Baumann & Kraus Büropartnerschaft
Immobilienbewertung mit Architektenkompetenz

Martina **Kraus**
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. Architektin AKNW
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

32756 Detmold
Alter Postweg 31
Mobil: 0177 - 88 93 506
info@immobilienbewertung-kraus.de

INTERNETVERSION DES GUTACHTENS

Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05231-768 645) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold eingesehen werden.

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Zweifamilienhaus

bebaute Grundstück in 32758 Detmold, Haustenbecker Weg 2

Wertermittlungsstichtag:	20.09.2021
Eigentümer:	.....
Auftraggeber:	Amtsgericht Detmold
AZ:	021 K 024/21

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde wie folgt ermittelt:

mit rd. **260.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten, sowie 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.

Deckblatt 1
Inhaltsverzeichnis 2

1 Vorbemerkungen ... 3

2 Grund- und Bodenbeschreibung ... 5

2.1 Lage ... 5
2.1.1 Großräumige Lage ... 5
2.1.2 Kleinräumige Lage ... 5
2.1.3 Grundstückseigenschaften ... 6
2.2 Erschließung, Baugrund ... 6
2.3 Privatrechtliche Situation ... 7
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation ... 8
2.4.1 Bauplanungsrecht ... 8
2.4.2 Bauordnungsrecht ... 8
2.5 Sonstige öffentlich-rechtliche Situation ... 8
2.6 Entwicklungszustand ... 9
2.7 Derzeitige Nutzung und sonstige Grundstücksinformationen ... 9

3 Gebäudebeschreibung ... 10

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung ... 10
3.2 Wohnhaus ... 11
3.2.1 Gebäudeart und Baujahr ... 11
3.2.2 Gebäudekonstruktion ... 11
3.2.3 Raumausstattung und Ausbauzustand ... 12
3.3 Doppelgarage ... 13
3.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen ... 13
3.5 Außen- und sonstige Anlagen ... 13
3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 13
3.7 Gesamteindruck ... 14
3.8 Gebäudeberechnungen ... 15

4 Bodenwertermittlung ... 16

5 Verkehrswertermittlung ... 19

5.1 Grundsätze zur Wertermittlung ... 19
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 19
5.2.1 Das Sachwertmodell ... 20
5.2.2 Das indirekte Vergleichswertverfahren ... 21
5.3 Sachwertermittlung ... 22
5.3.1 Wohnhaus ... 25
5.4 Indirektes Vergleichswertverfahren ... 27

6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ... 29

6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 29
6.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ... 29
6.3 Zusammenstellung der Ergebnisse ... 30

7 Wertermittlungsliteratur ... 31

1 Vorbemerkungen

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück
Nutzung:	Wohngebäude (unvermietet)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Detmold Blatt 8291
Lfd. Nr. des BV:	2
Katasterangaben:	Gemarkung Pivitsheide V.L., Flur 3, Flurstück 260
Größe:	gesamt 2.698 m^2
Nutzungsart:	1.480 Sport-, Freizeit-, und Erholungsfläche/Garten 1.218 Wohnbaufläche
Hinweis:	*Die Flächenaufteilung für die Bodenwertermittlung erfolgt nach örtlicher Gegebenheit.*

Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Detmold
Auftragsdatum:	01.09.2021
Eigentümer:	**.....**

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	20.09.2021
Qualitätsstichtag:	20.09.2021
Tag der Ortsbesichtigung:	20.09.2021
Umfang der Besichtigung:	Der Zutritt wurde verweigert, so dass die Ortsbesichtigung lediglich im Außenbereich stattfinden konnte.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr **.....** und die unterzeichnende Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Unbeglaubigter Grundbuchauszug, freigegeben am 21.09.2005 • Auskunft zum Bauplanungsrecht zum Wertermittlungsstichtag • Grundstücksmarktbericht für den Kreis Lippe und der Stadt Detmold, 2021 • Bodenrichtwertauskunft zum Wertermittlungsstichtag • Flurkartenauszug 06.09.2021 • Eigentumsnachweis vom 06.09.2021 • Planzeichnungen aus der Bauakte von 1938 • Auskunft über Baulasten zum Wertermittlungsstichtag • Auskunft über Altlasten zum Wertermittlungsstichtag Während der Ortsbesichtigung angefertigte Fotos sowie mündl. Auskünfte der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen.

Besonderheiten des Bewertungsobjektes

Die Sachverständige geht davon aus, dass der Anbau (ehemaliger Stall) zu Wohnflächen ausgebaut wurde. Dafür liegt keine baurechtliche Genehmigung vor. In der weiteren Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine baurechtliche Genehmigung erteilt werden kann.
In der Sachwertermittlung wird diese Fläche (Nutzfläche) wertmäßig in der Bruttogrundfläche (BGF) miterfasst. Im indirekten Vergleichswertverfahren wird ein Zuschlag in Höhe von 5.000 € angesetzt.

Ergänzende Angaben:

Für die vorgelegten Dokumente wie Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Detmold
Kreis:	Lippe
Ort und Einwohnerzahl[1]:	Detmold ist mit ca. 74.000 Einwohner die größte Stadt im Kreis Lippe und gliedert sich in 27 Ortsteile. Das Bewertungsobjekt befindet sich im 7 km westlich gelegenen Pivitsheide V.L.
Demographische Entwicklung[2]:	Lt. Bertelsmann Stiftung gehört Detmold zu den moderat wachsenden Städten und Gemeinden mit regionaler Bedeutung. In den vergangenen 5 Jahren war eine Zunahme der Bevölkerung in Detmold von 0,9 % zu verzeichnen. Laut Prognose wird sie bis 2036 um 7,7 % abnehmen.
Überörtliche Anbindung/Infrastruktur[3]:	Die Verkehrsanbindungen sind als ausreichend zu bezeichnen. Die Entfernung zur Stadtmitte Bielefeld (ca. 20 km), Paderborn (ca. 23 km), Hannover (ca. 86 km) und zur nächsten Auffahrt der BAB A 33 (ca. 14 km). Intercity-Anschlüsse über die Bahnhöfe Detmold und Paderborn. Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Paderborn-Lippstadt (ca. 37 km). Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind vorhanden.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 2 km südlich des Ortsteilzentrums, am Ortsrand gelegen.
Art der Bebauung:	In unmittelbarer Umgebung befinden sich eingeschossige Wohngebäude in offener Bauweise. In 150 m Entfernung beginnen forstwirtschaftlich genutzte Flächen.
Lagequalität:	Die Lage gilt entsprechend ihrem jetzige Bodenrichtwertniveau (190 €/m²) als mittlere Wohnlage von Detmold.
Soziale Einrichtungen:	Eine Grundschule, Kindertagesstätten und eine weiterführende Schule (Gesamtschule) sind in Pivitsheide V.L. vorhanden; Geschäfte für den täglichen Bedarf in ca. 1,5 km Entfernung, sowie verschiedene Sportstätten und zahlreiche Vereine, aber auch Ärzte, Apotheken und Pflegedienste.
Immissionen:	Verkehrsimmission durch angrenzende L758.

1 Quelle: www.wikipedia/detmold.de
2 Quelle: Bertelsmann Stiftung
3 Luftlinie

Blick in den Haustenbecker Weg

2.1.3 Grundstückseigenschaften

Grundstücksart:	Reihengrundstück
Grundstücksgröße, gesamt:	2.698 m²
davon (Katasterangaben):	1.218 m² Wohnbaufläche
	1.480 m² Gartenfläche
Max. Breite:	ca. 25,00 m
Max. Tiefe:	ca. 95,00 m
Topografie:	eben
Grundstückszuschnitt:	Handtuchförmig
Ausrichtung:	Norden
Erschließungsseite:	Süden, Haustenbecker Weg
Grenzverhältnisse:	Es besteht Grenzbebauung (Garage) an Flurstück 1751.

2.2 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Private Erschließungsstraße (Sackgasse).
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, gepflastert und einseitig befahrbar, ohne Straßenbeleuchtung, ohne Gehweg. Eingeschränkte Parkmöglichkeiten vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Im Einzelnen sind ein Strom- und Wasseranschluss aus öffentlicher Versorgung und ein Telefonanschluss vorhanden.
Abwasserbeseitigung:	Der Anschluss (Schmutzwasser) an die städtische Wasserentsorgung ist gegeben, das Regenwasser versickert im hinteren Bereich des Grundstückes.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. Keine augenscheinlich feststellbaren Grundwasserprobleme.
Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Anmerkung: *In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.*

2.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen (Blatt 8291): Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen 1248/387, 1249/387, 1247/386, 1246/385, 1245/384, 812/383 und 1194/380 des Kartenblattes 3 der Gemarkung Pivitsheide V.L. des Inhalts, dass diese jeweiligen Eigentümer die auf dem Grundbesitz befindlichen Drainageleitungen zur Entwässerung der genannten Parzellen benutzen und vom Grundstückseigentümer die Erhaltung dieser Drainageleitung in ordnungsmäßigem Zustand unentgeltlich fordern dürfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Januar 1939 eingetragen am 10. März 1939 und ungeschrieben am 5. September 1973.

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 1245/384 des Kartenblatts 3 der Gemarkung Pivitsheide V.L. nach Maßgabe des § 8 des Vertrages vom 10. Januar 1939 - Abwässerleitungsrecht - unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 10. Januar 1939 eingetragen am 10. März 1939 und umgeschrieben am 5. September 1973.

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Detmold, 021 K 024/21). Eingetragen am 18.06.2021.

Hinweis: *Auftragsgemäß werden die Grunddienstbarkeiten nicht mitbewertet. Der Verkehrswert wird somit **unbelastet** ausgewiesen.*

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragenen Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sindnicht vorhanden.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als "**Wohnbaufläche**" dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für das Bewertungsobjekt liegt ein seit dem 16.06.1991 rechtskräftiger Bebauungsplan ("Haustenbecker Weg 21-06") vor, mit folgenden Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet / AW
- zweigeschossig / II
- offene Bauweise / o
- 2 Wohneinheiten
- Satteldach (38 - 45°)
- Geschossflächenzahl/GFZ 0,4
- Grundflächenzahl/GRZ 0,25
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Gestaltungssatzung: Keine vorhanden.

2.4.2 **Bauordnungsrecht** Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5 Sonstige öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten: Lt. Angabe der Stadtverwaltung bestehen für das Bewertungsgrundstück keine dienenden Baulasten.
Herrschvermerke (Baulasten zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes) sind nicht bekannt.

Denkmalschutz: Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich nicht um ein eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal im Sinne des Denkmalschautzgesetzes.

Wohnungsbindung: Keine Wohnungsbindung vorhanden.

Städtebauliche Sanierung und Entwicklung: Das Grundstück ist nach Grundbuchstand weder in eine städtebauliche Sanierungs-, noch in eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einbezogen (kein Vermerk im Grundbuch).

Bodenbelastung:	Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Es wird dem zufolge von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen. Nach schriftlicher Auskunft handelt es sich hier um keine Altlastenverdachtsfläche.
Kanaldichtheitsprüfung:	Eine Dichtheitsprüfung wurde nicht durchgeführt.
Anmerkung:	*Die Durchführung einer Dichtheitsprüfung für private Abwasserleitungen in NRW nach § 61a Landeswassergesetz (LWG) wurde dahingehend verändert, dass dieser Verpflichtung nur bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und in begründeten Verdachtsfällen nachzukommen ist.*

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) Gartenland
Abgabenrechtlicher Zustand:	Durch die Lage des Grundstückes, bzw. die Erreichbarkeit über eine selbstständige, private Erschließungsstraße ist das Grundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG abgabenfrei. Die innerhalb der Eigentümergemeinschaft vereinbarte Kostenaufteilung konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

2.7 Sonstige Grundstücksinformationen

Stand der Landschaftsplanung in NRW:

Das Grundstück liegt im Bereich eines Landschaftsplans Nr. 9 - Detmold.

Lage im Wasserschutzgebiet:

Gemäß Umweltdatenportal NRW ist für das Bewertungsobjekt kein Überschwemmungsgebiet oder ähnliches ausgewiesen.
Das Grundstück liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Ausweisung Landschaftsraum, Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet:

Gemäß der Ausführungen Umweltdatenportal NRW befindet sich das Bewertungsobjekt in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

Verzeichnung Fachinformationssystem Lärm NRW:

Der hintere Bereich (ab hintere Grundstückswand) ist für das Grundstück ein 24 h-Pegel über 55 dB ausgewiesen.

Verzeichnung Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW:

Entsprechend den Angaben im Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW stehen keine Bodenproben für die Bewertungsflächen zur Verfügung.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.
Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balken-Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht.
Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen.
Es wird vorausgesetzt, dass bis auf die evtl. festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten wurden.
Grundrissaufteilung und Raumzuordnung innerhalb der einzelnen Einheiten sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr

Art des Gebäudes:	Das eingeschossige Wohnhaus ist unterkellert, das Dachgeschoss ausgebaut. Nördlicherseits befindet sich ein nicht unterkellerter, eingeschossiger Anbau. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein Carport und eine Gara ge, das Baujahr der Garage ist unbekannt.
Baujahr:	1938
Carport:	1991
Garage:	Unbekannt
Gesamtnutzungsdauer[1]:	80 Jahre
Restnutzungsdauer[2]:	20 Jahre
Fiktives Baujahr:	1961
Gewerbl. Nutzfläche	keine

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massiv
Außenwände:	Unbekannt, vermutlich Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Massiv
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Sockel:	Bruchsteinsockel
Hauseingang:	Holztürelement mit Glasausschnitten
Nebeneingang:	Kunststofftürelement mit Glasausschnitten

Energieausweis

Aufgrund des GEG gelten erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz (auch bei bestehenden Gebäuden) die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Sie betreffen den Austausch alter Standard-Heizkessel (Einbau vor 1991), nachträgliche Dämmung von Heizungs- bzw. Warmwasserleitungen (in unbeheizten Räumen) und obersten Geschossdecken, bzw. Dachflächen.
Im Falle eines Eigentümerwechsels besteht die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises und zur Umsetzung der Nachrüstverpflichtungen.

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.

Für das hier zu bewertende Gebäude liegt kein Energiepass vor.
Der energetische Standard wird als nicht zeitgemäß bewertet und in der Sachwertermittlung durch Zuordnung in unterschiedliche Ausstattungsstandards und dem sich daraus ergebenden NHK-Ansatz wertmäßig erfasst.

---

1 Die Gesamtnutzungsdauer wird nach dem NRW-Modell pauschal auf 80 Jahre festgesetzt.

2 Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Die Kosten hierfür werden in der Sachwertermittlung angesetzt und somit entsprechend berücksichtigt. Berechnungsgrundlage hierfür bildet die Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW

Dach

Konstruktion:	Unbekannt
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung, rot
Dachflächen:	Unbekannt
Schornstein:	Gemauert, mit Eternitplattenverkleidung
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Kupfer

Elektro- und Sanitärinstallation; Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Unbekannt
Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkassernetz
Abwasserinstallation:	Schmutzwasser: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz Regenwasser: Versickerung im hinteren Bereich des Grundstückes
Beleuchtung:	Unbekannt
Heizung:	Ölzentralheizung, Herstellungsjahr 1969
Heizverteilung:	Unbekannt
Warmwasserversorgung:	Über Heizung
Lüftung:	Keine zusätzliche Lüftung vorhanden.

3.2.3 Raumausstattung und Ausbauzustand

Nach vorliegender Genehmigungsplanung fehlt die Abgeschlossenheit beider Wohneinheiten, was die Voraussetzung für ein Zweifamilienhaus ist. Ob bauliche Veränderungen durchgeführt wurden, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht beurteilt werden. Es liegen keine weiteren Unterlagen dazu vor. Dies führt zu einem Abschlag in Höhe von 5.000 €, was den geschätzten Umbaukosten für eine Teilung entspricht (räumlich abgetrenntes Treppenhaus).

Erdgeschoss

Raumaufteilung:	Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Speisekammer, Flur
Bodenbeläge:	Unbekannt
Wandbekleidungen:	Unbekannt
Deckenbekleidung:	Unbekannt

Dachgeschoss

Raumaufteilung:	3 Zimmer, Flur, Abstellraum
Bodenbeläge:	Unbekannt
Wandbekleidungen:	Unbekannt
Deckenbekleidung:	Unbekannt

Fenster und Türen

Fenster	Kunststofffenster mit Thermopanefenster
Dachflächenfenster:	Unbekannt
Treppenhaus:	Unbekannt
Kellerfenster:	Holzfenster, z. T. mit Einbruchschutz
Türen:	Unbekannt
S a n i t ä r	Unbekannt

Treppe

Konstruktion:	KG - DG:	Vermutlich Holztreppe

3.3 Garage

Baujahr:	Unbekannt
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	0 Jahre
Konstruktionsart:	Fertigteilgarage
Außenwände:	Stahlblech
Bodenbelag:	Unbekannt
Decke:	Unbekannt
Einfahrt, Garage:	Stahlschwingtor
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Vermutlich Stahlblech

3.4 Besondere Bauteile, Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Hauseingangsüberdachung mit seitl. Windschutz Lichtschächte
Besondere Einrichtungen:	Keine bekannt.

3.5 Außen- und sonstige Anlagen

Beschreibung	Wasser- und Stromanschluss sowie Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Sonstige Außenanlagen

Befestigte Flächen:	Haus- und Gartenzuwegung: Betonpflaster Garagenzufahrt: teilasphaltiert
Parkplatz:	1 Carport-Stellplatz
Einfriedungen:	Maschendraht-/Metallzaun, Hecke, Jägerzaun
Grünanlagen:	Rasenfläche, Zierpflanzen, Bücke, vereinzelt Bäume
Sonstiges:	kleine Gartenhütte, massiv, mit Anbau (Holzkonstruktion) offener Anbau auf der Rückseite (Stellplatz für Mülltonnen)

3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können lediglich Bauschäden, Baumängel und der Unterhaltungszustand von außen wiedergegeben werden:

	Risse in der Fassade mit z.T. Farbablösung. Die Nordfassade weist geringen Algen-/Moosbefall auf.
Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen:	Keine
Abweichende Ertragsverhältnisse:	Keine
Sonstige Wertbeeinflussungen:	Keine
Optischer Eindruck:	Normal, d.h. baualtersgemäß

3.7 Gesamteindruck

Die **Wohnlage** ist als gute Wohnlage einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ebenso die Verkehrslage sind als ausreichend zu bewerten.

Das **Grundstück** befindet sich in einem überwiegend gepflegten Zustand. Der überwiegende Gartenanteil ist mit Rasen eingesät. Die Außenanlagen sind als baualtersgemäß und für heutige Verhältnisse als einfach einzuordnen. Der überwiegende Gartenflächenanteil liegt nach Norden.

Das **Gebäude** befindet sich (aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme) in einem normalen Unterhaltungszustand. Laufende Instandhaltungen wurden überwiegend durchgeführt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann über den Zustand im Inneren des Gebäudes keine Aussage getroffen werden.

In Bezug auf die Energieeffizienz sind vermutlich keine Maßnahmen zur Verbesserung getroffen worden, das Dach wurde vor ca. 30 Jahren neu eingedeckt, und nach Aussage des Eigentümers mit einer 10 cm Dämmung versehen. Das Gebäude entspricht somit überwiegend der Standardstufe 2,5 gemäß den Tabellen der Sachwertrichtlinie.

Eine gute Verkäuflichkeit und Vermarktung innerhalb des üblichen Zeitraumes (3 Monate) ist gegeben.

Eine Drittverwendungsmöglichkeit wird nicht gesehen.

3.8 Gebäudeberechnungen

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche nach DIN 283/1962 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Unterlagen. Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet; sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

Bruttogrundfläche: rd. 381,00 m²

Wohnfläche:

EG (ohne Anbau)	77,00	m^2
DG (ohne Anbau)	74,00	m^2
gesamt	**151,00**	**m^2**

Hinweis:
Die vorliegende Flächenberechnung weist für das Dachgeschoss 7 m^2 mehr aus, was nicht nachvollzogen werden kann. Allerdings ist dies auch keine Wohnflächenermittlung, sondern eine "Aufstellung von Fußboden".
Die Flächen wurden mit der überschlägigen Berechnung von ca. 75 % der Geschossfläche plausibilisiert.
Für den Spitzboden wird eine Nutzfläche von 58,20 m^2 genannt.

Anmerkung zur Brutto-Grundfläche:

Nach der DIN 277 8ist die Brutto-Grundfläche die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Die Grundrissebene gliedert sich in drei Bereiche:

Bereich a: Überdeckter und allseitig umschlossener Bereich.
Bereich b: Überdeckter, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossener Bereich.
Bereich c: Nicht überdeckter Bereich.

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

4 Bodenwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Grundstücksdaten

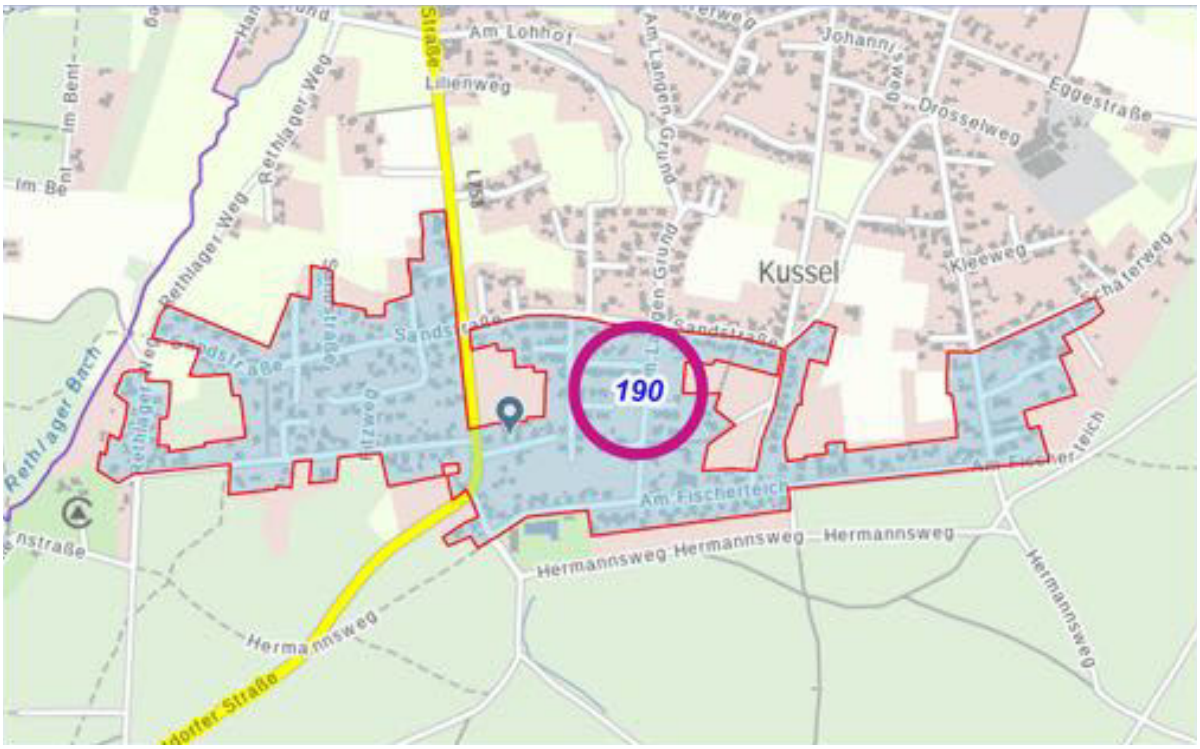
Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in Pivitsheide V.L., Haustenbecker Weg 2, zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2021 ermittelt.

Gemarkung	Nutzung	Flur	Flurstück	Fläche
Pivitsheide V.L.	Wohnbaufläche	3	260	800 m²
Pivitsheide V.L.	Sport-, Freizeit-, und Erholungsfläche, Garten	3	260	1.898 m²
gesamt				**2.698 m²**

** Aufteilung der Flächen, siehe nächste Seite.*

Der Bodenrichtwert beträgt **190,00 €/m²** zum Stichtag 01.01.2019. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- **Baur**eifes Land
- **Wohn**baufläche
- erschließungsbeitrags**frei** nach BauGB
- kanalanschlussbeitrags**frei** nach KAG
- **ein- bis zwei**geschossige Bebauung
- Grundstücksgröße **600 m²**
- Lagewert 175



Erläuterungen zum Bodenrichtwert, siehe Anlage 04

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

Nach Auffassung der Sachverständigen kann der Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag und unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung der Grundstückspreise im Bereich **Pivitsheide V.L.** (in dieser Bodenrichtwertzone seit 2020 um ca. 8 % gestiegen) zum Bewertungsstichtag angehalten werden.

Das Bewertungsgrundstück weicht durch folgende Merkmale von den durchschnittlichen Kriterien des Bodenrichtwertgrundstücks ab:

- überdurchschnittliche Grundstücksgröße (2.698 m^2)
- Verkehrsimmissionen

Berücksichtigung von Größe des Grundstücks

Zur Berücksichtigung der Übergröße eines Grundstücks bieten sich unterschiedliche Verfahrensweisen an:

Die Anwendung entsprechender Umrechnungskoeffizienten (Berücksichtigung durch Koeffizienten in Abhängigkeit der Grundstückstiefe, -fläche,- gestalt), bzw. Zerlegung in Teilflächen.

Im vorliegenden Fall wird die Zerlegungsmethode angewandt. Dies ist dann angezeigt, wenn die überschießende Fläche eine wirtschaftlich selbstständig nutzbare Fläche darstellt, wobei es sich nicht um eine bauliche Nutzung handeln muss (§ 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV), sondern auch Flächen unterschiedlicher Qualitäten (Entwicklungszustandsstufen) vorhanden sein können.

Berücksichtigung von Verkehrsimmissionen

Wertminderung in Höhe von 10 % des Bodenwertes

Bodenwert Bauland

Zur Abgrenzung der als Bauland geltenden Teilfläche wird dem Gebäude eine Funktionsfläche zugeordnet. Die Funktionsfläche stellt dabei die anteilige Grundstücksfläche dar, die für die ordnungsgemäße Nutzung der Bebauung erforderlich ist. Die Zuordnung erfolgt überschlägig nach Planabgriff und wird hier mit einem Flächenanteil von **800 m²** angesetzt.
Die restliche Fläche von **1.898 m²** dient nicht im erforderlichen Umfang dem Gebäude und stellt insofern eine Übergröße dar. Ohne jedwede Bauerwartung wird die Restfläche wertmäßig als "Gartenland" betrachet.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich "Baureifes Land"	
Merkmal	**Faktor**
Lage	0,90
Baugrundstücksfläche	0,96
Erschließungssystem	1
Nutzungsart	1
Zuschnitt	1
Zeitliche Entwicklung	1
Baulücke	1
Gesamtfaktor	0,86
Baugrundstückswert [€/m²]	0,86 x 190,00 €/m^2 = 163,4 €/m^2
Gewählt	165,00 €/m^2
	x 800 m^2
	= 132.000,00 €

Bodenwert:	132.000,00 €
Wertminderung durch Verkehrsimmissionen (abzüglich 10 % des Bodenwertes):	- 13.200,00 €
ergibt	118.800,00 €
	rd. 119.000,00 €

Bodenwert Gartenland

Nach Aussage des Grundstückmarktberichtes (GMB) befindet sich Gartenland in unterschiedlichen Lagen und unterschiedlichen örtlichen Zusammenhängen. Der Nutzgarten oder der Erholungsgarten sind ggf. wertmäßig unterschiedlich einzustufen. Die geringe Anzahl an Kauffällen derartiger Flächen, lässt eine differenzierte Auswertung nicht zu.

Aus den Kaufpreisen von 2011 bis einschließlich 2015 lässt sich jedoch eine Preisspanne ermitteln, in der sich die Gartenlandpreise bewegen. Die Preisspanne liegt, über das Kreisgebiet verteilt, zwischen 1,00 €/m² und 10,00 €/m². Unter Berücksichtigung des Flächenanteils, Lage und Anbindung wird für die Gartenlandfläche ein Bodenrichtwert von 10,00 €/m² angesetzt.

Daraus ergibt sich	1.898 m² x 10,00 €/m² = 18.980,00 €
	rd. **19.000,00 €**

Zusammenstellung:

Bauland	119.000,00 €
Gartenland	+ 19.000,00 €
gesamt	138.000,00 €

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2021 insgesamt **138.000,00 €**

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Grundsätze zur Wertermittlung

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der "Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und der "Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken" (Wertermittlungs-Richtlinien - WertR) zugrunde gelegt.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Nach § 3 u. 4 ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21 - 23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Unterstützend wird das **indirekte Vergleichswertverfahren** mithilfe des Immobilienrichtwertes durchgeführt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei indirekten Vergleichswertverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen
- Abweichende Ertragsverhältnisse
- Sonstige Wertbeeinflussungen

Die Immobilienrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und der Stadt Detmold ermittelt und beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Richtwerte an das jeweils zu bewertende Objekt anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlage bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichs-wertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die vorstehende Bodenwertermittlung erfolgte deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z.B. Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - müssen durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt werden.

5.2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zuzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besondere Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlage wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (gl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-/(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Schwert-/Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

5.2.2 Das Indirekte Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 15 und 16 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.
Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke (§§ 16 Abs. 1 Satz 1, 17 Abs. 2 und 21 Abs. 1 ImmoWertV).
Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem auch zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen).
Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach VW-RL) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW. Andere Datensammlungen können nur dann herangezogen werden, wenn diese der Qualität der vorgenannten Kaufpreissammlungen, z.B. hinsichtlich Aktualität, umfassender Beschreibung der Grundstücke/Wohnungen sowie Repräsentativität, gleichwertig ist. Eine Quellenangabe ist erforderlich.
Der Vergleichswert kann auch mit Hilfe von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) oder Immobilienrichtwerten (besondere Gebäudefaktoren, gem. § 13 ImmoWertV) abgeleitet werden. Bodenrichtwerte (pro m^2 Grundstücksfläche) und Immobilienrichtwerte (pro m^2 Wohn-/ Nutzfläche) sind auf ein lagetypisches Normobjekt bezogen. Diese Richtwerte, aus normierten Kaufpreisen (oder auch Vergleichspreise auf das Richtwertgrundstück/-objekt bezogen) pro Gebiet sachverständig abgeleitet und einem Nachbarschaftsvergleich unterzogen, werden durch den Gutachterausschuss auf einer Karte (analog oder digital) veröffentlicht.
Stehen keine Immobilienrichtwerte zur Verfügung, kann der Vergleichswert aus anderen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ermittelt werden, wenn Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht sind. Ertragsfaktoren, wie Rohertragsvervielfältiger, erlauben i. d. R. nur die Ermittlung eines überschlägigen Vergleichswertes.

5.3 Sachwertermittlung

Der **Gebäudesachwert** wird nach folgendem Schema ermittelt:

Normalherstellungskosten je Bezugseinheit mit Baunebenkosten
x
Bezugseinheit des Gebäudes (z. B. BGF)
=
Herstellungskosten der Gebäudeart
x
Baupreisindex
=
Herstellungskosten des Gebäudes am Stichtag
-
Alterswertminderung
=
Gebäudesachwert

Erläuterung der Berechnung des Gebäudesachwertes:

Der Wert für die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Brutto-Grundfläche (BGF) pro m^2 wird je nach der Bauart und der Bauweise nach den Normalherstellungskosten (NHK) aus der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 ermittelt.

Die **NHK** sind von der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard abhängig. Abweichungen von der Norm der Gebäudeart hinsichtlich der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und der Drempelhöhe werden durch Korrekturfaktoren berücksichtigt. Ein rechtlich zulässiger Spitzbodenausbau wird ebenfalls durch einen Zuschlagsfaktor eingerechnet. Die Korrekturfaktoren sind Bestandteil des Sachwertmodells der AGVGA NRW. Setzt sich ein Gebäude aus mehreren Gebäudearten zusammen, so werden die Normalherstellungskosten anteilig für jede Gebäudeart ermittelt und mit der zugehörigen BGF multipliziert.

Der Ausstattungsstandard wird einheitlich angesetzt.

Beim Bewertungsobjekt liegen zwei Gebäudearten vor:

Nr.	Gebäudeart	Geschosse
1.01	Ein-/Zweifamilienhaus	KG, EG, ausgebautes DG
2.22	Anbau	EG, nicht ausgebautes DG

Ermittlung des Ausstattungsstandards - Wohngebäude

Der Ausstattungsstandard wird über die Gebäudestandardkennzahl (GSK) ermittelt. Die vorhandene Ausstattung wird in 5 Standardstufen eingeordnet. Liegen Ausstattungsmerkmale in verschiedenen Stufen vor, erfolgt die Zuordnung anteilig.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Auswertung genannt:

Gebäudeart	Nr.	Stufenwertigkeit	Ausstattungsstandard
Wohngebäude und Anbau	1.01 + 2.22	0,7563	2,57

Baupreisindex

Als Baupreisindex wird der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden im gesamten Bundesgebiet, einschl. Umsatzsteuer, mit dem Basisjahr 2010 verwendet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.

Alterswertminderung - Wohngebäude

Diese ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Beurteilungszeitraum. Die Berechnung der Alterswertminderung erfolgt linear.

Der Beurteilungszeitraum entspricht der üblichen Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes. Im Sachwertmodell der AGVGA NRW wird der Beurteilungszeitraum im Allgemeinen auf 80 Jahre festgelegt.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) und dem Alter. Durch Instandsetzungen oder Modernisierungen auf der einen Seite und durch unterlassene Instandsetzung auf der anderen Seite kann sich die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wird im vorliegenden Fall aufgrund der durchgeführten Modernisierungen mit **20 Jahren angesetzt.**

Wert der Außen- und sonstigen Anlagen

Diese Anlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert angesetzt. Bei den Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist dies der Wert für die Leitungen auf dem Grundstück einschließlich der Anschlussbeiträge für die Versorgungseinrichtungen. Der Kanalanschlussbeitrag ist im Bodenenwert enthalten.

Einige Anlagen, hierzu zählen z. B. Stützmauern, die die Grundstücksqualität sichern oder eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen, und 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.

Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) fallen eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese Merkmale werden berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Berücksichtigung erfolgt durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise.

Die Wertminderung wegen, evtl. in der Baubeschreibung aufgezeigten Baumängel und Bauschäden, erfolgt auf der Grundlage der für ihre Beseitigung erforderlichen Kosten. Sind Baumängel vorhanden, die sich nicht beseitigen lassen, wird die durch sie hervorgerufene Wertminderung nach Erfahrungssätzen berücksichtigt.

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

Die auf Seite 14 genannten Mängel und Schäden sind durch die Alterswertminderung berücksichtigt. D.h. es wird **kein zusätzlicher Wertabzug** vorgenommen.

Sachwertfaktor

In den meisten Fällen weicht der Verkehrswert von dem im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnis ab. So werden z.B. teure, vielfach sehr individuelle Objekte im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt, während preiswerte, aber intakte Objekte in sehr guter Lage tlw. mit Zuschlägen gehandelt werden). Generell hängt die vom Markt vorgenommene Anpassung insbesondere ab von der Lage, dem relativen Preisniveau, und natürlich der allgemeinen Marktgängigkeit der Objektart, dazu kommen weitere individuelle Faktoren wie Ausstattung, Unterhaltungszustand etc.

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Lippe beobachtet diese Tendenzen mithilfe der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt.

5.3.1 Bauliche Anlage: Wohngebäude

I. Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Brutto-Grundfläche

• Zweifamilienhaus	rd.	315,00 m²
• Anbau		66,00 m²

Die Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) wurden nach NHK 2010, der Zahl der Vollgeschosse und Gebäudestandardstufen für

• Zweifamilienhaus (Zuschlag 1,5%)	zu	593,00 €/m²
• Anbau		480,00 €/m²

ermittelt.

Der zum Bewertungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (2010 = 100) beträgt nach Mitteilung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand **November** 2021 128,4 Punkte

Quadratmeterpreis zum Bewertungsstichtag

• Zweifamilienhaus	593,00 €/m² x 1,284	=	761,00 €/m²
• Anbau	480,00 €/m² x 1,284	=	616,00 €/m²

Berechnung:

• Zweifamilienhaus	315,00 m² x 761,00 €/m²		239.715,00 €
• Anbau	66,00 m² x 616,00 €/m²	+	40.656,00 €
Herstellungskosten am Stichtag		=	280.371,00 €

II. Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Fiktives Baujahr der Gebäudesubstanz: **1961**

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes beträgt **80 Jahre**;
die modifizierte Restnutzungsdauer **20 Jahre.**

Es wird die **lineare Altersabschreibung** gewählt:

60 (Alter) x 100		
60 (Alter) + 20 (RND) = 75 v.H.		- 210.278,00 €
Wert der baulichen Anlage am Stichtag	=	70.093,00 €
	rd.	**70.000,00 €**

Nebengebäude (Garage)	rd.	0,00 €
Außen- und sonstige Anlagen (Mängelfreier Zeitwert)	rd.	9.500,00 €

In diesem Zeitwert sind berücksichtigt:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen	ca. 8.000,00 €
Bodenbefestigungen	ca. 500,00 €
Sonstiges (u.a. Gartenhütte)	ca. 1.000,00 €

Besondere Bauteile und Einrichtungen (mängelfrei)

siehe Seite 14 + 1.500,00 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwertanteil (Bauland)		119.000,00 €
Wohngebäude	+	70.000,00 €
Besondere Bauteile	+	1.500,00 €
Nebengebäude (Garage)	+	0,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	+	9.500,00 €
Vorläufiger Sachwert	**=**	**200.000,00 €**

Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt
(§ 21 i.V.m. § 14 Abs. Nr. 1 ImmoWertV)

Die vom Gutachterausschuss ermittelte statistische Analyse der Sachwertfaktoren, abgeleitet aus den Kaufverträgen von Ein- und Zweifamilienhäusern, bereinigt um Mängel und selbständig verwertbare Grundstücksteile, ergibt unter Anwendung von Korrekturfaktoren für Optik, Lagewert, Bauweise, Baujahr, Baugrundstücksfläche, Gemeinde, Anzahl der Einheiten, KG-Anteil, Wohnfläche und Gebäudekennzahl (GKZ) einen Sachwertfaktor in Höhe von 1,07.

Aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Immobilien wird eine Marktanpassung von 1,2 gewählt.

Somit ergibt sich der marktangepasste Sachwert zu

200.000,00 € x 1,2	=	240.000,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Fehlende Abgeschlossenheit	-	5.000,00 €
Bodenwertanteil (Gartenland)	+	19.000,00 €
gesamt	**=**	**254.000,00 €**

Der **Sachwert** beträgt rd. **254.000,00 €**

5.4 Indirektes Vergleichswertverfahren (mittels Immobilienrichtwert)

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold u. a. für Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte ermittelt. Diese werden aus Kaufpreisen als lagetypischer Wert abgeleitet.

Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist. Die Umrechnungskoeffiizienten wurden, wie auch die Immobilienrichtwerte, im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Lippe hat zum Stichtag **01.01.2021** den Immobilienrichtwert für die Zone, in der die Bewertungsfläche liegt, zu **1.820,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche** ermittelt.

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2021

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

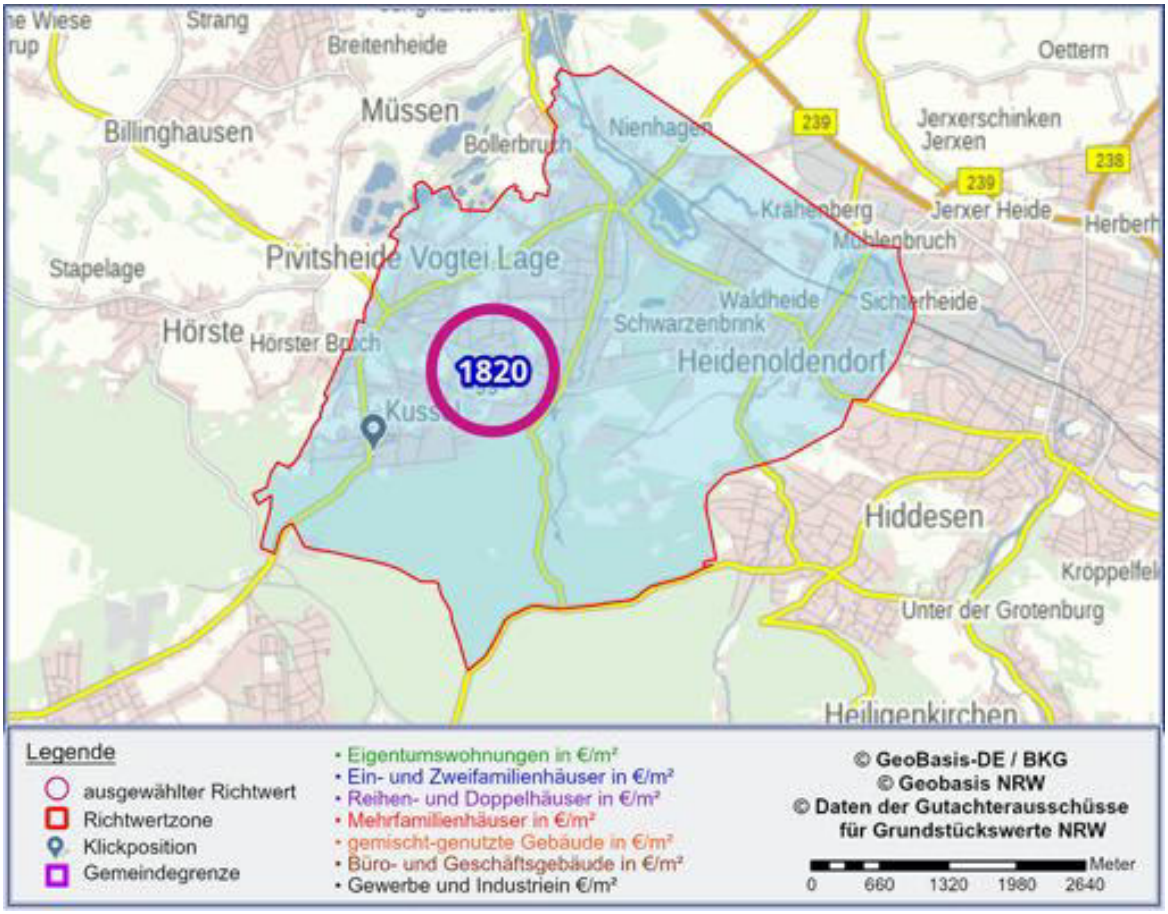


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Kartenausschnitt Immobilienrichtwertkarte geoportal OWL 2021

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf folgende Merkmale - jeweils mängelfrei und ohne Nebengebäude und Garagen:

Lage und Wert	**Vergleichsobjekt**	**Bewertungsobjekt**
Gemeinde	Detmold	Pivitsheide V.L.
Ortsteil	Detmold	Pivitsheide V.L.
Immobilienrichtwert	1.820 €	1.820 €
Beschreibende Merkmale (Gebäude)		
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser	Zweifamilienhaus
Lagewert	160 €/m²	175 €/m²
Wohnfläche	150 m²	151 m²
Baujahr	1975	1975
Ausstattungsklasse	gehoben - stark gehoben	mittel
Anzahl der Wohneinheiten	1	2
Anzahl der Geschosse	1	1
Grundstücksgröße	650 m²	800 m²
Alter	45 Jahre	83 Jahre
Optik	normal ansprechend	normal ansprechend
Mietsituation	unvermietet	unvermietet
Beschreibende Merkmale (Grundstück)		
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei

Abweichungen in den Merkmalen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten die im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht sind, lassen sich für die Merkmale Lagewert, Baugrundstücksfläche, Gebäudeart, Optischer Eindruck, Alter und Wohnfläche, die Immobilienrichtwerte wie folgt anpassen:

Immobilienrichtwert	**1.820,00 €**			
Merkmal	**Immobilien-richtwert**	**Umrechnungs-koeffizienten**	**Objekt**	**Umrechnungs-koeffizienten**
Lagewert	160 €/m²	1,017	175 €/m²	1,042
Grundstücksgröße	650 m²	1,00	800	1,032
Wohnfläche	150 m²	1,00	151 m²	1,000
Alter	45 Jahre	1,00	83 Jahre	0,9094
Anzahl der Einheiten	1		2	0,961
Gesamtumrechnungskoeffizient				**0,924**
Umgerechneter Immobilienrichtwert		1.820 €/m² x 0,924 =		1.681,68 €/m²
Vergleichswert				**rd. 1.682,00 €/m²**

Damit ergibt sich der Immobilienrichtwert zu

151 m² x 1.682 €/m² Wohnfläche	=	253.982,00 €
Sonstige Wertbeeinflussungen		
Nutzwert Anbau	+	5.000,00 €
Fehlende Abgeschlossenheit	-	5.000,00 €
Bodenwertanteil (Gartenland)	+	19.000,00 €
Gesamt	=	272.982,00 €
Vergleichswert	**rd.**	**273.000,00 €**

6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.
Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung in gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.
Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird überwiegend aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Das indirekte Vergleichswertverfahren erhält aufgrund eines eher pauschalierten Bewertungsverfahrens einen geringeren Anteil zur Ableitung des Verkehrswertes.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Indirekter Vergleichswert	Sachwert
Wohnhaus	273.000,00 €	254.000,00 €
Summe	**273.000,00 €**	**254.000,00 €**

6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein **Sicherheitsabschlag** in Höhe von **5 %** gewählt.

Die Sachverständige ermittelt den Verkehrswert des zu bewertenden Objektes

Gemarkung	Pivitsheide V.L.
Flur	3
Flurstück	260
	Haustenbecker Weg 2 32758 Detmold
zum Wertermittlungsstichtag	**20.09.2021**
mit	**260.000,00 €** *Dies entspricht rd. 1.596,00 €/m² der gesamten Wohnfläche (ohne Gartenland)*
Plausibilisierung:	*Lt. Grundstücksmarktbericht 2021 für den Kreis Lippe und Detmold liegen die Durchschnittspreise (∅ Preis/m²-Wohnfläche) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Altersklasse 1950 – 1974 mit einer Grundstücksgröße von 801 – 1.500 m² bei 1.450 €/m² und in der Altersklasse von 1920 - 1949 und einer Grundstücksgröße von 801 - 1500 m² bei 686,00 €/m².*

Detmold, den 06. Dezember 2021 Martina Kraus

Sachverständige für die Bewertung (un)bebauter Grundstücke
Dipl. Ing. Architektin | Dipl. Wirtsch. Ing. (FH)
Mitglied im Gutachterausschuss des Kreises Lippe und der Stadt Detmold

7 Anlagen, Gesetze/Verordnungen, Wertermittlungsliteratur

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01	Übersichtskarte
Anlage 02	Luftbild
Anlage 03	Auszug aus dem Liegenschaftskataster und -buch
Anlage 04	Erläuterungen zum Bodenrichtwert
Anlage 05	Genehmigungs- und Bauantragspläne
Anlage 06	Fotodokumentation

Verwendete Gesetze / Verordnungen

[1]	BauGB	Baugesetzbuch
[2]	BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
[3]	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
[4]	WertR	Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte von Grundstücken)
[5]	SW-RL	Sachwertrichtlinie
[6]	VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
[7]	EW-RL	Ertragswertrichtlinie
[8]	BW-RL	Bodenwertrichtlinie
[9]	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
[10]	WoFlV	Wohnflächenverordnung, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen
[11]	LBO NRW	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
[12]	DIN 277	Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau
[13]	GEG	Gebäudeenergiegesetz

Wertermittlungsliteratur

[a] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV

[c] Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung - Digitalausgabe

[d] Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Lippe (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2021 (Eigenverlag)

Anlage 01

Übersichtskarte

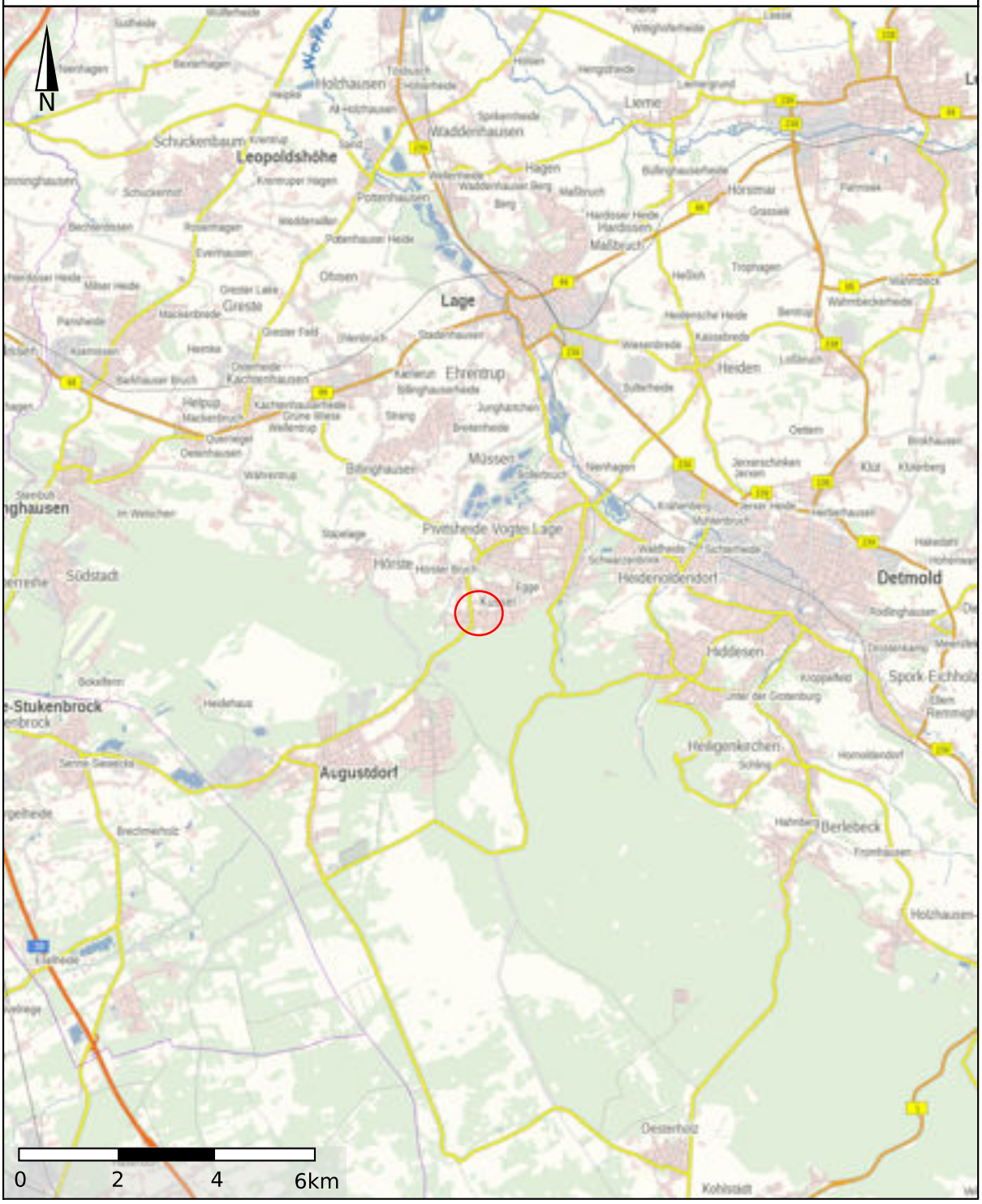
TIM-online

Bezirksregierung Köln

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 03.12.2021 um 10:38 Uhr erstellt.

GEObasis.nrw

Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.



Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Anlage 02

Luftbild

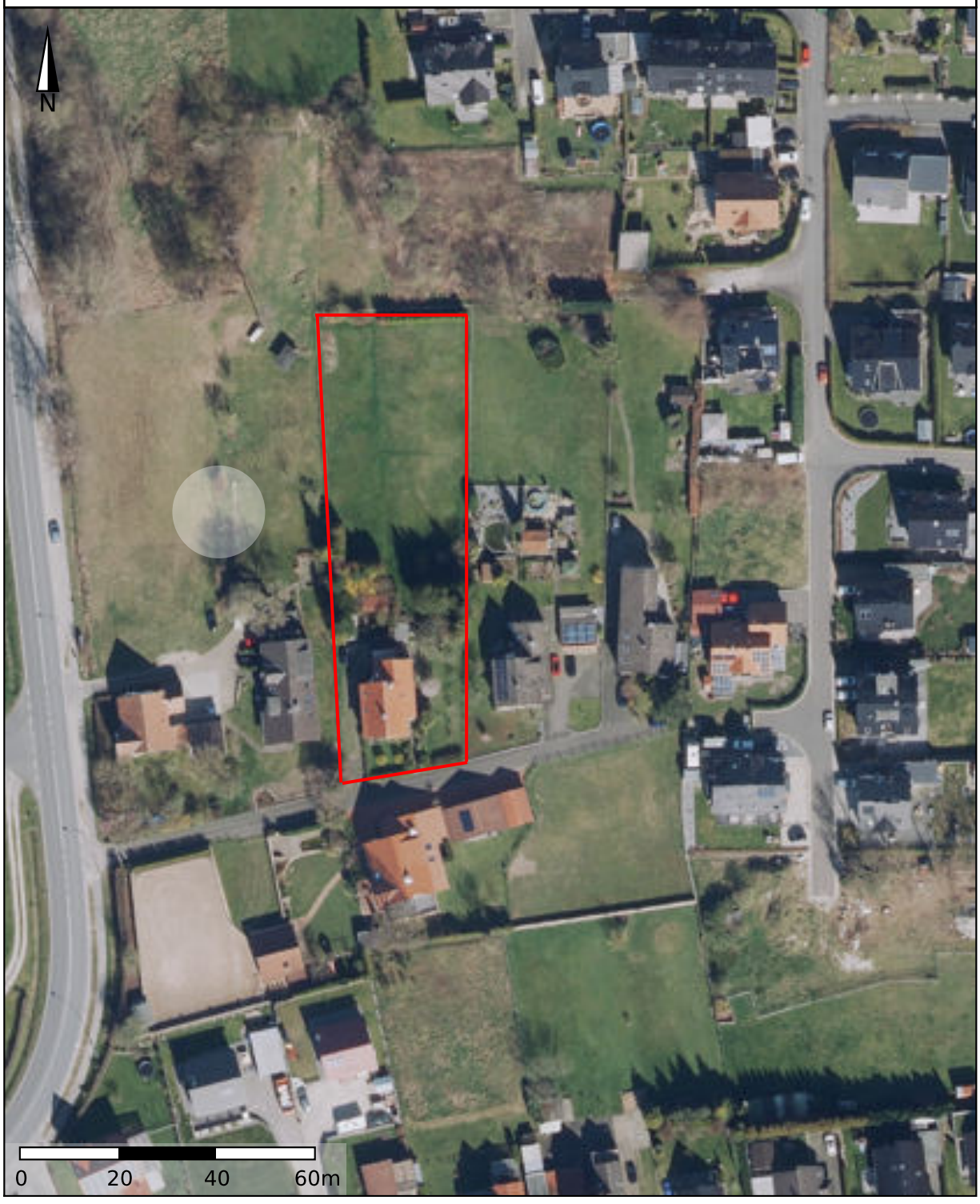
TIM-online

Bezirksregierung Köln

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 03.12.2021 um 10:42 Uhr erstellt.

GEObasis.nrw

Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.



Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Anlage 03

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Kreis Lippe
Katasteramt

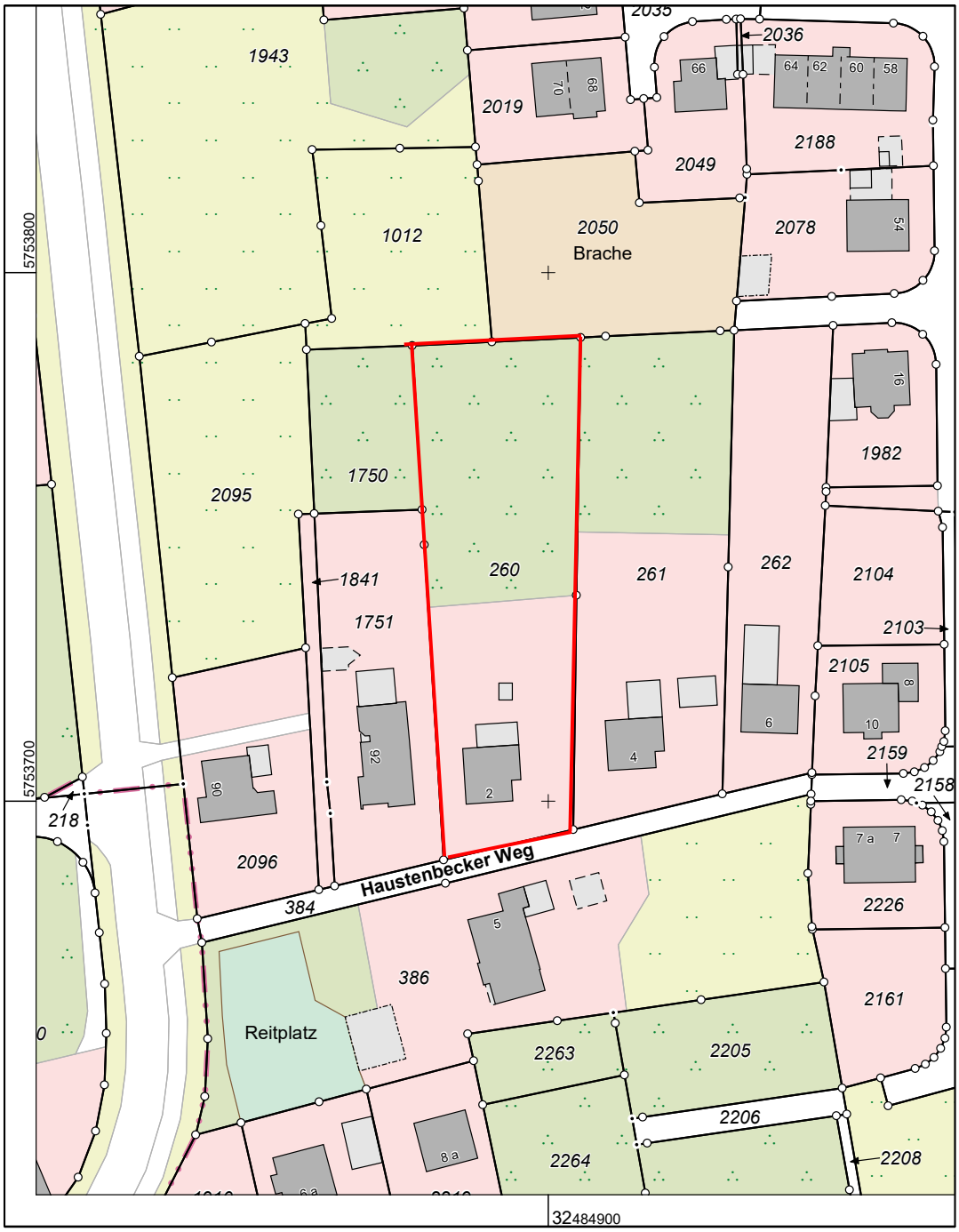
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Flurstück: 260
Flur: 3
Gemarkung: Pivitsheide V.L.
Haustenbecker Weg 2, Detmold

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: **06.09.2021**
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Anlage 03

Eigentumsnachweis

Kreis Lippe
Katasteramt
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW

06.09.2021

Flurstück 260, Flur 3, Gemarkung 2164 Pivitsheide V.L.

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05766020 Detmold Kreis Lippe Regierungsbezirk Detmold
Lage:	06838 Haustenbecker Weg 2
Fläche:	2 698 m²
Tatsächliche Nutzung:	1 480 m² Sport-, Freizeit-, und Erholungsfläche / Garten 1 218 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht 2303 Detmold Grundbuchbezirk 052003 Detmold Grundbuchblatt 8291 Laufende Nummer 2
Eigentümer:	

Der Auszug ist maschinell erstellt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug enthält Informationen, die datenschutzrechtlichen Vorgaben unterliegen. Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (3) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach §§ 33 und 34 DSG NRW verfolgt.

Anlage 04

Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

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

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Die Bodenrichtwerte sind für erschließungsbeitragsfreies Bauland abgeleitet.

Schreibweise:

$$\frac{\textbf{Bodenrichtwert in €/m²}}{\text{Wertbeeinflussende Umstände}}$$

Zum Beispiel:

$$\frac{100}{\text{W II 600 vt ASB}}$$

Wertbeeinflussende Umstände:

Der erste große Buchstabe bezeichnet die Art der baulichen Nutzung:

W = Wohnbaufläche, MI = gemischte Baufläche, MD = Dorfgebiet

Die römische Zahl gibt die Anzahl der Vollgeschosse an, z. B. II = zweigeschossige Bebauung.

Die arabische Zahl gibt die Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks an, z. B. 600 = 600 m² Grundstücksfläche.

Die Bezeichnung vt zeigt an, dass der Richtwert in der Zone von einem Verkäufer bestimmt wird.

ASB = Außenbereich

Die Werte beziehen sich auf Reihengrundstücke mit regelmäßigem Zuschnitt.
Keine Baulücke.

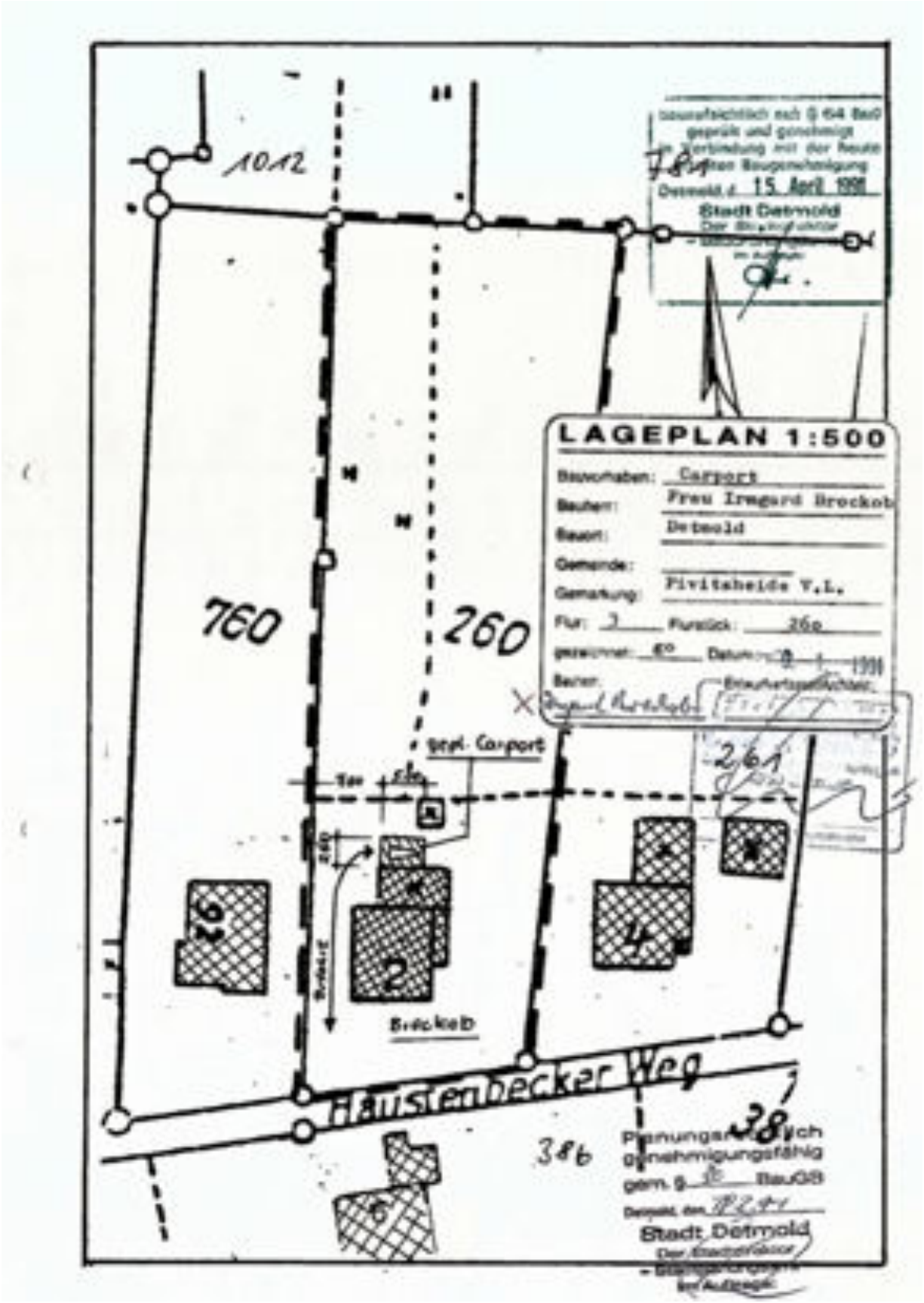
Preisindex

Zum 1.1.	Index
2015	74
2016	78
2017	81
2018	87
2019	92
2020	100
2021	109

Anlage 05 / Wohngebäude

Lageplan

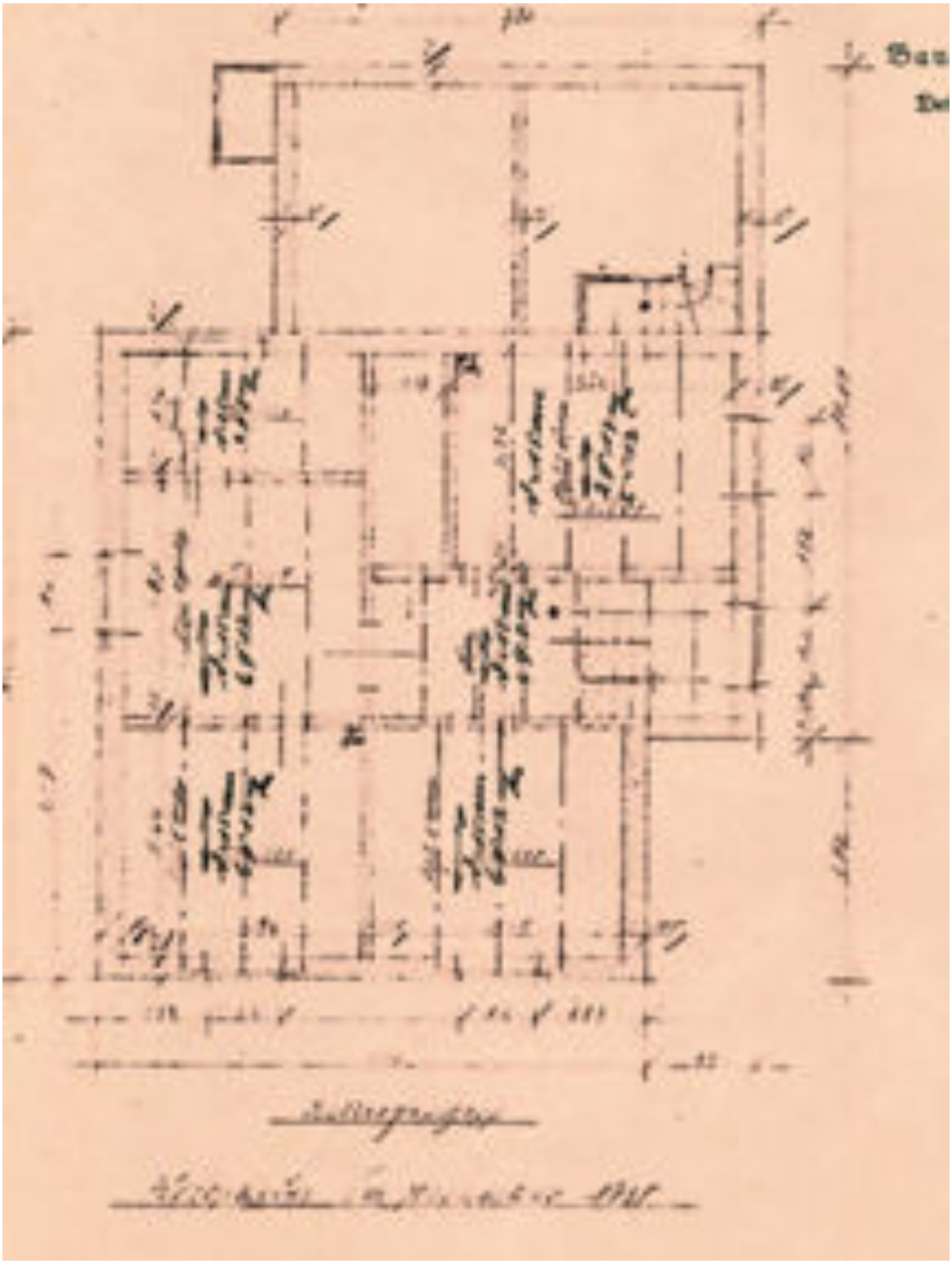
(aus der Bauakte) - nicht maßstäblich



Anlage 05 / Wohngebäude

Grundriss, Kellergeschoss

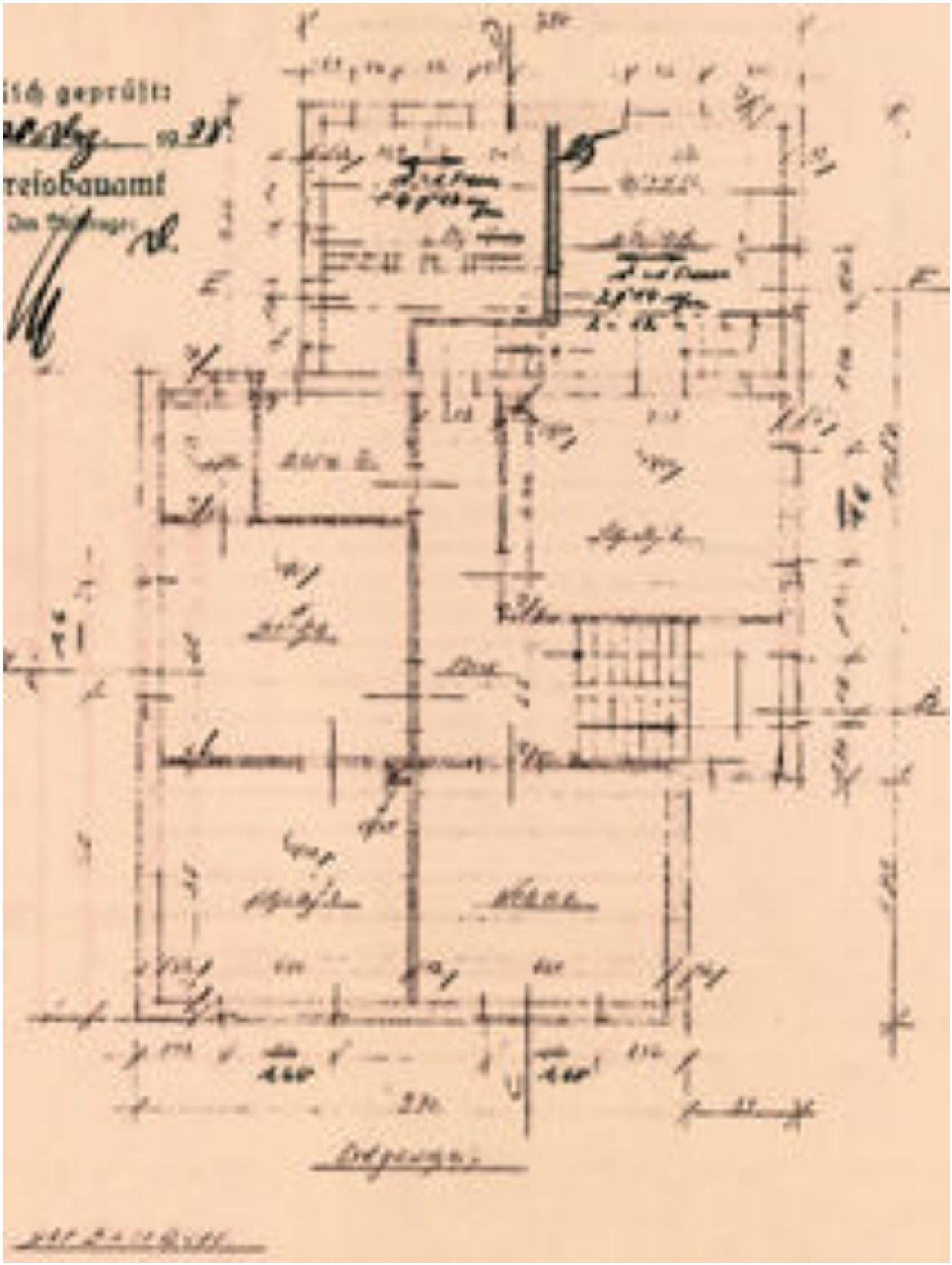
(aus der Bauakte) - nicht maßstäblich



Anlage 05 / Wohngebäude

Grundriss, Erdgeschoss

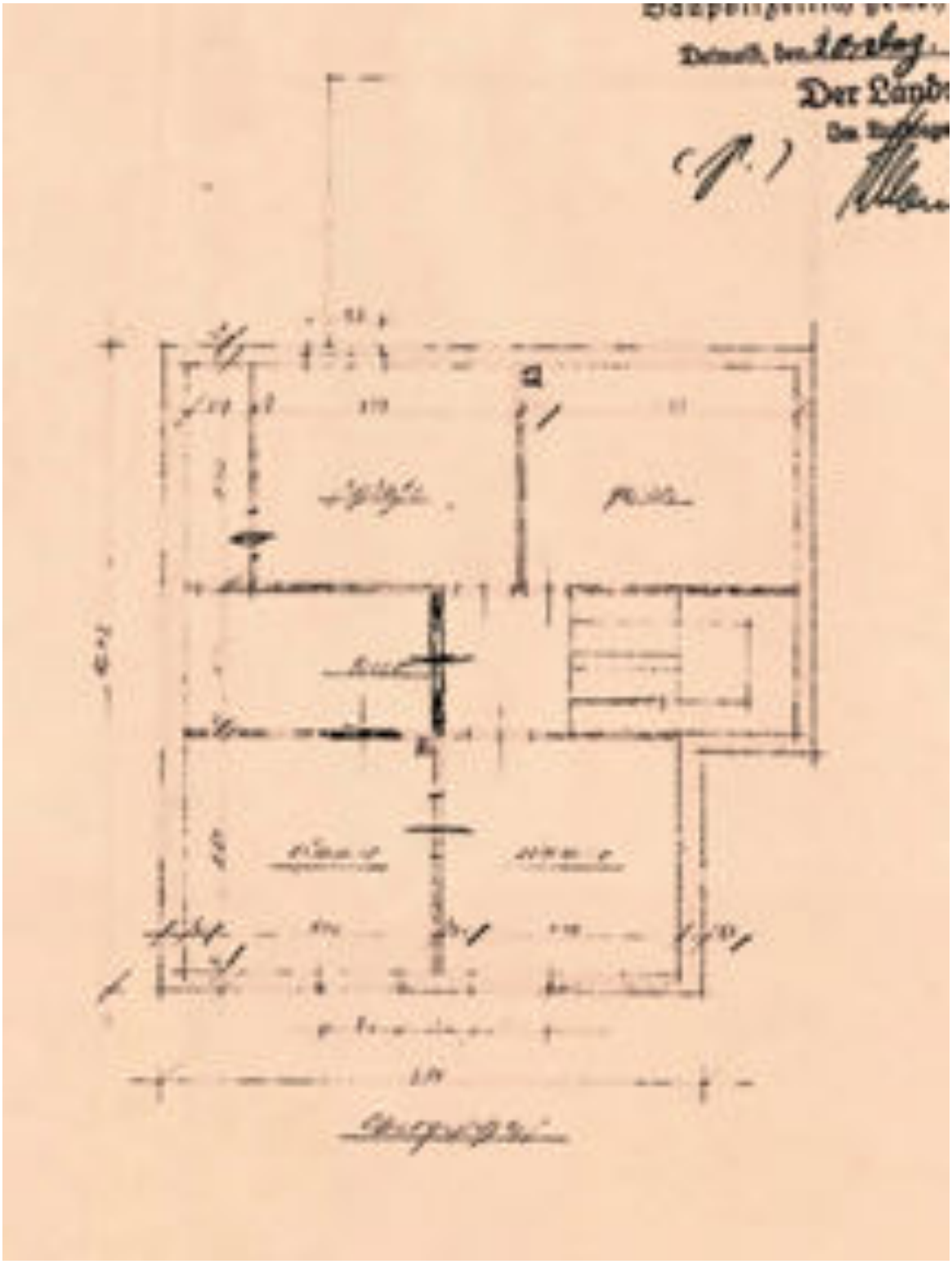
(aus der Bauakte) - nicht maßstäblich



Anlage 05 / Wohngebäude

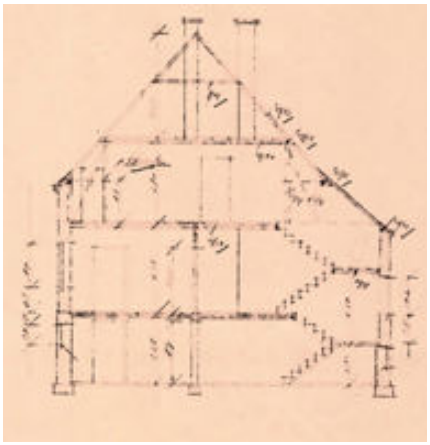
Grundriss, Dachgeschoss

(aus der Bauakte) - nicht maßstäblich

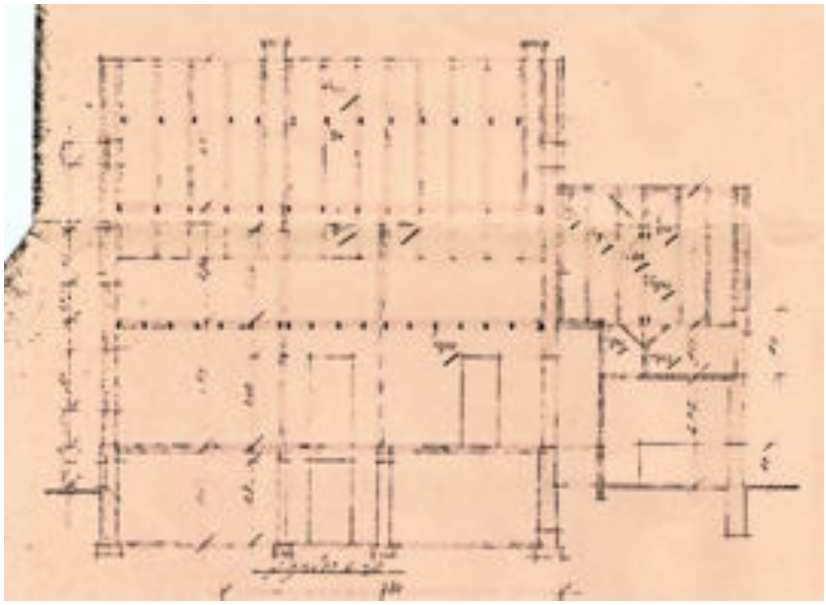


Anlage 05 / Wohngebäude

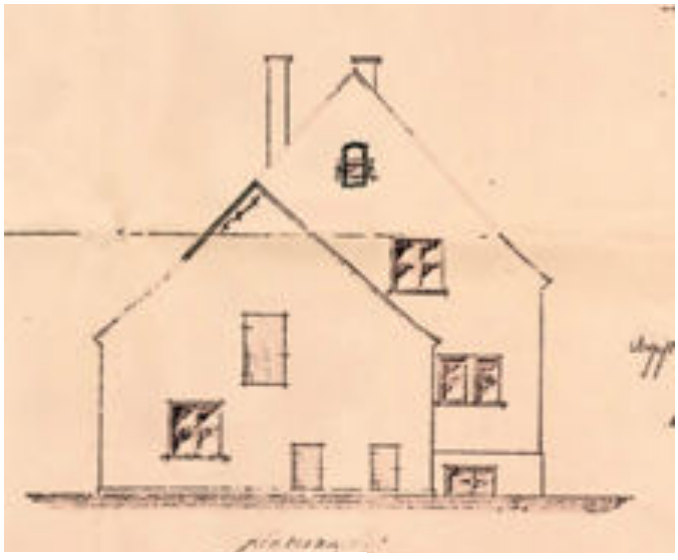
Ansichten/Schnitte



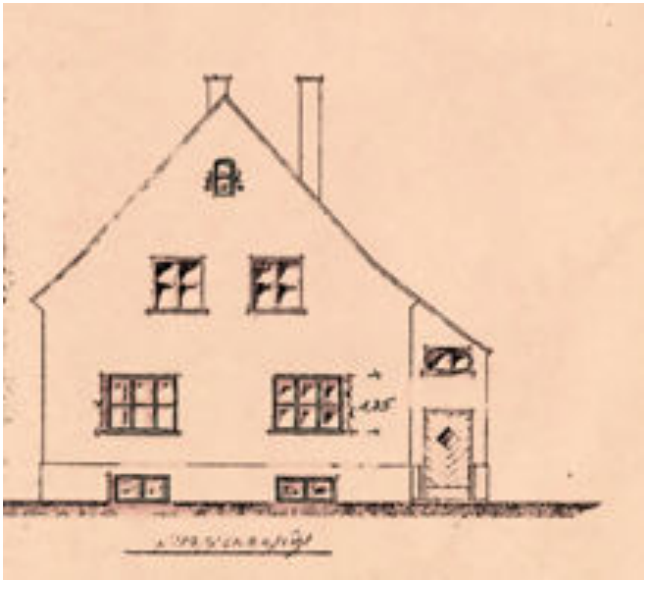
Querschnitt



Längsschnitt



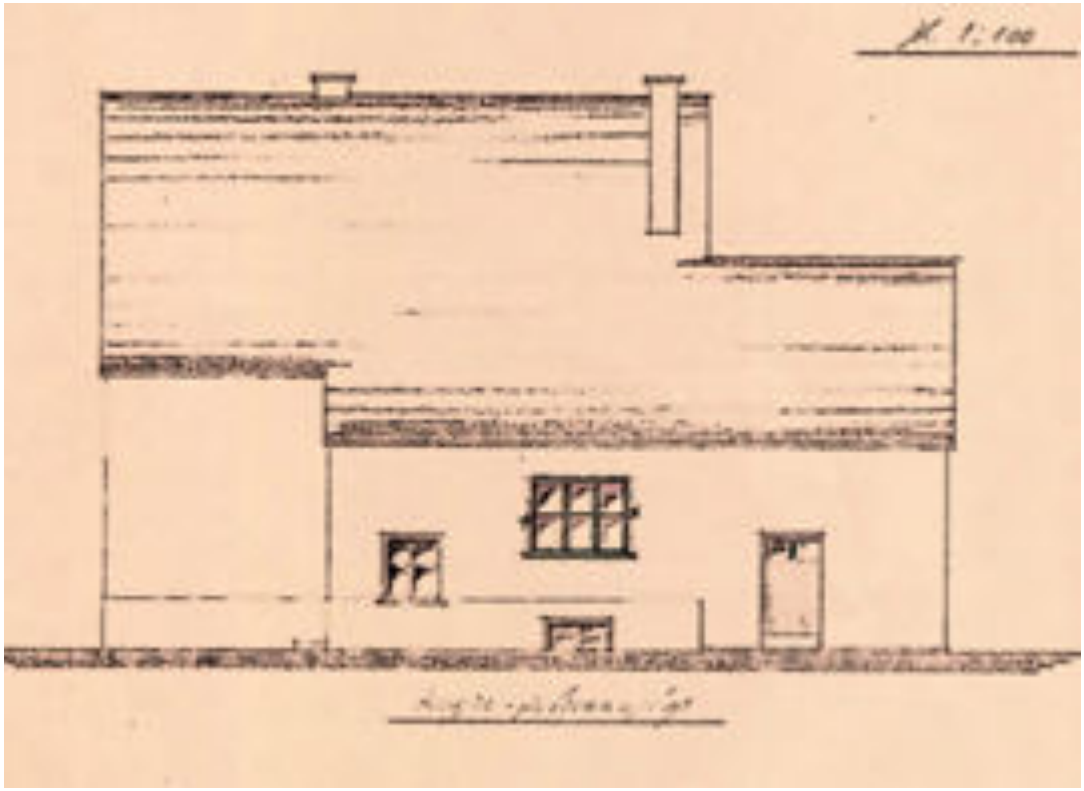
Gartenansicht



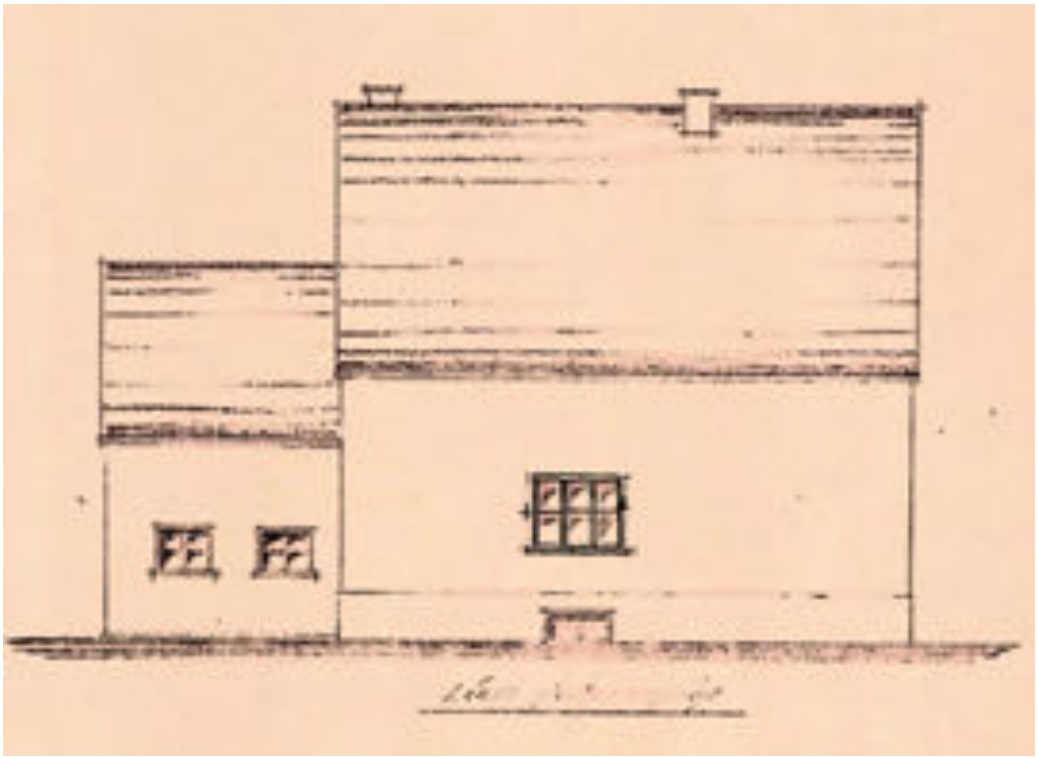
Straßenansicht

Anlage 05 / Wohngebäude

Ansichten



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen

Anlage 06

Fotodokumentation

Ansicht von Südosten

Ansicht von Norden

Ansicht von Süden

Hauseingang

Ansicht von Südwesten

Anlage 06

Fotodokumentation

Gartenansicht

Gartenfläche

Ansicht von Nordosten/Anbau

Anlage 06

Fotodokumentation

Garage

Zuwegung/Ostseite

Geringer Moos- und Algenbefall an Nordfassade

Zuwegung/Nordseite

Geringer Moos- und Algenbefall an Nordfassade