

Auftraggeber: Amtsgericht Detmold

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

Aktenzeichen: 021 K 025/23

Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS)

Gutachten- Nr.: GAD 2023.15

Datum: 29.11.2023

 **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. ZVG

des bebauten Grundstücks in 32758 Detmold, Heidenoldendorf, Schwarzenbrinker Straße 92



Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum 04.09.2023 ermittelt mit rund

303.000 €

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 113 Seiten, davon 14 Anlagen auf 35 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 Einliegerwohnung, Doppelgarage , Carport, Holz-Geräteraum und Schuppen im Außenbereich
--------	--

Wertermittlungsstichtag	04.09.2023
Qualitätsstichtag	04.09.2023
Ortstermin	04.09.2023

Baujahr des Wohnhauses	1939 fiktiv 1960
Anzahl der Wohnungen	1 mit Einliegerwohnung
Wohnflächen insgesamt	Ca.198 m ²
Restnutzungsdauer	17 Jahre

Baureifes Land	1.500 m ²
Relativer Bodenwert	154 €/m ²
Vorläufiger Bodenwert	<u>231.000 €</u>

Landwirtschaftliche Flächen / Gartenland	
Gartenland	959 m ²
Relativer Bodenwert	12,50 €/m ²
Vorläufiger Bodenwert	<u>11.988 m²</u>
Grünland	7.110 m ²
Relativer Bodenwert	3,30 €/m ²
Vorläufiger Bodenwert	<u>23.463 €</u>
Gehölz	3.432 m ²
Relativer Bodenwert	0,50
Vorläufiger Bodenwert	<u>1.716 €</u>
Vorläufiger Bodenwert landwirtschaftliche Flächen insgesamt	<u>37.167 €</u>

Herstellungskosten der baulichen Anlagen am WST	718.648 €
Alterswertfaktor	25%
Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	179.662 €
Vorläufiger Sachwert /Zeitwert der Außenanlagen	10.500 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Nebenanlagen	12.600 €
Vorläufiger Bodenwert	231.000 €
Vorläufiger Sachwert	433.662 €
Allgemeine Marktanpassung	0,78
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	338.256 €
Selbständige Grundstücksteile	42.000 €
Zwischenwert	380.256 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 67.985 €
Sachwert / unbelastet	<u>Rd. 312.000 €</u>

Vergleichswert / Immobilienrichtwert /unbelastet	<u>Rd. 306.000 €</u>
Marktanpassung wegen unübersichtlicher rechtl. Situation	<u>9.400 €</u>
Verkehrswert unbelastet	<u>303.000 €</u>
Preis /m ² Wohnfläche	Rd. 1.651 €

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Abkürzungsverzeichnis

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

Inhalt

1.	Allgemeine Angaben.....	8
1.1.	Auftraggeber	8
1.2.	Aktenzeichen	8
1.3.	Zweck des Gutachtens	8
1.4.	Nähere Bezeichnung des Objekts.....	8
1.5.	Grundlagen des Gutachtens.....	8
1.6.	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	9
1.7.	Allgemeine Bedingungen.....	9
1.8.	Wertermittlungsstichtag (WST).....	10
1.9.	Qualitätsstichtag	10
1.10.	Ortsbesichtigung.....	10
1.11.	Ende der Recherchen.....	10
1.12.	Besonderheiten.....	10
2.	Beschreibung der Grundstücksmerkmale	11
2.1.	Lage	11
2.2.	Rechtliche Gegebenheiten	15
2.2.1.	Liegenschaftskataster	15
2.2.2.	Grundbuch	16
2.2.3.	Baulastenverzeichnis.....	18
2.2.4.	Altlastenkataster	18
2.2.5.	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	18
2.2.6.	Entwicklungszustand	20
2.2.7.	Abgabenrechtliche Situation.....	21
2.2.8.	Obligatorische Rechte	22
2.2.9.	Schutzgebiete	22
2.2.10.	Starkregen- u. Hochwassergefahren.....	22
2.3.	Tatsächliche Eigenschaften.....	22
2.3.1.	Erschließung.....	22
2.3.2.	Beschaffenheitsmerkmale	23
3.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	23
3.1.	Vorbemerkungen	23
3.2.	Baujahr.....	23
3.3.	Bauweise des Gebäudes.....	24
3.4.	Wesentliche Ausstattungsmerkmale	25
3.5.	Besondere Bauteile und Einrichtungen	28
3.6.	Außenanlagen	29
3.7.	Nebengebäude	29

3.8.	Zustand des Bewertungsobjektes	31
3.9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	31
3.10.	Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung	33
4.	Kennzahlen	34
4.1.	Bebaute Fläche /Grundfläche	34
4.1.1.	Geschossfläche	35
4.1.2.	Geschossflächenzahl.....	35
4.1.3.	Bruttogrundfläche	35
4.1.4.	Wohnfläche	37
4.2.	Wohnflächenfaktor 1	38
4.3.	Wohnflächenfaktor 2.....	38
5.	Wertermittlung	39
5.1.	Beschreibung der drei Verfahren.....	39
5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahren	40
5.3.	Ermittlung des Bodenwertes.....	41
5.4.	Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021	46
5.4.1.	Begriffe und Wertansätze	46
5.4.2.	Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	64
5.4.3.	Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	65
5.4.4.	Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Außenanlagen.....	65
5.4.5.	Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Nebenanlagen.....	65
5.4.6.	Vorläufiger Bodenwert	65
5.4.7.	Vorläufiger Sachwert	65
5.4.8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	65
5.4.9.	Selbständige Grundstücksteile /Landwirtschaftlich genutzte Flächen	65
5.4.10.	Zwischenwert.....	66
5.4.11.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	66
5.4.12.	Sachwert.....	66
5.5.	Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021.....	66
5.5.1.	Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes	66
5.5.2.	Vergleichswert, mit Hilfe des Immobilienrichtwertes /unbelastet	69
6.	Verkehrswert (unbelastet) nach /ZVG	69
7.	Werteinfluss aus Belastungen	71
7.1.	Lasten und Beschränkungen / Blatt 11243 / Abt. II	71
7.1.1.	Fensterrechte.....	71
7.1.2.	Leitungsrechte	72
7.1.3.	Wegerecht	74
8.	Anlagen.....	77

- 8.1. Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage
- 8.2. Liegenschaftskarte.....
- 8.3. Liegenschaftsnachweis.....
- 8.4. Bodenrichtwertkarte
- 8.5. Starkregenkarte
- 8.6. Wegerecht / Begünstigt 1914
- 8.7. Wegerecht begünstigt 1938.....
- 8.8. Baulast.....
- 8.9. Fensterrechte.....
- 8.10. Leitungsrecht /Abwasser
- 8.11. Leitungsrecht / Strom.....
- 8.12. Wegerecht /Belastung
- 8.13. Bauzeichnungen
- 8.14. Fotos
- 8.15. Tabelle der Gebäudestandardstufen

3. Ausfertigung / PDF - Datei

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Detmold

1.2. Aktenzeichen

021 K025/23

1.3. Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Grundstücks

1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts

Es handelt sich um ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einer Doppelgarage, einem Carport, einem Holz- und Geräteraum sowie einem Schuppen bebautes Grundstück.

1.5. Grundlagen des Gutachtens

- Der mir erteilte Auftrag vom 29.06.2023
- Auszug aus dem Grundbuch /Kopie vom 21.03.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Lippe vom 16.08.2023.
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster – des Kreises Lippe vom 20.08.2023
- Auskunft aus dem Baulastenkataster – des Stadt Detmold vom 02.10.2023
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks von der Stadt Detmold vom 15.09. und 11.10.2023
- Einsicht in die Bauakte des Kreises Lippe
- Grundstücksmarktbericht 2023 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, 4. Auflage, Werner Verlag 2011

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 (BAnz Nr.108a vom 10.06.2006; ber. BAnz Nr. 121 S. 4798)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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

Grundbuchordnung (GBO)

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

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

Ausfertigungsdatum: 24.03.1897. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist"

1.7. Allgemeine Bedingungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten nach den vorliegenden Unterlagen, dem äußeren Anschein sowie den eingeholten behördlichen Auskünften Unterlagen.

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 04.09.2023

1.9. Qualitätsstichtag

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

Er entspricht dem Zustand am Wertermittlungsstichtag, den 04.09.2023

1.10. Ortsbesichtigung

04.09.2023

Teilnehmer:

Eigentümer

Frau Xxxx XXXX und Frau Xxxx XXXX

Sachverständige(r)

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

1.11. Ende der Recherchen

28.11.2023

1.12. Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich. Für einige vorhandene bauliche Anlagen sind in den Bauakten keine Unterlagen vorhanden, sodass davon ausgegangen wird, dass sie baurechtlich nicht genehmigt sind.

Das Bewertungsgrundstück wird verkehrlich nicht direkt von einer öffentlichen Straße erschlossen. Um zum Bewertungsobjekt zu gelangen, müssen zwei, sich in privatem Eigentum befindliche Flurstücke überquert werden.

Bei der Recherche der Sachverständigen konnte nur für eins der Grundstücke ein dinglich gesichertes Wegerecht zugunsten des Bewertungsobjektes aus den Jahren 1914, 1938 und 2003 festgestellt werden.

Für das zweite zu passierende Flurstück war weder eine Grundbucheintragung noch eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch eine Baulast auffindbar.

Insgesamt herrscht eine relativ unübersichtliche rechtliche Situation, die sich aus einer Vielzahl grundbuchlich und außergrundbuchlicher Belastungen ergibt.

2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale

2.1. Lage

Bundesland

Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk

Detmold

Kreis

Lippe „Der Landkreis Lippe ist 1246 km² groß und liegt im Dreieck der Großstadtregion Ruhrgebiet, der Documenta-Stadt Kassel und der Landeshauptstadt von Niedersachsen Hannover, sowie im Zentrum zwischen Teutoburger Wald und Weser. Hier leben in 16 Städten und Gemeinden ca. 348.000¹ Einwohner. Der Kreis ist mit zwei Heilbädern und vielen Heilquellen eine Gesundheits- und Wellnessregion. Gleichzeitig ist er Teil der leistungsfähigen Industrie- und Dienstleistungsregion Ostwestfalen-Lippe.“²

Kreisstadt

Detmold

Stadt

Detmold

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

Mit ungefähr 75.000 Einwohnern ist Detmold die größte Stadt im Kreis Lippe. Verwaltungstechnisch handelt es sich um eine Große Mittelstadt. Die

¹ [https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/bevoelkerung-nach-gemeinden-93051Stand 31.12.2019](https://www.it.nrw/statistik/eckdaten/bevoelkerung-nach-gemeinden-93051Stand%2031.12.2019)

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

Musikhochschule und die Hochschule Ostwestfalen-Lippe machen Detmold zu einer Hochschulstadt.

Die Stadt gliedert sich in 27 Ortsteile.

Stadtteil

Heidenoldendorf

Einwohner

74.981³ in der Gesamtstadt

Fast 89.113⁴ im Ortsteil Heidenoldendorf

Kaufkraftindex

88,8 (im Vergleich: Detmold 99,9 und Kreis Lippe 95,5)⁵

Arbeitslosenzahl

Kreis Lippe 5,1 %

im Vergleich:

NRW 7,4 %

Bundesrepublik 5,7 %⁶

Demographische Entwicklung

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

Altersstruktur

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

Anteile nach Alter

Unter 18 jährige 18,1 % (im Vgl. Deutschland 16,5)

Elternjahrgänge 16,4 %

65 – 79 jährige 14,9 %⁸

Entfernungen

Zum Rathaus: ca. 7,0 km

zur nächsten Großstadt ca. 30 km (Paderborn) Oberzentrum in OWL

³ Bevölkerung nach Gemeinden NRW | Landesbetrieb IT.NRW Stand 30.06.2022

⁴ Quelle: Bürgerstiftung Detmold: Detmold-Video mit Einwohnern je Ortschaft Stand 31.12.2017

⁵ Kennzahlen Lippe 2022/2023 IHK Lippe (Stand 2022)

⁶ Bund, Länder und Kreise - Lippe - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) Juli 23

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

⁸ http://geo.kreislippe.de/fileadmin/Texte/laendl_entw/Bevoelkerungsprognose2025_Gemeinden_A4.pdf

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich in einer Senke, ca. 8 m unterhalb der Schwarzenbrinker Straße. Die Gebäude an der Schwarzenbrinker Straße sind vom Grundstück aus nicht zu sehen.

In der Senke liegt ein kleineres eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach.

Im Westen grenzt das Grundstück an den Hasselbach. Hier stehen zweigeschossige Wohngebäude und tlw. gewerblich genutzte größere Gebäude.

Südlich steht an der nahezu gesamten Grenze ein gewerblich/industriell genutztes Gebäude.

Verkehrsanbindung

Öffentliches Verkehrsnetz:

Die Bushaltestellen Begemann in der ‚Stoddardstraße‘, ist 350 m entfernt und fußläufig erreichbar. Hier verkehrt die Buslinie 701 (Stadtverkehr) „Pivitsheide – Heidenoldendorf – Detmold Bahnhof“.

Die Bahnstation der DB für Regionalverkehr im Stadtteil Detmold ist ca. 6,5 km entfernt und per Bus (Linie 701) erreichbar. Von hier können im stündlichen Takt die ICE-Bahnhöfe in Altenbeken (Fahrzeit 30 Min – Entfernung ca. 30 km), sowie die in Bielefeld oder Herford (Fahrzeit zwischen 20 und 40 Min) erreicht werden.

Öffentliches Straßennetz:

Die nächst größere Straße, die L 758 (Bielefelder Straße) befindet sich ca. 1,5 km in nördlicher Richtung. Sie führt in westlicher Richtung zur A 33 (Verbindungsautobahn zwischen der A 44 und der A 2). Die Anschlussstelle „Schloß Holte – Stukenbrock“ ist ca. 18 km entfernt.

Flughafen:

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

Immissionen

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich.

Während der Ortsbesichtigungen wurden keine Immissionen festgestellt.

Infrastruktur

Schulen:

Pivitsheide

Hasselbach-Grundschule (ca. 1.200 m noch fußläufig erreichbar)

Heidenoldendorf

Grundschule Heidenoldendorf (ca. 2.000 m zu Fuß und ca. 3.000 m mit dem PKW)

Kernstadt Detmold

Weiterführende Schulen (Busverkehr) wie:

- Hauptschulen
- Realschulen

- Gymnasien
- Förderschulen
- Gesamtschulen
- Berufskolleg
- Musikschule
- Volkshochschule
- Hochschulen - Universitäten

Detmold

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

Lemgo

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

Paderborn

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

Bielefeld

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

Kindergarten:

Im Stadtteil Pivitsheide:

Evangelische Kindertagesstätte, Lichtenbergstraße 7 (ca. 750 m entfernt) / DRK – Kita Hebbelstraße 34 (ca. 1 km entfernt) - beide noch fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten:

Ein Lebensmittelmarkt zur Grundversorgung befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung an der Stoddardstraße. Der nächste Discounter in Heidenoldendorf ist 1,7 km und in Pivitsheide V. L. ca. 2,5 km entfernt.

Weitergehende Angebote in:

- | | |
|-------------------|-------------|
| Kernstadt Detmold | - ca. 6 km |
| Stadt Bielefeld | - ca. 25 km |

Geldinstitute

SB-Filiale der Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter an der Stoddardstraße ca. 1 km entfernt.

Kulturangebote

Landestheater und Musikhochschule im Stadtteil Detmold

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

Medizinische Versorgung:

Medizinische Grundversorgung und Apotheke in fußläufiger Entfernung.

Weitere Fachärzte und Kliniken in Detmold, Lemgo und Bielefeld.

Zusätzliche Freizeitangebote:

Freibad

Sportvereine, Musikvereine, Feuerwehr, Schützenvereine etc.

Parkplätze:

Auf dem Grundstück können Fahrzeuge auf dem Hof vor den Garagen, in der Zufahrt geparkt werden.

Kirchen

Katholische und evangelische Kirchen sind im Ortsteil und auch im OT Pivitsheide vorhanden.

Anmerkung

Bei den Entfernungsangaben handelt es sich um Straßenkilometer

Lagebeurteilung - insgesamt

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

- Grundversorgung, Kindergarten und Grundschule noch fußläufig erreichbar.
- Relativ gut erreichbare öffentliche Verkehrsmittel

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Beim Bodenwert und beim Marktanpassungsfaktor

2.2. Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1. Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster (Stand 16.06.2023) nachgewiesen unter:⁹

Regierungsbezirk	Detmold
Kreis:	Lippe
Gemeinde:	05766020 Detmold
Gemarkung:	2081 Heidenoldendorf
Flur:	4
Flurstück:	330
Grundstücksfläche;	13.001 m ²
Lagebezeichnung:	07175 Schwarzenbrinker Straße 92

⁹ Siehe Anlage 6.3

Tatsächliche Nutzung:	3,432 m ² Gehölz 5.744 m ² Landwirtschaft / Grünland 1.006 m ² Sport- Freizeit-, und Erholungsfläche / Reitplatz 360 m ² Weg 2.459 m ² Wohnbaufläche
Bodenschätzung:	4.174 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe 5, Entstehungsart Diluvium, Bodenzahl 17, Ackerzahl 19, Ertragsmesszahl 793 1.570 m ² Grünland (GR), Bodenart Sand (S), Bodenstufe (III), Klimastufe 8 °C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 26, Ertragsmesszahl 408
Gesamtmesszahl:	1.201

2.2.2. Grundbuch

Grundbuchstand Kopie vom:	21.09.2023
Letzte Änderung:	04.04.2023
Grundbuchbezirk:	052003 Detmold
Amtsgericht:	2303 Detmold
Grundbuchblatt:	11243
Laufende Nr.	12
Wirtschaftsart und Lage:	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche Schwarzenbrinker Straße 92 Bachstraße 3

Im Bestandsverzeichnis sind keine Rechte zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen.

In Abteilung I ist zur lfd. Nr. 12 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgende Eigentümer eingetragen:

Lfd. Nr. 4.1

Xxxx Xxxx XXXX, geb. XXXX

Lfd. Nr. 4.2

Xxxx XXXX, geb. XXXX

Lfd. Nr. 4.3

Xxxx XXXX, geb. XXXX

- Zu 4.1. – 4.3 in Erbengemeinschaft -

In Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen:

„Grunddienstbarkeit (Fensterrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 15 Flur 4 Gemarkung Heidenoldendorf in Heidenoldendorf Blatt 342.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14.08.1952 eingetragen im gleichen Range mit dem Recht in Abt. II Nr. 5 am 6. November 1952 und umgeschrieben am 30. Oktober 1967. “

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen:

„Grunddienstbarkeit (Fensterrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 15 Flur 4 Gemarkung Heidenoldendorf in Heidenoldendorf Blatt 342.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14.08.1952 eingetragen im gleichen Range mit dem Recht in Abt. II Nr. 4 am 6. November 1952 und umgeschrieben am 30. Oktober 1967. “

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen:

„Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Führung von elektrischen Starkstrom-Erd-Kabeln, zum Betreten des Grundstücks zur Vornahme von Herstellungs- Betriebs- und Unterhaltungsarbeiten, sowie Nutzungsbeschränkungen des Eigentümers) für die Elektrizitätswerk Westertal GmbH in Hameln unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 11. Februar 1957 eingetragen am 19. März 1957 und umgeschrieben am 30. Oktober 1967. “

Änderung:

„Das Recht ist auf die Stadtwerke Detmold GmbH übergegangen. Eintragungen unter Bezugnahmen auf die Bewilligung vom 10, 12. November 1997 (UR 2784/97 Dr. Xxxx) und 15 Januar 1998 (UR 13/98 XXXX) am 9. April 1998.

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen:

„Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserdruckleitungsrecht) für die Stadt Detmold. Bezug: Bewilligung vom 6. Mai 2003(Notar Kuhlmann in Detmold, UR-Nr. nicht bekannt). Eingetragen am 12. August 2003. “

Lfd. Nr. 8 der Eintragungen:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks

a) Gemarkung Heidenoldendorf Flur 4 Flurstück 993 (Blatt 33527, BV-Nr. 1)

und

b) Gemarkung Heidenoldendorf Flur 4 Flurstück 994 (Blatt 33528, BV-Nr. 1

Bezug: Bewilligung vom 21.11.2016 (UR-Nr. 524/2016, Notar Xxxx XXXX, Lage)

Eingetragen am 06.12.2016. “

Lfd. Nr. 9 der Eintragungen:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Detmold, 021 K 025/23).
Eingetragen am 04.04.2023.“*

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

2.2.3. Baulastenverzeichnis

Nach schriftlicher Auskunft(E-Mail) der Stadt Detmold, Frau XXXX vom 02.10.2023 ist das Bewertungsobjekt im Baulastenverzeichnis von Heidenoldendorf eingetragen.

Band 1, Blatt 187, Seite 1

Inhalt der Eintragung:

„Entlang der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 4, Flurstück 821 und Flurstück 330, ist auf dem letztgenannten Flurstück ein Streifen in einer Tiefe von 14,13 m, gemessen von der westlichen Grenze an der westlichen und 2,30 m an der östlichen Begrenzung der Baulastfläche von baulichen Anlagen freizuhalten. Die freizuhaltene Fläche darf auf die für das Flurstück 330 geltende Abstandsfläche nicht angerechnet werden.

Der Lageplan der Arch. X. XXXX von Juli 1991, auf dem die Baulastfläche grün angelegt wurde, ist Gegenstand dieser Eintragung.

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Erklärung vom 10.02.1992 Detmold, den 04.03.1992...“¹⁰

2.2.4. Altlastenkataster

Laut schriftl. Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX, vom 17.08.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster des Kreises verzeichnet.

Die Sachverständige geht daher von Altlastenfreiheit aus.

2.2.5. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB (Baugesetzbuch) und auch nicht in einem nach § 34 BauGB innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Flächennutzungsplan einschließlich der 1., 2. und 3. Änderung der Stadt Detmold von 2008 weist für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, landwirtschaftliche Flächen aus.

¹⁰ Lageplan /siehe Anlage 9.10.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ und den Vorschriften der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Grundsätzlich sollen im Außenbereich gelegene Grundstücke von einer Bebauung freigehalten werden.

Gemäß § 35 Absatz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die **ausreichende Erschließung gesichert ist** und wenn es

1. einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas Telekommunikationsdienstleistungen; Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung oder wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind – oder Wasserenergie dient.
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nr. 1 oder eines Betriebs nach Nr. 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässiger Weise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist..

Neben den privilegierten sind auch sonstige Vorhaben nach Maßgabe des § 35. Abs. 2 BauGB zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zum Bewertungsgebäude selbst befanden sich in den Bauakten Unterlagen aus den Jahren 1938 bis 1996.

- | | |
|------|--|
| 1938 | Bau des Wohnhauses |
| 1939 | Bau eines Geräte- und Holzschuppens |
| 1967 | Anbau / Wohnzimmer mit Flachdach |
| 1970 | Einrichtung eines Heizöllageraumes (7.000 l) |
| 1971 | Bau der Doppelgarage |
| 1989 | Bauantrag zur Aufstockung des Anbaus von 1967 / Die Schlussabnahme erfolgte 1996 |
| 1991 | Errichtung eines Schornsteins |

Die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus wurde 1938 aufgrund einer Ausnahmegenehmigung des Kreises Detmold – „auf einem Baugelände, das für Siedlungen nicht vorgesehen war“ - genehmigt. Später in 1989 wurde die Aufstockung des Anbaus als „sonstiges Vorhaben im Einzelfall“ gemäß § 35 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB bewertet und genehmigt.

2.2.6. 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 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.

Einordnung des Bewertungsgrundstückes

Das Bewertungsobjekt grenzt nicht direkt an eine öffentliche Straße. Die Zuwegung erfolgt über folgende Nachbargrundstücke:

1. Flurstück 1.114 – Flur 2 – Gemarkung Pivitsheide V.H.
2. Flurstück 17 – Flur 4 – Gemarkung Heidenoldendorf

Es wurde in verschiedenen Akten nach dinglich oder öffentlich rechtlich gesicherten Wegerechten gesucht. Gefunden wurde nur ein Wegerecht aus Verträgen von 1914 und 1938, das sich auf das heutige Flurstück 1.114, Flur 2, Gemarkung Pivitsheide VH bezieht.

Ein Wegerecht für die ausgebaute Wegefläche auf dem Flurstück 17, Flur 4, Gemarkung Heidenoldendorf zugunsten des Bewertungsobjektes ist nicht im Grundbuch dieses Flurstücks eingetragen.

Eine Baulast zur öffentliche-rechtlichen Sicherung der Erschließung liegt ebenfalls nicht vor. (Vgl. Pkt. 1.12. „Besonderheiten“ und Pkt. 2.2.5 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“)

Die verkehrliche Erschließung der tatsächlich bebauten Fläche ist demnach nicht gesichert. Somit ist diese Fläche grundsätzlich baulich nicht nutzbar. Ihre Entwicklungsstufe wäre vielmehr mit der Entwicklungsstufe „Rohbauland“ zu vergleichen.

Da aber baurechtliche Genehmigungen vorliegen und die Gebäude seit Jahren genutzt werden, wird für diesen Teil des Grundstücks (für die baurechtlich genehmigten und vorhandenen Gebäude einschließlich ihrer Umgriffsfläche) bei der Wertermittlung, von baureifem Land ausgegangen.

Bei dem größten Flächenanteil des Bewertungsgrundstücks handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen.

*Anmerkung

*Bebaute, im Außenbereich (§ 35 BauGB) gelegene Grundstücke sind nach § 40 Abs.5 ImmoWertV sog. faktisches Bauland bzw. sog. „De-facto-Bauland“; der BGH spricht in diesem Zusammenhang auch vom „speziellen Verkehrswert als Bauland für eine landwirtschaftliche Nutzung“. Diese Eigenschaft resultiert aus der vorhandenen Bebauung, wenn diese **zulässigerweise errichtet wurde** und nach den Regelungen des § 35 BauGB über privilegierte bzw. begünstigte Vorhaben **wirtschaftlich genutzt werden kann** (Bestandsschutz). Entsprechend bebaute Flächen sind dem „baureifen Land“ nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV zuzurechnen; denn es handelt sich um „nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbare“ Flächen. Soweit mit dem Fortfall der baulichen Nutzung zu rechnen ist, muss dies allerdings nach Maßgabe des § 11 ImmoWertV berücksichtigt werden.¹¹*

2.2.7. Abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Detmold Herr XXXX vom 15.09.2023 fallen Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht an, da das Bewertungsgrundstück über eine private Erschließungsanlage erschlossen ist.

Beiträge nach KAG¹² für Schmutzwasser sind nach Auskunft der Stadt Detmold, Herr XXXX vom 11.10.2023 abgegolten.

Sollte zukünftig eine öffentliche Regenwasserleitung verlegt werden, könnten Anschlussbeiträge dafür entstehen. In absehbarer Zeit ist die Maßnahme nach Auskunft der Stadt nicht geplant.

¹¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken', 10. Auflage Seite 646, 661 ff

¹² KAG - Kommunalabgabengesetz

2.2.8. Obligatorische Rechte

Das Bewertungsobjekt wird von der Eigentümerin Frau XxxX XxxX XXXX bewohnt. Pacht- oder Mietverträge sind der Sachverständigen nicht bekannt.

2.2.9. Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 14.09.2023) nicht in einem Landschaftsschutzgebiet¹³ und auch nicht in einem Wasserschutzgebiet.¹⁴

2.2.10. Starkregen- u. Hochwassergefahren

Das Bewertungsgrundstück liegt laut der Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Landes NRW nicht in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.¹⁵

Bei Starkregen (90 mm/Std.) ist lt. der BKG Starkregengefahrenhinweiskarte auf dem Bewertungsgrundstück mit einer Überflutung zu rechnen.¹⁶

Die Überflutungshöhe im Bereich des Wohngebäudes beläuft sich zwischen 0,5 m und 1 m.

In der Nähe des Hasselbaches kann sie eine Höhe zwischen 2 und 4 m erreichen.

2.3. Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1. Erschließung

Das bebaute Grundstück liegt im Außenbereich und grenzt im Westen an den Hasselbach.

Es ist verkehrlich über einen privaten Erschließungsweg erreichbar und an das Ver- und Entsorgungsnetz mit elektrischem Strom, Wasser und Schmutzwasser (Druckleitung) angeschlossen.

Ein Regenwasseranschluss ist nicht vorhanden. Das Regenwasser versickert.

¹³ Kreis Lippe - Schutzgebiete (GeoN)

¹⁴ <http://geo.kreislippe.de/wasserthemen-umwelt.html?visiblelayers=63/2507>

¹⁵ Gefahren- und Risikokarten TEZG Weser | FLUSSGEBIETE NRW

¹⁶ Starkregen Kreis Lippe für Öffentl. noch in Bearbeitung (arcgis.com) / siehe Anlage

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD.2023.15

2.3.2. Beschaffenheitsmerkmale

Das Grundstück ist mit ca. 13.000 m² relativ groß. Es weist verschiedene Nutzungsarten auf.

Der unregelmäßige Zuschnitt des relativ ebenen in einer Senke liegenden Grundstücks, die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, sowie die Lage zu der anliegenden Schwarzenbrinker Straße und zur Stoddartstraße kann dem beiliegenden Ausschnitt aus der Flurkarte entnommen werden.¹⁷

Anmerkung

Das Grundstück liegt ca. 8 m unterhalb der Schwarzenbrinker Straße. Eine Zuwegung ist hier nicht vorhanden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Stoddartstraße aus über eine private Erschließungsanlage.

- Ø Breite: ca. 128,00 m
- Ø Tiefe: ca. 103,00 m

Grundstücksgröße lt. Liegenschaftsnachweis: 13.001 m²

Ca. 128,00 m x ca. 103,00 m = 13.184 m² / Die Flächenangabe wird damit plausibilisiert. – Die Längenmaße wurden grob im Online-Portal – TIM-online gemessen.

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.

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1. 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 den Bauunterlagen oder auf Annahmen.

3.2. Baujahr

Haupthaus	1938
Anbau	1967

¹⁷ Siehe Anlage 9.2.

Aufstockung Anbau 1989

Modernisierungen

1979

Erneuerung der Fenster / Kunststoff mit Doppelverglasung

1992

Erneuerung des Badezimmers auf der halben Treppe zwischen EG und DG

Veränderung des Grundrisses und Erneuerung des Innenausbaus sowie des Leitungssystems im Zuge des Anbaus

2.000

Erneuerung des Badezimmers im Anbau

2012

Austausch der Heizungsanlage im Keller mit Warmwasserbereitung

2020

Erneuerung des Stromzählerkastens und einer Unterverteilung mit Kippschaltern

Teilweise Erneuerung des Fußbodens im Dachgeschoss

3.3. Bauweise des Gebäudes

Haupthaus

- massiv
- eingeschossig
- Satteldach / ausgebaut
- Vollunterkellert

Anbau 1 (1938)

- massiv
- eingeschossig
- Satteldach / z. T. ausgebaut
- Nicht unterkellert

Anbau 2 (1967/1989)

- massiv
- eingeschossig
- Satteldach ausgebaut
- Nicht unterkellert

Außenmauerwerk

Kellergeschoss: Mauerwerk

Wohngeschosse: Mauerwerk

Fassaden

Verputzt und gestrichen

Innenmauerwerk

Kellergeschoss	Mauerwerk
Erdgeschoss	Mauerwerk
Dachgeschoss	Mauerwerk

Fundamente

Nicht bekannt

Dachkonstruktion

Holzkonstruktion
Ziegeleindeckung
Folie / sichtbare Dämmung in der Schräge
Obere Geschosdecke sichtbare Dämmung
Schornsteinkopf verkleidet und mit Haube

Decken

Kellergeschoss:	Trägerdecke
Erdgeschoss:	Haupthaus und Anbau 1: Holzbalken Anbau 2: Beton
Dachgeschoss:	Holzbalken

Geschosstreppe

Vom KG zum EG:	Betontreppe mit Fliesenbelag
Vom EG zum DG	Holztreppe mit Setzstufen und Holzgeländer (vollwandig)
Vom DG zum Dachboden:	Holzeinschubtreppe

3.4. Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Grundriss-Gestaltung

Dem Baujahr 1938 geschuldet befinden sich die nachträglich eingebauten Badezimmer auf „halber Treppe“. Die Grundrissgestaltung wurde durch den Anbau und seiner Aufstockung in den Jahren 1967 und 1989 großzügiger und moderner.

Kellergeschoss

Zwei Kellerräume mit Hausanschlüssen für Wasser und Strom, Waschküche

Erdgeschoss

3 Zimmer , 1 Bad, 1 Flur, 1 Abstellraum, 1 Küche, 1 Bad, 1 Gäste WC, 1 Diele

Dachgeschoss

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad

Ausrichtung

Der Haupteingang im befindet sich im Südosten / ein zweiter Eingang befindet sich im Anbau 1 im Nordosten

Belichtung/Besonnung

Besonnung und Belichtung sind gut

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

Das Erdgeschoss ist nur über eine Treppe zu erreichen.

Die Badezimmer liegen auf „halber Treppe“ und das Badezimmer zwischen EG und DG liegt zudem eine Stufe unterhalb des Treppenpodestes.

Die geforderte Bewegungsfreiheit ist insbesondere in den Badezimmern nicht gegeben.

Lüftung

Manuell über Fenster und Türen

Fußboden

Kellergeschoss

Fliesenbelag

Erdgeschoss

Parkett, Laminat und Teppichboden

Dachgeschoss

Laminat und Teppichboden

Badezimmer / Gäste-WC

Fliesen

Fenster

Wohngeschosse

Kunststofffenster mit Doppelverglasung / vor 1995 / nicht zeitgemäßer Wärmeschutz

Im Anbau 2 großes Holzfenster-Element mit Doppelverglasung vor 1995 / nicht zeitgemäßer Wärmeschutz

Rollläden – einer im Wohnzimmer im EG

Fensterbänke

Außen: gemauert, geputzt und gestrichen

Außentüren

Haustüren aus Holz mit Glaseinsatz / nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor 1995

Innentüren

Zarge und Blatt aus Holz / schlichte einfache Türen

Wände

Kellergeschoss

Geputzt und gestrichen

Erdgeschoss

Geputzt und gestrichen

Dachgeschoss

Geputzt und gestrichen / Drempel tlw. mit Holz verkleidet

Badezimmer / Gäste WC

Wandhoch gefliest

Küchen

Fliesenspiegel

Decken

Kellergeschoss

Geputzt und gestrichen

Erdgeschoss

Verkleidet mit Holz (braun) und tlw. mit Holzwerkstoff (weiß)

Dachgeschoss

Verkleidet mit Holz (braun)

Sanitäre Einrichtungen

EG / Anbau 1 (Halbe Treppe unterhalb EG) – Badezimmer mit Wanne, ¼ runde

Dusche einschl. Duschverkleidung, Waschbecken und Wand-WC

DG / (Halbe Treppe oberhalb EG) – Badezimmer mit Wanne, Dusche einschl.

Duschverkleidung, Waschbecken und Stand-WC

Küchen

Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser

Heizungsanlage

Ölheizung mit zentraler Warmwasserversorgung (im Anbau 1)

Vorwiegend Rippenheizkörper und vereinzelt Flachheizkörper

Thermostatventile

Leitungen aus Putz

Kaminanlage im Wohnzimmer (EG)

Installation / Strom

Mittlerer Standard – ausreichend Lichtauslässe, Schalter und Steckdosen

Leitungen im Keller auf Putz

Zählerkasten und Unterverteilung / nach 1985

Energetische Situation

Es liegt kein Energieverbrauchsausweis vor.

Innerhalb der letzten 25 Jahre wurde die Heizungsanlage im Anbau 1 erneuert.

Die oberste Geschossdecke und die Dachschrägen sind soweit ersichtlich gedämmt.

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.

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 Dichtheitsprüfung verpflichtet. Eine Verpflichtung zur Dichtheitsprüfung besteht in Wasserschutzgebieten auch dann, wenn dem Eigentümer bekannt ist, dass ein Verdacht auf Undichtheit vorliegt.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Für weitere Angaben wird auf die Internetseiten der Stadt Detmold und des Kreises Lippe verwiesen.

Rauchmelder

Im Erdgeschoss vorhanden – Im Dachgeschoss und in den Anbauten 1 + 2 nicht

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.

3.5. Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Balkon am Anbau 2
- Kaminanlage
- Hauseingangstreppe
- Öltank / Metall
- Markise

3.6. Außenanlagen

Hof- und Wegeflächen mit Betonsteinpflaster hellgrau

Gartenbereich mit Rasen und Buschwerk

Reitplatz (Sand) mit Begrenzungen (Betonpfeiler mit Kunststoffbändern) und 2 Lichtmasten

Grünflächen / Gras

Grenzgestaltung

im Osten und Süden - Bäume (vorwiegend Birken) und Gehölz

im Westen - Hasselbach

Die Grünflächen sind mit Kunststoffbändern, die an Betonpfeiler befestigt sind, eingezäunt

3.7. Nebengebäude

Doppelgarage

Baujahr: 1972

Größe: ca. 7,00 m x ca. 7,25m = 50,75 m²

Bauart: Massivbauweise

Eingeschossig

Dach: Flachdach/ flachgeneigt

Fenster: Glasbausteine

Außentore: Schwingtore / Metall /mechanisch

Elektroanschluss: vorhanden / ohne Funktion

Wasseranschluss: nicht vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: ca. 9 Jahre

Zustand: Unterhaltungsstau / zahlreiche Feuchteinwirkungen

Holz- und Geräteschuppen

Nutzungsart: Pferdeboxen für 2 Pferde

Baujahr: 1939 / Anbau 1992/ Dach erneuert 1992

Größe: ca. 4,00 m x ca. 6,00 m + 3,25 m x 4,50 m = 38,62 m²

Bauart: Massivbauweise

Eingeschossig

Dach: Holzkonstruktion/ Satteldach und Schleppdach über Anbau

Decke: Holz

Fenster: Holzfenster / Glasbausteine
Außentüren: 2 Holztüren / eine in der Höhe geteilt
Elektroanschluss: vorhanden
Wasseranschluss: nicht vorhanden
Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre
Restnutzungsdauer: ca. 5 Jahre
Zustand: alt / ok

Carport

Baujahr: ca. 1998
Größe: ca. 5,50 m x ca. 5,60 m = ca. 30,80 m²
Bauart: Holzkonstruktion / mit drei geschlossenen Seiten
Eingeschossig
Dach: Holzkonstruktion/ leicht geneigtes Flachdach/ Trapezblech
Boden: Verbundsteinpflaster grau
Elektroanschluss: nicht vorhanden
Wasseranschluss: nicht vorhanden
Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre
Restnutzungsdauer: 15 Jahre
Zustand: Schäden an der Holzverkleidung /Wandverkleidung

Schuppen

Baujahr: nicht bekannt
Nutzungsart: nicht bekannt / möglich als Unterstand für Pferde
Größe: ca. 6,80 m x ca. 5,65 m = ca. 38,42 m²
Bauart: Holzkonstruktion / mit drei geschlossenen Seiten
Eingeschossig
Dach: Holzkonstruktion/ leicht geneigtes Flachdach/ Trapezblech
Boden: Beton
Elektroanschluss: nicht vorhanden
Wasseranschluss: nicht vorhanden
Gesamtnutzungsdauer: 30 Jahre
Restnutzungsdauer: ca. 3 Jahre
Zustand: relativ ordentlicher Unterhaltungszustand

3.8. Zustand des Bewertungsobjektes

Allgemeinbeurteilung

Das Wohnhaus befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Wesentlichen in einem ordnungsgemäßen Zustand.

Es wären nur einige Schäden- und Mängel feststellbar.

Die Optik wird als normal ansprechend beurteilt.

3.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Grundstücksmerkmale, die den Marktwert eines Grundstücks beeinflussen und bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts gemäß ImmoWertV noch keine Berücksichtigung in dem Wertermittlungsverfahren gefunden haben.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen, insoweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages, durch eine entsprechend modifizierte Restnutzungsdauer, oder beim Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt sind, nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV insbesondere in Frage:

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind:

Baumängel und Bauschäden

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

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.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Rückstände, Mängel und Schäden erkennbar:

- Außenwände

Außen:

Haupthaus

Leichte Putz- und Anstrichschäden insbesondere im Sockelbereich

Anbau 1

Tlw. Rissbildungen an der Fassade

Sichtbare Witterungseinflüsse

Feuchteinwirkungen im bodennahen Bereich

Starke Witterungseinflüsse im Bereich der Klinkerfassade des kleinen Anbaus und an der Südseite

Innen:

Feuchteschäden im Keller, insbesondere im unteren Wandbereich mit Verfärbungen, Putzausbeulungen/Putzschäden, Farbabplatzungen und tlw. Schimmelsatz sowie vereinzelt Rissbildungen

Feuchtespuren im Eingangsbereich des Anbaus (1) oberhalb des Fußbodens sowie in der Fensternische im Abstellraum des Erdgeschosses.

- Dach/ Schornsteinkopf

Moosansatz auf dem Dach des Anbaus Nr. 1 im Süden

Holzverkleidung im Bereich des Dachüberstandes mit Witterungsschäden /Anstrichschäden

- Fenster- und Außentüren
- Innenwände- und Türen

Feuchtsuren an den Kellerinnenwänden

- Fußböden

Parkett im Wohnzimmer (EG) tlw. mit Gebrauchsspuren

- Decken und Treppen

Schadhafte Fliesen auf der Kellertreppe

- Sanitäreinrichtungen
- Heizung

Die Heizleitungen im Heizungsraum sind nicht gedämmt

- Sonstige Ausstattung
- Besondere Bauteile

Holzverkleidung am Balkon mit sichtbaren Witterungseinflüssen

- Außenanlagen

Die Terrassenplatten sind im Randbereich uneben (sie haben keinen Halt/fehlende Randbefestigung)

- Nebengebäude

Insbes. Feuchteschäden an der Garage

Wirtschaftliche Beeinflussungen

Badezimmer nicht auf gleicher Höhe mit den Geschossen / auf „halber Treppe“ kleinteilige Badezimmer

Heizleitungen auf Putz

Nicht abgeschlossene Wohnungen

Sonstige Beeinflussungen

Keine Baugenehmigung für den Carport, den Schuppen (Unterstand), den Anbau am Holz- und Geräteraum, den Reitplatz

Baulast

Wegerecht zugunsten des Bewertungsobjektes

Keine gesicherte verkehrliche Erschließung

Belastungen in Abt. II

Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs

3.10. Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im planerischen Außenbereich und wird gegenwärtig als Einfamilienhaus genutzt. Die Einliegerwohnung steht leer.

Die über lange Zeit vorgenommene Nutzung zur privaten Haltung von Reitpferden wurde vor kurzer Zeit eingestellt. Sie ist baurechtlich nicht genehmigt. Um eine Genehmigung zu erlangen, ist nach Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Detmold, Herr Uhlig vom 15.09.2023 auch die Zustimmung des Naturschutzamtes sowie der Landwirtschaftskammer notwendig.

Nach telefonischer Auskunft der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Lippe, Frau XXXX vom 25.09.2023 ist die Genehmigung eines Reitplatzes nur beim Nachweis einer landwirtschaftlichen Privilegierung möglich.

Eine landwirtschaftliche Privilegierung liegt nicht vor.

So dass die Wahrscheinlichkeit, eine Zustimmung der Kammern und Ämter und letztendlich eine Baugenehmigung zu bekommen, äußerst gering ist.

Gegenwärtig werden die, der landwirtschaftlichen Nutzung zugeschriebenen, Flächen privat kaum genutzt. Eine Möglichkeit wäre, nach Auskunft der Landwirtschaftskammer (in Bielefeld), Herr XXXX, vom 28.11.2023, diese Flächen als Weideland z. B. auch für Pferde zu nutzen.

Für das Hauptgebäude / Wohnhaus ist eine andere als eine wohnliche Nutzung und auch eine Erweiterung dieses Gebäudes sehr eingeschränkt und nur im Rahmen des § 35 BauGB möglich. (Vgl. Pkt. 2.2.5. Bauplanungsrecht)

Wohngebäude mit relativ großen und nur landwirtschaftlich zu nutzenden Flächen werden relativ selten am Markt gehandelt und der Kreis potentieller Käufer ist sehr gering.

Zudem ist auf dem Immobilienmarkt gegenwärtig angesichts der steigenden Zinsen und Baupreise sowie der unsicheren wirtschaftspolitischen Lage eine Kaufzurückhaltung verbunden mit einem Nachgeben der Preise zu beobachten.

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

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

In den ersten beiden Quartalen 2023 sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gesunken. Der Preisindex ging von 131 auf 121 zurück.

4. Kennzahlen

4.1. 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.

1. Grundflächen der baurechtlich genehmigten Gebäude

Wohnhaus:

Ca. $(8,60 \text{ m} \times 14,45 \text{ m}) + (8,01 \text{ m} \times 4,93 \text{ m}) + (2,44 \text{ m} \times 2,09 \text{ m}) + (1,90 \text{ m} \times 4,80 \text{ m}) + (1,50 \text{ m} \times 2,50 \text{ m}) + (2,30 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}) = 192,23 \text{ m}^2 - \underline{\text{rd. } 192 \text{ m}^2}$

Holz- und Geräteraum:

$4,00 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} + 3,25 \text{ m} \times 4,50 \text{ m} = 38,63 \text{ m}^2 - \underline{\text{rd. } 39 \text{ m}^2}$

Garage:

$7,25 \text{ m} \times 7,00 \text{ m} = 50,75 \text{ m}^2 - \underline{\text{rd. } 51 \text{ m}^2}$

Grundflächen der Hofflächen:

Ca. 250 m² (grob gemessen in TIM-online)

Insgesamt: $192 \text{ m}^2 + 39 \text{ m}^2 + 51 \text{ m}^2 + 250 \text{ m}^2 = \underline{\text{532 m}^2}$

2. Nicht genehmigte Gebäude

Carport:

$5,60 \text{ m} \times 5,50 \text{ m} = 30,80 \text{ m}^2 / \underline{\text{rd. } 31 \text{ m}^2}$

Schuppen:

$6,80 \text{ m} \times 5,65 \text{ m} = 38,42 \text{ m}^2 / \underline{\text{rd. } 38 \text{ m}^2}$

3. Wegefläche

Ca. 360 m² (grob gemessen in TIM-online)

Insgesamt:

$31 \text{ m}^2 + 38 \text{ m}^2 + 360 \text{ m}^2 = \underline{\text{429 m}^2}$

4.1.1. Geschossfläche

Die Geschossfläche ist eine städtebaulich definierte Flächeneinheit, die zur Beurteilung der Grundstücksausnutzung von Bedeutung ist.

In § 20 Absatz 2 und 3 Baunutzungsverordnung wird die Geschossfläche als die Summe der nach den Außenmaßen der Gebäude ermittelten Grundrissebenen aller Vollgeschosse bestimmt. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Beim Bewertungsobjekt beträgt die Fläche im Dachgeschoss mit einer Höhe von 2,30 m weniger als 75 % der Erdgeschossfläche. Das Gebäude ist demnach eingeschossig.

Die Geschossfläche beträgt:

Ca. $(8,80 \text{ m} \times 13,75 \text{ m}) + (8,01 \text{ m} \times 4,93 \text{ m}) + (2,44 \text{ m} \times 2,09 \text{ m}) + (1,90 \text{ m} \times 4,80 \text{ m})$
 $= 174,71 \text{ m}^2$

4.1.2. Geschossflächenzahl

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

Laut Liegenschaftsnachweis werden 2.459 m² als Wohnbaufläche ausgewiesen.

$175 \text{ m}^2 / 2.459 \text{ m}^2 = 0,071$

Ein Geschossflächenzahl in einer Größenordnung von $< 0,1$ ist selbst bebauten Grundstücken im Außenbereich unüblich und zu gering.¹⁸

Für Wohnbauflächen im Innenbereich sind Geschossflächenzahlen zwischen 0,2 in Kleinsiedlungsgebieten bis zu 0,9 in Allgemeinen Wohngebieten üblich.

4.1.3. Bruttogrundfläche

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

Bereich a: überdeckte allseitig umschlossener Bereich

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

Bereich c: nicht überdeckter Bereich

¹⁸ Kleiner „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, 2023, Seite 2.656

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 1.01

Freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, unterkellert, voll ausgebautem Dachgeschoss

Kellergeschoss:

$$(8,60 \text{ m} \times 8,80 \text{ m}) + (1,90 \text{ m} \times 4,80 \text{ m}) = 84,80 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$(8,60 \text{ m} \times 8,80 \text{ m}) + (1,90 \text{ m} \times 4,80 \text{ m}) = 84,80 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$(8,60 \text{ m} \times 8,80 \text{ m}) + (1,90 \text{ m} \times 4,80 \text{ m}) = 84,80 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$84,80 \text{ m}^2 \times 3 = 254,4 \text{ m}^2 \text{ rd. 254 m}^2$$

- Anbau 2 /Typ 221

Doppel- Einfamilienhaus, eingeschossig, nicht unterkellert, voll ausgebautes Dachgeschoss

Erdgeschoss:

$$(5,125 \text{ m} \times 8,60 \text{ m}) + (4,93 \text{ m} \times 2,38 \text{ m}) = 55,81 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$(5,125 \text{ m} \times 8,60 \text{ m}) + (4,93 \text{ m} \times 2,38 \text{ m}) = 55,81 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$55,81 \text{ m}^2 \times 2 = 111,62 \text{ m}^2 \text{ rd. 112 m}^2$$

- Anbau 1/ Typ 2.22

Eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert

Erdgeschoss:

$$(8,01 \text{ m} \times 4,93 \text{ m}) - (4,93 \text{ m} \times 2,38 \text{ m}) = 27,76 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$(8,01 \text{ m} \times 4,93 \text{ m}) - (4,93 \text{ m} \times 2,38 \text{ m}) = 27,76 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$27,76 \text{ m}^2 \times 2 = 55,52 \text{ m}^2 \text{ rd. 56 m}^2$$

- Anbau Typ 2.23

Eingeschossig mit Flachdach, nicht unterkellert

Erdgeschoss:

$$(2,09 \text{ m} \times 2,36 \text{ m}) = 4,93 \text{ m}^2 \text{ rd. } 5 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$254 \text{ m}^2 + 112 \text{ m}^2 + 56 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2 = 427 \text{ m}^2$$

4.1.4. Wohnfläche

Grundlage für die Wohnflächenberechnung waren die Bauzeichnungen aus der Bauakte. Die in den Bauzeichnungen vorhandenen Maße wurden auf Plausibilität überprüft und grundsätzlich für die Zwecke der Wertermittlung als ausreichend genau übernommen. Einige Maße wurden allerdings korrigiert

Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

Da es sich bei den vorliegenden Bauzeichnungen um Rohbaumaße handelt, wird ein Putzabschlag von 3 % vorgenommen.

Die Terrassen- und Balkonflächen werden zu 1/4 berechnet.

Flächen mit einer Höhe zwischen 1 m und 2 m werden zur Hälfte angerechnet.

Die Maße des Wohnzimmers im Dachgeschoss wurden vor Ort gemessen, es handelt sich daher um Fertigmaße, sodass hier kein Putzabzug erfolgt.

Erdgeschoss

- 3 ZKB

Wohnen	4,635 m x 8,01 m x 0,97	36,01 m ²
Küche	4,00 m x 4,00 m x 0,97	15,52 m ²
Schlafen	3,75 m x 4,00 m) – (0,375 m x 0,375 m) 0,97	13,37 m ²
Essen	4,04 m x 4,375 m x 0,97	17,14 m ²
Abstellraum	1,30 m x 4,04 m x 0,97	5,09 m ²
Flur	1,17 m x 5,87 m x 0,97	6,66 m ²
Diele	2,13 m x 3,75 m x 0,97	7,89 m ²
Gäste WC	1,40 m x 0,885 m x 0,97	1,20 m ²
Bad	2,27 m x 2,05 m x 0,97	5,42 m ²
Terrasse	3,00 m x 5,00 m x 0,25	4,75 m ²
		113,05 m ²

Dachgeschoss

- 3 ZKB

Wohnen	$(3,95 \text{ m} \times 7,95 \text{ m}) - (1,40 \text{ m} \times 3,95 \text{ m} \times 2 \times 0,50) =$	25,87 m ²
Küche	$[(5,795 \text{ m} \times 4,04 \text{ m}) - (2,05 \text{ m} \times 1,40 \text{ m} \times 0,5) - 0,75 \text{ m} \times 1,17 \text{ m}] \times 0,97$	20,47 m ²
Schlafen	$[(4,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m}) - (1,40 \text{ m} \times 1,90 \text{ m} \times 0,5) - (0,375 \text{ m} \times 0,375 \text{ m})] \times 0,97$	11,83 m ²
Arbeiten	$[(3,75 \text{ m} \times 4,00 \text{ m}) - (1,40 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} \times 0,5)] \times 0,97$	14,23 m ²
Bad	$[(4,30 \text{ m} \times 2,26 \text{ m}) - (1,40 \text{ m} \times 2,26 \text{ m} \times 0,5 \times 2)] \times 0,97$	6,35 m ²
Diele	$2,90 \text{ m} \times 1,17 \text{ m} + 2,00 \text{ m} \times 1,00 \text{ m}$	3,29 m ²
Balkon	$1,75 \text{ m} \times 7,95 \text{ m} \times 0,25$	3,47 m ²
		85,51 m ²

Wohnfläche insgesamt:

$$113,05 \text{ m}^2 + 85,51 \text{ m}^2 = 198,56 \text{ m}^2 = \underline{\text{rd. } 199 \text{ m}^2}$$

4.2. Wohnflächenfaktor 1

Der Wohnflächenfaktor ist eine Bezugsgröße, die das Verhältnis von der Wohnfläche zur Grundstücksfläche bezeichnet.

$$199 \text{ m}^2 / 1500 \text{ m}^2 = 0,1326$$

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

$$1.500 \text{ m}^2 / 199 \text{ m}^2 = 7,54 \text{ m}^2$$

* Siehe Pkt. 5.3. Ermittlung des Bodenwertes

4.3. 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.

BGF Erdgeschoss:

$$(84,80 \text{ m}^2 + 55,81 \text{ m}^2 + 11,73 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2 +) = 157,34 \text{ m}^2 \text{ rd.} / 157 \text{ m}^2$$

$$157 \text{ m}^2 / 115 \text{ m}^2 = 1,37$$

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

$$115 \text{ m}^2 / 157 \text{ m}^2 = 0,745$$

Anmerkung:

Übliche Wohnflächenfaktoren:

Wfl / BGF zwischen 0,73 und 0,78

BGF/Wfl zwischen 1,37 und 1,28

5. 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.

5.1. 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 eher ausgeschlossen.

- Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021)

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

5.2. 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 Ertragserwirtschaftung steht bei diesen Objekten normalerweise nicht im Vordergrund. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser grundsätzlich mit Hilfe des Vergleichswert- oder des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

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

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

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

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

hingewiesen.

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

Anmerkung

1. Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind im Grundbuch eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abt. II nicht zu beachten. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür der gesonderte Werteinfluss ermittelt.

Es wird daher in diesem Gutachten in einem ersten Schritt der unbelastete Verkehrswert gem. ZVG ermittelt. Danach werden die Rechte und Belastungen gesondert bewertet.

Struktur dieses Verkehrswertgutachtens
Verkehrswert unbelastet – als Ausgangswert für die Zwangsversteigerung
Werteinfluss aus Rechten und Belastungen

5.3. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der ImmoWertV § 40 Abs. 1 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren 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 Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Die Flächen des Bewertungsgrundstückes entsprechen mehreren Entwicklungsstufen.

Für die tatsächliche bebaute Fläche wird die Entwicklungsstufe „baureifes Land“ angenommen. Die nicht gesicherte Erschließung wird unter dem Punkt 7. „Werteinfluss aus Rechten und Belastungen“ berücksichtigt.

1. Baureifes Land

Von der im Liegenschaftsnachweis genannten Wohnbaufläche werden nur 1.500 m² dem baureifen Land zugeordnet und 959 m² (2.559 m² - 1500 m²) werden als Gartenland bewertet.

Ermittelt wurden diese Flächen auf der Grundlage der tatsächlich mit baurechtlich

genehmigten Gebäuden bebauten Fläche einschließlich ihrer Umgrifffläche sowie notwendiger Abstandsflächen und unter Berücksichtigung einer objektspezifisch marktüblichen baulichen Grundstücksausnutzung (vgl. Punkt 4.1.2 „Geschossflächenzahl“).

Die GFZ für das baureife Land ergibt sich wie folgt: $175 \text{ m}^2 / 1.500 \text{ m}^2 = 0,1166$

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 160 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2023
Richtwertnummer	2160171
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung:	Bebaute Flächen im Außenbereich
Fläche:	1.200 m ²
Lagebeurteilung:	130

Ableitung vorläufiger Bodenwert

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

Sodass hier im Folgenden ein vorläufiger Bodenwert ermittelt wird.

Vergleich des Bewertungsgrundstückes mit dem Richtwertgrundstück

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	o	
Größe	-	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.

Die Umrechnungskoeffizienten für die Größe lauten:

1.200 m² 90,6

1.500 m² 87,6

* Anmerkung

Die stark unregelmäßige Form des Grundstücks fällt durch die Einteilung in baureifes Land und Gartenland, dem Gartenland zu und führt daher nicht zu einer Wertminderung des baureifen Landes.

Vorläufiger relativer Bodenwert

160 €/m² x 87,2 / 90,6 = 153,99 € / rd. 154 €

Vorläufiger Bodenwert

154 €/ m² x 1.500 m² = 217.500 € - **rd. 231.000 €**

Gartenland

Dem Gartenland wird vornehmlich die Fläche nördlich des Wohngebäudes einschließlich der Garage bis zur Grundstücksgrenze im Norden zugeordnet.

2.459 m² - 1.500 m² = 959 m²

Der Gutachterausschuss hat Untersuchungen zu Kauffällen für Gartenland im Außenbereich durchgeführt und folgende Regressionsfunktion ermittelt.

Der mittlere Standardfehler liegt bei 2,1.

Der Bodenrichtwert für Ackerland wird als Lagewert angesetzt.

Merkmale	Koeffizienten	
Konstante		0,5
+ Lagewert	2	4,20
+ Fläche	- 0,0004	959
		8,52

Unter Berücksichtigung der doch relativen Nähe zum Innenbereich wird der relative Bodenwert des hausnahen Gartenlandes mit 12,50 €/m² angesetzt.

Landwirtschaftliche Fläche

1. Grünland und Fahrweg

Die im Liegenschaftsnachweis als Ackerland ausgewiesene Fläche, wurde tatsächlich für lange Zeit als Grünland, d. h. als Weide für die privaten Pferde genutzt. Sodass auch diese Fläche als Grünland bewertet wird.

Der in der Liegenschaftskarte dargestellte und laut Liegenschaftsnachweis 360 m² große Weg, befindet sich am nördlichen Rand der Grünlandfläche und wird wie auch die Fläche des 1.006 m² großen Reitplatzes dieser zugeordnet.

Richtwertgrundstück Grünland

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für Grünland ein Bodenrichtwert von 2,70 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2023
Richtwertnummer	7202
Entwicklungszustand:	Fläche der Landwirtschaft
Nutzungsart:	Grünland
Fläche:	7.500 m ²
Grünlandzahl:	50
Lagebeurteilung:	2,2

Im Grundstücksmarktbericht sind Anpassungskoeffizienten für die Entfernung zum Ortsrand angegeben.

Das Bewertungsobjekt befindet sich relativ nah am Ortsrand. Der Umrechnungskoeffizient beläuft sich zwischen 146,8 bei 10 m und 119,2 bei 100 m Entfernung. Es wird ein mittlerer Koeffizient von 1,33 angesetzt.

$$2,70 \text{ €} \times 1,33 = 3,59 \text{ €}.$$

Aufgrund der vielen Bäume im südwestlichen Bereich des Grundstücks und der geringen Grünlandzahl wird der relative Bodenwert einschließlich der Wegeflächen auf 3,30 €/m² geschätzt und angesetzt.

$$(5.744 \text{ m}^2 + 360 \text{ m}^2 + 1.006 \text{ m}^2) \times 3,30 \text{ €/m}^2 = 23.463 \text{ €}$$

2. Gehölz

Die als Gehölz ausgewiesene Fläche wird nicht bewirtschaftet und eine Holzernte nicht eingefahren.

Es scheint sich um eine wildwachsende Waldfläche mit Stockausschlag zu handeln.

Als Stockausschlag wird die natürliche Verjüngung eines Waldbestandes durch die Fähigkeit einiger Laubbaumarten sowie weniger Nadelbaumarten zur vegetativen Vermehrung bezeichnet. Die Hauptbaumart auf der Bewertungsfläche ist die Birke. Birken haben die Fähigkeit sich vegetativ zu verjüngen.

Da Bäume mit Stockausschlag meist nur minderwertige Stammqualitäten aufweisen, wird der Stockausschlag in der modernen Forstwirtschaft kaum genutzt. Die Rekultivierung der Flächen als landwirtschaftliche Flächen ist zumeist unrentierlich. Sodass der Aufwuchs an sich keinen Wert darstellt.¹⁹

Zudem besteht nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde eine Erhaltungspflicht für die heimischen Gehölze.

¹⁹ Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 10. Auflage, Seite 620

Richtwertgrundstück Wald

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für forstwirtschaftliche Flächen ein Bodenrichtwert von 0,50 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2023
Richtwertnummer	7203
Entwicklungszustand:	Fläche der Landwirtschaft
Nutzungsart:	forstwirtschaftliche Fläche
Fläche:	15.000 m ²
Aufwuchs:	ohne Aufwuchs
Lagebeurteilung:	1,6

Der relative Bodenwert wird unter Berücksichtigung der starken Hanglage im Westen mit 0,5 €/m² angesetzt. Ein Aufwuchs wird nicht berücksichtigt.

Bodenwert Gehölz

$$3.432 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ €/m}^2 = 1.716 \text{ €}$$

Zusammensetzung der Bodenwerte:

	Relativer Bodenwert	Fläche	Bodenwert Bauland	Landwirtschaft Gartenland
Bauland	154	1.500 m ²	231.000 €	
Gartenland	12,5	959 m ²		11.988 €
Grünland /Weg	3,30	7.110 m ²		23.463 €
Gehölz	0,5	3.432 m ²		1.716 €
		13.001 m ²	231.000 €	37.167 €

Bodenwert insgesamt:

$$231.000 \text{ €} + 37.167 = 268.167 \text{ €} / \text{ rd. } \underline{268.000 \text{ €}}$$

Auf der landwirtschaftlichen Fläche befinden sich ein z.T. gepflasterter Weg mit einer Fläche von ca. 360 m², ein Reitplatz von ca. 1.000 m² und ein Holzschuppen.

Reitplatz und Holzschuppen sind baurechtlich nicht genehmigt, aber genehmigungspflichtig. Eine mögliche Baugenehmigung ist wie unter Pkt. 4.10 beschrieben, höchst unwahrscheinlich. Auch ein, von der Baugenehmigungsbehörde angeordneter, Rückbau beider baulichen Anlagen ist nicht ausgeschlossen.

Sodass diese baulichen Anlagen als wertneutral angesehen werden.

Für die Wegefläche wird ein Zeitwert von 5.000 € angesetzt.

Anmerkung:

Die Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen, sowie das begünstigende Wegerecht werden unter Pkt. 7 „Rechte und Belastungen“ bewertet.

5.4. 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	
<hr/>	
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	
+ vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	
+ vorläufiger Bodenwert	
<hr/>	
= vorläufiger Sachwert	
* objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	(Marktanpassung)
<hr/>	
= vorläufiger marktangepasster Sachwert	
+/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
<hr/>	
= Sachwert	

5.4.1. 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).²⁰

Das Bewertungsgebäude entspricht drei Gebäudetypen.

1. Eingeschossiges Wohnhaus voll unterkellert und voll ausgebautes Dachgeschoss

Einordnung: Typ 101 NHK 2010

vorwiegende Standardstufen 2 – 3²¹

Die Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 betragen demnach zwischen 725 €/m² und 835 €/m².

2. Eingeschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert und nicht ausgebautes Dachgeschoss (Anbau 1)

Einordnung Typ 2.22 (da gemeinsame Wände)

Die Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 betragen demnach zwischen 610 €/m² und 700 €/m².

3. eingeschossiger Anbau, nicht unterkellert mit voll ausgebautem Dachgeschoss

Einordnung Typ 2.21 (da gemeinsame Wand)

Die Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 betragen für den Typ 222 zwischen 825 €/m² und 945 €/m² und den Typ 14.1 485 €/m².

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

Merkmal	Wägungs- Anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%		1			
Dach	15%		1			
Außentüren u. Fenster	11%		1			
Innenwände Innentüren	11%		0,25	0,75		
Decken u. Treppen	11%		0,3	0,7		
Fußböden	5%			1		
Sanitär	9%			1		
Heizung	9%			0,9		0,1
Technische Ausstattung	6%		0,10	0,9		
Stufenwertigkeit						

²⁰ Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Geschossflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes und deren konstruktive Umschließung

²¹ Siehe Anlage

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

		1	2	3	4	5	s
Außenwände	23%		0,72				0,1656
Dach	15%		0,72				0,108
Außentüren u. Fenster	11%		0,72				0,0792
Innenwände und Türen	11%		0,18	0,6225			0,088275
Decken u. Treppen	11%		0,216	0,581			0,08767
Fußböden	5%			0,83			0,0415
Sanitär	9%			0,83			0,0747
Heizung	9%			0,747		0,125	0,07848
Technik	6%		0,072	0,747			0,04914
							0,772565

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	0,772565	2,48

Kostenkennwert Typ 1.01

Stufe 2	725 € /m ² BGF
Stufe 3	835 € /m ² BGF
Stufe 2,48	778 € /m ² BGF

Korrektur wegen Abweichungen:

Die NHK gehen von einer Drenpelhöhe von 1 m aus. Die vorhandene Drenpelhöhe ist nur ca. 60 cm. Es erfolgt ein Abschlag von 2 %.

Für die mögliche Nutzung des Dachbodens erfolgt ein Zuschlag von 10 %.

Die Tatsache der Einliegerwohnung führt zu einem Zuschlag von 5 %.

$$778 \text{ € /m}^2 \text{ BGF} \times 0,98 \times 1,10 \times 1,05 = 880,62 \text{ € / m}^2 \text{ BGF rd. } \underline{881 \text{ € /m}^2 \text{ BGF}}$$

Kostenkennwert Typ 2.22

Stufe 2	610 € /m ² BGF
Stufe 3	700 € /m ² BGF
Stufe 2,48	653 € /m ² BGF

Korrektur wegen Einliegerwohnung

$$1,05 = 685,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF rd. } \underline{686 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

Kostenkennwert Typ 2.21

Stufe 2	825 € /m ² BGF
Stufe 3	945 € /m ² BGF
Stufe 2,48	883 € /m ² BGF

Die NHK gehen von einer Drenpelhöhe von 1 m aus. Die vorhandene Drenpelhöhe ist nur ca. 60 m. Es erfolgt ein Abschlag von 2,5 %. Für die mögliche Nutzung des Dachbodens erfolgt ein Zuschlag von 13 %.

Die Tatsache der Einliegerwohnung führt zu einem Zuschlag von 5 %.

$$883 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 0,975 \times 1,13 \times 1,05 = 1.021,48 \text{ €/m}^2 \text{ BGF rd. } \underline{1.021 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

Kostenkennwert Typ 2.23

Stufe 2	965 € /m ² BGF
Stufe 3	1.105 € /m ² BGF
Stufe 2,48	1.032 € /m ² BGF

Korrektur wegen Einliegerwohnung

$$1,05 = 1.083,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGF rd. } \underline{1.084 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$$

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 wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Lippe mit 1,0 ermittelt.

Brutto-Grundfläche

Siehe Pkt. 5.3

Typ 1.01	254 m ²
Typ 2.21	112 m ²
Typ 2.22	56 m ²
Typ 2.23	5 m ²

Baupreisindex

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

Wertansatz:

Baupreisindex 2010 = 100

Baupreisindex Mai. 2023 = 177,9²²

Werthaltige einzelne Bauteile und Einrichtungen

Werden nicht durch die NHK abgedeckt. Dazu gehören insbesondere Balkone, Dachgauben, Hauseingangsstufen und Außenkellertreppen. Sie sind gemäß § 36

Abs. 2 ImmoWertV gesondert zu berechnen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Wertansatz:

In Anlehnung an die Fachliteratur²³

Balkon	12.000 €
Hauseingangstreppe	5.000 €
Öltank /Metall	5.000 €
insgesamt	22.000 €

Anmerkung

Die Kaminanlage ist im Ansatz der Herstellungskosten berücksichtigt.

Die Markise ist älter als 15 Jahre, sodass die wirtschaftliche RND abgelaufen ist.

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:

2023 – 1939 = 84 Jahre

²² <https://www.sprengnetter.de/produkte-services/marktdaten-karten-unterlagen-service/indizes-und-zeitreihen/baupreisindex/>

²³ Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023; S. 1.653 ff

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD.2023.15

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) und meiner Einschätzung eine GND von ca. 80 Jahren.

Restnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 3 ImmoWertV-2021

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

RND: 80 Jahre – 84 Jahre = - 4 Jahre

Das bedeutet, dass die theoretische RND seit langem abgelaufen ist.

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

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

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

Danach gibt es fünf Modernisierungsgrade.

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

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

Maximal können 20 Punkte vergeben werden.

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, 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. 3.2. „Baujahr“ aufgeführten Modernisierungen führen zu folgender Punktverteilung:

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas, Abwasser)	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	1,25
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken Fußböden Treppen	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,5
Summe	3,25

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

Die entsprechende Formel gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 lautet:

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

Punktzahl 2

$$0,9033 \times 80^2 / 80 - 1,9263 \times 80 + 1,2505 \times 80 = 18,2$$

Punktzahl 4

$$0,7300 \times 80^2 / 80 - 1,5770 \times 80 + 1,1133 \times 80 = 21,30$$

Wertansatz:

3,25 Punkte ergeben:

$$21,3 - 18,2 = 3,1$$

$$3,1 \times 0,25 = 0,775$$

$$18,2 + 0,775 = 18,975$$

Die Restnutzungsdauer wird mit rd. 20 Jahren angesetzt.

Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV-2021

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Wertansatz

20 Jahre zu 80 Jahre = 25 %

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	6.000 €
Bodenbefestigungen	4.500 €
Andere Anlagen	0 €
Mängelfreier Zeitwert der Außen- u. sonstigen Anlagen	10.500 €

Nebengebäude

Doppelcarport

Doppelgarage

Holz- und Geräteschuppen / 2 Pferdeboxen

Wertansatz

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht werden folgende Zeitwerte angesetzt:

Doppelcarport*	4.500 €
Doppelgarage	6.500 €
Geräteschuppen	1.500 €
Schuppen /Unterstellplatz*	0.000 €
insgesamt	12.500 €

* Anmerkung

Der Carport wird dem bebauten Grundstück zugerechnet und eine nachträgliche baurechtliche Legitimation unterstellt.

Der Schuppen steht im Bereich der Landwirtschaftsfläche und ist baurechtlich nicht genehmigt. Eine nachträgliche Genehmigung scheint sehr unwahrscheinlich. Daher wird auch unter Berücksichtigung seines Alters diesem Gebäude keine Wertrelevanz zugeteilt.

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 0,15.

Der Richtwert des Sachwertfaktors für Detmold wurde mit 88 ermittelt.

Er bezieht sich auf den 01.07.2023

Bauweise	freistehend
Optik	5 (normal ansprechend)
Lagewert	90 €/m ²
Baugrundstücksfläche	650 m ²
Baujahr	1975
Wohnfläche	150 m ²
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			88
Optik	5	5	0		0
Lagewert	200 €/m ²	160 €/m ²	- 40	- 0,0208	+ 0,83
Baugrundstücksfläche	650 m ²	1500	+ 850	- 0,0106	- 9,01
Baujahr	1975	1963	- 12	- 0,2545	3,054
Wohnfläche	150 m ²	199 m ²	+ 49 m ²	- 0,0775	- 3,1
Anzahl der Einheiten	1	2	1	- 3,8162	- 3,8162
GKZ	2,7	2,48	- 0,22	-3,9369	0,866118
KG Anteil	100 %	48%	- 52	-0,0365	1,898
Ausgebautes DG Anteil	100 %	93 %	- 7 %	0,0391	- 0,2737
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0	0	0
Sachwertfaktor					77,66

Der Sachwertfaktor wird mit 78 angesetzt.

Anmerkung

Zum 01.01.2023 betrug der Richtwert des Sachwertfaktors 103, das entspricht einem Rückgang von ca. 14,5 %.

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

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.

Bei Baumängeln und Bauschäden, deren Behebung aus rechtlichen oder sonstigen Gründen unabweisbar (nicht disponibel) sind, insbesondere wenn der Restwert des Gebäudes zu verfallen droht, wird man sich an den vollen Beseitigungskosten orientieren müssen.²⁴

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. 3.9. „Zustand des Bewertungsobjektes“ Mängel und

²⁴ Vergleiche Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage, Seite 1.001, „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, 9. Auflage, Seite 668

Schäden wird nach der Wertanteiltabelle und in Anlehnung an die Fachliteratur Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel Baukosten 2020/21 „Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ auf ca. 14.000 € geschätzt und wertmindernd angesetzt.

Wirtschaftliche Beeinflussungen

Wertansatz

Der Werteinfluss der unter Pkt. 3.9. genannten Merkmale wird auf 5 % des alterswertgeminderten Sachwertes der baulichen Anlagen geschätzt und angesetzt

$$174.400 \text{ €} \times 0,05 = \underline{8.700 \text{ €}}$$

Sonstige Beeinflussungen

- **Fehlende Baugenehmigung**

Es wird davon ausgegangen, dass der Carport genehmigungsfähig ist. Für die fehlende Baugenehmigung werden pauschal 1.000 € in Ansatz gebracht.

Wertansatz

- 1.000 €

- **Begünstigendes Wegerecht**

Grunddienstbarkeit

In Abt. II des Grundbuchs zum Flurstück 1.114, Flur 2, Gemarkung Pivitsheide wurde am 21.02.2023 eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zu Gunsten des Bewertungsobjektes - unter Bezug auf die Bewilligung, eingetragen am 11.März 1914 - eingetragen.

In der Bewilligung vom 20. Februar 1914 steht:

*„Dem Verkäufer (Landwirt Friedrich XXXX, Nr.: 54 Heidenoldendorf) und seinem Rechtsnachfolgern wird an dem Grundstücke **Parzelle 674/30 des Kartenblattes 2.**²⁵Bd. V Bl. 7 des Grundbuchs von Pivitsheide eine Wegegerechtigkeit eingeräumt. Ein Anspruch auf Unterhaltung des Weges gegen die Käuferin besteht nicht.“*

Verkaufsgegenstand war das Flurstück 450/1, das heute Teil des Flurstücks 17, Flur 4, Gemarkung Heidenoldendorf ist.

Die Parzelle 674/30 ist heute Teil des Flurstücks 1.114, Flur 2, Gemarkung Pivitsheide V.H..

Weitergehend wurde ein Vertrag von 1938 entdeckt.

In § 3 dieses Vertrages vom 19. Juli 1938 eingetragen am 7. September 1938 steht:

*„Der jeweilige Eigentümer des jetzt Herrn XXXX (Friedrich XXXX, Landwirt Heidenoldendorf Nr. 54) gehörenden Grundbesitzes erhält das Recht, den über das Grundstück des Herrn Funke zum Kommunalweg Kohlpott - Donoperteich führenden Verbindungsweg Gemarkung Pivitsheide V.H., **Kartenblatt 2, Parzelle***

²⁵ Siehe Anlage 9.11.

779/30²⁶ – unentgeltlich zu benutzen, jedoch hat dieser keine Anspruch auf Unterhaltung des Weges durch Herrn Funke.“

Die Parzelle 779/30 ist identisch mit dem Flurstück 1.114, Flur 2, Gemarkung Heidenoldendorf.

Herrn Friedrich XXXX gehörten zum Zeitpunkt dieses Vertrages: folgende Parzellen:
Parzelle 5/1 / Flur 4 / Gemarkung Heidenoldendorf sowie die Parzelle 207/1 / Flur 4 / Gemarkung Heidenoldendorf

Das Bewertungsgrundstück / Flurstück 330, Flur 4, Gemarkung Heidenoldendorf ist Teil der ehemaligen Parzelle 5/1.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden das für das Bewertungsobjekt ein Wegerecht am heutigen Flurstück 1.114, Flur 2, Gemarkung Heidenoldendorf besteht.

Die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile für das begünstigte Grundstück ergeben sich grundsätzlich wie folgt:

Wirtschaftliche Vorteile eines Wegerechts

- Verbesserung der Grundstücksqualität

Wirtschaftliche Nachteile eines Wegerechts

- Zahlung einer Wegerente
- Unterhaltungskosten

Für das Bewertungsobjekt gelten:

Im Grundbuch des Bewertungsobjektes ist kein Herrschvermerk eingetragen

Die Wegerechtsfläche, die in der Bewilligung von 1914 ausgewiesen ist, ist Teil der Fläche des Wegerechts von 1938 und von 2003.

Der heute angelegte Weg hat eine Fläche von ca. 450 m².

Die Wegefläche ist asphaltiert und tlw. schadhaft.

Es ist keine Wegerente vereinbart.

Die Grunddienstbarkeit ist auf Dauer.

Der Wert des Rechts für das begünstigte Grundstück ergibt sich nach § 47 ImmoWertV aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des begünstigten Grundstücks ohne Berücksichtigung des Wegerechts und dem Verkehrswert mit Berücksichtigung des Wegerechts.

Ausgangswert		Verkehrswert mit Bodenwert für baureifes Land
Ertrags- und Kostenüberlegung	-	Barwert der wirtschaftlichen Nachteile
Begünstigter Verkehrswert	=	Verkehrswert des begünstigten Grundstücks

²⁶ Siehe Anlage 9.12.

Im Folgenden geht es darum, diese Differenz, d.h. den wirtschaftlichen Nachteil zu ermitteln.

Der Ausgangswert wird unter Pkt. 5.4.10. (Zwischenwert) mit 380.000 € ermittelt.

In dem Ausgangswert ist der wirtschaftliche Vorteil durch das Wegerecht bereits enthalten. Denn ohne dieses Recht, wäre das Grundstück gar nicht bebaubar gewesen. In der Ermittlung wurde von einem voll erschlossenen Grundstück, d. h. von einem baureifen Grundstück im Sinne des § 5 ImmoWertV ausgegangen.

Diesem wirtschaftlichen Vorteil stehen wirtschaftliche Nachteile entgegen, die sich aus der Erhaltungs-/Unterhaltungspflicht ergeben.

Nach § 1020 Satz 1 BGB hat der Berechtigte bei der Ausübung einer Grunddienstbarkeit das Interesse des Eigentümers des belasteten Grundstücks tunlichst zu schonen. Nach Satz 2 hat er, wenn er zur Ausübung der Dienstbarkeit auf dem belasteten Grundstück eine Anlage hält, diese in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, soweit das Interesse des Eigentümers es erfordert.

Nach § 748 BGB ist jeder Teilhaber den anderen Teilhabern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Gegenstandes sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.

Wertansatz

Da weder in der Bewilligung von 1914 noch im Vertrag von 1938 eine spezielle Unterhaltungspflicht vereinbart ist, wird davon ausgegangen, dass die Unterhaltungskosten nach dem Verhältnis der jeweiligen Anteile zu tragen sind.

Die Fläche der Grundstücke die insgesamt über die Wegefläche erreicht wird beträgt ca. 28.500 m² (grob gemessen in Tim-online).

Die Unterhaltungs- und Verwaltungskosten ergeben sich wie folgt:

Die Unterhaltungs-/Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die, im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Instandhaltungskosten für Stellplätze unter Berücksichtigung der Mehrbelastung durch mehrere Grundstückseigentümer und der Größe der Fläche mit 4,00 €/m² und Jahr angesetzt.

Das ergibt bei einer Wegefläche von 450 m²:

$450 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 1.800 \text{ € / Jahr.}$

Da diese Kosten jährlich wiederkehrend anfallen, müssen sie für die Restnutzungsdauer des Rechtes kapitalisiert, d. h. verzinst werden.

Der Gutachterausschuss hatte für derartige Objekte keine Liegenschaftszinssätze²⁷ abgeleitet, so dass für die vorliegende Wertermittlung auf Literaturwerte zurückgegriffen wurde.

²⁷ Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Liegenschaftszins wird mit 2,5 % (1- 2 Familienhäuserim ländlichen Raum) angesetzt.

Das Recht ist auf Dauer angelegt – damit ist die Restnutzungsdauer unendlich, d.h. sie beträgt 100 Jahre.

Daraus ergibt sich ein Barwertfaktor von $100/2,5 = 40$

Kapitalisiert ergibt sich folgender Wert:

$$1.800 \text{ €} \times 40 = 72.000 \text{ €}$$

Im Grundbuch des Flurstücks 1.114 sind 5 Wegerechte als Grunddienstbarkeiten in Abt. II zugunsten folgender Flurstücke eingetragen:

Lfd. Nr. der Eintragungen

3. Flurstück 330,

4. Flurstücke 993 und 994 (in 1938 Teil von 425/6, 707,4)

6. Flurstück 331,

7. Flurstück 17

9. Flurstücke 899 und 900

Die Flurstücke werden unterschiedlich genutzt.

Die Flurstücke 330, 331 und 17 sind jeweils mit einem Wohnhaus bebaut (1-2 Familienhaus)

Die Flurstücke 899/ 900/ 993 und 994 sind landwirtschaftliche Flächen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Unterhaltung der Wegefläche von den Eigentümern der begünstigten Flächen anteilig vorgenommen wird.

Auf das Bewertungsobjekt entfällt demnach ein Anteil von:

$$72.000 \text{ €} / 28.500 \text{ m}^2 \times 13.001 \text{ m}^2 = 32.845 \text{ €}$$

Für die notwendigen Instandsetzungen wird pauschal für das Bewertungsobjekt ein Anteil von 750 € angesetzt.

$$\text{Insgesamt: } 32.845 \text{ €} + 750 \text{ €} = \underline{33.595 \text{ €}}$$

- **Notwegerecht**

Fehlendes Wegerecht auf Flurstück 17

Um auf das Bewertungsgrundstück zu gelangen, müssen wie o. a. von der öffentlichen Straße (Stoddartstraße) die privaten Flurstücke 1.114, Flur 2, Gemarkung Pivitsheide VH und 17, Flur 4, Gemarkung Heidenoldendorf überquert werden.

Auf dem Flurstück 1.114, Flur 2, Gemarkung Pivitsheide VH ist, wie zuvor beschrieben ein Wegerecht zugunsten des Bewertungsobjektes eingetragen, auf dem Flurstück 17, Flur 4, Gemarkung Heidenoldendorf aber nicht.

Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, so kann nach § 17 BGB der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung Ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechtes werden

erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

Der Notweg gehört zu den gesetzlichen (privatrechtlichen) Beschränkungen und unterliegt strengen Anforderungen; er kommt nur als Ultima Ratio infrage. Der Notweg ist nicht im Grundbuch eingetragen.

Angesichts der Schwere des Eingriffs, den ein Notweg für das Eigentum des Nachbarn bedeutet, kommt ein Notwegerecht nur in Betracht, wenn die Zugangslosigkeit des Grundstücks nicht anderweitig behoben werden kann.

Die Schaffung einer alternativen Zufahrtsmöglichkeit von der Schwarzenbrinker Straße scheint aufgrund des enormen Höhenunterschiedes und des daraus resultierenden erheblichen technischen Aufwand sowie den hierfür erforderlichen Kosten unzumutbar.

Nach § 17 Abs. 2 BGB sind die Nachbarn über deren Grundstücke der Notweg führt, durch eine Geldrente zu entschädigen.

Anlage und Unterhaltung des Notwegs obliegt dem, der ihn beansprucht. Ein Anspruch auf Notwegerechte besteht nicht, wenn das in Anspruch genommenen Überwegungsrecht für eine lange Zeit ausgeübt wurde (Gewohnheitsrecht).²⁸

In der Fachliteratur wird dazu folgendes Urteil angeführt.

Urteil vom 24.10.2006 des OLG Schleswig - 3 U 41/06:

„Es ist sowohl im privaten als auch im öffentlichen Wegerecht anerkannt, dass Überwegungsrechte auch historisch, mithin durch Gewohnheitsrecht, begründet sein können. Ein Gewohnheitsrecht ist dann anzunehmen, wenn innerhalb eines autonomen Verbandes, nämlich innerhalb eines engeren Kreises von Betroffenen eine langdauernde, gleichmäßige, tatsächliche Übung besteht, die von der Überzeugung getragen wird, zu dem Verhalten rechtlich verpflichtet zu sein (RGZ 76, 113; Rinke in Kodal/Krämer, Straßenrecht, 6. Aufl. 1999, S. 104). Wird ein bestimmter Weg über ein Privatgrundstück mithin seit langer Zeit als Zuwegung zwischen der öffentlichen Straße und einem Hinterliegergrundstück benutzt, dann kann das zur Bildung eines örtlich geltenden Gewohnheitsrechts führen, das objektives Recht darstellt und an das die Anwohner gebunden sind, wie dies zutreffend in dem Urteil des Amtsgerichts Norderstedt vom 27. August 1993, 44 C 210/92, Bl. 6 ausgeführt wird.“

Auf dem Flurstück 17 befindet sich ein sichtbarer Weg/ eine asphaltierte Straße, die von mehreren Hinterlieger-Grundstücks-Eigentümern genutzt wird, so auch von den Eigentümern des Bewertungsgrundstücks.

Im Grundbuch des Flurstücks 17 sind mehrere Wegerechte eingetragen, aber keins für das Bewertungsgrundstück.

Aufgrund der o. a. Informationen wird zur Wertfindung folgendes Szenario angenommen:

Es wird allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese unklare Situation nur juristisch und nicht von der Sachverständigen geklärt werden kann.

²⁸ Kleiber, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10.Auflage, 2013, Seite 3.119

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Weg von den Eigentümern des Bewertungsobjektes schon seit dem Bau des Wohnhauses in 1938 genutzt wird.

Im Sinne des o. a. Gerichtsurteils kann daher ein historisch gewohnheitsrechtliches Überwegungsrecht unterstellt werden.

Bei dieser Unterstellung, ist keine Notwegerente nach § 917 Abs. 2 BGB zu zahlen.

Da Anlage und Unterhaltung des Notwegs dem obliegt, der ihn beansprucht, wird davon ausgegangen, dass die §§ 1.020 und 748 BGB greifen.

Es wird zudem davon ausgegangen, dass der Mangel des direkten Zugangs zu einer öffentlichen Straße für das Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit nicht behoben wird und das Notwegerecht auf Dauer besteht.

Zusammenfassung der angenommenen Daten zum Notwegerecht des Bewertungsobjektes:

Die Fläche der Grundstücke, die insgesamt über die Wegefläche erreicht wird beträgt ca. 26.500 m² (grob gemessen in Tim-online).

Der heute angelegte Weg hat eine Fläche von ca. 135 m².

Die Wegefläche ist asphaltiert und tlw. schadhaft.

Es wird keine Notwegerente bezahlt

Das Recht besteht auf Dauer.

Wertansatz

- Vorteil

Ist im Bodenwert enthalten / baureifes Land

- Nachteile

Unterhaltungs- und Verwaltungskosten

Berechnung:

$135 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 540 \text{ € / Jahr. (vgl. Begünstigendes Wegerecht)}$

Da diese Kosten jährlich wiederkehrend anfallen, müssen sie für die Restnutzungsdauer des Rechtes kapitalisiert, d. h. verzinst werden.

Der Liegenschaftszins wird mit 2,5 % angesetzt (Vgl. Pkt. 7.1.3)

Das Recht ist auf Dauer angelegt – damit ist die Restnutzungsdauer unendlich, d.h. sie beträgt 100 Jahre.

3. Daraus ergibt sich ein Barwertfaktor von $100/2,5 = 40$.

Kapitalisiert ergibt sich folgender Wert:

$540 \text{ €} \times 40 = 21.600 \text{ €}$

Auf das Bewertungsobjekt entfällt demnach ein Anteil von:

$21.600 \text{ €} / 26.500 \text{ m}^2 \times 13.001 \text{ m}^2 = \underline{10.600 \text{ €}}$

Die vorhandenen Schäden in der Asphaltdecke sind hier im Ansatz der Unterhaltskosten berücksichtigt.

Anmerkung

Ob bei einem gewohnheitsrechtlichen Überwegungsrecht eine nachträgliche Eintragung als Dienstbarkeit in das Grundbuch des zu belastenden Grundstücks (Flurstück 17) vorgenommen werden kann oder sollte und ob dann evtl. eine Wegerechte vereinbart wird, kann hier nicht geklärt werden kann.

Grundsätzlich ist, um Rechtssicherheit zu erlangen, die schuldrechtliche Vereinbarung eines Wegerechts und dessen dingliche Sicherung anzustreben.

Eine Dienstbarkeit wird grundsätzlich freiwillig verhandelt. Sie belastet das dienende Grundstück und währt ewig. In diesem Zusammenhang spricht man auch von einer „Verunreinigung des Grundbuchs.“

Das Grundbuch zum Flurstück 17 ist bereits durch mehrere Belastungen „verunreinigt“. Sodass eine zusätzliche Eintragung nicht schwergewichtig erscheint.

Zusätzlich sollte die Grunddienstbarkeit öffentlich rechtlich durch eine Baulast gesichert werden.

Wegerechte / begünstigt

<u>Lage</u>	<u>Wert</u>
<u>Flurstück 1.114</u>	<u>- 33.595 €</u>
<u>Flurstück 17</u>	<u>-10.600 €</u>
	<u>- 44.195 €</u>

• **Baulast**

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

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

Wertansatz

Die unter Pkt. 2.2.3. beschriebene Baulast besteht zu Lasten des Bewertungsobjektes.

Die belastete Fläche ist sehr gering und liegt zudem in der durch die Fensterrechte belasteten Flächen, sodass hier kein gesonderter Wert angesetzt wird.

Zusammenstellung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale ohne Belastungen in Abteilung 2:

Baumängel und Bauschäden	-14.000 €
Wirtschaftliche Beeinflussungen	- 8.700 €
Fehlende Baugenehmigung	- 1.000 €
Begünstigendes Wegerecht	-33.595 €
Notwegerecht	-10.600 €
Insgesamt:	- 67.895 €

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

<u>Typ 1.01</u>	
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	881 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche	254 m ²
Wert	<u>223.774 €</u>
<u>Typ 2.21</u>	
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	1.021 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche	112 m ²
Wert	<u>114.352 €</u>
<u>Typ 2.22</u>	
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	686 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche	56 m ³
Wert	<u>38.416 €</u>
<u>Typ 2.23</u>	
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	1.084 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche	5 m ²
Wert	<u>5.420 €</u>
Besondere Bauteile	<u>22.000 €</u>

Zwischenwert	<u>403.962 €</u>	
Baupreisindex III 2020	1,779	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag(WST)	403.962 € x 1,779	<u>718.648 €</u>

5.4.3. Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen

	25 % x 718.648 €	179.662 €
--	------------------	-----------

5.4.4. Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Außenanlagen

		10.500 €
--	--	----------

5.4.5. Vorläufiger Sachwert/ Zeitwert der Nebenanlagen

		12.500 €
--	--	----------

5.4.6. Vorläufiger Bodenwert

		231.000 €
--	--	-----------

5.4.7. Vorläufiger Sachwert

		433.662 €
--	--	-----------

5.4.8. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	433.662 € x 0,78 (Sachwertfaktor)	338.256 €
--	-----------------------------------	-----------

5.4.9. Selbständige Grundstücksteile /Landwirtschaftlich genutzte Flächen

	Einschließlich Wegefläche 37.000 € + 5.000 €	42.000 €
--	---	----------

5.4.10. Zwischenwert

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert und Selbständige Grundstücksteile 338.256 € + 42.000 €	380.256 €
--	--	-----------

5.4.11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		67.895 €
--	--	----------

5.4.12. Sachwert

	Der Sachwert ergibt sich folgt: 380.256 € + 42.000 € - 67.895 €	312.361 €
--	--	-----------

5.5. Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021

5.5.1. 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.

Untersucht wurden folgende Merkmale:

Merkmal	von	bis
Jahr	2015	2019
Lagewert	20	410
Baugrundstücksfläche	100 m ²	1.500 m ²
Kelleranteil	0 %	100 %
Dachgeschossausbauanteil	0 %	100 %
Alter	2 Jahre	120 Jahre
Wohnfläche	70 m ²	300 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	1	2
Anzahl der Einheiten	1	2
Gemeinde	Augustdorf – Schlangen	
Himmelsrichtung	Nord, Nord-Ost, Ost, Süd-Ost, Süd, usw.	

Optik	3 = vernachlässigt 4 = schlechter als normal 5 = normal ansprechend 6 = besser als normal 7 = gut 8 = gut bis anspruchsvoll	
Erschließungssystem	Reihengrundstück, Eckgrundstück u. a.	
Bauweise	Freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihemittelhaus	
Kaufpreis	407 €/m ²	3.358 €/m ²
Anzahl der Kauffälle	2.257	

Der relative Standfehler beträgt 14 %

Die Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

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

Nebengebäude und Stellplätze sind im Richtwert nicht enthalten.

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

- Richtwertnummer: 1216001
- Ortsteil Pivitsheide
- Ein-Zweifamilienhaus
- Weiterverkauf
- Lagewert 160 €/m²
- Baugrundstücksfläche 650 m²
- Wohnfläche 150 m²
- Alter 45 Jahre
- Bauweise 1 (freistehend)
- Optik 5
- 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
160	101,7	160	101,7

Baugrundstücksfläche

IRW	UK	Objekt	UK
650	100	1.600	107,5

Wohnfläche

IRW	UK	Objekt	UK
150	100	199	85,6

Alter

IRW	UK	Objekt	UK
45	100	60	95,3

Optik

IRW	UK	Objekt	UK
5	100	5	100

Einheiten

IRW	UK	Objekt	UK
1	100	2	96,1

Umrechnungskoeffizient insgesamt:

$$101,7/101,7 \times 107,5/100 \times 85,6/100 \times 95,3/100 \times 100/100 \times 96,1/100 = 0,839$$

Marktanpassung:

Der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser ist lt. Gutachterausschuss vom 4. Quartal 2022 zum 2. Quartal 2023 von 131 auf 121 gefallen. Das entspricht einem Preisrückgang von ca. 7,5 %.

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Immobilienrichtwert	=	2.070 €/m ²
Anpassung zur Berücksichtigung von Abweichungen	x	0,839
Objektspezifischer Vergleichswert /m ²	=	1.737 €
Wohnfläche (m ²)	x	199 m ²
Zwischenwert	=	345.609€
Nebenanlagen	+	13.000 €
Vorläufiger Vergleichswert		358.609 €
Marktanpassung	x	0,925
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	331.714 €
Selbständige Grundstücksteile	+	42.000 €
Zwischenwert	=	373.714 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	67.895 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	305.819 €

5.5.2. Vergleichswert, mit Hilfe des Immobilienrichtwertes /unbelastet

Der vorläufige Vergleichswert wurde ermittelt mit
rd. 306.000 €

6. Verkehrswert (unbelastet) nach /ZVG

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im § 194 BauGB definiert. Er wird *demnach* durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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 zu bemessen.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Sachwert (unbelastet)	312.361 €
Vergleichswert (unbelastet)	305.819 €

Die ermittelten Werte stimmen sehr gut überein.

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

Der vorläufige unbelastete Verkehrswert wird auf 312.000 € geschätzt.

Zu berücksichtigen ist dazu noch, dass die unübersichtliche rechtliche Situation, die sich aus einer Vielzahl grundbuchlicher und außergrundbuchlicher Belastungen ergibt, ein zusätzliches Hindernis im Verkaufsprozess darstellt. Es gibt Grund zu der Annahme, dass eine solche Belastungshäufung eine Wertminderung eigener Art darstellt, die über den Werteinfluss der einzelnen Belastungen hinausgeht. Für diese zusätzliche Wertminderung erscheint ein Abschlag zwischen 3 und 10 %, bezogen auf den (vorläufigen) unbelasteten Verkehrswert, angemessen.

Der Werteinfluss wird auf 3 % (UKZ – 0,97) geschätzt und wertmindernd angesetzt.

Wertansatz

312.000 € (Unbelasteter Verkehrswert) x 0,97 = 302.640 €

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, aber **ohne Berücksichtigung der Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs**, schätze ich den **unbelasteten** Verkehrswert des bebauten Grundstücks – Schwarzenbrinker Straße 92 in 32758 Detmold, Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 4, Flurstück 330 – zum Wertermittlungstichtag am 04.09.2023 auf:

Rd. **303.000 €**

(in Worten: drei- hundert – und – drei – tausend Euro)

Das entspricht einem Preis/m² Wohnfläche (mängelfrei) von:

[338.266 € - (12.500 € x 0,78)] / 199 m² = 1.651 € (unter Einbeziehung der bebaubaren Grundstücksfläche)

3. Ausfertigung / PDF - Datei

7. Werteinfluss aus Belastungen

7.1. Lasten und Beschränkungen / Blatt 11243 / Abt. II

7.1.1. Fensterrechte

Ein Fensterrecht regelt die Frage, ob und in welcher Weise in einem Gebäude grenzseitige Fenster, Balkone, Erker oder ähnliche Bauteile angebracht werden dürfen. Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält dazu keine Regelungen.

Die Sicherung eines derartigen Fensterrechts erfolgt üblicherweise durch eine Baulast.

Beim Bewertungsobjekt sind zwei Fensterrechte als beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen und nicht durch eine öffentlich rechtliche Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen

Im Vertrag/ in der Bewilligung vom 14. August 1952 heißt es in § 6 dazu:

„Der Verkäufer räumt der Käuferin das Recht ein, etwaigen von ihr oder ihren Nachfolgern im Eigentum der Parzelle 4/1 neu zu errichtenden Baulichkeiten bis auf einen Meter an die Grenzlinie zwischen den Parzellen 4/1 auf der einen Seite und 5/1 andererseits heranzugehen und Fenster in der zur Grenze zeigenden Gebäudewand zu unterhalten. Die Verpflichtung zu dieser Duldung erklärt der Verkäufer mit für sich und seine Nachfolger im Eigentum der Parzelle 5/1.....“²⁹

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen

Im Vertrag/ in der Bewilligung vom 14. August 1952 heißt es dazu:

„Der oder die jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Heidenoldendorf Band 11 Blatt 434 eingetragenen Parzelle 719/20 haben das Recht, mit etwaigen zu errichtenden Baulichkeiten bis 1 (einen) Meter an die Grenzlinie zwischen den Parzellen und 5/1 heranzugehen und trotzdem in der zur Grenzlinie zeigenden Gebäudewand Fenster zu unterhalten. Diese Duldungsverpflichtung besteht gegen mich und meine Nachfolger im Eigentum der im Grundbuch von Heidenoldendorf Band 1 Blatt 23 verzeichneten Parzelle 5/1.....“

Wertansatz

Die Fensterrechte bestehen zu Lasten des Bewertungsobjektes.

Zur Ermittlung der angemessenen Entschädigung für derartige Belastungen ist üblicherweise der Nachteil für den Eigentümer des belasteten Grundstücks zu betrachten.

Da Einschränkungen und Belastungen durch Fensterrechte/Baulasten sehr vielfältig sein können, ist keine pauschale Vorgehensweise bei der Abschätzung des daraus resultierenden Werteinflusses in der Fachliteratur zu finden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Nachteile, die sich auf Grund der Einschränkungen und Belastungen ergeben, in einem prozentualen Abschlag vom unbelasteten

²⁹ Siehe Anlage 9.5. / Lageplan mit alten Bezeichnungen der Parzellen

Bodenwert des unbebauten Grundstücks berücksichtigt werden können. In Anlehnung an die Fachliteratur³⁰ liegt im Bewertungsfall ein geringes Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen vor (das belastende Recht betrifft den Rand des Grundstücks, das Recht nimmt nur einen geringen Teil des Grundstücks ein (< 15 %), die bauliche Nutzbarkeit wird durch das Recht nicht eingeschränkt und es sind kaum Immissionen zu erwarten.

Belastungen für das Bewertungsobjekt:

Größe der belasteten Fläche	< 15 %
Einwirkung durch Lärm und Gerüche	0
Einschränkung möglicher Gebäudepositionierung	0
Einblick in mögliche Gebäude	0

Unter Berücksichtigung dieser Umstände wird der wirtschaftliche Nachteil für das, durch die einzuräumenden Fensterrechte, belastete Grundstück durch einen Abschlag in Höhe von 1 % vom unbelasteten Bodenwert berücksichtigt. Der belastete Bodenwert des unbebauten Grundstücks ergibt sich damit zu:

$$268.000 \text{ €} \times 0,01 = \underline{2.680 \text{ €}}$$

7.1.2. Leitungsrechte

Ein Leitungsrecht berechtigt im Allgemeinen dazu, auf einem Grundstück eine ober- oder unterirdische Versorgungsleitung zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

Leitungsrechte sind in der Regel Nutzungsrechte in Form von Dienstbarkeiten im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind zwei Leitungsrechte als beschränkt persönliche Dienstbarkeiten nach §§1090 bis 1092 BGB eingetragen.

- Mögliche wirtschaftliche Vorteile sind:

Entschädigungsleistungen

- Mögliche wirtschaftliche Nachteile sind:

Das belastete Grundstück wird in seiner Nutzung eingeschränkt

Es können Immissionen (z. B. Elektromog, Geräusche, Gerüche) auftreten

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen (Strom-/Erdkabel)

In Nr. 42 der Urkundenrolle vom 11. Februar 1957 heißt es:

„Als Eigentümer der Parzelle 785 Flur 4 Grundbuch von Heidenoldendorf Band 1 Blatt 23 habe ich dem Elektrizitätswerk Wesertal GmbH. in Hameln und deren Rechtsnachfolgern durch Vereinbarung über Grundstücksnutzung vom 11. Februar

³⁰ Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Aufl.

1957 das dauernde Recht eingeräumt, über das vorgenannte Grundstück elektrische Starkstromerkabel zu führen, 160 m Erdkabel der 6 KV-Hochspannungsleitung Nr. 41 Stichlg. Pivitsheide V.H. Kalksandsteinwerk zu unterhalten, das Grundstück zu diesem Zweck zu betreten und die für die Herstellung, Betrieb und Unterhaltung der Anlage erforderlichen Arbeiten auf dem Grundstück vorzunehmen. Ich habe mich weiter verpflichtet, den über dem Kabel liegenden Grundstücksstreifen nicht in einer das Kabel gefährdenden Weise zu benutzen. Die Ausübung dieser Rechte darf anderen Übertragen werden....“³¹

Wertansatz

Das Leitungsrecht besteht zu Lasten des Bewertungsobjektes.

Entschädigungsleistungen werden nicht erbracht.

Die bauliche Nutzbarkeit wird kaum eingeschränkt.

Das Leitungsrecht hat auf dem Bewertungsgrundstück eine Länge von ca. 130 m und verläuft grob von Süden nach Norden ca. 10 m östlich der Wohnbebauung. Die nördlichen 40 m der Leitung verlaufen im randnahen Bereich der Gartenfläche (im Westen). Die bebaubare Fläche wird nur tangiert. Zur Breite des Schutzstreifens sind keine Angaben vorhanden. Es wird bei einer Mittelspannung 2 x 10 KV von einer Breite von 3 m ausgegangen. Die belastete Fläche beträgt demnach ca. 390 m², das entspricht ca. 3 % der Gesamtgrundstücksfläche.

Immissionen, die auf die Wohnbebauung insbesondere durch elektrische Felder oder auch Magnetfelder wirken, sind kaum zu erwarten. Aber allein die Tatsache einer vorhandenen unterirdischen Stromleitung kann beim Käufer zu einer Besorgnis und damit zu einem negativen Werteinfluss führen.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände wird der wirtschaftliche Nachteil für das durch das Leitungsrecht belastete Grundstück in Anlehnung an die Fachliteratur³² durch einen Abschlag in Höhe von 2 % vom unbelasteten Bodenwert berücksichtigt. Die Belastung des unbebauten Grundstücks ergibt sich damit zu:

$$268.000 \text{ €} \times 0,2 = \underline{5.360 \text{ €}}$$

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen (Abwasser)

In der Eintragungsbewilligung vom 06.05.2003 heißt es:

„Als Eigentümer des im obigen Grundbuch verzeichneten Grundstücks Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 4, Flurstück 330 gestatte ich der Stadt Detmold in diesem Grundstück eine Schmutzwasserdruckleitung der öffentlichen Kanalisation zu erlegen und zu betreiben.

Dieses Recht soll dinglich gesichert werden. Demzufolge bewillige und beantrage ich hiermit die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch von Detmold Blatt 11243 des Inhalts, dass die Stadt Detmold berechtigt ist, in diesem oben angegebenen Flurstück eine Schmutzwasserdruckleitung zu

³¹ siehe Anlage 9.7 - Planskizze / Lageplan

³² Kröll, Hausmann, Rolf - „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Aufl. 5 . Seite 299 fff
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD.2023.15

verlegen, diese zu betreiben und zu unterhalten, sowie das Grundstück zu diesem Zweck zu betreten und zu befahren.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die geeignet sind, den Betrieb und die Unterhaltung der vorgenannten Anlage zu gefährden.....³³

Wertansatz

Das Leitungsrecht besteht zu Lasten des Bewertungsobjektes.

Entschädigungsleistungen werden nicht erbracht.

Die Nutzung wird kaum eingeschränkt.

Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.

Das Leitungsrecht hat eine Länge von ca. 70 m und verläuft im relativ randnahen Bereich der bebaubaren und im randnahen Bereich der landwirtschaftlichen Fläche. Zur Breite des Schutzstreifens sind keine Angaben gemacht. Es wird von einer Breite von 4 m ausgegangen. Die belastete Fläche beträgt demnach ca. 280 m², das entspricht ca. 2 % der Gesamtgrundstücksfläche.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände wird der wirtschaftliche Nachteil für das, durch das einzuräumende Leitungsrecht, belastete Grundstück in Anlehnung an die Fachliteratur³⁴ durch einen Abschlag in Höhe von 1 % vom unbelasteten Bodenwert berücksichtigt. Der wirtschaftliche Nachteil ergibt sich wie folgt:

268.000 € x 0,01 = 2.680 €

7.1.3. Wegerecht

Privatrechtliche Wegerechte sind in der Regel Nutzungsrechte in Form von Dienstbarkeiten im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Für das Bewertungsobjekt ist ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit nach §§ 1018 – 1029 BGB zugunsten mehrerer herrschender Grundstücke eingetragen.

Nach Auskunft des Bauplanungsamtes der Stadt Detmold ist das privatrechtliche Wegerecht nicht öffentlich-rechtlich, d. h. durch eine Baulast, gesichert. Das bedeutet grundsätzlich, dass aus baurechtlicher Sicht die Erschließung der begünstigten Grundstücke nicht gesichert ist.

Eintragung Nr. 8

In der Urkunde Nr. 524 für das Jahr 2016 heißt es:

„..... Der Eigentümer bestellt hiermit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers:

a) des Flurstücks 993 Flur 4 Gemarkung Heidenoldendorf ... Grundbuch von Detmold Blatt 33527 und

b) des Flurstücks 994 Flur 4 Gemarkung Heidenoldendorf ... Grundbuch von Detmold Blatt 33528

³³ Siehe Anlage 9.8. Planskizze / Lageplan

³⁴ Kröll, Hausmann, Rolf - „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ Aufl. 5 . Seite 299 fff
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD.2023.15

ein Wegerecht lastend auf dem Flurstück 330 Flur 4 Flurstück 330... Grundbuch von Detmold Blatt 11243.

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, die im beigefügten Lageplan rot gekennzeichneten Grundstücksfläche³⁵ zu begehen, zu befahren und begehen und befahren zu lassen sowie sich auf der Fläche zu jeder Zeit aufzuhalten.

Der jeweilige Berechtigte des Wegerechts hat sich an den Kosten für die Unterhaltung und Nutzung des Weges sowie Instandhaltung zu beteiligen.“

Die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ergeben sich grundsätzlich wie folgt:

- Wirtschaftliche Vorteile eines Wegerechts

Zahlung einer Wegerente

- Wirtschaftliche Nachteile eines Wegerechts

Nutzungseinschränkungen

Mögliche Immissionen

Wertansatz

Das Wegerecht ist zu Lasten des Bewertungsobjektes eingetragen

Das Wegerecht ist öffentlich rechtlich nicht gesichert

Es wird keine Wegerechtsrente bezahlt

Das Wegerecht verläuft am äußersten Rand des Grundstücks.

Die bauliche Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt.

Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten.

Das Wegerecht betrifft eine Fläche von ca. 360 m², das entspricht ca. 2,75 % des Bewertungsgrundstückes.

In Anlehnung an die Fachliteratur³⁶ wird der Werteinfluss am Gesamtgrundstück

Auf 1 % geschätzt und angesetzt.

$$268.000 \text{ €} \times 0,01 = \underline{2.680 \text{ €}}$$

Belastungen in Abteilung II

Lfd. Nr	Art der Belastung	Wert der Belastung
4 und 5	Fensterrechte	- 2.680 €
6	Leitungsrecht Strom	- 5.360 €
7	Leitungsrecht Schmutzwasser	- 2.680 €
8	Wegerecht	- 2.680 €
		<u>- 13.400 €</u>

³⁵ Siehe Anlage 9.9.

³⁶ Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Aufl.

Anmerkung:

Die Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs sind von der Gutachterin nicht in Abzug zu bringen, dies obliegt dem Versteigerungsgericht.

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 29.11.2023

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

8. Anlagen

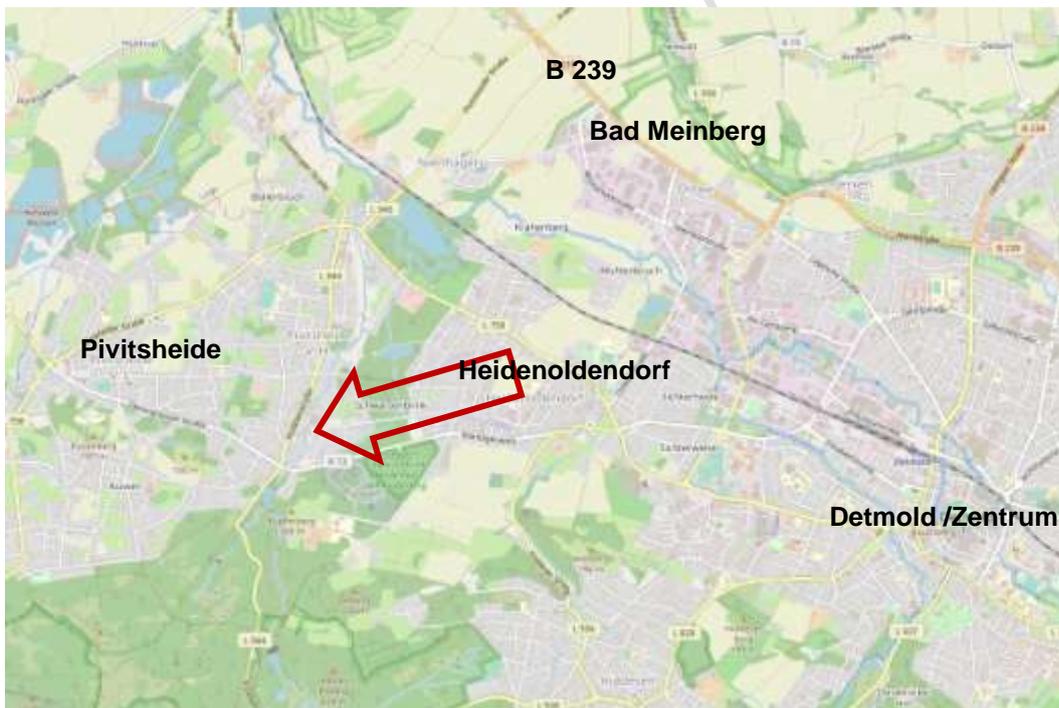
- 8.1.** Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage
- 8.2.** Liegenschaftskarte
- 8.3.** Liegenschaftsnachweis
- 8.4.** Bodenrichtwertkarte
- 8.5.** Starkregenkarte
- 8.6.** Wegerecht / Begünstigt 1914
- 8.7.** Wegerecht begünstigt 1938
- 8.8.** Baulast
- 8.9.** Fensterrechte
- 8.10.** Leitungsrecht /Abwasser
- 8.11.** Leitungsrecht / Strom
- 8.12.** Wegerecht /Belastung
- 8.13.** Bauzeichnungen
- 8.14.** Fotos
- 8.15.** Tabelle der Gebäudestandardstufen

3. Ausfertigung / PDF - Datei

Mikrolage



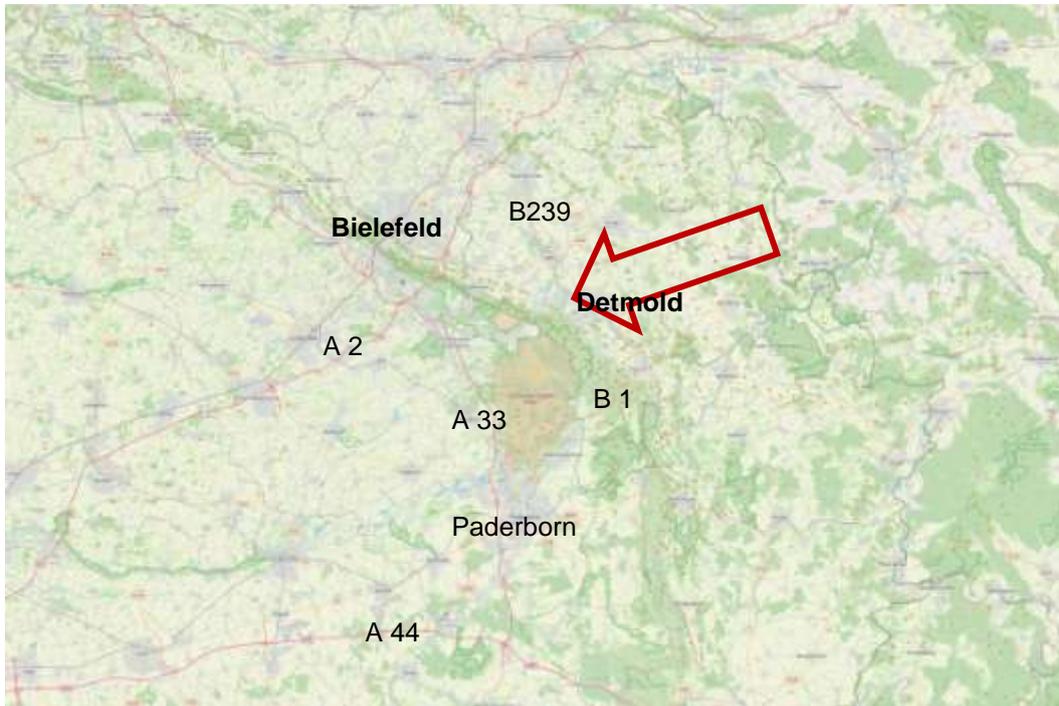
Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 8.1

Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

3. Ausfertigung

Anlage 8.1

Liegenschaftskarte (Kopie)

Anlage 8.2.

Liegenschaftsnachweis (Kopie)

Anlage 8.3.

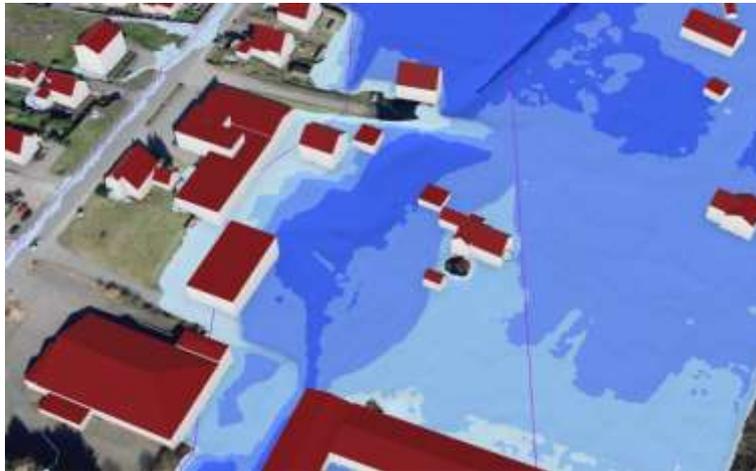
Bodenrichtwertkarte (Kopie)

3. Ausfertigung / PDF - Datei

BKG Starkregengefahrenhinweiskarte³⁷

Wasserhöhen seltenes Ereignis (BKG)

Wasserhöhen (seltenes Ereignis)



3. Ausfertigung / PDF-Datei

Anlage 8.5.

³⁷ Starkregen Kreis Lippe für Öffentl. noch in Bearbeitung (arcgis.com)

Wegerecht - begünstigt/Parzelle 674/30 Kartenblatt 2

Anlage 8.6.

Wegerecht - begünstigt / Parzelle 779/30 Kartenblatt 2

Anlage 8.7.

Baulast / Lageplan (Kopie)

Anlage 8.8.

Fensterrechte / alter Lageplan / mit ehemaligen Bezeichnungen der Parzellen

Anlage 8.9.

Leitungsrecht Strom

Anlage 8.10.

Leitungsrecht / Abwasser

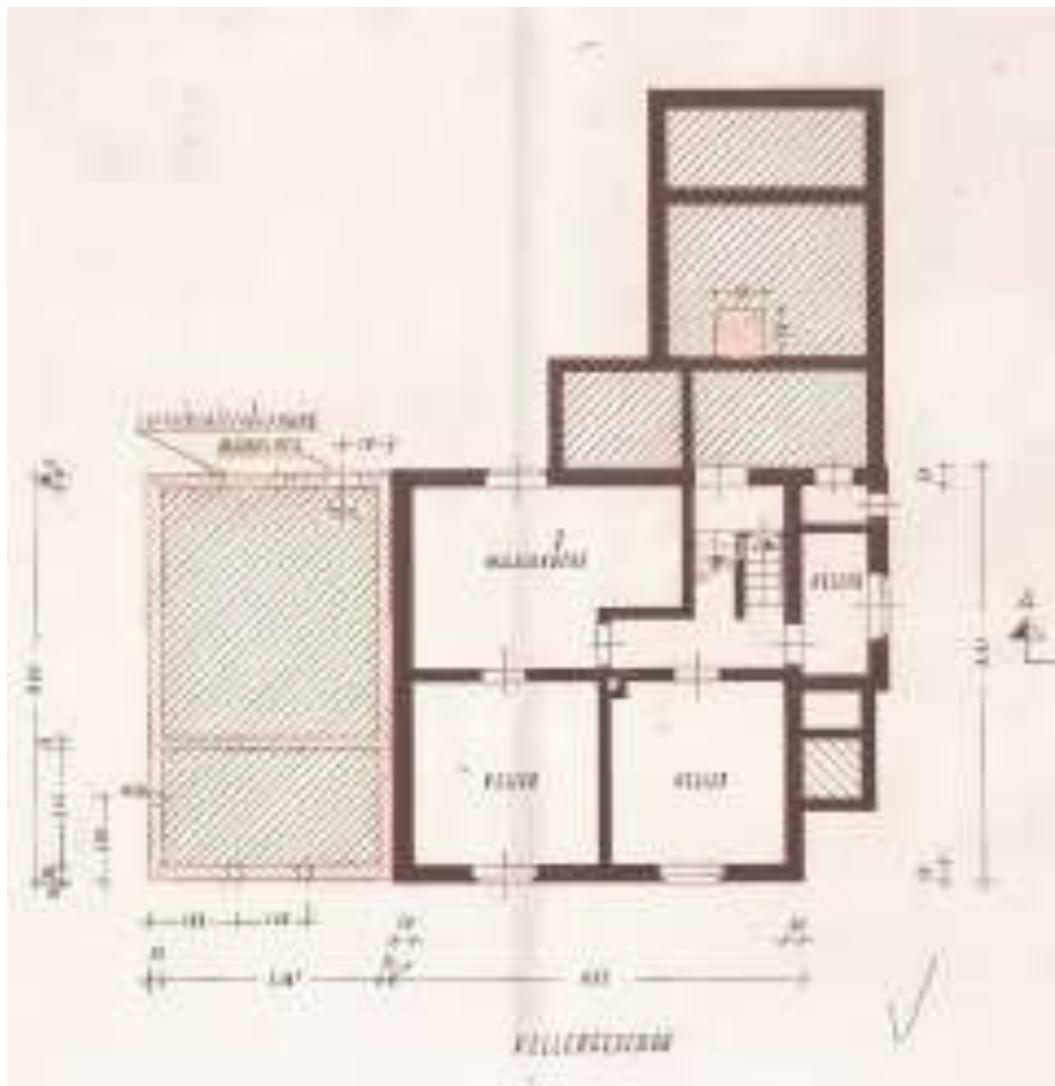
Anlage 8.11.

Wegerecht / Abt. II des Grundbuchs /Belastung

Anlage 8.12.

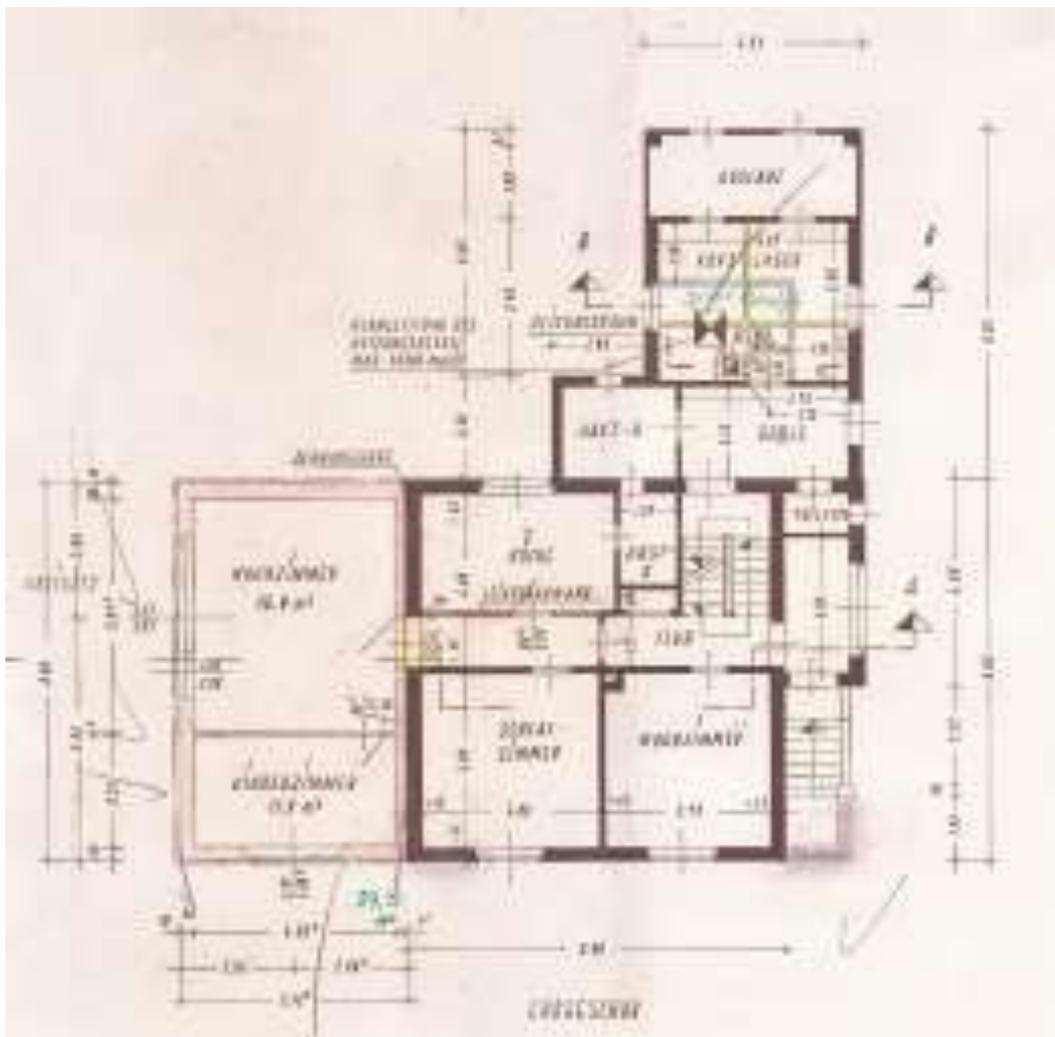
Bauzeichnungen

Kellergeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



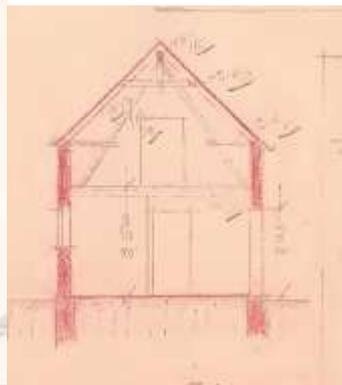
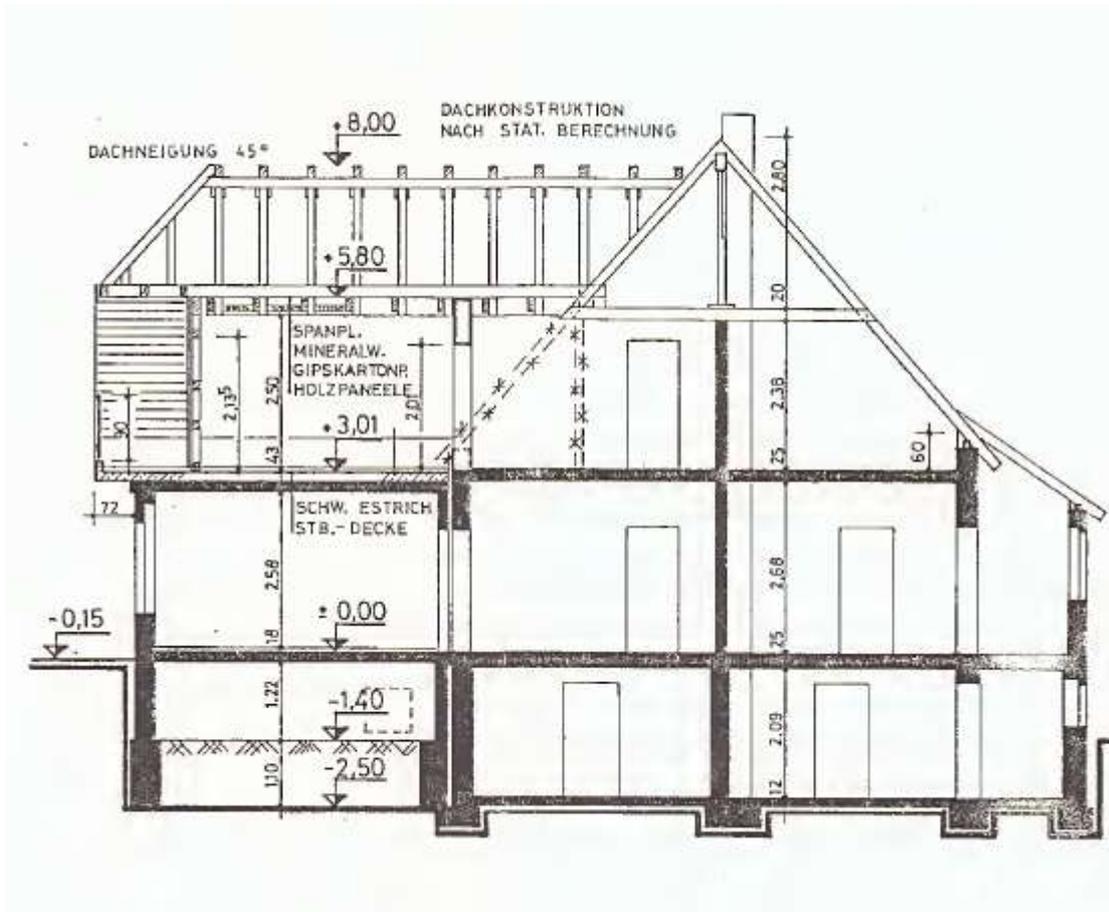
Anlage 8.13.

Erdgeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



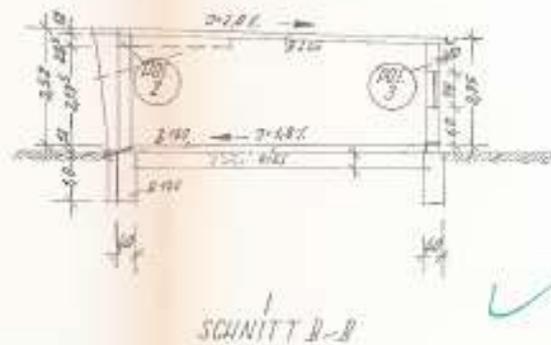
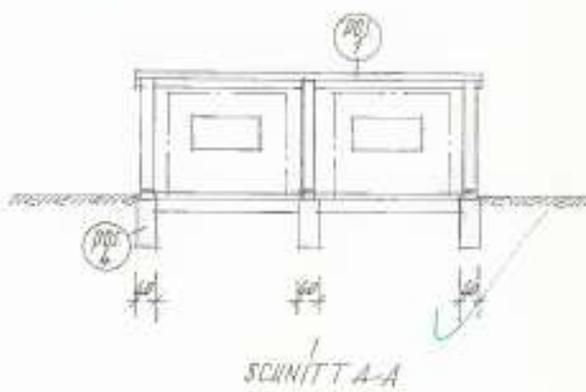
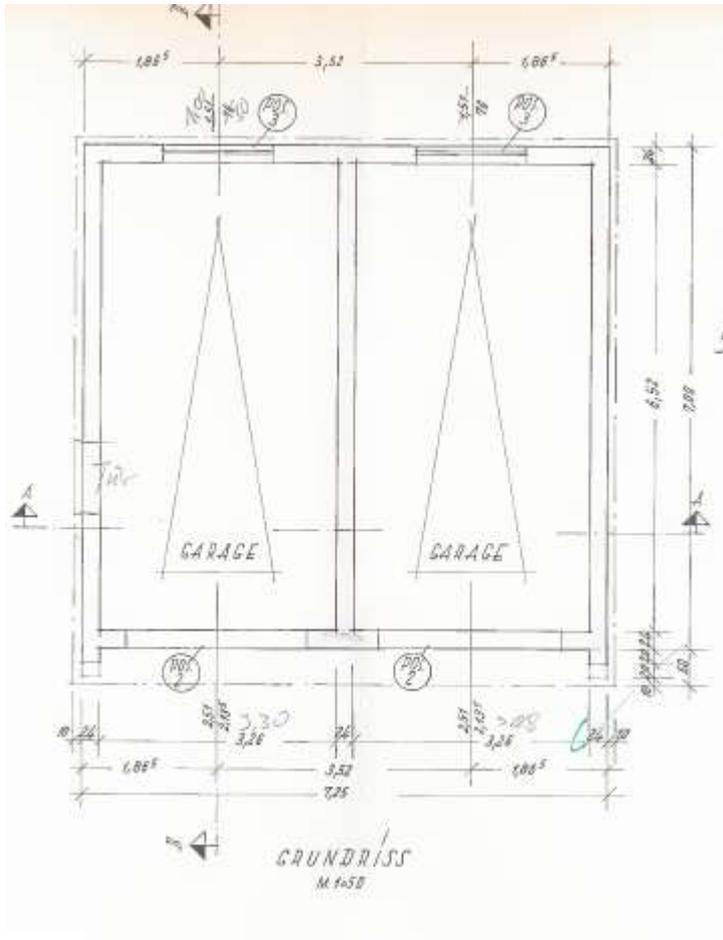
Anlage 8.13.

Schnitt (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)



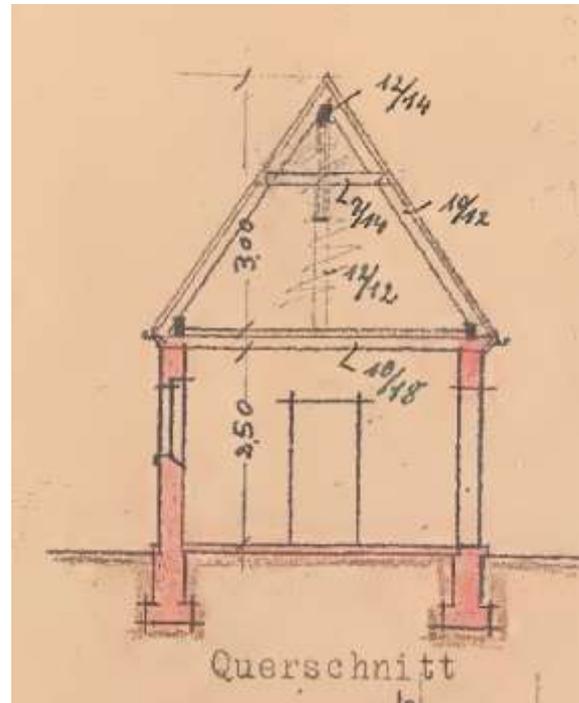
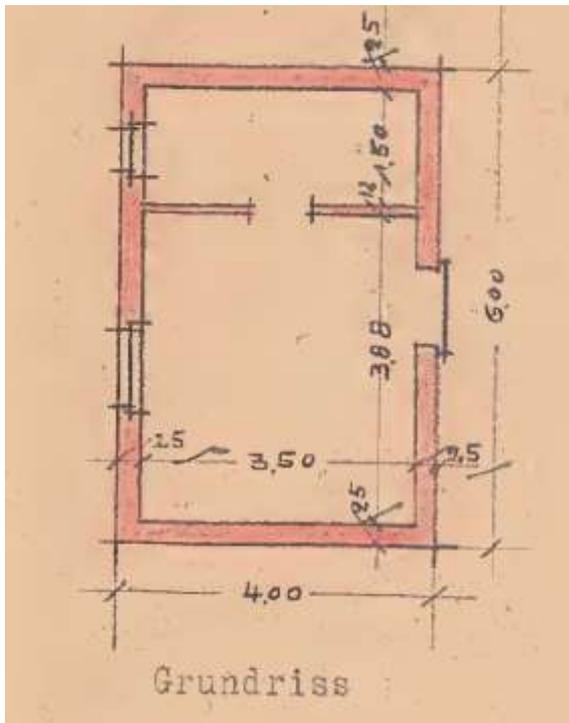
Anlage 8.13.

Garage



Anlage 8.13.

Holz- und Geräteraum



3. Ausfertigung

Anlage 8.13.

Fotos

(Die Eigentümer waren mit einer Veröffentlichung von Innenraumfotos nicht einverstanden)



Zufahrt von der Stoddartstraße



Zufahrt über Flurstück 17

Wohnhaus



Ansicht von Norden



Ansicht von Norden



Eingangstreppe



Haupteingang

Anlage 8.14.



Ansicht von Westen



schadhafter Putz



Ansicht von Süden



Terrassenauffang



Terrassenbelag / uneben



Ansicht von Westen / Witterungseinflüsse /
Ausblühungen, Algenansatz an der Dachfläche

Anlage 8.14.



Kriechkeller unter dem Anbau 2



Ansicht von Westen



Ausblühungen, Algenansatz an der Dachfläche



Anbau 1 Fassade im Westen



Anbau 1 Witterungseinflüsse / Algenbildung



Feuchteinwirkungen im erdnahen Bereich / Riss im Putz Anbau 1 im

Anlage 8.14.

Technik



Heizungsanlage



Öltank / Stahl



Unterverteilung



Zählerkasten



Wasseranschluss / Feuchte

Garage



Schadhafte Innenwand / Feuchteinwirkung



Schadhafte Innenwand u. Decke



Sichtbare Armierung



Außenwand im Norden / Feuchbelastung



Westfassade / Feuchtebelastung / Algenansatz



Südwand mit Rissen

Anlage 8.14.

Carport



Blick vom Haus Richtung Norden



Südansicht / Holzverkleidung schadhaft



Ansicht von Westen



Nordansicht



Innenansicht



Südansicht / schadhafte Holzverkleidung

Anlage 8.14.

Holz- und Geräteraum / Pferdebox



Westansicht



Ansicht von oben / Norden



Südansicht



Innenansicht



Innenansicht vom späteren Anbau



Ecke Westen / Süden

Anlage 8.14.

Schuppen / Unterstand



Ansicht von Norden



Ansicht von Norden



Innenansicht



Innenansicht

Reitplatz



Blick Richtung Südwesten



Blick Richtung Süden

Anlage 8.14.



Blick Richtung Westen



Detail / Boden

Grünland



Grundstück im südwestlichen Bereich



Bachlauf



Grundstücksecke – Norden / Osten



Weg / mit Wegerecht im Norden des Grundstücks

Waldfläche



Grenzbereich im Süden



An der Schwarzenbrinker Straße



Hang zur Schwarzenbrinker Straße



Unterhalb des Hanges

Anlage 8.14.