

Auftraggeber: Amtsgericht Detmold

Aktenzeichen: 21 K 017/24

Gutachten- Nr.: GAD 2024.09

Datum: 24.07.2024

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

Sachverständige für Immobilienbewertung  
(EIPOS)

**Ingenieurkammer-Bau**  
Nordrhein-Westfalen  
**Mitglied der Kammer**

Lärchenweg 5

32805 Horn – Bad Meinberg

Tel. 05234 204 256

Mobil 0160 8423 616

Info@gs-immobilienbewertung.de

## Gutachten

über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB  
des bebauten Grundstücks in 32760 Detmold, Sonnenanger 5



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum 20.06.2024 ermittelt mit rund

**291.000 €**

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

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

Das Gutachten besteht aus 66 Seiten, davon 7 Anlagen auf 18 Seiten

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

### Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Einfamilienhaus mit Garage im KG und Einliegerwohnung im DG
--------	---

Wertermittlungsstichtag	20.06.2024
Qualitätsstichtag	20.06.2024
Ortstermin	20.06. 2024

Baujahr des Wohnhauses	1968
Anzahl der Wohnungen	2
Wohnflächen insgesamt	Ca.200 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	30 Jahre

Grundstücksgröße	766 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Bodenwert relativ	247 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Bodenwert absolut	189.500 €

Herstellungskosten der baulichen Anlagen am WST	695.904 €
Alterswertfaktor	37,5 %
Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	240.564 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Außenanlagen	13.500 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Nebenanlagen	300 €
Vorläufiger Bodenwert	189.500 €
Vorläufiger Sachwert	443.864 €
Allgemeine Marktanpassung	0,77
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	341.775 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 50.113 € €
Sachwert	Rd. 291.000 €

Vergleichswert mittelbar	<u>276.000 €</u>
--------------------------	------------------

Verkehrswert	<b>291.000 €</b>
--------------	------------------

Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Nebenanlagen (mängelfrei)	Ca. 1.709 €/m <sup>2</sup>
--	----------------------------

### Abkürzungsverzeichnis

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

## Inhalt

1.	Allgemeine Angaben.....	6
1.1.	Auftraggeber .....	6
1.2.	Aktenzeichen .....	6
1.3.	Zweck des Gutachtens .....	6
1.4.	Nähere Bezeichnung des Objekts .....	6
1.5.	Grundlagen des Gutachtens.....	6
1.6.	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	6
1.7.	Allgemeine Bedingungen.....	7
1.8.	Wertermittlungsstichtag (WST).....	8
1.9.	Qualitätsstichtag .....	8
1.10.	Ortsbesichtigung.....	8
1.11.	Besonderheiten.....	8
1.12.	Ende der Recherchen.....	8
2.	Beschreibung der Grundstücksmerkmale .....	8
2.1.	Lage .....	8
3.	Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3.1.	Liegenschaftskataster .....	12
3.2.	Grundbuch .....	12
3.3.	Baulastenverzeichnis.....	13
3.4.	Altlastenkataster .....	13
3.5.	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	13
3.6.	Entwicklungszustand .....	13
3.7.	Abgabenrechtliche Situation.....	14
3.8.	Obligatorische Rechte .....	14
3.9.	Schutzgebiete .....	14
3.10.	Starkregen- u. Hochwassergefahren.....	14
3.11.	Tatsächliche Eigenschaften.....	15
3.11.1.	Erschließung.....	15
3.11.2.	Beschaffenheitsmerkmale .....	15
4.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	16
4.1.	Vorbemerkungen .....	16
4.2.	Baujahr.....	16
4.3.	Bauweise des Gebäudes.....	17
4.4.	Wesentliche Ausstattungsmerkmale .....	19
4.5.	Besondere Bauteile und Einrichtungen .....	22
4.6.	Außenanlagen .....	22
4.7.	Nebengebäude .....	22

4.8.	Zustand des Bewertungsobjektes .....	24
4.9.	Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung .....	25
5.	Kennzahlen .....	26
5.1.	Bebaute Fläche /Grundfläche .....	26
5.2.	Grundflächenzahl (GRZ).....	26
5.3.	Bruttogrundfläche .....	26
5.4.	Wohnfläche .....	27
5.5.	Wohnflächenfaktor 1 .....	28
5.6.	Wohnflächenfaktor 2 .....	28
6.	Wertermittlung .....	29
6.1.	Beschreibung der drei Verfahren .....	29
6.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahren .....	30
6.3.	Ermittlung des Bodenwertes .....	31
6.4.	Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021 .....	32
6.4.1.	Begriffe und Wertansätze .....	33
6.4.2.	Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag .....	43
6.4.3.	Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen .....	43
6.4.4.	Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Außenanlagen .....	43
6.4.5.	Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Nebenanlagen .....	43
6.4.6.	Vorläufiger Bodenwert .....	43
6.4.7.	Vorläufiger Sachwert .....	43
6.4.8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert .....	44
6.4.9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	44
6.4.10.	Sachwert .....	44
6.5.	Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021 .....	44
6.5.1.	Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes .....	44
6.5.2.	Vergleichswert, mittelbar mit Hilfe des Immobilienrichtwertes .....	46
7.	Verkehrswert .....	46
8.	Anlagen .....	48
8.1.	Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage .....	
8.2.	Liegenschaftskarte .....	
8.3.	Liegenschaftsnachweis .....	
8.4.	Bodenrichtwertkarte .....	
8.5.	Bauzeichnungen .....	
8.6.	Fotos .....	
8.7.	Standardstufen .....	

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Detmold

### 1.2. Aktenzeichen

21 K 17/24

### 1.3. Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

### 1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts

Es handelt sich um ein, mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage im Keller bebautes Grundstück

### 1.5. Grundlagen des Gutachtens

- Der mir erteilte Auftrag vom 23.04.2024
- Auszug aus dem Grundbuch /Kopie vom 11.04.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Lippe vom 09.07.2024
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster – des Kreises Lippe vom 31.05.2024
- Auskunft aus dem Baulastenkataster – der Stadt Detmold vom 19.07.2024
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks von der Stadt Detmold vom 19.07.2024 und 24.07.2024
- Bauakte aus dem Bauarchiv der Stadt Detmold vom 14.06.2024
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Lippe und der Stadt Detmold
- Als einschlägige Literatur:
  - Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023
  - Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ 9. Auflage 2022
  - Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2020/221 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
  - Unglaube „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung / 2021, Reguvis Fachmedien
  - Kröll, Hausmann „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015

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

### 1.6. Wesentlich rechtliche Grundlagen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

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

worden ist.

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)**

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

### **Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)**

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

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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

### **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

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

### **Grundbuchordnung (GBO)**

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

## **1.7. Allgemeine Bedingungen**

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

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

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

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

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

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

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

#### 1.8. Wertermittlungsstichtag (WST)

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 20.06.2024

#### 1.9. Qualitätsstichtag

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

Er entspricht dem Zustand am Wertermittlungsstichtag, den 20.06.2024

#### 1.10. Ortsbesichtigung

20.06.2024

Teilnehmer:

##### Eigentümer

Frau Xxx XXXX / Schwiegertochter der Eigentümerin

##### Sachverständige(r)

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

#### 1.11. Besonderheiten

Bei dem Bewertungsgebäude handelt es sich um Fertighaus

#### 1.12. Ende der Recherchen

24.07.2024

## 2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale

### 2.1. Lage

#### **Bundesland**

Nordrhein-Westfalen

#### **Regierungsbezirk**

Detmold

#### **Kreis**

Lippe



*„Der Landkreis Lippe ist 1.246 km<sup>2</sup> groß und liegt im Dreieck der Großstadtregion Ruhrgebiet, der Documenta-Stadt Kassel und der Landeshauptstadt von Niedersachsen Hannover, sowie im Zentrum zwischen Teutoburger Wald und Weser. Hier leben in 16 Städten und Gemeinden ca. 351.000<sup>1</sup> Einwohner. Der Kreis ist mit zwei Heilbädern und vielen Heilquellen eine Gesundheits- und Wellnessregion. Gleichzeitig ist er Teil der leistungsfähigen Industrie- und Dienstleistungsregion Ostwestfalen-Lippe.“<sup>2</sup>*

## **Stadt**

Detmold

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

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

Die Stadt gliedert sich in 27 Ortsteile.

## **Stadtteil**

Heiligenkirchen

## **Einwohner**

75.089<sup>3</sup> in der Gesamtstadt

Ca. 3.185 im Ortsteil Heiligenkirchen<sup>4</sup>

## **Kaufkraftindex**

99,5 ( im Vergleich Kreis Lippe 95,5)<sup>5</sup>

## **Arbeitslosenzahl**

Kreis Lippe 5,5 %

im Vergleich:

NRW 7,4 %

Bundesrepublik 5,8 %<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Zahlen, Daten und Fakten - Kreis Lippe (kreis-lippe.de) 31.12.2022

<sup>2</sup> www.land-des-hermann.de/wirtschaft-arbeit/wirtschaftsstandort/geografische-lage.html

<sup>3</sup> Bevölkerung nach Gemeinden NRW | Landesbetrieb IT.NRW Stand 30.06.2023

<sup>4</sup> Heiligenkirchen – Bürgerfunk-Detmold (buergerkund-detmold.de) Stand 2019

<sup>5</sup> Kennzahlen Lippe 2022/2023 IHK Lippe

<sup>6</sup> Bund, Länder und Kreise - Lippe - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) Juni. 24

## Demographische Entwicklung

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

## Entfernungen

Zum Stadtzentrum / Rathaus:	ca. 4,0 km
Zur nächsten Großstadt:	ca. 34 km (Bielefeld) Oberzentrum in OWL ca. 30 km (Paderborn) Oberzentrum in OWL

## Nähere Umgebung

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Wohngebiet mit Ein-/Zweifamilienhäusern in vorwiegend eingeschossiger Bauweise.

## Verkehrsanbindung

### Öffentliches Verkehrsnetz:

Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Paderborner Straße „Heiligenkirchen Friedrichhöhe“ und ist fußläufig nach 500 m erreichbar.

Die Bahnstation der DB für Regionalverkehr in der Kernstadt Detmold ist ca. 5 km entfernt. Von hier können die ICE-Bahnhöfe in Altenbeken sowie die in Bielefeld oder Herford erreicht werden.

### Öffentliches Straßennetz

Die Bundesstraße 1 (B 1) ist über die Paderborner Straße und Externsteiner Straße nach ca. 9 km zu erreichen.

Bis zur B 239 sind es ca. 6 km.

Die A 2 ist ca. 25 km, die A 33 ca. 27 km und die A 44 ca. 48 km entfernt.

## Flughafen

Der Flughafen Paderborn ist ca. 46 km entfernt und über die die B1 und die Landstraßen 776 / 751 in ca. 40 Min. gut erreichbar.

## Immissionen

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

## Infrastruktur

### Schulen:

- Grundschule  
im Stadtteil, ca. 1 km entfernt, fußläufig erreichbar
- Weiterführende Schulen

<sup>7</sup> [http://geo.kreislippe.de/fileadmin/Texte/laendl\\_entw/Bevoelkerungsprognose2025\\_Gemeinden\\_A4.pdf](http://geo.kreislippe.de/fileadmin/Texte/laendl_entw/Bevoelkerungsprognose2025_Gemeinden_A4.pdf)  
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg  
GAD 2024.09

### In der Kernstadt Detmold (Busverkehr)

#### Hochschulen - Universitäten

##### Detmold

Hochschule für Musik und Technische Hochschule OWL (ca. 4 km/ Bus oder PKW)

##### Lemgo

Technische Hochschule OWL (ca. 15 km)

##### Bielefeld

Universität Bielefeld (ca. 33 km)

##### Paderborn

Universität Paderborn (ca. 30 km)

#### Kindergarten:

Ev. Kindertagesstätte, ca. 650 m entfernt und fußläufig erreichbar

#### Einkaufsmöglichkeiten:

Im Stadtteil leicht erweiterte Grundversorgung (u. a. Rewe/ Bäcker / Fleischer ca. 1 km entfernt)

Weitere Angebote im Stadtzentrum

#### Geldinstitute

Im Stadt-/Ortsteil SB-Filiale der Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter (ca. 800 m)

#### Kulturangebote:

Landestheater und Musikhochschule in der Kreisstadt Detmold

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

#### Medizinische Versorgung:

Apotheke im Orts-/Stadtteil

Allgemeinmediziner, Fachärzte und Klinikum im Stadtzentrum

#### Parkplätze:

Ein Garagenparkplatz. In der Einfahrt und auf einer gepflasterten Fläche können zusätzlich 3 PKW abgestellt werden. Im Öffentlichen Straßenraum sind explizit keine Parkplätze ausgewiesen.

#### **Lagebeurteilung- insgesamt**

- Leicht erweiterte Grundversorgung im Stadtteil
- Relative Nähe zum Stadtkern und zum Fernstraßennetz
- PKW empfohlen

#### **Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?**

Beim Bodenwert, bei der Marktanpassung

### 3. Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1. Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster (Stand 07.05.2024) nachgewiesen unter:<sup>8</sup>

Regierungsbezirk	Detmold
Kreis:	Lippe
Gemeinde:	05766020 Detmold
Gemarkung:	2802 Heiligenkirchen
Flur:	5
Flurstück:	91
Grundstücksfläche;	766 m <sup>2</sup>
Lagebezeichnung:	07189 Sonnenanger 5
Tatsächliche Nutzung	766 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche

#### 3.2. Grundbuch

Grundbuchstand Kopie vom:	11.04.2024
Letzte Änderung:	28.08.2023
Grundbuchbezirk:	05766020 Detmold
Amtsgericht:	2303 Detmold
Grundbuchblatt:	15750
Laufende Nr.	1
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Sonnenanger 5

In Abteilung I ist zur lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 5 der Eintragungen folgende Eigentümerin eingetragen:

Xxxx XXXX

In Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ sind keine Eintragungen vorhanden.

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

---

<sup>8</sup> Siehe Anlage 6.3

### 3.3. Baulastenverzeichnis

Laut telefonischer Auskunft der Stadt Detmold, Frau XXXX vom 19.07.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen.

Die Sachverständige geht daher von Baulastfreiheit aus.

### 3.4. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX, vom 31.05.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Die Sachverständige geht daher von Altlastenfreiheit aus.

### 3.5. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines Durchführungsplanes nach den Richtlinien des Aufbaugesetzes (§ 10 Ziffer 2) vom 29.04.1952.

Der Durchführungsplan „17-01 Rautenberg“ ist rechtskräftig seit dem 14.12.1957.

Auf dem Flurstück 91 darf demnach ein eingeschossiges Gebäude giebelständig zur Straße erstellt werden.

Die bebaute Fläche darf 3/10 der Grundstücksfläche betragen.

Weitere Einzelheiten können im Geoportal der Stadt Detmold nachgesehen werden.<sup>9</sup>

Der „Flächennutzungsplan der Stadt Detmold“ einschließlich seiner 1., 2. und 3. Änderung rechtskräftig seit Dezember 2008 weist die Fläche des Gebietes, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche aus.

Es wird eine materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6. Entwicklungszustand

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

#### 1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

#### 2. Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand

---

<sup>9</sup> GEO-Karte (detmold.de)

der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

### 3. Rohbauland

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

### 4. Baureifes Land

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

### 5. Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um baureifes Land.

## 3.7. Abgabenrechtliche Situation

Laut tel. Auskunft der Stadt Detmold/ Herr XXXX und vom 19.07.2024 sind die Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch endgültig hergestellt und das Bewertungsobjekt bezüglich der Beiträge und Abgaben nach BauGB abgabenfrei.

Die Beiträge und Abgaben nach KAG<sup>10</sup> sind laut tel. Auskunft von Herrn XXXX vom 24.07.2024 ebenfalls abgegolten.

## 3.8. Obligatorische Rechte

Das Bewertungsobjekt wird von der Eigentümerin und ihrem Sohn mit seiner Familie bewohnt.

## 3.9. Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 15.07.2024) weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

## 3.10. Starkregen- u. Hochwassergefahren

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> KAG - Kommunalabgabengesetz

<sup>11</sup> Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten | flussgebiete.nrw

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg

GAD 2024.09

Bei Starkregen (90 mm/Std.) ist auf dem Grundstück lt. Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 15.07.2024) in der Garageneinfahrt mit einer Überflutungstiefe mit 0,1 bis 0,5 m zu rechnen.<sup>12</sup>



(Kopie aus dem Internet/Geoportal Kreis Lippe)

### 3.11. Tatsächliche Eigenschaften

#### 3.11.1. Erschließung

Das bebaute Grundstück grenzt im Südosten an die Straße „Sonnenanger“.

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

#### 3.11.2. Beschaffenheitsmerkmale

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

Grundstücksmaße

Straßenlänge : ca. 22 m

Ø Breite: ca. 22 m

Ø Tiefe: ca. 35 m

<sup>12</sup> Starkregen Kreis Lippe für Öffentl. noch in Bearbeitung (arcgis.com)

Die Maße wurden im Ortstermin abgescritten und dem Onlineportal „Tim online“ entnommen, sie plausibilisieren die, im Liegenschaftsnachweis angegebene, Grundstücksgröße von 766 m<sup>2</sup> (22 m x 35 m = 770 m<sup>2</sup>).

Auch die vorgefundene Nutzung stimmt mit der im Liegenschaftsnachweis ausgewiesenen „Wohnbaufläche“ überein.

Die Einfahrt zur Garage, die Stellplätze und die Wege zum Eingang, die Gartenwege und andere Flächen sind mit grauen Betonsteinen gepflastert.

Der Sonnenanger verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über eine Asphalt-Fahrbahndecke. Gehwege sind nicht vorhanden.

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

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

#### 4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

##### 4.1. Vorbemerkungen

Vergl. 1.5.

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

##### 4.2. Baujahr

1968 Wohnhaus mit Keller und nicht ausgebautem Dach

1995 Dachgeschossausbau

2007 Erneuerung des Balkons

Modernisierungen / Instandhaltungen

###### **Außenwände**

###### **Dach**

- 1995

Ausbau des Dachgeschosses / Zwischensparrendämmung und Verkleidung von innen

###### **Fenster und Außentüren**

- 1995

Neue Balkontüren im Zuge des Dachgeschossausbaues: Kunststoff mit Doppelverglasung (Giebel im Nordwesten)



#### Einbau von Dachflächenfenstern

- 2003

Austausch der Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung im Dachgeschoss / Giebel im Südosten

- 2007

Austausch der Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung im Erdgeschoss

- 2013

Austausch der Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung im Kellergeschoss

Austausch der Außentür /Alu mit Glaseinsatz

#### **Innenwände und Türen**

#### **Decken und Treppen**

- 1995

Dämmung der Kehlbalkenlage als oberste Geschossdecke

#### **Fußböden**

- 2012 - 2013

Neue Fußbodenbeläge im Erdgeschoss und im Keller – Vinyl / Fliesen

#### **Sanitär**

- 2012 - 2013

Erneuerung des Badezimmers und des Gäste-WC im Erdgeschoss

Einbau eines Badezimmers mit Dusche im Kellergeschoss

#### **Heizung**

- 2012 - 2013

Austausch der Heizungsanlage im Keller

- 2012 - 2013

Austausch der Heizkörper

#### **Sonstige Technische Ausstattungen**

- Ca. 2006

Unterverteilung mit Kippschaltern

### **4.3. Bauweise des Gebäudes**

- Fertighaus
- Eingeschossig
- Satteldach
- voll unterkellert (Massivbauweise)

- voll ausgebautes Dachgeschoss

#### Außenwände

Keller	Massivbauweise
Erd- und Dachgeschoss	Holzständer

#### Fassade

Giebelseiten: Klinkerverkleidung  
Traufseiten: Faserzementplatten

#### Innenwände

Kellergeschoss	Mauerwerk
Erd- und Dachgeschoss	Holzständer /verkleidet

#### Fundamente

Nicht bekannt

#### Dachkonstruktion

Satteldach / Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung (Beton)  
Zwischensparrendämmung im Bereich des Dachausbaus  
Dämmung der Kehlbalkenlage  
Dachrinnen und Fallrohre aus Zink  
Kaminkopf gemauert

#### Decken

Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
Erdgeschoss	Holzbalkendecke
Dachgeschoss:	Kehlbalkenlage

#### Geschosstreppe

##### Keller- zum Erdgeschoss:

Stein mit Fliesenbelag, Metallgeländer

##### Erd- zum Dachgeschoss:

Holz mit Setzstufen und Belag aus Vinyl / Handlauf aus Metall

##### Dachgeschoss zum Spitzboden

- Holzeinschubtreppe

#### Außentreppe zum Hauseingang

Betonstufen – und Podest mit Granitbelag  
Metallgeländer

#### 4.4. Wesentliche Ausstattungsmerkmale

##### Grundriss-Gestaltung

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/ Fertighaus baujahrtypisch

Gemessenen Höhen:

Kellergeschoss: 2,03 m

Erdgeschoss: 2,44 m

Dachgeschoss: 2,43 m

##### Kellergeschoss

4 Kellerräume (tlw. als Hobbyraum o. ä. ausgebaut), Badezimmer, Garage und Flur

##### Erdgeschoss

Diele, Flur, Küche, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC und Terrasse

##### Dachgeschoss

Wohnzimmer mit offener Küche, Balkon, Flur, Badezimmer, 2 Schlafzimmer und Abstellraum

##### Ausrichtung

Das Wohnzimmer im Erdgeschoss ist nach Südwesten ausgerichtet.

Der Balkon im Dachgeschoss befindet sich an der Giebelseite im Nordwesten.

Der Eingang befindet sich im Nordosten.

##### Belichtung/Besonnung

Besonnung und Belichtung sind gut.

##### Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

##### Lüftung

Natürlich über Fenster

##### Fußboden

###### Keller

Fliesen, Vinyl, Estrich

###### Erdgeschoss

Vinyl

###### Badezimmer

Fliesen

###### Dachgeschoss

Vinyl, Fliesen im Bad und in der Küche

### **Fenster**

#### Kellergeschoss

Kunststofffenster mit Doppelverglasung

#### Wohngeschosse

Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Jalousien im EG

### **Fensterbänke**

Außen: Metall

### **Außentüren**

Kunststofftür (ca. 2012/13)

### **Haustür**

Metall mit Glaseinsätzen (ca. 2012/13)

### **Innentüren**

Holzzargen – Holztürblätter, tlw. mit Glaseinsatz

### **Wände und Decken**

#### Keller

Die Wände sind vorwiegend geputzt und gestrichen

Die Decken sind tlw. abgehängt mit innenliegender Beleuchtung

Das Bad ist wandhoch gefliest

#### Erdgeschoss

Die Wände sind geputzt, tapeziert

Die Decke im Wohnzimmer ist stuckähnlich gestaltet

Küche: Fliesenspiegel

Bäder: wandhoch gefliest

#### Dachgeschoss

Die Wände sind geputzt, tapeziert und gestrichen

Die Decken sind tapeziert und gestrichen

Badezimmer: unterschiedlich hoch gefliest

### **Sanitäre Einrichtungen**

#### Kellergeschoss

Badezimmer mit bodengleicher Dusche einschließlich Duschtrennung, Wand-WC, Waschbecken / Objektfarbe: weiß

#### Erdgeschoss

Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Wand-WC / Objektfarbe: weiß

#### Dachgeschoss

1 WC mit Waschbecken, Badewanne und Wand-WC / Objektfarbe: weiß

### **Küchen**

Wasser- und Abwasseranschlüsse, Stromanschlüsse

### **Heizungsanlage**

Gaszentralheizung

Flachheizkörper mit Thermostatventilen

### **Installation / Strom**

Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen

Hauptsicherungs- bzw. Zählerkasten mit zwei Zählern

Unterverteilung mit Kippschaltern

Klingelanlage

Dezentrale Warmwasserversorgung (lt. Baubeschreibung)

### **Energetische Situation**

Es liegt kein Energieverbrauchsausweis vor.

Innerhalb der letzten 20 Jahre sind folgende Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Situation vorgenommen:

2003

Neue Fenster im DG / im Giebel zur Straße

2007

Neue Fenster im EG

2013

Neue Fenster im KG

2012/2013

Neue Gastherme / tlw. neue Heizkörper

Lt. Solardachkataster des Kreises Lippe ist auf der Dachfläche mit einer hohen Einstrahlung zu rechnen.<sup>13</sup>

#### **Anmerkung:**

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

### **Dichtheitsprüfung**

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

<sup>13</sup> Solarkataster (solardachkataster-lippe.de)

Anmerkung

Nach § 8 der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW (SüwVOAbw) mit Stand vom 10.06.2023 sind Hausbesitzer deren Wohnhaus in einem Wasserschutzgebiet und dessen Baujahr vor 1965 liegt, zur Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung verpflichtet. Eine Verpflichtung zur Dichtigkeitsprüfung besteht in Wasserschutzgebieten auch dann, wenn dem Eigentümer bekannt ist, dass ein Verdacht auf Undichtigkeit vorliegt.

Für weitere Angaben wird auf die Internetseiten der Stadt Detmold und des Kreises Lippe verwiesen.<sup>14</sup>

**Rauchmelder**

Nicht vorhanden

Anmerkung

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

**4.5. Besondere Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile:

Hauseingangstreppe mit Überdachung

Balkon, Kelleraußentreppe

Die vorhandenen Einbauküchen im Erd- und Dachgeschoss sowie die Klimaanlage für die Dachgeschosswohnung sind nicht Gegenstand der Wertermittlung.

**4.6. Außenanlagen**

Rasenflächen, Sträucher und Bäume

Stellplätze und Garageneinfahrt

Gartenwege

Einfriedigung: lebende Hecken

**4.7. Nebengebäude**

**Garage**

Baujahr: 1968 im Keller des Wohnhauses

Bauart: Massivbauweise

Boden: Beton / Estrich

---

<sup>14</sup> www.detmold.de /Microsoft Word - Fragen und Antworten zur Selbstüberwachungsverordnung Bürg...  
(detmold.de)

Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung  
Tor: nicht vorhanden  
Elektroanschluss: vorhanden  
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
Zustand: Leichte Unterhaltungsrückstände / fehlendes Garagentor

### **Gartenhaus**

Baujahr: nicht bekannt  
Größen: ca. 2,50 m x ca. 4,00 m  
BGF: ca. 10 m<sup>2</sup>  
Bauart: Holzkonstruktion z. T. geschlossen  
Dach: Satteldach  
Boden: Betonpflaster  
Fenster: Holzfenster  
Türen: Holz  
Elektroanschluss: nicht bekannt  
Wasseranschluss: nicht vorhanden  
Gesamtnutzungsdauer: 30 Jahre  
Restnutzungsdauer: abgelaufen  
Zustand: Unterhaltungsrückstand / abgängig / kaum nutzbar

### **Kaninchenstall**

Baujahr: nicht bekannt  
Größen: ca. 2,40 m x ca. 5,00 m  
BGF: ca. 12 m<sup>2</sup>  
Bauart: Holzkonstruktion z. T. geschlossen tlw. mit Metallgitter und Wellkunststoff  
Dach: Flach geneigt / Wellkunststoffplatten  
Boden: Betonpflaster  
Fenster: Metallgitter  
Türen: Metallgitter  
Elektroanschluss: nicht vorhanden  
Wasseranschluss: nicht vorhanden  
Gesamtnutzungsdauer: 30 Jahre  
Restnutzungsdauer: abgelaufen  
Zustand: Unterhaltungsrückstand / nutzbar

#### 4.8. Zustand des Bewertungsobjektes

##### Allgemeinbeurteilung

Von außen betrachtet, ist die Optik des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung gemäß Grundstücksmarktbericht als „schlechter als normal ansprechend“ einzustufen.

Im Innern waren lediglich kleine Mängel und Schäden feststellbar.

Es waren folgende Unterhaltungsrückstände bzw. Mängel und Schäden vorhanden:

- Außenwände

Sichtbare Witterungseinflüsse an den Giebelfassaden

Anstrichschäden an der Holzverkleidung des Giebels im Nordwesten

Anstrichschäden am Sockelputz und an der Sockelverkleidung

Moos- und Algenbildung durch Feuchte am Sockelputz / Nordwestgiebelseite

Optische Beeinträchtigung durch die Verkabelung der Klimaanlage an der nordwestlichen Giebelseite und lose hängende Kabel

Vereinzelt Feuchtigkeitsspuren im bodennahen Bereich an den Kelleraußenwänden von **innen**

- Dach

Ein Regenfallrohr an der Nordseite ist nicht an die Grundleitung angeschlossen und nicht ordnungsgemäß befestigt.

- Fenster und Außentüren

Dachflächenfenster tlw. schadhaft durch Feuchtigkeit

Einfassung/Rahmen der Haustür nicht fachgerecht fertiggestellt

Fehlendes Garagentor im KG

- Innenwände- und Türen
- Fußböden

Schadhafter Fußbodenbelag im Schlafzimmer des Dachgeschosses

Flecken (Kalk/Feuchte) auf den Bodenfliesen unter dem Waschbecken im Kellerbad

Risse in den Fliesen der Terrasse

- Decken und Treppen

Feuchtespuren unter der Decke neben dem Schornstein in der Küche im DG

- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige Ausstattung

Tlw. fehlende Abdeckungen an Steckdosen und Lichtauslässen im Kellergeschoss

- Besondere Bauteile

Sichtbare Witterungseinflüsse an der Hauseingangstreppe. Zudem schadhafte



Betonstufen und tlw. fehlender Granitbelag.

Kellerhals der Kelleraußentreppe mit Moosbildung / Algenansatz / Feuchtebelastung

Optische Beeinträchtigung durch die Balkonentwässerung über die Fassade in den Abfluss der Kelleraußentreppe

#### Außenanlagen

Betonpflaster tlw. schadhaft /tlw. durchgrünt

Stützmauern an der Garageneinfahrt mit Moosbildung / Algenansatz

- Nebengebäude

#### **Gartenhaus**

abgängig

#### **Kaninchenstall**

schadhaft

#### **Garage im Kellergeschoss**

Fehlendes Garagentor (siehe oben unter Fenster und Außentüren)

#### **4.9. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung**

Das Bewertungsobjekt wurde als Einfamilienhaus konzipiert und später durch eine Einliegerwohnung im Dachgeschoss erweitert.

Es wurde und wird wohnlich genutzt. Auch zukünftig wird von einer wohnlichen Nutzung ausgegangen.

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt lt. Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 einen Rückgang der Anzahl der Verträge und gleichzeitig auch einen Rückgang des Geldumsatzes.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser war ein Preisrückgang festzustellen.

Lag der Preisindex für Ein-Zweifamilienhäuser Ende 2022 bei 131, sank er bis zum Nov 2023 auf 120 und betrug am 01.01.2024 noch 117. Bei der Preisentwicklung waren aber örtliche Unterschiede zu beobachten.

Bis zum Februar 2024 ist der Preisindex auf 122 gestiegen.

In 2023 wurden im Stadtgebiet von Detmold 176 Ein- und Zweifamilienhäuser für Ø 301.000 € verkauft.

In der Baujahraltersklasse 1950 – 1974 wurden im Kreis Lippe 181 Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich rd. 222.000 €, bei einer Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 624 m<sup>2</sup>, verkauft. Das entspricht einem Preis von rd. 1.554 € m<sup>2</sup>/ Wohnfläche.

Nach meinen Recherchen vor Ort, im Internet und in der regionalen Tageszeitung, sowie nach Rücksprache mit ortskundigen Maklern ist das Angebot an vergleichbaren Wohnhäusern in Detmold und Umgebung relativ gering.

Wegen der weiterhin unsicheren wirtschaftspolitischen Lage scheint sich der Markt trotz der zurzeit stagnierenden Zinsen kaum zu bewegen.

Zudem ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass ältere Fertighäuser am Markt üblicherweise schlechter angenommen werden, da sie mit baulichen Nachteilen, Vermutungen auf Schadstoffe und einem schlechten Image belastet sind.

Positiv für die Vermarktung des Bewertungsobjektes ist die Nähe zur Kernstadt.

## 5. Kennzahlen

### 5.1. Bebaute Fläche /Grundfläche

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

Grundfläche des Gebäudes:

$$(10,26 \text{ m} \times 15,30 \text{ m}) + (5,00 \text{ m} \times 2,40 \text{ m}) = 168,98 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Gartenhäuser:

$$12 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 = 22 \text{ m}^2$$

Grundflächen der Hofflächen/ Wege:

Ca. 40 m<sup>2</sup> (grob ermittelt aus TIM-online)<sup>15</sup>

Insgesamt:

$$168,98 \text{ m}^2 + 22 \text{ m}^2 + 40 \text{ m}^2 = 230,98 \text{ m}^2 \text{ rd. } 231 \text{ m}^2$$

### 5.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

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

Bebaute Fläche: 231 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 766 m<sup>2</sup>

$$\text{GRZ} = 231 \text{ m}^2 / 765 \text{ m}^2 = 0,30$$

### 5.3. Bruttogrundfläche

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

---

<sup>15</sup> TIM-online (nrw.de)

Bereich a: überdeckte allseitig umschlossener Bereich

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

Bereich c: nicht überdeckter Bereich

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

### **Wertansatz**

Beim Bewertungsobjekt liegen folgende Gebäudearten vor:

#### **Wohnhaus – Typ 101**

Freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, vollunterkellert und voll ausgebautes Dachgeschoss

Kellergeschoss:

$$(10,21 \text{ m} \times 15,25 \text{ m}) = 155,70 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$(10,26 \text{ m} \times 15,30 \text{ m}) = 156,98 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss

$$(10,26 \text{ m} \times 15,30 \text{ m}) = 156,98 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$155,70 \text{ m}^2 + 156,98 \times 2 = 469,66 \text{ m}^2$$

## **5.4. Wohnfläche**

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

Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

Balkone und Terrassen wurden zu  $\frac{1}{4}$  der Fläche berechnet.

### **Erdgeschoss**

Gäste WC	1,172 m x 1,873 m	2,20 m <sup>2</sup>
Diele	2,875 m x 3,007 m	8,65 m <sup>2</sup>
Küche	(4,945 m x 3,17 m) – (1,94 m x 0,822 m)	14,08 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	6,045 m x 4,925 m	29,77 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,91 m x 1,875 m x 0,25	2,30 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	4,375 m x 3,09 m – 0,78 m x 1,25 m	12,55 m <sup>2</sup>
Eltern	3,645 m x 4,925 m	17,95 m <sup>2</sup>
Kind 1	2,348 m x 4,945 m + 2,405 m x 0,60m	13,05 m <sup>2</sup>
Kind 2	3,75 m x 2,546 m + 1,28 m x 0,60 m	10,32 m <sup>2</sup>
Bad	3,75 m x 1,715 m	6,43 m <sup>2</sup>

Flur	6,237 m x 1,13 m	7,05 m <sup>2</sup>
insgesamt		124,35 m <sup>2</sup>

### Dachgeschoss

Flur	$(3,768 \text{ m} \times 1,30 \text{ m}) + (5,20 \text{ m} - 3,50 \text{ m}) \times 1,30 \text{ m} - (0,70 \text{ m} \times 0,70 \text{ m} \times 0,5)$	6,86 m <sup>2</sup>
Garderobe	$1,151 \text{ m} \times 1,762 \text{ m} - (1,151 \text{ m} \times 1,066 \text{ m} \times 0,5)$	1,41 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	$4,867 \text{ m} \times 3,062 \text{ m} - (4,867 \text{ m} \times 1,066 \text{ m} \times 0,5) - 1,262 \text{ m} \times 1,365 \text{ m} + 0,70 \text{ m} \times 0,70 \text{ m} \times 0,5$	10,83 m <sup>2</sup>
Elternschlafzimmer	$(5,20 \text{ m} \times 3,062 \text{ m}) - (5,20 \text{ m} \times 1,066 \text{ m} \times 0,5)$	13,15 m <sup>2</sup>
Küche	$(3,868 \text{ m} \times 2,787 \text{ m}) - (3,868 \text{ m} \times 1,066 \text{ m} \times 0,5)$	8,72 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	$(5,602 \text{ m} \times 4,187 \text{ m}) + (4,664 \text{ m} \times 2,037 \text{ m}) - (1,066 \text{ m} \times 4,664 \text{ m} \times 0,5) - (1,066 \text{ m} \times 5,602 \text{ m} \times 0,5)$	27,48 m <sup>2</sup>
Balkon	$2,40 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} \times 0,25$	3 m <sup>2</sup>
Badezimmer	$(2,234 \text{ m} \times 2,589 \text{ m}) - (2,584 \text{ m} \times 1,332 \text{ m} \times 0,5)$	4,06 m <sup>2</sup>
insgesamt		75,51 m <sup>2</sup>

Wohnfläche insgesamt:

$$124,35 \text{ m}^2 + 75,51 \text{ m}^2 = 199,86 \text{ m}^2 \text{ rd. } 200 \text{ m}^2$$

#### 5.5. Wohnflächenfaktor 1

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

$$200 \text{ m}^2 / 786 \text{ m}^2 = 0,25$$

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

$$786 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 3,83$$

#### 5.6. Wohnflächenfaktor 2

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

Erdgeschoss:

$$\text{BGF insgesamt Typ 101} = 157 \text{ m}^2$$

Wohnfläche: 124,35 m<sup>2</sup>

$124,35 \text{ m}^2 / 157 \text{ m}^2 = 0,79$

Der reziproke Wert: Bruttogrundfläche zu Wohnfläche ergibt sich wie folgt;

$157 \text{ m}^2 / 124,35 \text{ m}^2 = 1,26$

Anmerkung:

Übliche Wohnflächenfaktoren für Vollgeschosse:

Wfl / BGF zwischen 0,73 und 0,78

BGF/Wfl zwischen 1,37 und 1,28

Die Wohnflächenfaktoren des Bewertungsobjektes liegen damit knapp im Normbereich.

## 6. Wertermittlung

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) gem. § 6 grundsätzlich drei Verfahren vor:

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

### 6.1. Beschreibung der drei Verfahren

- Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 2021)

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

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

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

Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität, insbesondere bei bebauten Grundstücken, schwer möglich.

- Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021)

Mit dem Ertragswertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen

Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die, in dieses Bewertungsmodell eingeführten, Einflussgrößen (z.B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

- Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

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

## 6.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

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

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

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

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

Innerhalb der Wertermittlungsverfahren werden verschiedene Merkmale berücksichtigt. Diese Merkmale sind zu erläutern und abzuleiten. Einige Merkmale kommen in verschiedenen Verfahren vor. Im Sachwertverfahren werden die meisten dieser Merkmale benötigt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird deshalb mit dem

Sachwertverfahren begonnen. Bei den Merkmalen, die gleich zu behandeln sind, wird in den folgenden Wertermittlungsverfahren auf die vorherige Abhandlung hingewiesen.

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

### 6.3. Ermittlung des Bodenwertes

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

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

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

#### **Richtwertgrundstück / baureifes Land**

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für eine eingeschossige Bauweise ein Bodenrichtwert von 250 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2024
Richtwertnummer	2160200
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	1
Fläche:	700 m <sup>2</sup>
Lagebeurteilung:	160

#### **Ableitung vorläufiger Bodenwert**

Im Folgenden wird ein vorläufiger Bodenwert ermittelt.

Vergleich des Bewertungsgrundstückes mit dem Richtwertgrundstück:



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

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

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

Das Bewertungsgrundstück unterscheidet sich bei der Größe vom Richtwertgrundstück.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Größe lauten wie folgt:

700 m<sup>2</sup> 97,9

766 m<sup>2</sup> 96,8

Vorläufiger relativer Bodenwert

$250 \text{ €/m}^2 \times 96,8 / 97,9 = 247,19 \text{ €/m}^2$

Vorläufiger Bodenwert

$247,19 \text{ €/m}^2 \times 766 \text{ m}^2 = 189.348 \text{ € /rd. } \underline{\underline{189.500 \text{ €}}}$

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

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

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

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



Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert ergibt sich aus folgenden Komponenten:

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

#### 6.4.1. Begriffe und Wertansätze

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

Die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden auch als Kostenkennwerte bezeichnet und sind eine wesentliche Grundlage des Sachwertverfahrens. Sie geben für unterschiedliche Gebäudetypen modellhafte Herstellungskosten an. Ihre Bezugseinheit ist die Bruttogrundfläche (BGF).<sup>16</sup>

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

Merkmal	Wägungs- Anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%	1				
Dach	15%		1			
Außentüren u. Fenster	11%			1		
Innenwände Innentüre	11%	0,75		0,25		
Decken u. Treppen	11%		0,2	0,8		
Fußböden	5%			1		
Sanitär	9%			0,75	0,25	
Heizung	9%			1		
Technische Ausstattung	6%			1		
Stufenwertigkeit		0,65	0,72	0,83	1	1,25

<sup>16</sup> Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Geschossflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes und deren konstruktive Umschließung

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

		1	2	3	4	5	s
Außenwände	23%		0,65				0,1495
Dach	15%			0,72			0,108
Außentüren u. Fenster	11%			0,83	0,5		0,0913
Innenwände und Türen	11%	0,4875		0,2075			0,07645
Decken u. Treppen	11%		0,144	0,664			0,08888
Fußböden	5%			0,83			0,0415
Sanitär	9%			0,6225	0,25		0,078525
Heizung	9%			0,83			0,0747
Technik	6%			0,83			0,0498
							0,758655

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

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

	a	b	c	s	
GSK	2	0,72	0,83	0,758655	2,35

#### Kostenkennwert Typ 1.01

Stufe 2	725 €/m <sup>2</sup> BGF
Stufe 3	835 €/m <sup>2</sup> BGF
Stufe 2,35	764 €/m <sup>2</sup> BGF

Korrekturfaktoren / Zu- bzw. Abschläge /gemäß des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW:

Drempel nicht vorhanden bei einer Norm von 1,00 m: - 4%

Zweifamilienhaus: + 5%

$$964 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 0,96 \times 1,05 = 770,11 \text{ €/m}^2 \text{ BGF rd. } \underline{770 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

### Baunebenkosten

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

### Korrekturfaktoren /Regionalfaktoren

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

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

### Brutto-Grundfläche

Siehe Pkt. 5.3

Wohnhaus

Typ 1.01 = 479 m<sup>2</sup>

### Baupreisindex

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

#### Wertansatz:

Baupreisindex 2010 = 100

Baupreisindex Mai 2024 = 182,6<sup>17</sup>

### Werthaltige einzelne Bauteile

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

#### Wertansatz:

In Anlehnung an die Fachliteratur<sup>18</sup>

Kelleraußentreppe	6.000 €
Überdachung /Hauseingang	2.000 €
Eingangsstufen / Podest	3.000 €
Balkon	8.000 €
insgesamt	19.000 €

<sup>17</sup> <https://www.sprengnetter.de/produkte-services/marktdaten-karten-unterlagen-service/indizes-und-zeitreihen/baupreisindex/>

<sup>18</sup> Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023; S. 1653 ff  
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg  
GAD 2024.09

#### **Alter § 4 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV-2021**

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

Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt demnach:

2024 – 1968 = 56 Jahre

#### **Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV-2021**

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

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

#### **Wertansatz:**

Das Bewertungsobjekt hat gemäß Anlage 1 der ImmoWertV-2021 (Modellansatz) eine GND von ca. 80 Jahren.

#### **Restnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 3 ImmoWertV-2021**

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

RND: 80 Jahre – 56 Jahre = 24 Jahre

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

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

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

Danach gibt es fünf Modernisierungsgrade.

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

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

Maximal können 20 Punkte vergeben werden.

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

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

Die unter Pkt. 4.2 genannten Modernisierungen führen zu folgender Punkteverteilung:

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, Abwasser)	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	1
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0,75
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken Fußböden Treppen	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Summe	4

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

Die entsprechende Formel gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 lautet:

$$a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Punktzahl 4

$$0,7300 \times 56^2 / 80 - 1,577 \times 56 + 1,1133 \times 80 = 29,36$$

### **Wertansatz:**

Die Restnutzungsdauer wird mit rd. 30 Jahren angesetzt.

### **Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV-2021**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

### Wertansatz

30 Jahre zu 80 Jahre = 0,375 %

### **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

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

Übliche Zier- und Nutzgärten sind im Bodenwert enthalten bzw. werden nicht von jedem potentiellen Käufer berücksichtigt, da sie für ihn nicht nützlich erscheinen.

Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden berücksichtigt.

Beim Bewertungsobjekt werden keine Anpflanzungen berücksichtigt.

### Wertansatz

Die Anlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert angesetzt.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen	9.000 €
Bodenbefestigungen einschl. Stützmauer der Garageneinfahrt	4.500 €
Mängelfreier Zeitwert der Außen- u. sonstigen Anlagen	13.500 €

### **Nebengebäude**

Gartenhaus

Kaninchenstall

### Wertansatz

- Gartenhaus

Das Gartenhaus ist abgängig – ihm wird kein Wert zugemessen.

- Kaninchenstall

Der Wert des Kaninchenstalls wird in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht auf ca. 300 € geschätzt.

Insgesamt:

Gartenhaus	0 €
Kaninchenstall	300 €
insgesamt	<u>300 €</u>

### Anmerkung

*Die Garage befindet sich im Kellergeschoss des Wohnhauses und ist damit im Ansatz der NHK enthalten.*

## Sachwertfaktor

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

### Wertansatz:

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

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

Das Bestimmtheitsmaß dieser statistischen Analyse/ Regressions-Statistik beträgt 0,479 und der Standardfehler 15 %.

Der Richtwert des Sachwertfaktors für Detmold wurde zum 01.01.2024 mit 86 ermittelt und bezieht sich auf folgende Daten:

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

Es müssen folgende Korrekturen vorgenommen werden:

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Detmold	Detmold			86
Optik	5	4	0	-3,3744	-3,3744
Lagewert	200 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>	- 40	- 0,0208	0,832
Baugrundstücksfläche	650 m <sup>2</sup>	766	+ 116	- 0,0106	- 1,2296
Baujahr	1975	1974	- 1	- 0,2545	0,2545

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	+ 50 m <sup>2</sup>	- 0,0775	- 3,875
Anzahl der Einheiten	1	2	1	-3,8162	- 3,8162
GKZ	2,7	2,35	- 0,14	-3,9369	+ 0,55
KG Anteil	100 %	100 %	0	- 0,0365	
Ausgebautes DG Anteil	100 %	100 %	0 %	0,0391	- 0,987
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0	0	0
Sachwertfaktor					74,345

### Wertansatz

Die aktuellen Marktdaten des Gutachterausschusses zeigen eine Indexsteigerung vom 01.01.2024 bis Mitte Februar 2024 von 117 auf 122 (+ 4 %). Da im Ansatz der NHK schon der erhöhte Baupreisindex enthalten ist, wird der Sachwertfaktor nicht um 4 sondern nur um 3 % erhöht.

Der Sachwertfaktor wird mit  $0,7435 \times 1,03 = 0,7657$  rd. 0,77 angesetzt.

### **Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV-2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

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

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



### **Baumängel und Bauschäden**

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen und auf nachträgliche äußere Einwirkungen zurückzuführen. Oder sie entstehen als Folgeschaden aus einem Baumangel.

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

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

Nicht disponible Instandsetzungskosten sind Kosten solcher Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen, insbesondere wenn der Restwert des Gebäudes zu verfallen droht, zwingend erforderlich sind. Sie werden in voller Höhe wertmindernd angesetzt.<sup>19</sup>

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

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

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

#### Wertansatz

Der Werteinfluss der unter Pkt. 4. 8. „Zustand des Bewertungsobjektes“ aufgeführten Bauschäden/Baumängel wird nach der Wertanteiltabelle und in Anlehnung an die Fachliteratur Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel Baukosten 2021/21 „Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ auf ca. 5.000 € geschätzt und wertmindernd angesetzt.

#### Anmerkung:

*Die äußeren Schäden sind größtenteils durch den Faktor Optik beim Sachwertfaktor berücksichtigt.*

### **Sonstige Beeinflussungen**

1. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertighaus der Marke "Okal".

Laut Baubeschreibung wurden in der Fassadenverkleidung Asbestbaustoffe verwendet und die tragenden Bauteile gemäß DIN 68800 mit Holzschutzmitteln behandelt.

---

<sup>19</sup> Vergleiche Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 7. Auflage Seite 979  
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg  
GAD 2024.09

Die gem. DIN 68800 am häufigsten angewandten Schadstoffe aus den Holzschutzmitteln waren PCP und TCP gegen Pilze und Lindan gegen Insektenbefall. Weiterhin gibt es Formaldehyd, das im Leim der Spanplatten zu finden ist. All diese Schadstoffe diffundieren in die Wohnraumluft.

Erst im Jahr 1989 trat die Verbotverordnung der Holzschutzmittel in Kraft. Somit besteht bei allen Fertighäusern bis zum Baujahr 1989 die hohe Wahrscheinlichkeit, dass diese behandelt wurden und Luftschadstoffe ausgasen.

Untersuchungen nach schadstoffbelasteten Baustoffen und einer Schadstoffbelastung der Luft wurden nicht vorgenommen. Derartige Untersuchungen und die Bestimmung des Umfangs einer notwendigen Sanierung können nur durch Fachingenieure vorgenommen werden. Sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.

Zusätzlich müssen folgende weitere Nachteile von Fertighäusern berücksichtigt werden:

- Änderungen an den Tragesystemen, sowie an den Grundrissen und Fenstern von Fertighäusern sind nur eingeschränkt möglich.
- Eingeschränkte Wärmedämmeigenschaften
- Eingeschränkter Interessentenkreis

2. Im Kellergeschoss sind einige Räume im Vergleich zu üblichen Kellerräumen dieser Altersklasse etwas besser ausgestattet.

### **Wertansatz**

1. Nach Mitgliederbefragungen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) aus 2022 haben knapp 50 % der Befragten die Wertminderung für Fertighäuser im Vergleich zum Massivhaus bundesweit und auch in NRW auf 11 bis 20 % des Verkehrswertes geschätzt.

Etwas mehr als ein Achtel (17 %) der Befragten sahen einen höheren Abschlag i. H. v. 21 %–30 % als realistisch an.<sup>20</sup>

Der Werteinfluss der sonstigen Beeinflussungen wird auf 20 % des alterswertgeminderten Sachwertes geschätzt und wertmindernd angesetzt.

$$240.564 \text{ €} \times 0,20 = - 48.113 \text{ €}$$

2. Der Werteinfluss der besseren Ausstattung der Kellerräume wird auf 3.000 € geschätzt und werterhöhend angesetzt.

Insgesamt:

$$- 48.113 \text{ €} + 3.000 \text{ €} = - \underline{45.113 \text{ €}}$$

Anmerkung:

*Das Badezimmer im Keller wurde bereits beim Ansatz der NHK berücksichtigt.*

---

<sup>20</sup> Aus: Zeitschrift GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert / 2023 Heft 1 / Abhandlung von Stephanie Schäfer

**Wertansatz insgesamt**

Bauschäden und Baumängel	- 5.000 €
Sonstige Wertbeeinflussungen	- 45.113 €
insgesamt	- 50.113 €

**6.4.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag**

<u>Typ 1.01</u>		
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	770 €/m <sup>2</sup> BGF	
Bruttogrundfläche	470 m <sup>2</sup>	
Wert		<u>361.900 €</u>
Besondere Bauteile		<u>19.000 €</u>
Zwischenwert		<u>380.900 €</u>
Baupreisindex IV 2023	1,827	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am	<u>380.900 €</u> x 1,827	695.904 €

**6.4.3. Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen**

	37,5 % x 695.904 €	240.564 €
--	--------------------	-----------

**6.4.4. Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Außenanlagen**

		13.500 €
--	--	----------

**6.4.5. Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Nebenanlagen**

		300 €
--	--	-------

**6.4.6. Vorläufiger Bodenwert**

		189.500 €
--	--	-----------

**6.4.7. Vorläufiger Sachwert**

		443.864 €
--	--	-----------

#### 6.4.8. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	443.864 € x 0,77 (Sachwertfaktor)	341.775 €
--	-----------------------------------	-----------

#### 6.4.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		- 50.113 €
--	--	------------

#### 6.4.10. Sachwert

	Der Sachwert ergibt sich folgt: 341.544 € - 50.113 €	291.431 €
		<u>Rd. 291.000 €</u>

### 6.5. Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021

#### 6.5.1. Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes

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

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

Der relative Standardfehler beträgt 25 %.

Die Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

Die Richtwerte beziehen sich auf einen mängelfreien m<sup>2</sup> Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwert enthalten.

Nebengebäude und Stellplätze sind im Richtwert nicht enthalten.

Der Immobilienrichtwert für das Bewertungsobjekt beträgt zum 01.01.2024 – 2.000 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist wie folgt normiert:

Richtwertnummer: 1314151

Stadt Detmold / Ortsteil Heiligenkirchen

Einfamilienhaus / freistehend

Weiterverkauf

Lagewert 140 €/m<sup>2</sup>

Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>

Alter 45 Jahre

Baujahr 1978

Einheiten 1

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

Umrechnungskoeffizienten:

Lagewert

IRW	UK	Objekt	UK
140	98,2	160	101,7

Baugrundstücksfläche

IRW	UK	Objekt	UK
650	100	766	102,6

Wohnfläche

IRW	UK	Objekt	UK
150	100	200	85,3

Alter

IRW	UK	Objekt	UK
45	100	50	98,3

Bauweise

IRW	UK	Objekt	UK
1	100	1	100

Optik

IRW	UK	Objekt	UK
5	100	4	91,6

Einheiten

IRW	UK	Objekt	UK
1	100	2	96,1

Umrechnungskoeffizient insgesamt:

$$101,7/98,2 \times 102,5/100 \times 85,3/100 \times 98,3/100 \times 100/100 \times 100/91,6 \times 100/96,1 = 0,783$$

Marktanpassung:

Am 01.01.2024 betrug der Index für Ein- und Zweifamilienhäuser 117. Am 15.02.2024 des gestiegenen Baupreisindex vom November 2023 bis Mai 2024 122 das entspricht einer Marktanpassung von 4 %. (Vgl. Sachwertverfahren/Sachwertfaktor)

Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Immobilienrichtwert	=	2.000 € /m <sup>2</sup>
Anpassung zur Berücksichtigung von Abweichungen	x	0,783
Objektspezifischer Vergleichswert /m <sup>2</sup>	=	1.566 €
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	x	200 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	=	313.272 €
Nebenanlagen	+	500 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	313.772 €
Marktanpassung	x	1,04
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	326.322 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	- 50.113 €
Vergleichswert	=	276.209 €

Der mängelfreie Zeitwert der Nebengebäude ist aus dem Sachwertverfahren übernommen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben im Vergleichsverfahren denselben Werteeinfluss wie im Sachwertverfahren.

Die Optik wird ebenfalls aus dem Sachwertverfahren übernommen.

### 6.5.2. Vergleichswert, mittelbar mit Hilfe des Immobilienrichtwertes

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit:

276.000 €

## 7. Verkehrswert

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

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

Zusammenfassung der Ergebnisse:

		Marktangepasst vorläufig
Sachwert	291.000 €	341.775 €
Vergleichswert mittelbar	276.000 €	326.237 €

Der Sachwert spiegelt durch die Marktanpassung, die aufgrund der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wurde, die Lage auf dem Grundstücksmarkt und wird durch den Vergleichswert hinreichend bestätigt.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks – Sonnenanger 5 in 32760 Detmold, Gemarkung Heiligenkirchen Flur 5, Flurstück 91 – zum Wertermittlungsstichtag am 20.06.2024 auf:

**Rd. 291.000 €**

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

### Schlusserklärung

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

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

Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bad Meinberg, den 24.07.2024

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

## **8. Anlagen**

- 8.1.** Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage
- 8.2.** Liegenschaftskarte
- 8.3.** Liegenschaftsnachweis
- 8.4.** Bodenrichtwertkarte
- 8.5.** Bauzeichnungen
- 8.6.** Fotos
- 8.7.** Standardstufen

3. Ausfertigung / PDF - Datei



### Mikrolage



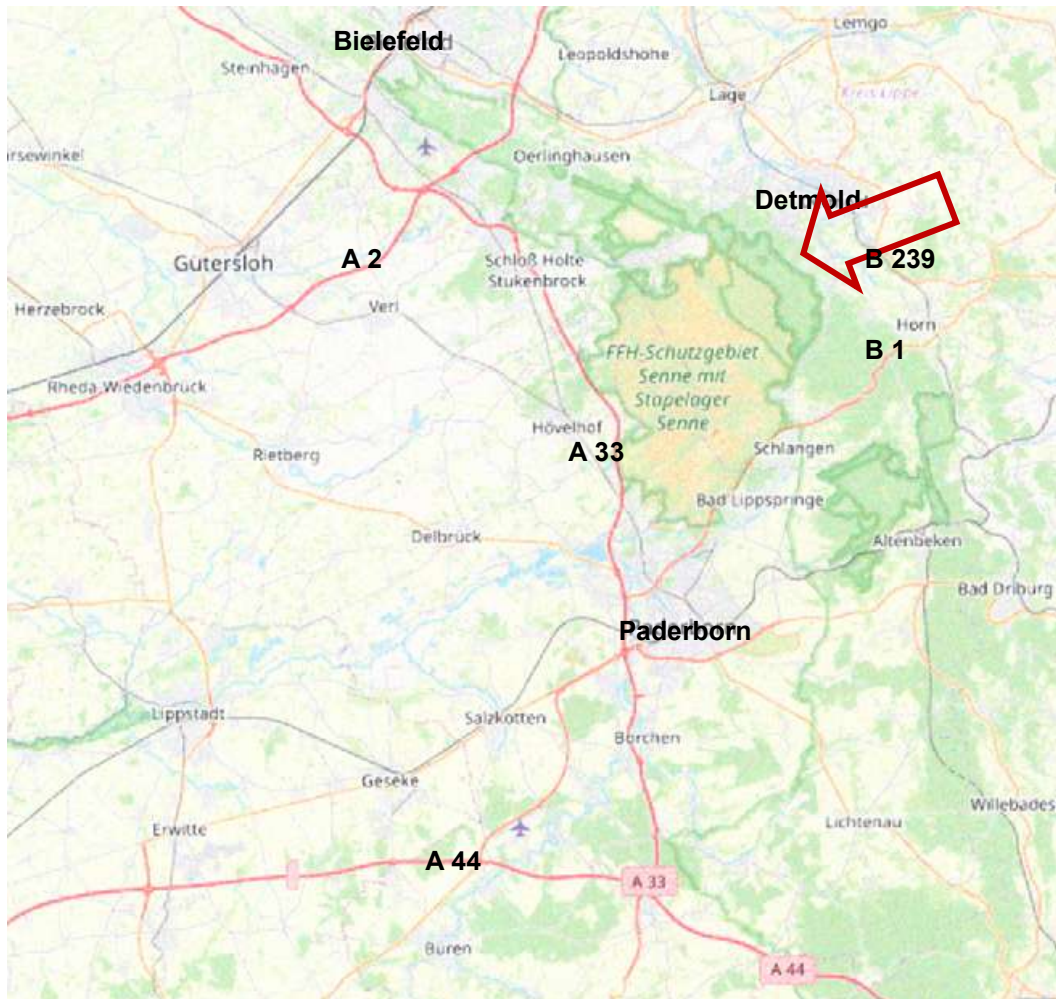
Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 8.1

## Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 8.1

## Liegenschaftskarte (Kopie)

Anlage 8.2.

3. Ausfertigung / PDF - Datei

## Liegenschaftsnachweis (Kopie)

Anlage 8.3.

## Bodenrichtwertkarte (Kopie)<sup>21</sup>

Anlage 8.4.

## Bodenrichtwertbeschreibung (Kopie)<sup>22</sup>

Anlage 8.4.

---

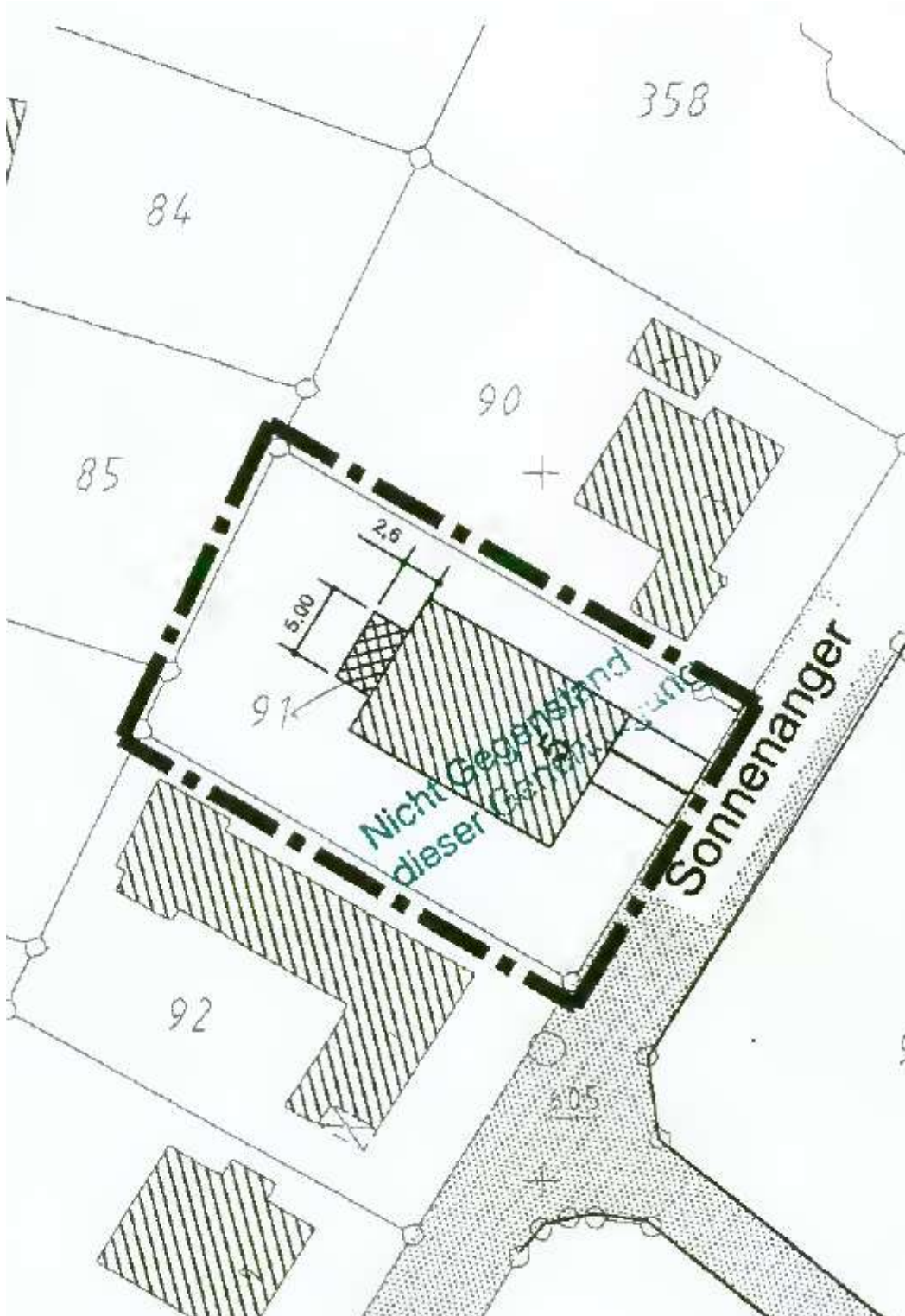
<sup>21</sup> <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

<sup>22</sup> <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>



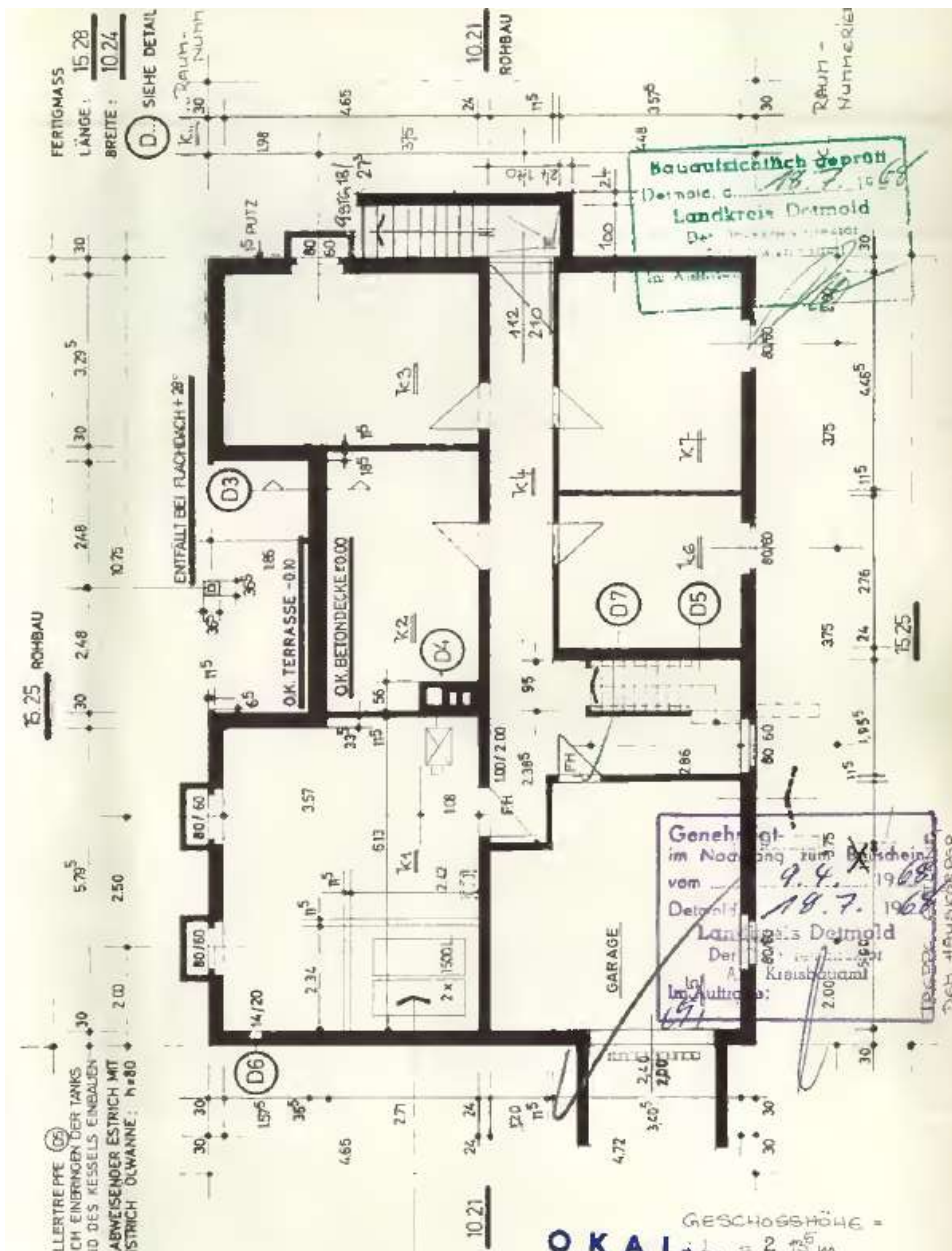
## Bauzeichnungen

Lageplan (Kopie aus der Bauakte / 2007 – unmaßstäblich)



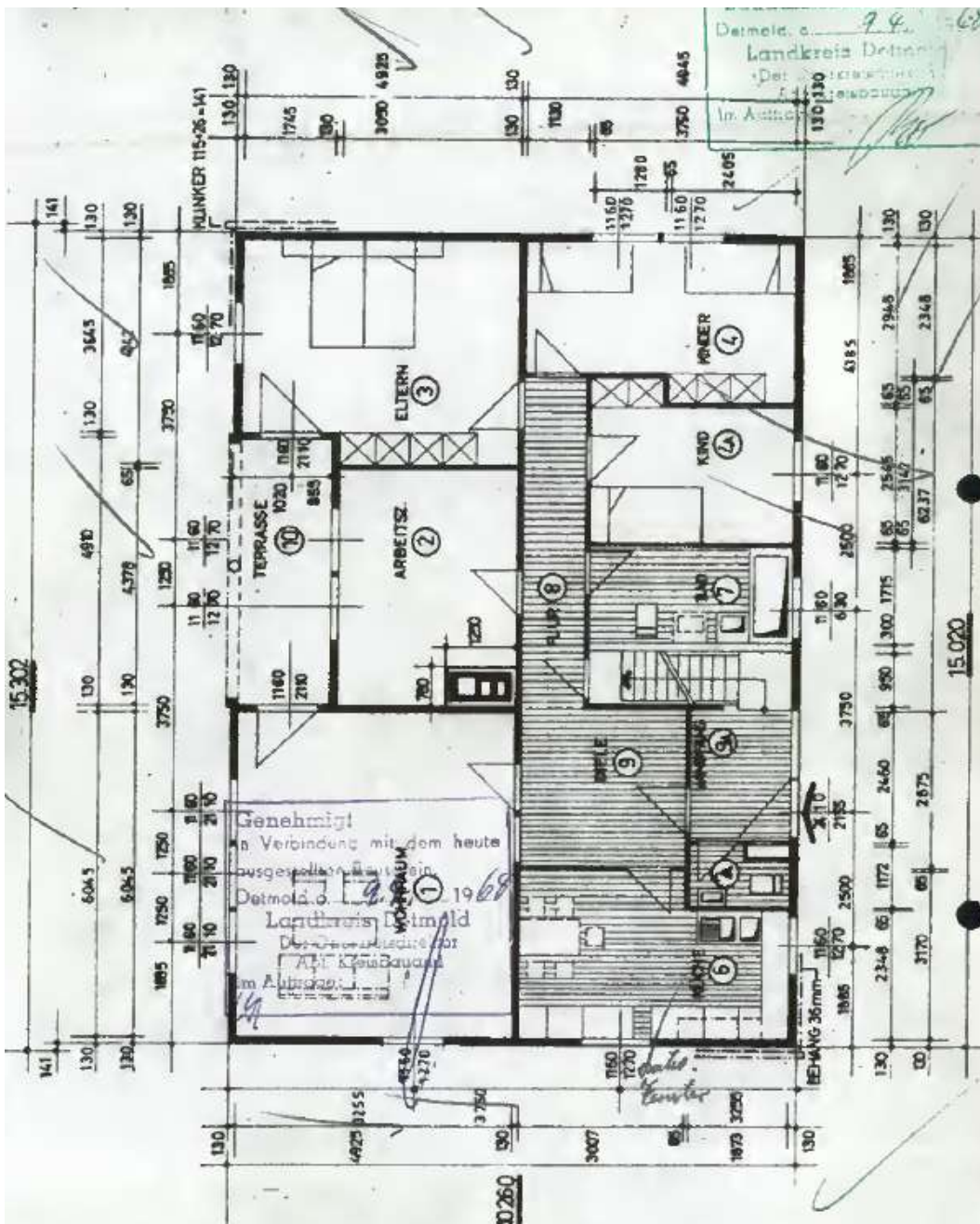
Anlage 8.5.

Kellergeschoss (Kopien – unmaßstäblich/Zeichnung aus der Bauakte/1968)



Anlage 8.5.

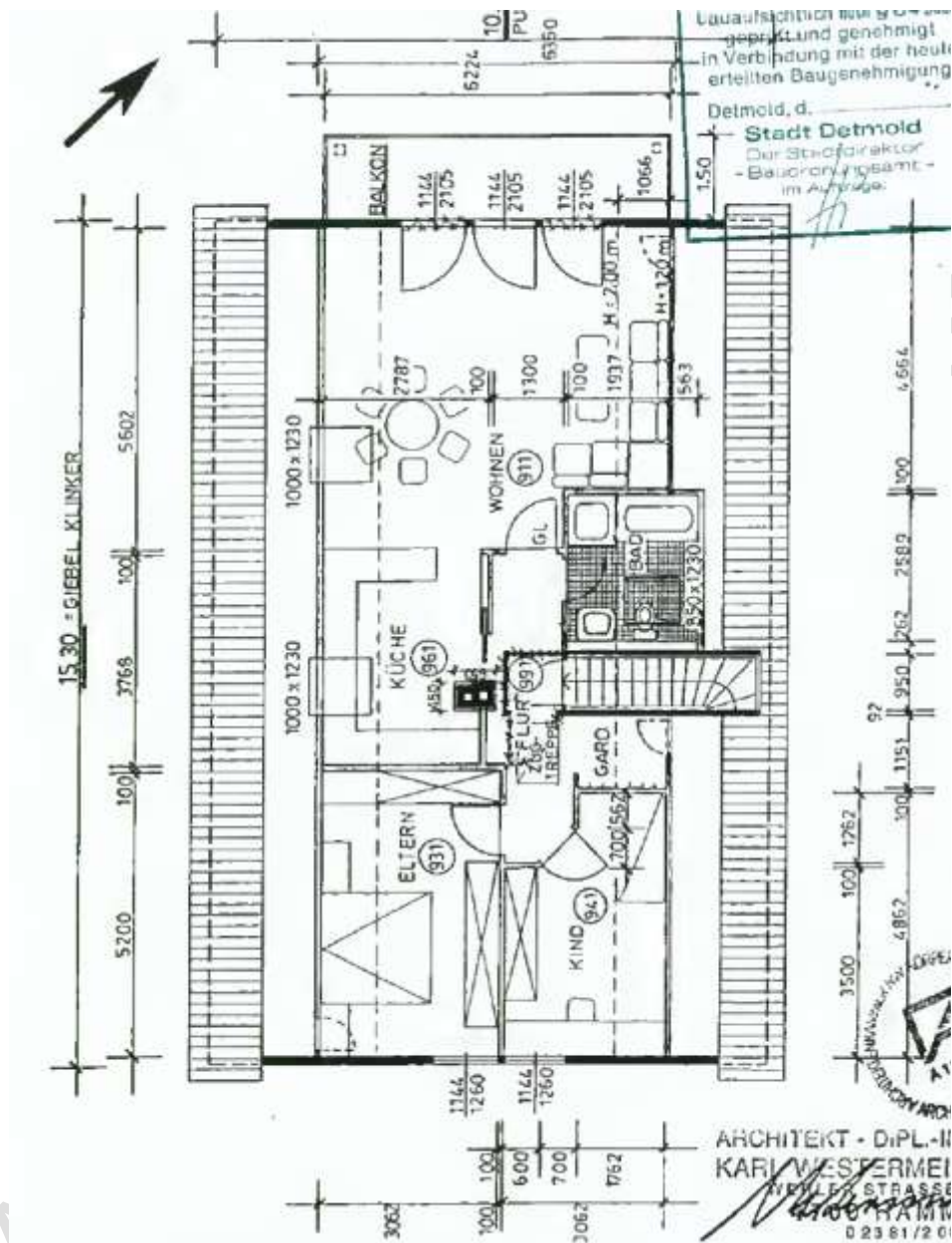
Erdgeschoss (Kopie aus der Bauakte - unmaßstäblich)



Anlage 8.5.



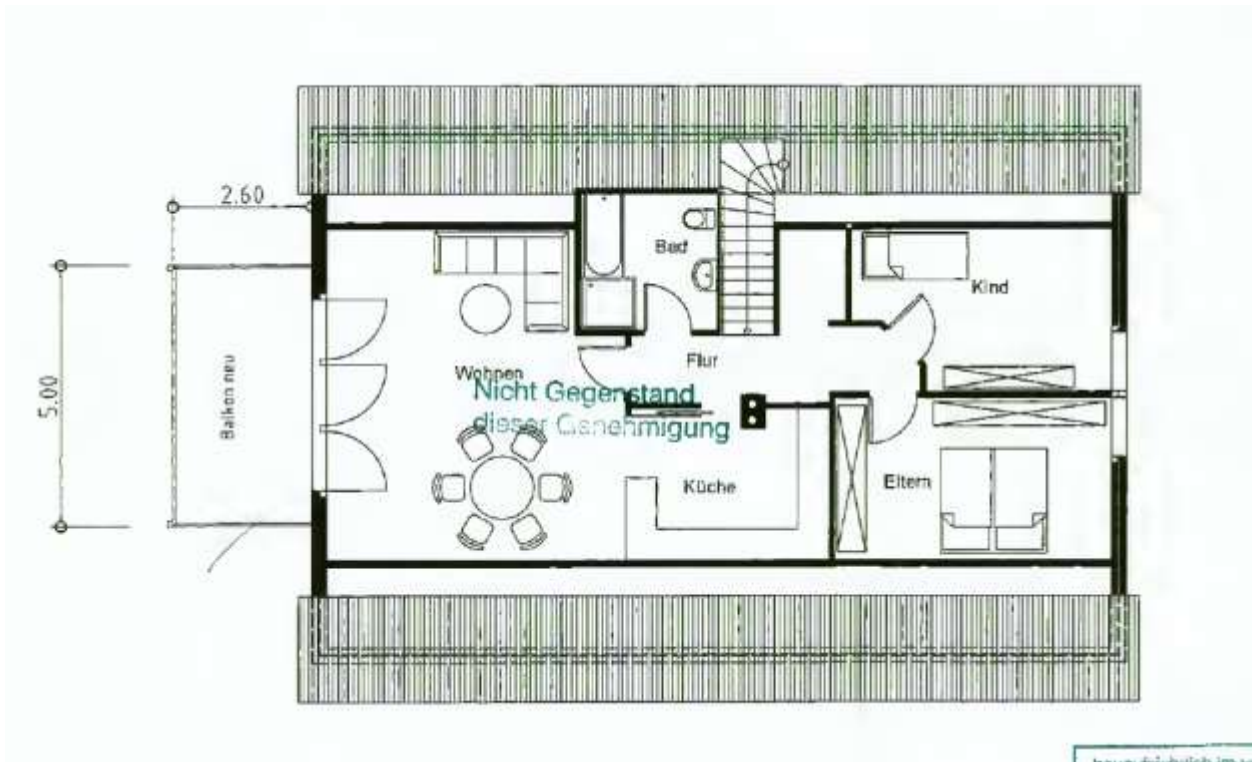
Dachgeschoss (Ausbau /Kopie aus der Bauakte von 1992 - unmaßstäblich)



Anlage 8.5.



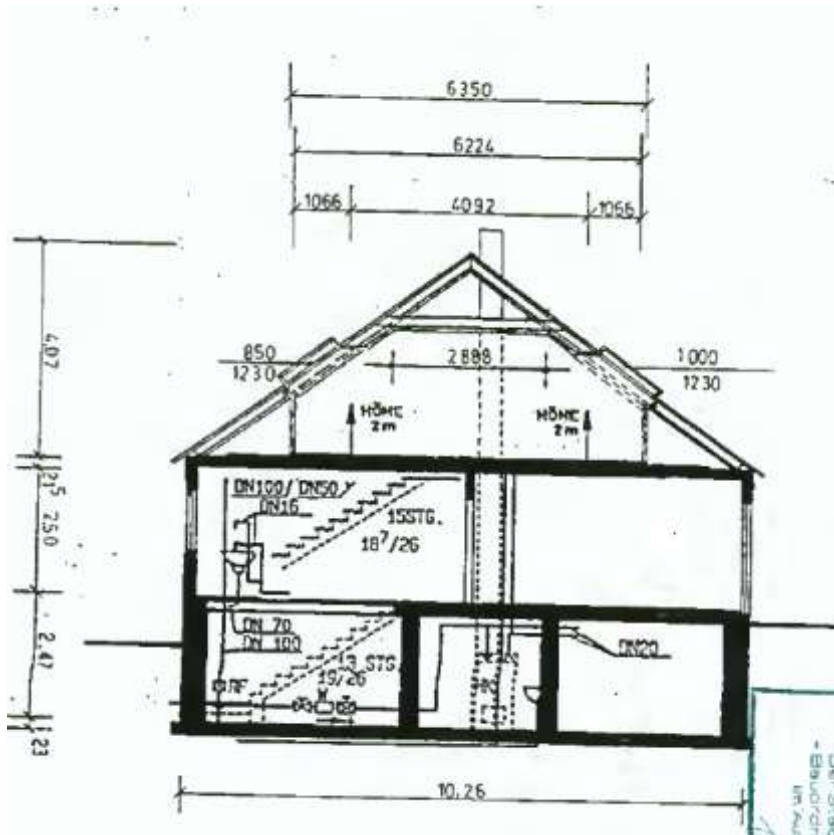
Erneuerung des Balkons (Kopie aus der Bauakte – 2007 /unmaßstäblich)



3. Ausfertigung

Anlage 8.5.

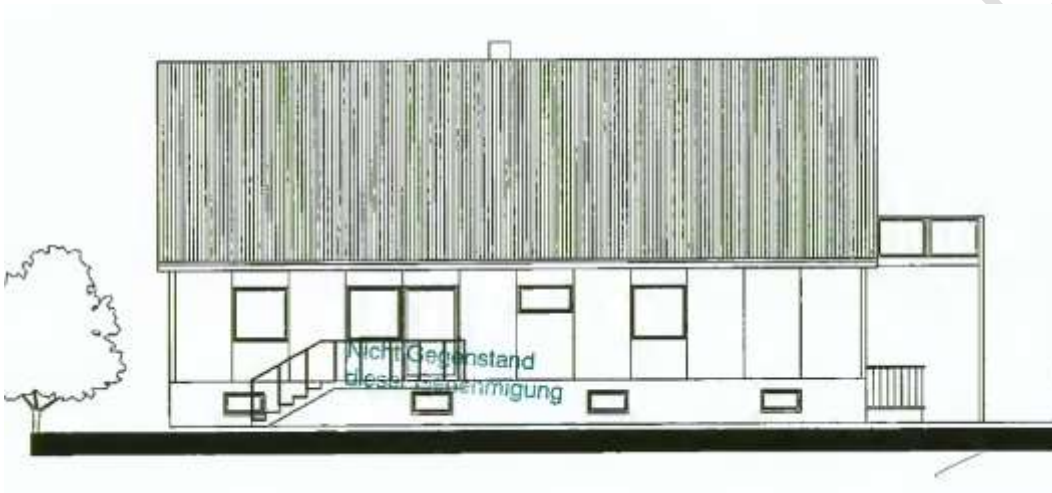
Schnitte (Kopien aus der Bauakte – unmaßstäblich)



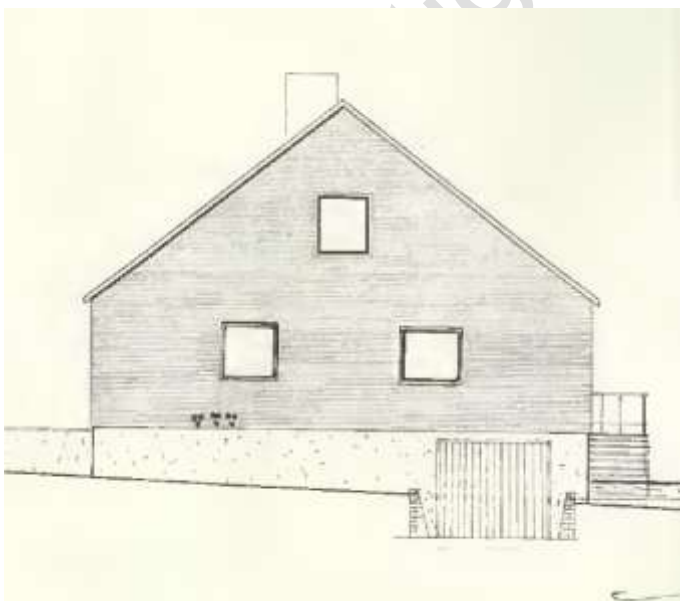
Ansichten (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich ( aus 1963))



Nordwesten



Nordosten



Südosten

Anlage 8.5.

## Fotos

Eine Zustimmung zur Veröffentlichung von privaten Innenraumfotos liegt der Sachverständigen nicht vor.

## **Außen**



Sonnenanger / Blickrichtung Südwesten



Ansicht von Nordosten



Weg zum Hauseingang



Überdachter Hauseingang / NO



Schadhafter Treppenbelag



Regenfallrohr / nicht angeschlossen

Anlage 8.6.





Nordostfassade



Ansicht von Nordwesten



Giebel im NW / schadhafter Holzanstrich



Balkon



Giebel im NW und Traufenseite SW



Fassade im SW

Anlage 8.6.



Terrasse im SW



schadhafte Terrassenfliesen



Fassade SW / Wohnzimmerfenster

### Keller



Garage / schadhafter Fußboden

Anlage 8.6.



Feuchte im bodennahen Bereich



Gastherme



Typenschild Gas-Therme



Treppe vom KG ins EG



Unterverteilung



Zählerkasten

Anlage 8.6.