
- Die Darstellung der Grundstückseinfriedungen erfolgt nach Augenschein und gibt ggf. nicht die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse wieder.

## 2. GRUNDSTÜCK

### 2.1 Grundstücksdaten

- Lageadresse 32760 Detmold, Auf der Korke 46
- Eigentümer
- Nutzung Wohnen
- Kataster

| Gemarkung Heiligenkirchen |           |                    |               |
|---------------------------|-----------|--------------------|---------------|
| Flur                      | Flurstück | Fläche             | Bezeichnung   |
| 4                         | 743       | 215 m <sup>2</sup> | Wohnbaufläche |
| 4                         | 784       | 33 m <sup>2</sup>  | Parken        |
|                           |           | 248 m <sup>2</sup> |               |
- Amtsgericht Detmold
- Grundbuch  
Rechte  
Lasten  
Detmold, Blatt 19479  
keine Eintragungen  
lfd.-Nr. 1 und 2: gelöscht  
lfd.-Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Wegerecht)  
lfd.-Nr. 4: Anordnung der Zwangsversteigerung  
lfd.-Nr. 5: Eröffnung des Insolvenzverfahrens
- Baulasten  
Wegerecht  
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.
- Wohnungsbindung  
Eine Bindung des Wohnraums nach Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) liegt nicht vor.

### 2.2 Grundstücksbeschreibung

#### Ortslage

- Ort  
Detmold liegt in der Region Ostwestfalen-Lippe im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Mit einer Fläche von 129 km<sup>2</sup> 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.

- Mikrolage

Heiligenkirchen ist einer von 27 Stadtteilen im Südwesten von Detmold. Er setzt sich zusammen aus dem Kernort und dem Siedlungsbereich „Schling“. Im Zuge der nordrhein-westfälischen Kommunalreform wurde er am 1. Januar 1970 in die Stadt Detmold eingemeindet. Der Ortsteil umfasst ca. 3.700 Einwohner auf 10 km<sup>2</sup>. Das hier liegende Nebenzentrum bietet gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Der Ortsteil ist angeschlossen über die über Schlangen zur A33 führende Landesstraße 937. Die kreuzende Landesstraße 828 dient als Zufahrt zum Hermannsdenkmal. Die Bewertungsfläche liegt in einem Wohngebiet am Nordosthang „Teutoburger Wald“.

- 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 Nahverkehrsanbindung

- Grundstückslage

Reihengrundstück

- Straße

Anliegerstraße

- Straßenzustand

Asphalt, einseitiger Gehweg

- direkte Umgebung

Reihenhausbebauung

- Naherholungsgebiet

Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"

- Schutzgebiete

keine

- Besonderheiten

Die Zuwegung erfolgt über Privatgrundstücke mittels eines dinglich sowie öffentlich rechtlich gesicherten Wegerechts.

## Merkmale

- Beschaffenheit

Topografie: eben, Zuschnitt: regelmäßig

Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Osten

Höhenlage: über Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt

- Abmessungen

Breite: ca. 6,00 m, Tiefe: ca. 36 m

- Umgebungslärm<sup>4</sup>

nicht vermessen

- Überflutung<sup>5</sup>

keine Gefahrausweisung

- Störeinflüsse

im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

- Besonderheiten

Die Bewertungsfläche setzt sich aus 2 getrennt liegenden Flurstücken zusammen.

<sup>4</sup> Umgebungslärm

<sup>5</sup> Starkregenkarte NRW

**Erschließung**

- |                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| - Versorgung    | Wasser, Gas, Strom über Erdkabel |
| - Entsorgung    | öffentlicher Kanal               |
| - Kommunikation | Telefon/Internet, Kabelanschluss |

**Öffentliche Abgaben**

- |                         |               |
|-------------------------|---------------|
| - Beiträge Straße/Kanal | abgegolten    |
| - sonstige Abgaben      | nicht bekannt |

**Baurecht**

- |                 |                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------|
| - Planungsrecht | rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 17-12 „Auf der Korke“ aus 1978 |
| - Festsetzung   | reines Wohngebiet (WR), zweigeschossige offene Bauweise              |

**Entfernungen**

- |                |                                                           |
|----------------|-----------------------------------------------------------|
| - Städte       | Lage 14 km, Lemgo 19 km, Paderborn 29 km, Bielefeld 32 km |
| - Innenstadt   | ca. 8 km                                                  |
| - Bundesstraße | B 238 / B 239: ortsdurchquerend                           |
| - Autobahn     | A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 25 km                    |
| - ÖPNV         | Haltestelle wenige Gehminuten                             |
| - Bundesbahn   | Bahnhof Detmold: ca. 7 km                                 |
| - Flughafen    | Paderborn-Lippstadt ca. 45 km                             |

**Versorgung / Dienstleistung**

- |                |                            |
|----------------|----------------------------|
| - Nahversorger | Supermarkt im Ortsteil     |
| - Arzt         | alle Fachrichtungen am Ort |
| - Krankenhaus  | Klinikum Lippe Detmold     |
| - Apotheke     | im Ortsteil                |
| - Schule       | alle Schularten am Ort     |
| - Kindergarten | im Ortsteil                |



### 3. BEBAUUNG

#### 3.1 Grundstücksbebauung

Das Flurstück 743 ist mit einem Wohngebäude als Mittelhaus einer Reihenhausbauung überbaut. Dem Flurstück 784 steht eine Garage als Teil einer Reihengaragenanlage auf.

#### 3.2 Baubeschreibung

| <b>Wohnhaus</b>       |                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Allgemeines</b>    |                                                                                                                                                           |
| - Beschreibung        | voll unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus, Reihenmittelhaus als Einfamilienhaus, Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, keine Kelleraußentreppe |
| - Ursprungsbaujahr    | 1980                                                                                                                                                      |
| - Baugeschehen        |                                                                                                                                                           |
| lt. Bauakte           | keine Feststellungen                                                                                                                                      |
| örtlich festgestellt  | wohnlicher Dachausbau                                                                                                                                     |
| <b>Raumnutzung</b>    |                                                                                                                                                           |
| - Geschosse           | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>                                                                                                   |
| - Kellergeschoss      | 2 Abstellräume, Waschküche, Heizung<br>gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,05 m                                                                           |
| - Erdgeschoss         | Wohnen/Kochen/Essen, WC, Terrasse<br>gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,55 m, Wohnfläche 54 m <sup>2</sup>                                               |
| - Obergeschoss        | 3 Zimmer, Bad, Balkon<br>gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,55 m, Wohnfläche 49 m <sup>2</sup>                                                           |
| - Dachgeschoss        | 1 Zimmer, Duschbad<br>gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,30 m (Deckenspiegel),<br>Wohnfläche 25 m <sup>2</sup>                                           |
| <b>Rohbau</b>         |                                                                                                                                                           |
| - Konstruktion        | konventionelle Mauerwerksbauweise                                                                                                                         |
| - Keller              | Wände Kalksandstein<br>Decke Stahlbeton-Fertigteile                                                                                                       |
| - Geschosse           | Wände Porenbetonstein, Kalksandstein<br>Decke Stahlbeton-Fertigteile                                                                                      |
| - Dach                | Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 30°                                                                                           |
| - Dacheindeckung      | Betondachsteine                                                                                                                                           |
| - Regenentwässerung   | vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech                                                                                                            |
| - Besonderheiten      | Balkonkragplatte                                                                                                                                          |
| <b>Fassade</b>        | Kratzputz, Sockelanstrich                                                                                                                                 |
| <b>Gebäudetechnik</b> |                                                                                                                                                           |
| - Heizung             | Warmwasser-Zentralheizung, Baujahr ca. 2005 <sup>6</sup>                                                                                                  |
| - Energie             | Erdgas H                                                                                                                                                  |
| - Wärmeübertragung    | Stahlplatten-/Rippenheizkörper                                                                                                                            |
| - Lüftung             | über Fenster, Bad zusätzlich mechanisch                                                                                                                   |

<sup>6</sup> lt. Angabe

- Sanitäranlage  
Räume/Ausstattung      baujahresentsprechende Ausstattung  
WC: Handwaschbecken, WC  
Bad: Einbauwanne, Handwaschbecken, WC
- Warmwasser      zentral, an Heizanlage angeschlossen, separater Speicher
- Elektroanlage      zeitgemäße Wohnungsausstattung

**Ausbau**

- mittleres Niveau
- Wandoberflächen      Putz, Tapete, Anstrich
- Wandfliesen      Nassräume, Küche<sup>7</sup>
- Deckenoberfläche      Tapete, Anstrich, Holz
- Fußböden      Laminat, Vinyl, Keramik
- Fenster      Kunststoff, Dreifachverglasung<sup>8</sup>  
Fensterbänke innen/außen: Naturstein/Metall
- Sonnenschutz      Kunststoffrollläden
- Dachlichtflächen      Dachflächenfenster, Zweifachverglasung
- Türen      Hauseingang      Kunststoffrahmen, Glasfüllung  
innen      Holz, glatt, Dekor, Stahlumfassungszarge
- Beleuchtung      Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten  
Einbaustrahler
- Treppen      Geschosse      Metallharfentreppenanlage, offene Holzstufen  
Kellerabgang      Beton, Keramikbelag
- Einbauten      kleine Haustürüberdachung
- Balkon      Keramikbelag, Metallgeländer mit Füllung
- Besonderheit      Bodenkeramik im Keller

**Modernisierungen<sup>9</sup>**

ca. 2005: Heizung, Warmwasserspeicher  
ca. 2015: Fenster, Haustür, Elektroinstallation komplett, Bodenbeläge

**Zubehör**

nicht festgestellt

**Denkmalschutz**

nicht gegeben

**Barrierefreiheit**

nicht gegeben

**Bauliche Defizite**Keller

- Schäden      Wandrisse<sup>10</sup>
- Mängel      fehlender Wandhandlauf am Treppenabgang  
tlw. fliegende Elektroverkabelung

Erdgeschoss

- Schäden      leichte Korrosion an Heizkörper Küche
- Mängel      nicht festgestellt

Obergeschoss

- Schäden      innerseitige Schimmel- und Stockflecken an Westwand  
fugenverlaufende und horizontale Wandrisse  
Korrosion an Handtuchheizkörper Bad
- Mängel      demontierter Nischenheizkörper Bad

<sup>7</sup> Wandspiegel

<sup>8</sup> nicht WC, Küche, Terrassentürelement

<sup>9</sup> lt. Angabe

<sup>10</sup> <1 mm

Dachgeschoss

Schäden

Feuchtespuren im oberen Schornsteinbereich mit Farb- und Putzablösungen

Mängel

nicht festgestellt

allgemein

Schäden

Fassaden- und Laibungsrisse

Mängel

nicht festgestellt

Hinweis

Das Duschbad im Dachgeschoss ist nicht nutzungsbereit hergestellt. Es fehlt der allgemeine Ausbau sowie die Sanitärobjekte. Lediglich die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse liegen vor.

**Zustand**

allgemeiner Instandhaltungsstau, mäßiger Pflegezustand

**3.3 Energetik**

- Beschreibung

Bei Errichtung des Gebäudes galt die Wärmeschutzverordnung 1977. Als energetische Ertüchtigung wurde festgestellt:

- 3-fach verglaste Fenster
- Haustür
- Heizung

- Energieausweis

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

- Solarkataster

Im Solarkataster ist das Gebäude hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage mit einer mäßigen Einstrahlungsqualität<sup>11</sup> gekennzeichnet.

**3.4 Garage**

- Beschreibung

Stahlbeton-Fertigteil, Flachdach, Bitumendichtung, Stahlschwinger, als Baujahr wird 1980 angenommen

- Schäden

nach äußerer Betrachtung nicht festgestellt

**3.5 Außenanlagen****Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse**

- Entwässerung

Anschluss an das öffentliche Kanalsystem

- Wasser

Anschluss an die öffentliche Versorgung

- Strom

Erdkabelanschluss

- Gas

Anschluss an die öffentliche Gasversorgung

- Kommunikation

Telefon/DSL, Kabelanschluss

<sup>11</sup> Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe

**Sonstige Außenanlagen**

- Außenbauwerke                      keine
- befestigte Flächen                Hauszugang und Gartenfreisitz: Betonplatten  
Terrasse: Betonkleinpflaster  
Garagenzufahrt: Verbundsteinpflaster
- Parkplätze                           auf dem Grundstück nicht möglich
- Einfriedungen                    lebende Hecke, Metallgitterzaun mit Tor
- Grünanlagen                      Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Obstbäume

**Kanaldichtheit**

Nach Darstellung im Geoportal der Stadt Detmold liegt die Bewertungsfläche nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder einer Dichtheitssatzung. Unter Hinweis auf § 15 Abs. 6 Satz 3 der Entwässerungssatzung der Stadt Detmold in der zurzeit geltenden Fassung sind Grundstückseigentümer nicht verpflichtet einen Nachweis über die Durchführung einer Zustands- und Funktionsprüfung im Sinne der SüwVO Abw vorzulegen. Für weitere Angaben über die Neuregelung der Dichtheitsprüfung in NRW (Selbstüberwachungsverordnung Abwasser) ist auf entsprechende Mitteilungen zu verweisen

**Zustand**

zufriedenstellend mit Pflegestau

#### 4. OBJEKTBEURTEILUNG

|                        |                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ortslage</b>        | mittlere Lagequalität, keine immissionsverursachende Nachbarbebauung                                                                                                                   |
| <b>Grundstück</b>      | typische Größe und Zuschnitt für Reihenhausbauung, Wohnhaus nur fußläufig erreichbar                                                                                                   |
| <b>Wohnhaus</b>        | solide Bauweise, schlichte Reihenhausearchitektur, teilmodernisierte Ausstattung, tlw. substanzieller Modernisierungsbedarf, energetischer Ertüchtigungsbedarf, allgemeiner Pflegestau |
| <b>Garage</b>          | Reihengarage, separat auf eigenem Flurstück stehend                                                                                                                                    |
| <b>Energetik</b>       | Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben wird die Gebäudeenergetik als insgesamt mäßig eingeschätzt.                                                                                  |
| <b>Außenanlagen</b>    | einfache Anlage, Gartenzugang nur über Wohnhaus, extern nicht gesichert                                                                                                                |
| <b>weitere Nutzung</b> | Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken in Form eines Einfamilienhauses genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.                                |
| <b>Marktgängigkeit</b> | Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Einfamilienhäuser" im Bereich der Stadt Detmold ist von einer guten Marktgängigkeit auszugehen.                                 |

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



- Ableitung des Marktwertes nach ImmoWertV -

### Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

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.

## 5. BODENWERT

### 5.1 Methodik der Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gem. §§ 13 bis 17 ImmoWertV. Danach ist zunächst das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung liegt im Aufgabenbereich des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge bekannt sein müssten. Dieses ist aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus, die in aller Regel nicht im ausreichenden Umfang vorliegt. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann insofern lediglich in Ausnahmefällen seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -gestalt) bewirken in aller Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

### 5.2 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

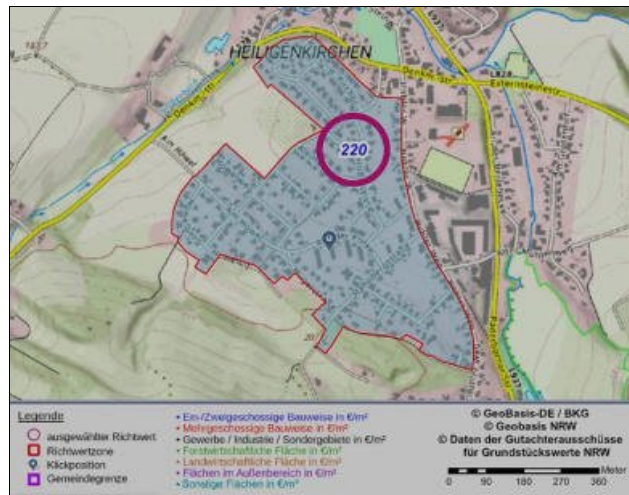
#### Bodenqualität

Die Bewertungsfläche liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nach planungsrechtlicher Einordnung sowie tatsächlicher Nutzung wird als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.

#### Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 herangezogen.





| Lage und Wert                                  |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Gemeinde                                       | Detmold         |
| Postleitzahl                                   | 32760           |
| Gemarkungsname                                 | Heiligenkirchen |
| Ortsteil                                       | Heiligenkirchen |
| Bodenrichtwertnummer                           | 2160049         |
| <b>Bodenrichtwert</b>                          | <b>220 €/m²</b> |
| Stichtag des Bodenrichtwertes                  | 2026-01-01      |
| Beschreibende Merkmale                         |                 |
| Entwicklungszustand                            | Baureifes Land  |
| Befragzustand                                  | beitragfrei     |
| Nutzungsart                                    | Wohnbaufläche   |
| Geschosszahl                                   | I-II            |
| Fläche                                         | 800 m²          |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 190 €/m²        |
| Hauptfeststellungszeitpunkt                    | 2022-01-01      |
| Lagebeurteilung                                | 218             |

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 220 €/m<sup>2</sup> aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

### Lagewert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine durchschnittliche Lage in der Richtwertzone. Davon ausgehend ist die Lagequalität des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95.

Signifikant wertrelevante positive oder negative Umstände hinsichtlich der Lagequalität sind nicht festzustellen. Der Bewertungsfläche wird insofern eine durchschnittliche Lagequalität zugeordnet.

### Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Dem Bodenrichtwert liegt eine Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup> zugrunde. Die Größe der Bewertungsfläche beträgt insgesamt 248 m<sup>2</sup>.

### Weitere Anpassungen

Weitere mögliche Anpassungen aufgrund von Art der baulichen Nutzung, Zuschnitt oder Baulücke sind nicht vorzunehmen.

### Objektangepasster Bodenrichtwert

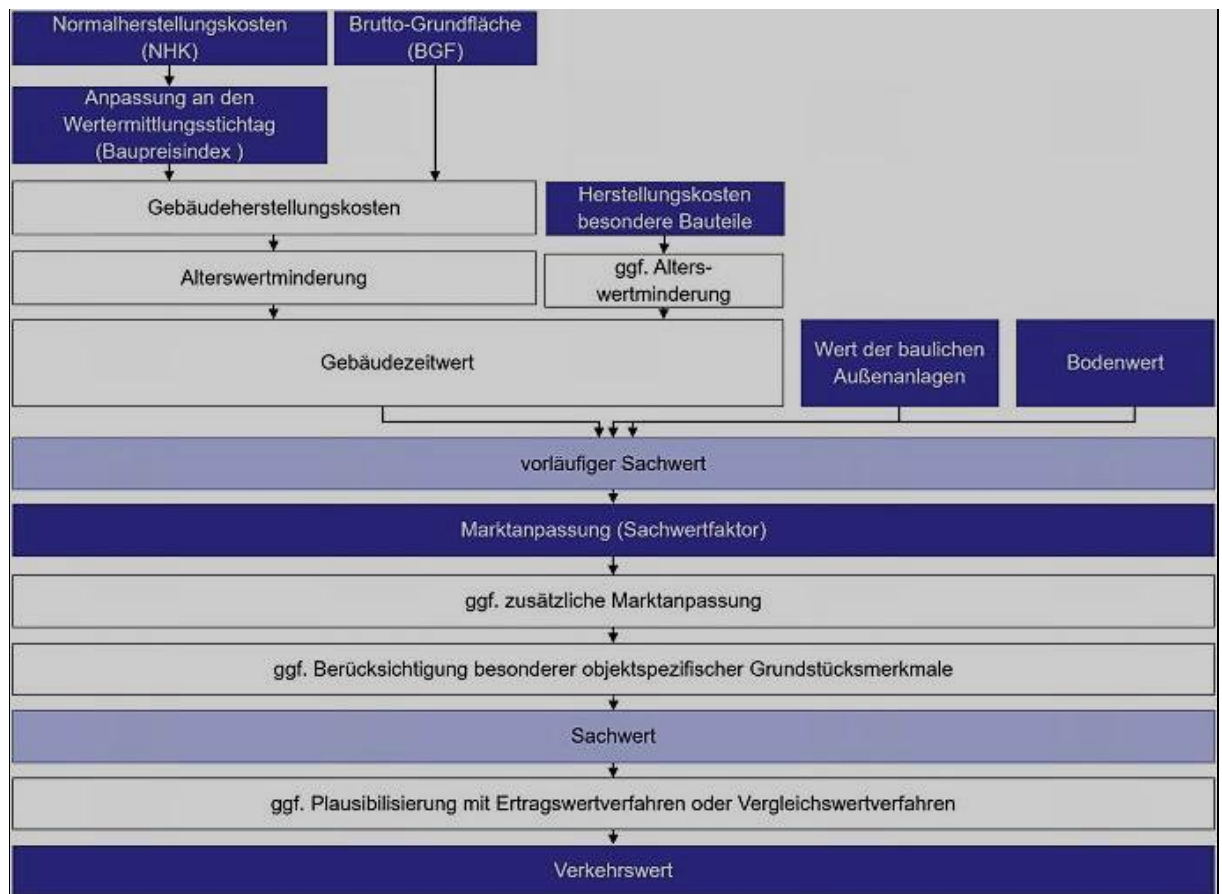
| Merkmale                                           | Bodenrichtwert | Umrechnungskoeffizient  | Objekt     | Umrechnungskoeffizient |
|----------------------------------------------------|----------------|-------------------------|------------|------------------------|
| Lagewert [€/m <sup>2</sup> ]                       | 218            | 122,9                   | 218        | 122,9                  |
| Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]             | 800            | 99,2                    | 248        | 107,7                  |
| Grundstückszuschnitt                               | regelmäßig     | 100,0                   | regelmäßig | 100,0                  |
| Baulücke                                           | nein           | 100,0                   | nein       | 100,0                  |
| Umrechnungskoeffizient, gesamt                     |                |                         |            | 1,085                  |
| <b>individueller Wohnungsbau [€/m<sup>2</sup>]</b> |                | <b>Auf der Korke 46</b> |            | <b>238,76</b>          |

Unter Ansatz der Grundstücksmerkmale ergibt sich der objektangepasste Bodenrichtwert mit rd. 239 €/m<sup>2</sup>.

### 5.3 Ermittlung

| Bodenqualität | Fläche             | Bodenwert/m <sup>2</sup> | Bodenwert |
|---------------|--------------------|--------------------------|-----------|
| Wohnbaufläche | 248 m <sup>2</sup> | 239 €                    | 59.272 €  |
| Bodenwert     | 248 m <sup>2</sup> |                          | 59.272 €  |
|               |                    |                          | =====     |

## 6. SACHWERT



### - Sachwertverfahren nach ImmoWertV -

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 der ImmoWertV 2021 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1 – 11 der ImmoWertV – zu beachten.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Wert der Sachwerte der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) ermittelt. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die jeweils dargestellten Beschreibungen sind dabei als beispielhaft zu sehen und dienen der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufgeführt werden. Gebäudemerkmale, die in der Tabelle nicht beschrieben sind, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), ein-

fach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6). Die Normalherstellungskosten sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau- durchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages vorzunehmen. Zur Berücksichtigung abweichender regionaler Baupreisverhältnisse erfolgt eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten.

Die Bruttogrundfläche als Bezugsgröße der Normalherstellungskosten 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der Normalherstellungskosten werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zugrunde gelegt. Bei der Berechnung nicht erfasster Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Das Gebäudealter ergibt sich zunächst grundsätzlich aus der Differenz von Baujahr und Bewertungsstichtag. Das wertrelevante Alter eines Gebäudes wird neben dem Baujahr auch bestimmt durch zwischenzeitlich erfolgte substanzielle und funktionale Maßnahmen sowie den allgemeinen Pflegezustand hinsichtlich dem Gebäude zuteilwerdender Instandhaltung.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer angepasst. Ggf. ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen und steht nicht zwingend im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters. Sie ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hauptsächlich kommt eine lineare Wertminderung zur Anwendung.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Art, Zustand und Umfang nach Erfahrungssätzen pauschaliert angesetzt. Schutz- und Gestaltungsgrün, übliche Zier- und Nutzgärten, der Kanalanschlussbeitrag sowie Anlagen, die die Grundstücksqualität sichern oder eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen (Stützmauern etc.), sind im Bodenwert enthalten. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden gesondert berücksichtigt.

Der aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert gebildete vorläufige Sachwert des Grundstücks muss an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden. Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist insofern die Marktanpassung unter Anwendung des Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreisen nach mathematisch-statistischer Analyse ermittelt. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt werden. Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität

gewahrt wird. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor<sup>12</sup> wird auf den vorläufigen Sachwert angewendet. Im Anschluss sind ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

## 6.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Die Ermittlung des Gebäudesachwertes erfolgt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale. Bei dem hier vorliegenden Gebäude begründen sich die sachwertorientierten Ausgangsdaten wie folgt:

### Gebäudeart

Zur Ermittlung des Kostenkennwertes erfolgt die Einordnung des Gebäudes systematisch in die Gebäudearteneinteilung der Normalherstellungskosten 2010.

| Reihenmittelhäuser |                    |     |     |      |      |      |
|--------------------|--------------------|-----|-----|------|------|------|
| 3.01               | KG, EG, ag DG      | 575 | 640 | 735  | 885  | 1105 |
| 3.02               | KG, EG, nag DG     | 480 | 535 | 615  | 740  | 925  |
| 3.03               | KG, EG             | 620 | 690 | 795  | 955  | 1195 |
| 3.11               | KG, EG, OG, ag DG  | 575 | 640 | 735  | 885  | 1105 |
| 3.12               | KG, EG, OG, nag DG | 505 | 560 | 640  | 775  | 965  |
| 3.13               | KG, EG, OG         | 585 | 650 | 750  | 905  | 1130 |
| 3.21               | EG, ag DG          | 695 | 770 | 885  | 1065 | 1335 |
| 3.22               | EG, nag DG         | 515 | 570 | 655  | 790  | 990  |
| 3.23               | EG                 | 810 | 900 | 1035 | 1250 | 1560 |
| 3.31               | EG, OG, ag DG      | 635 | 705 | 810  | 975  | 1215 |
| 3.32               | EG, OG, nag DG     | 545 | 605 | 695  | 840  | 1050 |
| 3.33               | EG, OG             | 690 | 765 | 880  | 1060 | 1325 |

Nach Bauart, Geschossigkeit und Ausbaugrad ist dem Wohnhaus die Gebäudeart 3.11 zuzuordnen.

### Bruttogrundfläche<sup>13</sup>

Der Ermittlung der Bruttogrundfläche werden die vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung sämtlicher Geschosse ergibt sich die Bruttogrundfläche mit insgesamt rd. 255 m<sup>2</sup>.

### Normalherstellungskosten 2010<sup>14</sup>

Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl erfolgt auf Grundlage der örtlich festgestellten Ausstattungsmerkmale. Nach sachverständiger Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten ergibt sich die objektbezogene Ausstattungskennzahl mit 2,59. Nach dem Maßstab der Normalherstellungskosten entspricht das einer etwa mittleren Ausstattungsqualität. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile der Gebäudearten ermittelt sich die Kostenkennwert mit 696 €/m<sup>2</sup>.

### Sonderbauteil

Als Sonderbauteil liegt der Balkon vor. Nach Größe und Bauart erfolgt die wertmäßige Berücksichtigung zum Herstellungswert mit 6.500 €.

### Baupreisindex

Als Baupreisindex ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer mit dem Basisjahr 2021 = 100 anzuwenden. Nach Angabe des statistischen Bundesamtes beträgt der Index 2010 für Wohngebäude 70,8, zum Bewertungsstichtag 137,0.

<sup>12</sup> § 39 ImmoWertV

<sup>13</sup> Anlage 8

<sup>14</sup> Anlage 8

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) ist bei einer mit dem hiesigen Gutachterausschuss modellkonformen Sachwertableitung mit 80 Jahren anzusetzen.

Gebäudealter

Nach vorliegenden Unterlagen ist als Baujahr 1980 anzunehmen. Signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen hinsichtlich substanzieller und funktionaler Verbesserungen wurden in den Gewerken Heizung, Fenster und Elektroinstallation festgestellt. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nach dem Punkterastersystem der AGVGA<sup>15</sup>.

| Objekt Detmold, Auf der Kork 46                                   | Satz-Nr.    |              |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
|                                                                   | max. Punkte | tats. Punkte |
| Modernisierungselemente                                           |             |              |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4           |              |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2           | 2            |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2           | 0,5          |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2           | 1            |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4           |              |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2           |              |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2           | 0,5          |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2           |              |
| Summe                                                             | 20          | 4            |

| Modernisierungsgrad                               | Punkte  |   |
|---------------------------------------------------|---------|---|
| nicht modernisiert                                | 0 - 1   | 0 |
| keine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung | 2 - 5   | 4 |
| mittlerer Modernisierungsgrad                     | 6 - 10  | 0 |
| überwiegend modernisiert                          | 11 - 17 | 0 |
| umfassend modernisiert                            | 18 - 20 | 0 |

Mit 4 Modernisierungspunkten liegt eine kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung vor. Danach ergibt sich eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer um 2 Jahre von tatsächlichen 34 Jahren auf nunmehr fiktive 36 Jahre.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung erfolgt linear. Im Verhältnis von Rest- und Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich der Alterswertminderungsfaktor mit 0,45.

Garage

Der Wertansatz der Garage erfolgt stichtagsbezogen mit einem Zeitwert von pauschal 6.000 €.

Außenanlagen

Der Wertansatz der Außenanlagen erfolgt in Hinblick auf Qualität und Umfang stichtagsbezogen mit einem Zeitwert von pauschal 8.000 €.

**6.2 Ermittlung**

| Gebäude / Bauteil                      | Menge              | Preis | Kosten    |
|----------------------------------------|--------------------|-------|-----------|
| Reihenmittelhaus, Typ 3.11             | 255 m <sup>2</sup> | 696 € | 177.480 € |
| <u>Sonderbauteile</u>                  |                    |       |           |
| Balkon                                 |                    |       | 6.500 €   |
| Herstellungskosten 2010                |                    |       | 183.980 € |
| <u>Herstellungskosten zum Stichtag</u> |                    |       |           |
| Index Baupreis 2010                    | 70,8               |       |           |
| Index Stichtag                         | 137,0              |       |           |
| Umrechnungsfaktor                      | 1,94               |       |           |

<sup>15</sup> Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW



|                                            |          |           |
|--------------------------------------------|----------|-----------|
| Herstellungskosten                         |          | 356.921 € |
| Regionalisierte Herstellungskosten         |          |           |
| Regionalfaktor                             | 1,0      | 356.921 € |
| Alterswertminderungsfaktor                 |          |           |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer          | 36 Jahre |           |
| Gesamtnutzungsdauer                        | 80 Jahre |           |
| Alterswertminderungsfaktor                 | 0,45     |           |
| Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen |          | 160.614 € |
| Zeitwert Garage                            |          | 6.000 €   |
| Zeitwert Außenanlagen                      |          | 8.000 €   |
| Bodenwert                                  |          | 59.272 €  |
| Vorläufiger Sachwert                       |          | 233.886 € |

Marktanpassung

Die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dass auf dem Immobilienmarkt der Sachwert und der daraus abzuleitende Verkehrswert sich in aller Regel in unterschiedlichen Höhen ergeben. Der ermittelte vorläufige Sachwert stellt einen zunächst nicht marktkonformen Modellwert dar, der an den lagetypischen Immobilienmarkt angepasst werden muss. Die marktgerechte Anpassung erfolgt mittels Ansatz des Sachwertfaktors. Durch Vergleich von Sachwert und tatsächlichem Kaufpreis liegen abgeleitete Korrekturwerte vor, die mit objektspezifischen Merkmalen zur individuellen Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert herangezogen werden können. Der Grad der Anpassung drückt sich in Prozent aus und kann negativ als auch positiv, aber auch neutral ausfallen.

Für das vorliegende Bewertungsobjekt ermittelt sich unter Berücksichtigung der festgestellten Merkmale sowie Anwendung der aus Kauffällen abgeleiteten Korrekturwerte der objektspezifische Sachwertfaktor wie folgt:

| Merkmale                  | Objektwert | Koeffizient | LN      | Rechenwert   |
|---------------------------|------------|-------------|---------|--------------|
| vorläufiger Sachwert [€]  | 233.886    | -16,6927    | 12,3626 | -206,3650    |
| Baugrundstücksfläche [m²] | 248        | -9,8647     | 5,5134  | -54,3883     |
| <b>Sachwertfaktor</b>     |            |             |         | <b>104,8</b> |

Der Sachwertfaktor ergibt sich mit 104,8, mithin mit einem Zuschlag von rd. 5 %. Der Ansatz der wertrelevanten Ausgangswerte ist aus dem Marktgeschehen 2025 abgeleitet. Zwischenzeitlich sind weitere Entwicklungen am Immobilienmarkt eingetreten. Unter Berücksichtigung einer veränderten Marktlage wird die Marktanpassung mit einem Zuschlag von 7 % angesetzt.

|                                       |                  |           |
|---------------------------------------|------------------|-----------|
| - Marktanpassung                      | 233.886 € * 0,07 | 16.372 €  |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert |                  | 250.258 € |

Besondere objektspezifische GrundstücksmerkmaleBauliche Defizite

Bauliche Defizite beinhalten zunächst grundsätzlich substanzielle Schädigungen sowie funktionale Einschränkungen. Die wertmäßige Berücksichtigung er-

folgt nach Art und Umfang in Hinblick auf den wertrelevanten Einfluss. Dabei ist nicht jedem Schaden eine Wertrelevanz zuzuordnen. Bei Gebrauchtimmobiliën, insbesondere bei Gebäuden mit älterem Baujahr, werden im gewissen Umfang bauliche Defizite vom Immobilienmarkt hingenommen. Bei wertrelevanten baulichen Defiziten bezieht sich die angesetzte Abschlagshöhe auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine substantielle oder funktionale Verbesserung. Die Auswirkungen vorhandener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern können versteckte Schäden vorliegen.

Bei dem Bewertungsobjekt wurden substantielle Schäden sowie funktionale Einschränkungen festgestellt. Sie werden allein durch die angesetzte Alterswertminderung nicht abgedeckt und begründen insofern eine zusätzliche Anpassung. In Hinblick auf substantielle Beeinträchtigung sowie wertmäßiger Auswirkung der baulichen Defizite erfolgt der Abschlag zur Berücksichtigung mit pauschal 12.000 €.

- Werteinfluss der baulichen Defizite

-12.000 €

### Wegerecht

Im Baulastenverzeichnis von Heiligenkirchen liegt auf Blatt 50 unter lfd.-Nr. 1 mit Eintragung vom 17.01.1980 folgende Eintragung vor:

Zu Gunsten der Grundstücke Gemarkung Heiligenkirchen Flur 4, Flurstücke 739, 740, 741, 742, 743, 744 und 745, ist auf den Grundstücken Gemarkung Heiligenkirchen Flur 4, Flurstücke 739, 740, 741, 742, 743 und 744 entlang der östl. Grundstücksgrenze (Haus-eingangsseite) und weiterverlaufend über das Flurstück 746 bis zur Straßengrenze der Straße "Auf der Korke" ein 1,50 m breiter Streifen von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, so daß dieser Streifen als Zugang zu den auf den Flurstücken 739, 740, 741, 742, 743, 744 und 745 errichteten Reihenwohnhäusern dauernd genutzt werden kann.

Der Lageplan der Firma Siewobau GmbH & Co. KG, auf dem die Baulastfläche grün dargestellt wurde, ist Gegenstand dieser Eintragung.





Danach wird die auf den Privatgrundstücken angelegte Zuwegung zu den anliegenden Hauseingängen in gegenseitiger Befugnis gesichert. Die Baulast gewährleistet insofern die wirtschaftliche Nutzung der Bewertungsfläche. Die sonst negative Auswirkung des Betretungsrechtes der Bewertungsfläche steht dem Recht zur Betretung der anderen Grundstücke entgegen. Insofern wird der Baulast ein Werteinfluss nicht zugeordnet.

- Werteinfluss Wegerecht

0 €

---

238.258 €

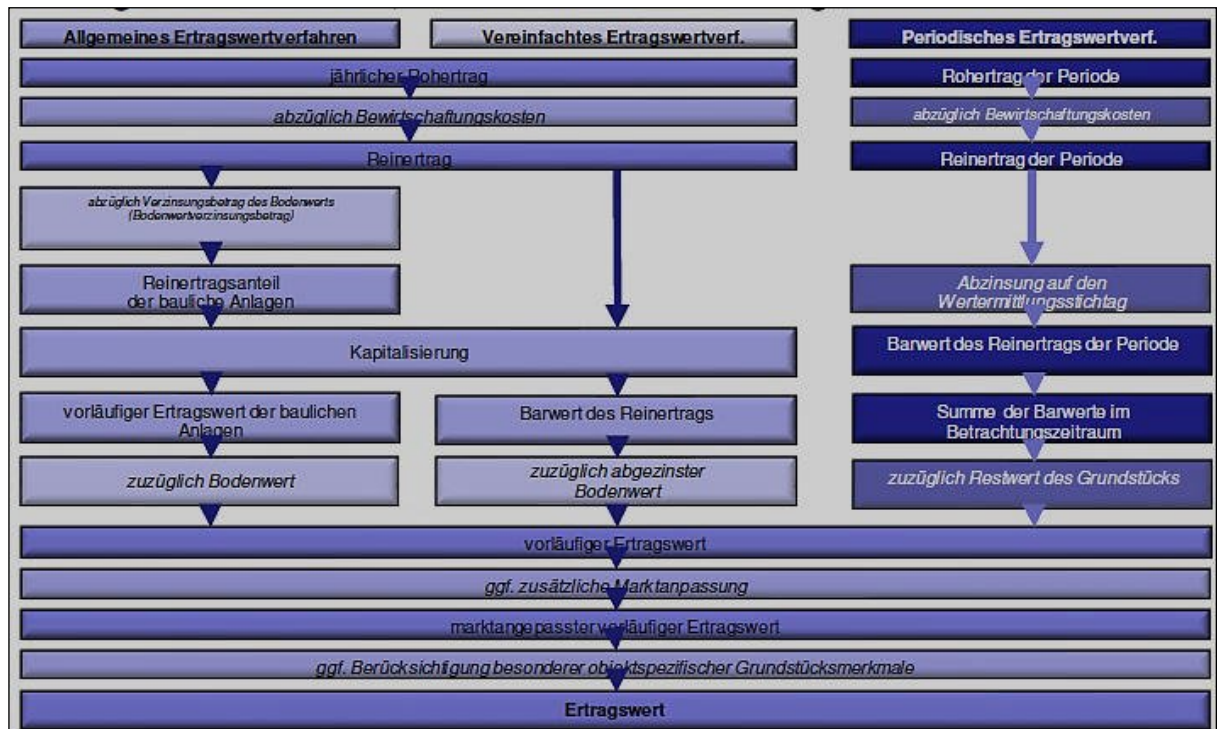
**Sachwert**

gerundet

**238.300 €**

=====

## 7. ERTRAGSWERT



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht in aller Regel dem marktanangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert. Es stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren  
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren  
 Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

- § 30 das periodische Ertragswertverfahren  
auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

## 7.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Einfamilienhäuser dienen in aller Regel der Eigennutzung und werden daher nicht über einen auf Mieteinkommen basierenden Ertrag verwertet. Aufgrund einer niedrigen Kapitalverzinsung stellen sie auch bei tatsächlicher Vermietung keine Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Der allgemeine Immobilienmarkt betrachtet sie vielmehr zur individuellen Gestaltung der inneren Wohnsituation und des äußeren Wohnumfeldes. In den vergangenen Jahren wurden sie aufgrund deutlich steigender Immobilienpreise auch als Wertanlage erworben. Soweit diese Betrachtung stichtagsbezogen noch vorliegt, steht sie gleichwohl außerhalb renditebezogener Erwägungen. Darüber hinaus liegt im Kreis Lippe für diese Grundstücksart ein aus dem Marktgeschehen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz nicht vor. Eine Ermittlung des Ertragswertes kann insofern nur im Rahmen einer groben Schätzung und weitgehend ohne belastbaren Marktbezug vorgenommen werden. Die Darstellung des Grundstücksertragswertes wird aufgrund unzureichender Datenlage und im Ergebnis ungenauer Wertaussage nicht durchgeführt.

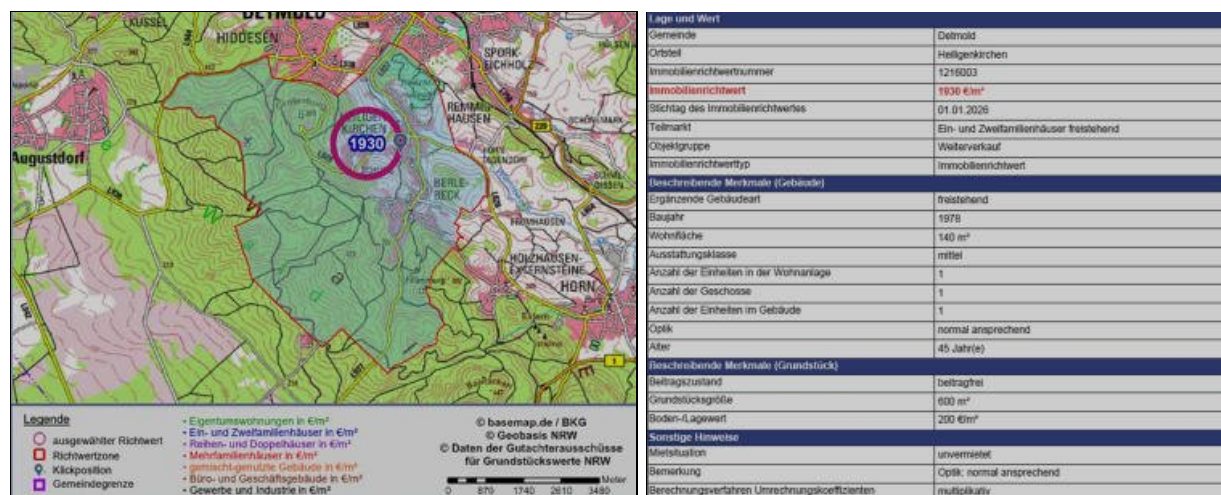
## 8. VERGLEICHSWERT

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 24 bis 26 der ImmoWertV 2021 geregelt. Die Ableitung erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes. Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Die Normierung gilt weiterhin für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

### 8.1 Vergleichswert I

#### Immobilienrichtwertzone

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens I erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2026.



Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.930 €/m<sup>2</sup> aus. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

#### Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 200 €/m<sup>2</sup>. Der Lagewert des Bewertungsobjektes beträgt 218 €/m<sup>2</sup>.

#### Baugrundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Baugrundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 248 m<sup>2</sup> auf.

#### Wohnfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 129 m<sup>2</sup> auf.

### Optik

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine normal ansprechende Gebäudeoptik (5). Dem Bewertungsobjekt wird eine identische Gebäudeoptik zugeordnet.

### Anzahl der Vollgeschosse

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf ein Wohnhaus mit einem Vollgeschoss. Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Vollgeschossen.

### Objektangepasster Immobilienrichtwert

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der objektangepasste Immobilienrichtwert wie folgt:

| Merkmale                                                       | Objekt | Umrechnungs-<br>koeffizient |
|----------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|
| Lagewert [€/m <sup>2</sup> ]                                   | 218    | 101,34                      |
| Baugrundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]                         | 248    | 86,56                       |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]                                   | 129    | 103,44                      |
| Optik                                                          | 5,00   | 100,00                      |
| Anzahl Vollgeschosse                                           | 2      | 97,30                       |
| Umrechnungskoeffizient, gesamt                                 |        | 0,8829                      |
| <b>objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m<sup>2</sup>]</b> |        | <b>1.704</b>                |

Der objektangepasste Immobilienrichtwert ergibt sich mit 1.704 €/m<sup>2</sup>.

### Vorläufiger Vergleichswert

|                            |                                             |   |           |
|----------------------------|---------------------------------------------|---|-----------|
| - Wohnhaus                 | 129 m <sup>2</sup> * 1.704 €/m <sup>2</sup> | = | 219.816 € |
| - Garage                   | pauschal                                    |   | 6.000 €   |
| Vorläufiger Vergleichswert |                                             |   | 225.816 € |

### Marktanpassung

Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf den 01.01.2026. In Hinblick auf die Marktentwicklung wird eine Anpassung von 2 % vorgenommen.

|                                             |                  |  |           |
|---------------------------------------------|------------------|--|-----------|
| - Marktanpassung                            | 225.816 € * 0,02 |  | 4.516 €   |
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert |                  |  | 230.332 € |

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|                                  |  |  |           |
|----------------------------------|--|--|-----------|
| - Werteinfluss bauliche Defizite |  |  | -12.000 € |
|                                  |  |  | 218.332 € |

### **Vergleichswert I**

gerundet **218.300 €**  
 =====

## **8.2 Vergleichswert II**

Für die Ableitung des Vergleichswertes II werden direkt anwendbare, zeitnahe Kauffälle von bebauten Grundstücken mit vergleichbaren Merkmalen herangezogen. Hierzu wurden Kauffälle aus der Kaufpreissammlung<sup>16</sup> angefordert. Die Auskunft beinhaltet 10 Kauffälle, von denen 7 Kauffälle für die objektbezogene Auswertung hinzugezogen wurden. Die Auswahlkriterien umfassen nachstehende Merkmale:

<sup>16</sup> Gutachterausschuss Kreis Lippe

- Kaufdatum 2020 - 2024
- Nutzung Reihenhhaus
- Baujahr 1979
- Wohnfläche 127 m<sup>2</sup> - 140 m<sup>2</sup>
- Lage Auf der Korke

Die Darstellung der mitgeteilten Kaufpreise erfolgt aufgrund der erforderlichen Anonymisierung gekürzt. Das Kaufpreisdatum als wertrelevante Abweichung in den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes vom Wertermittlungsobjekt wird über die Anwendung von Indizes berücksichtigt.

| Datum              | Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] | Preisindex | indizierter KP [€/m <sup>2</sup> ] | Wichtung | gewogener KP [€/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------|------------|------------------------------------|----------|----------------------------------|
| 2020               | 130,00                       | 2.013                         | 77         | 2.536                              | 0,8      | 2.029                            |
| 2020               | 130,00                       | 1.758                         | 77         | 2.215                              | 0,8      | 1.772                            |
| 2021               | 130,00                       | 1.738                         | 89         | 1.895                              | 0,85     | 1.611                            |
| 2022               | 130,00                       | 2.254                         | 102        | 2.143                              | 0,9      | 1.929                            |
| 2023               | 130,00                       | 1.600                         | 98         | 1.584                              | 0,95     | 1.504                            |
| 2023               | 127,00                       | 2.008                         | 98         | 1.987                              | 0,95     | 1.888                            |
| 2023               | 140,00                       | 2.214                         | 98         | 2.192                              | 0,95     | 2.082                            |
| 2024               | 140,00                       | 1.407                         | 92         | 1.484                              | 1        | 1.484                            |
| Mittelwert         | 132,13                       | 1.874                         |            | 2.004                              |          | 1.787                            |
| Median             | 130,00                       | 1.883                         |            | 2.065                              |          | <b>1.830</b>                     |
| Standardabweichung |                              |                               |            |                                    |          | <b>218</b>                       |

Die einfache Berechnung des Medians ist hinsichtlich Qualität und Genauigkeit nur eingeschränkt aussagefähig. Die Statistik bietet hierzu Berechnungen an, die objektiv die Wertqualität erkennen lassen. In der Berechnung des statistischen Analyseverfahrens ermittelt sich die Standardabweichung mit 218 €/m<sup>2</sup>. Bezogen auf den Median von 1.830 €/m<sup>2</sup> ergibt sich eine Vertrauensspanne von

- Mindestwert 1.612 €/m<sup>2</sup>
- Maximalwert 2.048 €/m<sup>2</sup>

Folgende Kaufpreise liegen innerhalb dieser Spanne:

| Datum      | Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] | Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ] | Preisindex | indizierter KP [€/m <sup>2</sup> ] | Wichtung | gewogener KP [€/m <sup>2</sup> ] |
|------------|------------------------------|-------------------------------|------------|------------------------------------|----------|----------------------------------|
| 2020       | 130,00                       | 2.013                         | 77         | 2.536                              | 0,8      | 2.029                            |
| 2020       | 130,00                       | 1.758                         | 77         | 2.215                              | 0,8      | 1.772                            |
| 2022       | 130,00                       | 2.254                         | 102        | 2.143                              | 0,9      | 1.929                            |
| 2023       | 127,00                       | 2.008                         | 98         | 1.987                              | 0,95     | 1.888                            |
| Mittelwert | 129,25                       | 2.008                         |            | 2.220                              |          | 1.904                            |
| Median     | 130,00                       | 2.010                         |            | 2.179                              |          | <b>1.909</b>                     |

Der Median liegt bei 1.909 €/m<sup>2</sup>.

#### Vorläufiger Vergleichswert II

- Wohnhaus 129 m<sup>2</sup> \* 1.909 €/m<sup>2</sup> = 246.261 €
- Garage pauschal 6.000 €

Vorläufiger Vergleichswert II 252.261 €

#### Marktanpassung

In den angepassten Vergleichspreisen ist die Marktlage in hinreichendem Umfang berücksichtigt. Eine Marktanpassung wird insofern nicht mehr vorgenommen.



|                                                        |          |                  |
|--------------------------------------------------------|----------|------------------|
| - Marktanpassung                                       |          | 0 €              |
| Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert II         |          | <hr/> 252.261 €  |
| <u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u> |          |                  |
| - Werteinfluss bauliche Defizite                       |          | -12.000 €        |
|                                                        |          | <hr/> 240.261 €  |
| <b>Vergleichswert II</b>                               | gerundet | <b>240.300 €</b> |
|                                                        |          | <b>=====</b>     |



## 9. VERKEHRSWERT NACH ZVG

### Wertableitung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach ImmoWertV zunächst das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Unterstützend kann auch ein anderes Verfahren herangezogen werden.

- Das Sachwertverfahren wird herangezogen, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und eine ertragsorientierte Nutzung in aller Regel nicht vorgenommen wird (z. B. Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke).
- Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Bewertungsobjekt nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z. B. Mietwohngrundstücke).
- Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert zunächst aus dem Immobilienrichtwert abgeleitet. Der Immobilienrichtwert stellt auf eine bestimmte Norm ab. Abweichungen in den normierten Merkmalen werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Weiterhin kann der Vergleichswert aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte abgeleitet werden. Dabei sollten die Vergleichsobjekte hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt so weit wie möglich übereinstimmen. Auch hier werden Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Die aufgezeigten Wertermittlungsverfahren stehen gleichrangig nebeneinander. Bei der Auswahl des Verfahrens kommt es darauf an, für welches Verfahren wertermittlungsrelevante Daten herangezogen werden können. Liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor, ist das Vergleichswertverfahren gegenüber den anderen beiden Verfahren zu bevorzugen, da durch Auswertung von Kaufpreisen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gezahlt worden sind, das Marktgeschehen und das Verhalten der Marktteilnehmer berücksichtigt werden und der Verkehrswert seiner Definition entsprechend am besten ermittelt werden kann.

### 9.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

| <b><u>Verfahrenswerte</u></b> <sup>17</sup> |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Bodenwert                                   | <b>59.300 €</b>  |
| Sachwert                                    | <b>238.300 €</b> |
| Vergleichswert I                            | <b>218.300 €</b> |
| Vergleichswert II                           | <b>240.300 €</b> |

Einfamilienhäuser werden am Immobilienmarkt über die substanzielle und funktionale Qualität sowie insbesondere über die Ortslage gehandelt. Die Qualität der Ortslage stellt sich im Wesentlichen durch die Werthöhe des Grund und Bodens dar. Der Wertanteil der aufstehenden Baulichkeiten ermittelt sich substanziell.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden das Sachwertwertverfahren sowie ergänzend das Vergleichswertverfahren über den Immobilienrichtwert sowie über eine Kaufpreisanalyse durchgeführt. Dem Vergleichswertverfahren auf Basis von tatsächlichen Kauffällen wird aufgrund der Gleichartigkeit der Vergleichsobjekte die größte Marktnähe zugeordnet. Die übrigen Verfahren werden unterstützend betrachtet.

<sup>17</sup> gerundet

In Abwägung der sich ergebenden Verfahrensergebnisse und vorrangiger Betrachtung des Vergleichswertes II erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes nach Zwangsversteigerungsgesetz des Reihenmittelhauses einschließlich Garage in

**32760 Detmold, Auf der Korke 46**  
**Gemarkung Heiligenkirchen, Flur 4, Flurstücke 743 und 784**

mit 240.000 €.

**VERKEHRSWERT NACH ZVG**

zum Stichtag **14.04.2026**

**240.000 €**

## **10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG**

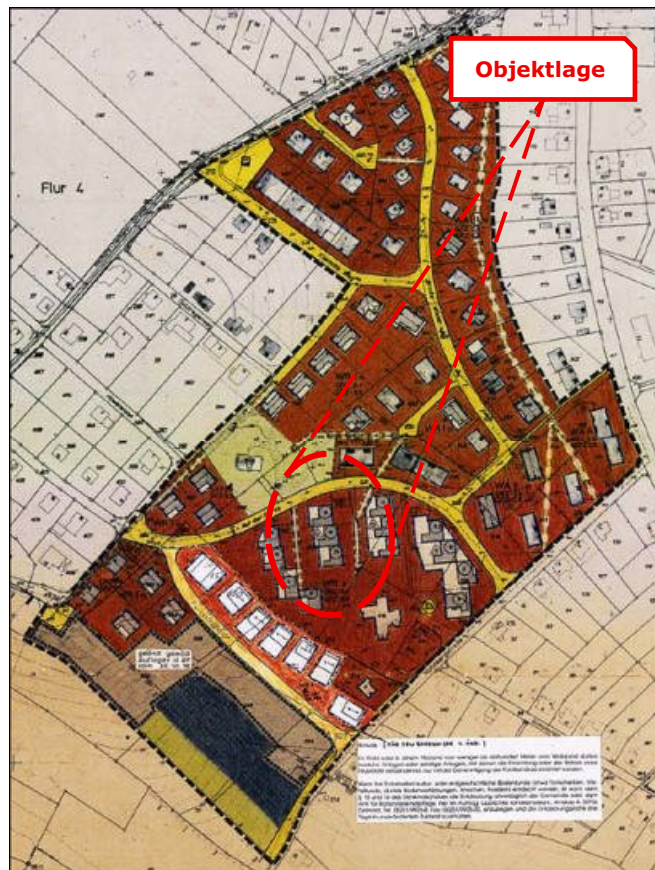
Unter Berufung auf den geleisteten Eid wird vom Verfasser versichert, diese Bewertung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

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.

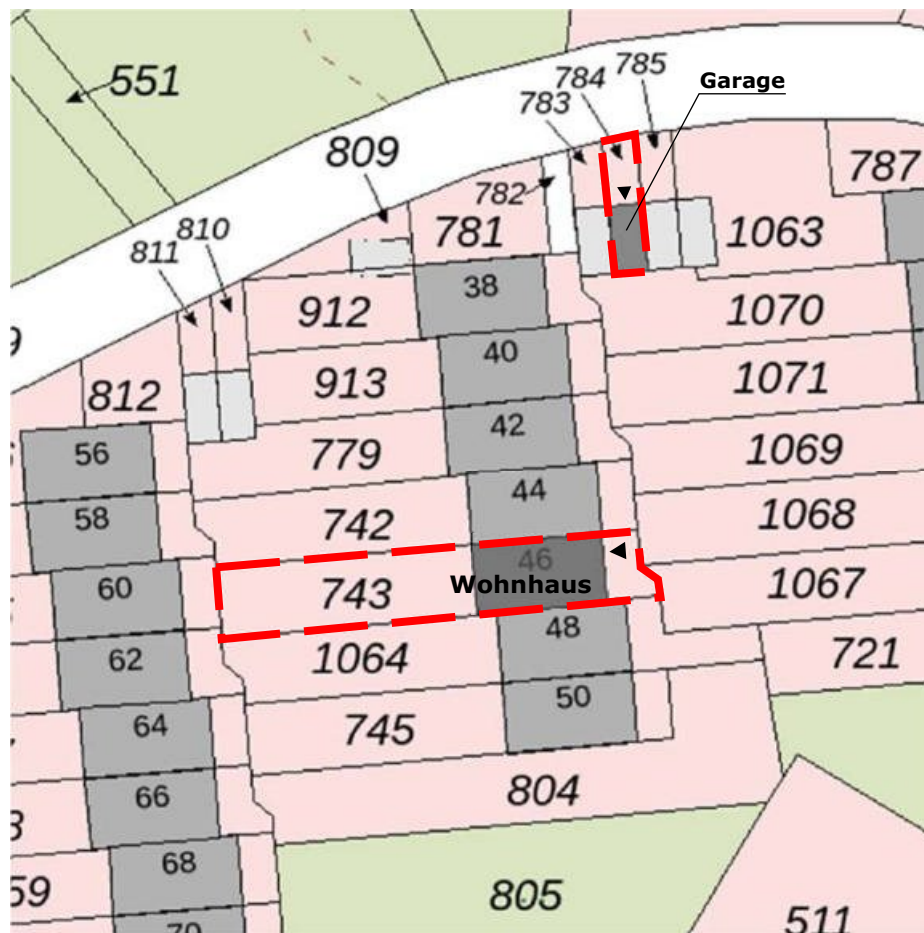
Detmold, den 18.05.2026

**11. ANLAGEN**

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| Anlage 1 | Übersichtskarte         |
| Anlage 2 | Straßenplan             |
| Anlage 3 | Flurkarte               |
| Anlage 4 | Grundstückssachdaten    |
| Anlage 5 | Luftbild                |
| Anlage 6 | Lagepläne               |
| Anlage 7 | Bauzeichnungen          |
| Anlage 8 | Technische Berechnungen |
| Anlage 9 | Fotodokumentation       |

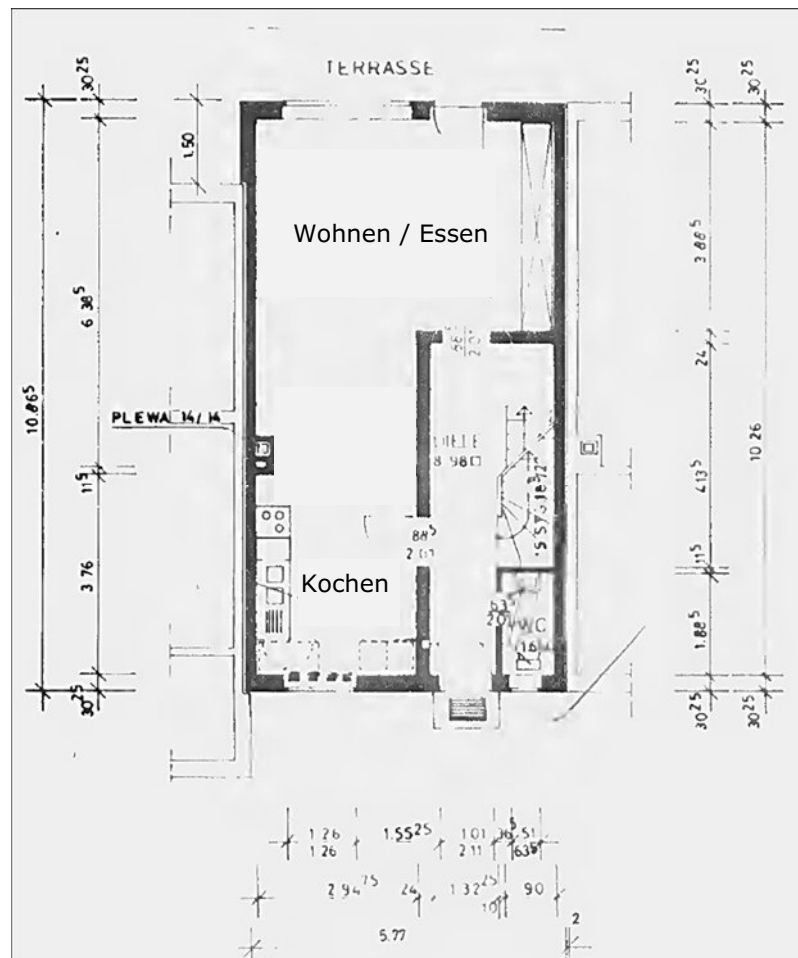


Bebauungsplan Detmold Nr.17-12  
 OT Heiligenkirchen „Auf der Korke“

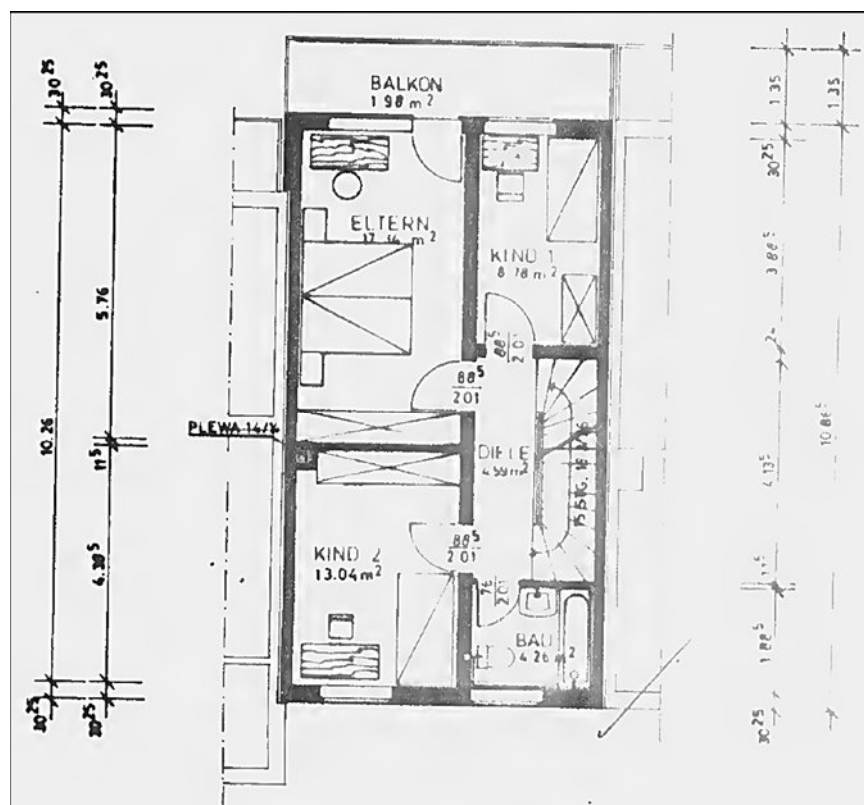


skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters

tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte



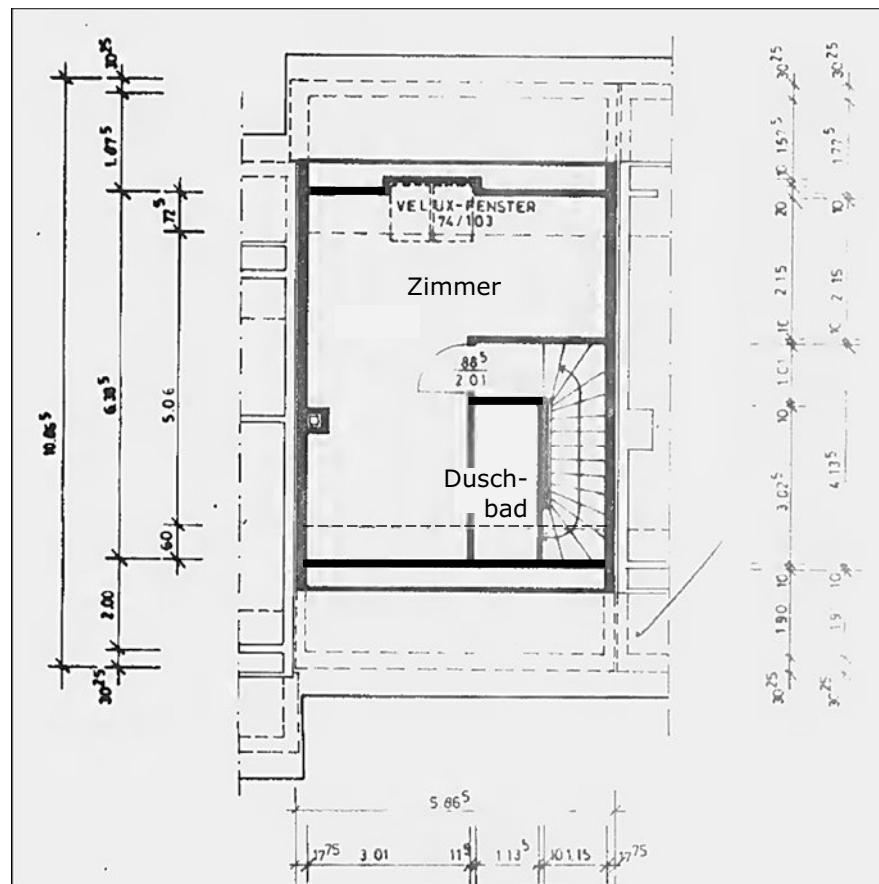
**- Erdgeschoss -**



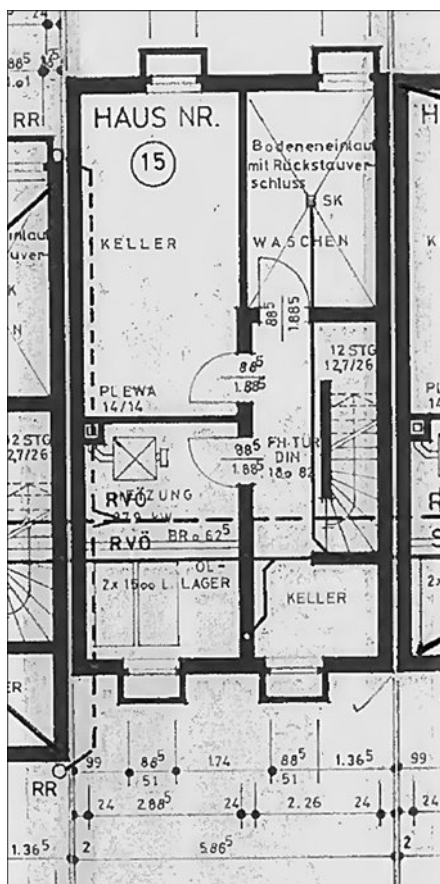
**- Obergeschoss -**



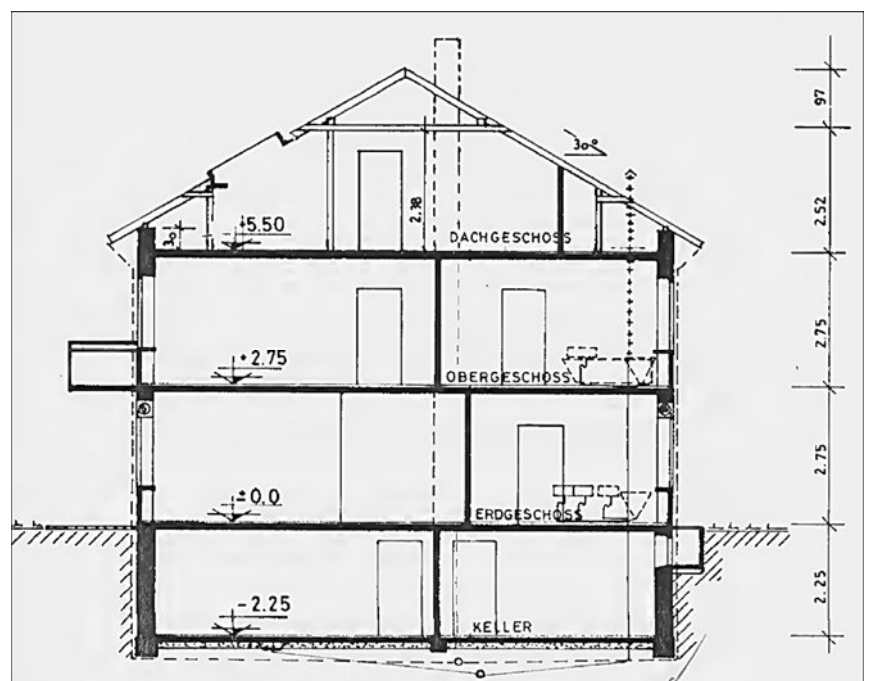
tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte



- Dachgeschoss -



- Kellergeschoss -



- Gebäudeschnitt -

**Bruttogrundfläche**Wohnhaus

KG, EG, OG, DG       $5,86 * 10,86 * 4$       =      **254,56 m<sup>2</sup>**

**Normalherstellungskosten 2010**

| Aktenzeichen: k17/25<br>Objekt : Detmold, Auf der Kork 46<br>Baujahr: 1980<br>Modernisierungsgrad: 4 Punkte |                                   |     |     |     |                                                                                                     |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----|-----|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                                             |                                   |     |     |     | Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre<br>Restnutzungsdauer: 36 Jahre<br>lineare Alterswertminderung: 55,0 % |                                |
| Standardmerkmal                                                                                             | Standardstufe                     |     |     |     |                                                                                                     | Wägungs-<br>anteil %           |
|                                                                                                             | 1                                 | 2   | 3   | 4   | 5                                                                                                   |                                |
| Außenwände                                                                                                  |                                   | 1,0 |     |     |                                                                                                     | 23                             |
| Dächer                                                                                                      |                                   | 0,9 | 0,1 |     |                                                                                                     | 15                             |
| Außentüren und Fenster                                                                                      |                                   |     | 0,4 | 0,6 |                                                                                                     | 11                             |
| Innenwände und Türen                                                                                        |                                   | 0,8 | 0,2 |     |                                                                                                     | 11                             |
| Deckenkonstruktion und Treppen                                                                              |                                   |     | 1,0 |     |                                                                                                     | 11                             |
| Fußböden                                                                                                    |                                   | 0,6 | 0,4 |     |                                                                                                     | 5                              |
| Sanitäreinrichtungen                                                                                        |                                   | 0,2 | 0,8 |     |                                                                                                     | 9                              |
| Heizung                                                                                                     |                                   |     | 1,0 |     |                                                                                                     | 9                              |
| Sonstige technische Ausstattung                                                                             |                                   |     | 1,0 |     |                                                                                                     | 6                              |
| Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 3.11                                                 | 575                               | 640 | 735 | 885 | 1105                                                                                                |                                |
| Gebäudestandardkennzahl                                                                                     |                                   |     |     |     |                                                                                                     | 2,59                           |
| Außenwände                                                                                                  | 1 x 23% x 640                     |     |     |     |                                                                                                     | 147 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Dächer                                                                                                      | 0,9 x 15% x 640 + 0,1 x 15% x 735 |     |     |     |                                                                                                     | 97 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Außentüren und Fenster                                                                                      | 0,4 x 11% x 735 + 0,6 x 11% x 885 |     |     |     |                                                                                                     | 91 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Innenwände und Türen                                                                                        | 0,8 x 11% x 640 + 0,2 x 11% x 735 |     |     |     |                                                                                                     | 72 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Deckenkonstruktion und Treppen                                                                              | 1 x 11% x 735                     |     |     |     |                                                                                                     | 81 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Fußböden                                                                                                    | 0,6 x 5% x 640 + 0,4 x 5% x 735   |     |     |     |                                                                                                     | 34 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sanitäreinrichtungen                                                                                        | 0,2 x 9% x 640 + 0,8 x 9% x 735   |     |     |     |                                                                                                     | 64 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Heizung                                                                                                     | 1 x 9% x 735                      |     |     |     |                                                                                                     | 66 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sonstige technische Ausstattung                                                                             | 1 x 6% x 735                      |     |     |     |                                                                                                     | 44 €/m <sup>2</sup> BGF        |
|                                                                                                             | <b>Kostenkennwert aufsummiert</b> |     |     |     |                                                                                                     | <b>696 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |



## Standardstufen

|                                 | Standardstufe                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                      | Wägungs-<br>anteil |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                                 | 1                                                                                                                                                                                                             | 2                                                                                                                                                                 | 3                                                                                                                                                               | 4                                                                                                                                                                                                                                             | 5                                                                                                                                                                                                                                    |                    |
| Außenwände                      | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)    | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)                                                                                                                             | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard  | 23                 |
| Dach                            | Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung                                                                                                                                      | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                        | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)        | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard | 15                 |
| Fenster und Außentüren          | Einfachverglasung; einfache Holztüren                                                                                                                                                                         | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                       | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)                                                    | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz                                                                                        | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien                                                                                                              | 11                 |
| Innenwände und -türen           | Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkarstriche; Füllungsüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen                                                                           | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlgargen               | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen                                | Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter                                                                                                                      | gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente                                       | 11                 |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz                                                                                          | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung                                                            | Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz | Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung                                                                  | Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer                                                                   | 11                 |
| Fußböden                        | ohne Belag                                                                                                                                                                                                    | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung                                                                                          | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                             | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion                                                                                                             | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion                                                                                                                       | 5                  |
| Sanitär-einrichtungen           | einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölmalenanstich, einfache PVC-Bodenbeläge                                                                                                                   | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest                                                                          | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                         | 1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität                                                                                                | mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)                                                                                             | 9                  |
| Heizung                         | Einzelöfen, Schwerkraftheizung                                                                                                                                                                                | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)                             | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                       | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage                                                                                     | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage                                                                                             | 9                  |
| Sonstige technische Ausstattung | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz                                                                                  | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen                                                                                                                       | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen                                          | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse                                                                                                    | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem                                                                                                                                          | 6                  |

## Wohnfläche

Erdgeschoss, 53,89 m<sup>2</sup>

|                     |                                            |   |                      |
|---------------------|--------------------------------------------|---|----------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen | $5,48 * 10,23 - 2,58 * 6,38 - 0,45 * 0,79$ | = | 39,24 m <sup>2</sup> |
| WC                  | $0,85 * 1,81$                              | = | 1,54 m <sup>2</sup>  |
| Diele               | $1,33 * 6,10$                              | = | 8,11 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse            | $5,56 * 3,60 * 0,25$                       | = | 5,00 m <sup>2</sup>  |

Obergeschoss, 49,44 m<sup>2</sup>

|        |                             |   |                      |
|--------|-----------------------------|---|----------------------|
| Eltern | $2,90 * 5,72$               | = | 16,59 m <sup>2</sup> |
| Kind 1 | $2,29 * 3,86$               | = | 8,84 m <sup>2</sup>  |
| Kind 2 | $2,92 * 4,36 - 0,45 * 0,39$ | = | 12,56 m <sup>2</sup> |
| Bad    | $2,26 * 1,82$               | = | 4,11 m <sup>2</sup>  |
| Diele  | $1,33 * 4,10$               | = | 5,45 m <sup>2</sup>  |
| Balkon | $6,06 * 1,25 * 0,25$        | = | 1,89 m <sup>2</sup>  |

Dachgeschoss, 25,30 m<sup>2</sup>

|          |                                                                                |   |                      |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Zimmer   | $3,01 * 4,83 + 3,01 * 0,71/2 + 5,48 * 0,82/2 +$<br>$2,45 * 1,29 - 0,45 * 0,53$ | = | 20,78 m <sup>2</sup> |
| Duschbad | $1,24 * 2,29 + 1,24 * 0,71/2$                                                  | = | 3,28 m <sup>2</sup>  |
| Treppe   | $1,24 * 1,00$                                                                  | = | 1,24 m <sup>2</sup>  |

---

**128,63 m<sup>2</sup>**

=====



-1- Südostansicht



-2- Nordostansicht



-3- Westansicht



-4- Hauseingang



-5- Hausgarten



-6- Zuwegung



-7- Garage



-8- „Auf der Korke“



----- Schadensbilder -----



-9- Laibungsrisse OG



-9- Laibungsrisse OG



-10- Stock- und Schimmelbefall OG



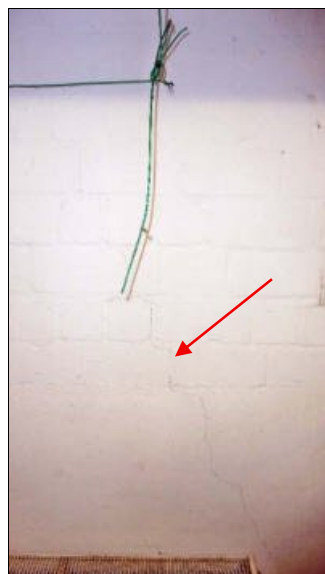
-11- Stock- und Schimmelbefall OG



-12- Putzablösung am Schornstein DG



-13- Wandriss OG



-14- Wandriss KG