

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

zum Stichtag 21.11.2024

Objekt-Nr. k44/24

12.12.2024



Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1

32760 Detmold, Dahlsheider Weg 7

Eigentümer

Auftraggeber

Amtsgericht Detmold
21 K 33/24

unsignierte PDF-Version

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

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. GRUNDSTÜCK	5
2.1 Grundstücksdaten	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	5
3. BEBAUUNG	8
3.1 Grundstücksbebauung	8
3.2 Baubeschreibung	8
3.3 Energetik	10
3.4 Nebengebäude	11
3.5 Außenanlagen	11
4. OBJEKTBEURTEILUNG	12
<u>WERTERMITTLUNG</u>	13
5. SACHWERT	15
5.1 Bodenwert	15
5.2 Wert der baulichen Anlagen	17
6. ERTRAGSWERT	23
8. VERKEHRSWERT NACH ZVG	27
9. PLAUSIBILITÄT	28
10. ANLAGEN	29

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Stichtag¹	21.11.2024
Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
Auftraggeber	Amtsgericht Detmold
Aktenzeichen	21 K 33/24
Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
Unterlagen	Grundbuchblatt vom 13.08.2024 Katasterlageplan M 1:1000 vom 16.10.2024 Grundstückssachdaten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.10.2024 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 16.10.2024 Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 17.10.2024 Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 27.11.2024 Auskunft Wohnungsbindung vom 16.10.2024 Mietvertrag vom 27.08.2008 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft digitale Bauakte der Stadt Detmold Mietrichtwertauskunft Grundstücksmarktbericht 2024 Marktentwicklung
Besichtigung	21.11.2024
Beteiligte	
Umfang	Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige Besichtigt wurde das Grundstück im straßenanliegenden Bereich, das Wohnhaus auf allen Etagen sowie die Werkstatt.
Gutachtenumfang	29 Seiten, 10 Anlagen, 18 Fotos
Ausfertigungen	2-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version ²
Bewertungsumfang	- Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks - Lagemerkmale und Entwicklungszustand - abgabenrechtlicher Zustand - Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung - Nutzung und Erträge - wertbeeinflussende Rechte und Belastungen - die allgemeine Immobilienmarktlage

¹ Bewertung / Qualität

² unsigniert

B a u l a s t e n ³	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt
R e c h t e / L a s t e n Grundbuch	Eintragungen in Abt. II werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteeinfluss ausgewiesen

Vorbehalte

- In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Es wird unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden.
- Die Baudaten sind ggf. auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen sowie anhand eines örtlichen Aufmaßes, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien (Asbest etc.) wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich einer eventuellen Belastung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein unbelastetes Objekt unterstellt.
- Eine Untersuchung zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurde nicht vorgenommen.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumtes und besenreines Objekt unterstellt.
- Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren, sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Hinweise

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteeinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen.

³ öffentlich-rechtlich

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- O b j e k t t y p Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1
- G r u n d s t ü c k im Baugebiet gem. § 34 BauGB
- L a g e a d r e s s e 32760 Detmold
Dahlsheider Weg 7
- E i g e n t ü m e r

- K a t a s t e r Gemarkung Vahlhausen

Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
1	95	1.998 m ²	Wohnbaufläche
- A m t s g e r i c h t Detmold
- G r u n d b u c h
 Rechte Detmold, Blatt 26285, lfd.-Nr. 1
 ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück (...) verbunden mit dem Sondereigentum an der im Altbau liegenden Wohnung nebst Kellerräume und Stallanbau Nr. 1 des Aufteilungsplans. Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet. Hier ist das Sondernutzungsrecht an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und Anlagen des Altbaus sowie an der im Lageplan rot umrandeten und mit Ziffer 1 gekennzeichneten Grundstücksfläche zugeordnet. (...) Eingetragen am 27. Juni 1997
- Lasten lfd.-Nr. 1: Auflassungsvormerkung
 lfd.-Nr. 2: Vorkaufsrecht
- B a u l a s t e n keine Eintragungen
 Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- A l t l a s t e n Das Bewertungsflurstück ist nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.
- W o h n u n g s b i n d u n g Eine Bindung des Wohnraums nach Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) liegt nicht vor.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort Detmold liegt in der Region Ostwestfalen-Lippe im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Mit einer Fläche von 129 km² und ca. 76.000 Einwohnern ist sie die größte Stadt im Kreis Lippe. Verwaltungstechnisch handelt es sich um eine große Mittelstadt. Die Musikhochschule und die Technische Hochschule Ostwestfalen-

Lippe machen Detmold zu einer Hochschulstadt. Außerdem hat das Deutsche Jugendherbergswerk hier seine Hauptverwaltung. Von 1468 bis 1918 war Detmold die Residenzstadt der Herren, Grafen und Fürsten zur Lippe, danach bis 1947 Hauptstadt des Freistaats Lippe beziehungsweise des Landes Lippe, welches anschließend in das neue Bundesland Nordrhein-Westfalen eingliedert wurde. Seitdem ist die Stadt Sitz der neu gegründeten Bezirksregierung Detmold. Von 1932 bis 1972 war Detmold Sitz des Kreises Detmold. Seit 1973 ist Detmold Sitz des aus den zusammgelegten Kreisen Detmold und Lemgo bestehenden Kreises Lippe.

- Mikrolage Vahlhausen ist ein Ortsteil von Detmold und liegt in östlicher Richtung vom Stadtzentrum. Die benachbarten Detmolder Ortsteile sind Niederschönhagen, Diestelbruch, Detmold-Nord, Hakedahl, Mosebeck und Remmighausen. Der Ortsteil Vahlhausen setzt sich aus den ehemaligen Gemeinden Dahlsheide, Vahlhausen, Hohenwart, Vahlhauser Höhe und Neumeiersfeld zusammen. In Vahlhausen wohnen ca. 615 Bürger auf einer Fläche von 2,4 km². Historische Fachwerkhäuser, zum Teil aus dem 16. Jahrhundert, prägen das Dorfbild ebenso wie alte Trockenmauern, Streuobstwiesen, Wälder, Wiesen und Felder. Im Ortsteil gibt es eine evangelische Kirchengemeinde, den Männerchor Vahlhausen und den Heimat- und Geselligkeitsverein. Im Dorf gibt es einen integrativen Kindergarten und eine Einrichtung für betreutes Wohnen.
- Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage Reihengrundstück an der Westseite der Straße
- Straße reine Anliegerstraße
- Straßenzustand Asphalt, keine Gehwege
- Umgebung allgemeine Wohnbebauung
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete keine
- Besonderheiten Die Erschließungsstraße stellt eine Sackgasse dar.

Merkmale

- Beschaffenheit Topografie: abschüssig, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Osten
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Breite: ca. 28 m - 37 m, Tiefe: ca. 62 m
- Umgebungslärm nicht vermessen
- Überflutung nach Starkregenkarte NRW keine Gefahrenaussweisung
- Störeinflüsse im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Erschließung

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

Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße erschließungsbeitragspflichtig
- Beiträge Kanal abgegolten

Baurecht

- Planungsrecht Satzung gem. § 34 BauGB, 08-03 „Dahlsheide“ aus 1996
- Festsetzung Vorgaben zur äußeren Gebäude- und Grundstücksgestaltung

Entfernungen

- Städte Lage 16 km, Lemgo 12 km, Bielefeld 38 km, Paderborn 38 km
- Innenstadt ca. 6 km
- Bundesstraße B 238 / B 239: ortsdurchquerend
- Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 22 km

- ÖPNV Haltestelle wenige Gehminuten entfernt
- Bundesbahn Bahnhof Detmold: ca. 7 km
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 54 km

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger Supermarkt ca. 3 km
- Arzt alle Fachrichtungen am Ort
- Krankenhaus Klinikum Lippe ca. 6 km
- Apotheke ca. 6 km
- Schule alle Schularten am Ort
- Kindergarten im Ortsteil

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern überbaut. Als weitere Bebauung steht dem Grundstück eine Werkstatt sowie eine Garage auf. Den Wohnhäusern sind die Hausnummern 7 und 9 zugeordnet.

<u>Gebäude/Gebäudeteil</u>	<u>Einzelnutzung</u>
Dahlsheider Weg 7	Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1
Dahlsheider Weg 9	Wohnungseigentum Nr. 2

3.2 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.

Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen wird in aller Regel nicht geprüft. Im Gutachten wird, soweit nicht anders ausgeführt, Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bauliche Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Auswirkungen evtl. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien sind nicht Aufgabe und Inhalt dieser Verkehrswertermittlung.

Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1

Allgemeines

- | | |
|--------------------|---|
| - Beschreibung | Bei dem WE 1 handelt es sich um das freistehende Wohnhaus „Dahlsheider Weg 7“. Das Wohnhaus stellt ein voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus dar, das in rechtlicher Form einer Kleinsiedlung ⁴ errichtet wurde. Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss“. Weiterhin ist dem Wohnungseigentum die an Wohnhaus „Dahlsheider Weg 9“ giebelseitig angesetzte Werkstatt zugeordnet. |
| - Geschosse | Keller, Erd- und Dachgeschoss |
| - Ursprungsbaujahr | 1957 |
| - Baugeschehen | ca. 1960 Errichtung eines unterkellerten Anbaus
Errichtung eines Windfangs ⁵ |

Raumnutzung

- | <u>- Geschosse</u> | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u> |
|--------------------|--|
| - Kellergeschoss | Abstellräume, Waschküche, WC, Heizung/Öllager
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,05 m |
| - Erdgeschoss | Wohnen, Essen, Anbau, Arbeiten, Küche, Speisekammer, Bad
gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,45 m |

⁴ Eine Kleinsiedlung ist eine Siedlerstelle, die aus einem Wohngebäude mit angemessener Landzulage besteht und die nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaumäßiger Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten. Die Kleinsiedlung soll einen Wirtschaftsteil enthalten, der die Haltung von Kleintieren ermöglicht (§ 10 Abs. 1 II. WoBauG). Die Rechtsposition der Kleinsiedlung ist zum 01.01.2002 außer Kraft gesetzt worden.

⁵ Baujahr unbekannt

- Dachgeschoss 4 Zimmer, Duschbad
gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,45 m (Deckenspiegel)

Barrierefreiheit nicht gegeben, Zugänge über Treppe

Rohbau

- Konstruktion konventionelle Mauerwerksbauweise
- Keller Wände Beton, Ziegelstein
Decke massive Stahlträgerdecke
- Geschosse Wände Mauerwerk aus Gitterziegel, 2-schalig mit Hohlschicht⁶, Leichtbau
Decke Holzbalken
- Dach Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 50°
- Dachdichtung Hohlziegeldeckung
- Regenentwässerung vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten Eingangswindfang
überdachte Eingangsstufen, 3 Stg.
Kelleraußenausgang
Gartenabgang, 6 Stg.

Fassade Kratzputz, Fassadenschindeln⁷
Glattputz, Sockelanstrich

Gebäudetechnik

- Heizung Warmwasser-Zentralheizung, Baujahr 1985⁸
- Energie leichtes Heizöl, Lagertanks aus Stahlblech, 2 x 1.500 l
- Wärmeübertragung Stahlplatten-/Rippenheizkörper, tlw. verkleidet
- Lüftung über Fenster
- Sanitäranlage unterschiedliche Ausstattungsqualitäten
Räume/Ausstattung Bad EG: Einbauwanne, Handwaschbecken, WC
Duschbad DG: Dusche, Glaswaschtisch, WC
WC KG: Handwaschbecken, WC⁹
- Fallleitungen Gusseisen
- Warmwasser an Heizanlage angeschlossen, Kombikessel
- Elektroanlage Altinstallation

Ausbau

- Wandoberflächen Tapete, Holz, Dekorpaneele
- Wandfliesen Teilflächen in Nassräumen
Wandspiegel im Arbeitsbereich Küche
- Deckenoberfläche Anstrich, Holz, Dekorpaneele, Styropor-Dekorplatten
- Fußböden Holzdielen mit Laminat, PVC, Teppich
- Fenster/Verglasung Holz, Kunststoff, Zweifachverglasung
Holz, Einfachverglasung
Fensterbänke innen/außen: Holzwerkstoff/Spaltklinker
- Sonnenschutz Kunststoffrollläden
- Dachlichtflächen Schleppgauben
- Türen Hauseingang Holz, Bleiverglasung
Keller außen Holz, Glasausschnitt
innen Holz, glatt, furniert (Eiche), Holzrahmen
- Beleuchtung Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten
- Treppen Erdgeschoss Holz, gewandelt, Stufenmatten
Kellerabgang massiv, Keramikbelag, Metallwandhandlauf
Spitzboden Deckenluke, Holzeinschubtreppe
- Einbauten Einbauschränke, Waschmaschinensockel, Schornsteinanschluss
für Einzelofen, Rauchwarnmelder, Küchenanschlüsse Zimmer 4,
TV-Satellitenanlage

⁶ Umfassungswände lt. Angabe

⁷ Asbestverdacht

⁸ lt. Angabe

⁹ Entsorgung mittels Hebepumpe

Modernisierungen	2020 Duschbad 2020/22 PVC-Fußboden DG
Bauliche Defizite	
- Schäden	
Keller	Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Wand mit Farb- und Putzablösungen
Erdgeschoss	leichte Stockflecken an Küchenaußenwand
Dachgeschoss	leichte Stockflecken an Fensterlaibung
allgemein	tlw. poröse Unterspannbahn in Spitzboden Risse und Feuchtespuren an Fassadensockel verwitterter Außenanstrich Kelleraußentüren und -fenster Belagsablösungen an Gartenabgang
- Mängel	
Dachgeschoss	knarrender Fußboden
Besonderheiten	Aufgrund mieterseitiger Veränderungen weist der Grundriss im Erd- und Dachgeschoss gefangene Räume auf. absehbarer Erneuerungsbedarf der Heizung
Hausverwaltung	Aufgrund der familiären Verhältnisse der Eigentümer ist das Regelungsorgan einer Hausverwaltung nicht etabliert.

3.3 Energetik

Beschreibung

Bei Errichtung des ursprünglichen Gebäudes lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine zeitlich nicht bestimmte energetische Ertüchtigung ist in der Dachfläche als Zwischensparrendämmung erfolgt. Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben liegt eine mäßige Gebäudeenergetik vor. Zu den einzelnen energetischen Merkmalen sind folgende Angaben zu machen:

- überwiegend nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken Gebäudehülle
- mäßige Dämmqualität der Fenster
- Heizkessel mit Niedertemperaturtechnik
- Heizkörper nicht in Wandnischen
- zentrale Warmwasserbereitung
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung

Zum 01.01.2024 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Danach gelten für alle Mehrfamilienhäuser bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind davon ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst das Gebäude bewohnt. Bei Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses müssen nachstehende Pflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllt werden:

- Heizungen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind
- Dämmung von wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen
- Dämmung der obersten Geschossdecke zu unbeheizten Dachräumen, wenn sie keinen Mindestwärmeschutz aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht – also zum Beispiel auch für Spitzböden und für nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach mindestens entsprechend gedämmt sein. Diese Pflicht zum Dämmen gilt jedoch nicht, wenn der Eigentümer/in eines Ein- oder Zweifamilienhauses bereits seit Februar 2002, als der Vorgänger des GEG, die Energieeinsparverordnung (EnEV) gültig wurde, selbst im Gebäude wohnt.

In Hinblick auf die energiesparenden Forderungen werden bei dem Bewertungsobjekt Nachforderungen unterstellt.

Energieausweis

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

Solarkataster

Im Solarkataster für den Kreis Lippe ist das Gebäude hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage mit einer mäßigen Einstrahlungsqualität¹⁰ gekennzeichnet.

3.4 Nebengebäude

Werkstatt	massiver Putzbau, Zwischendecke, Satteldach, Pfannendeckung, Holztür, Holzfenster mit Einfachverglasung, Estrich, Heizung, Elektroinstallation ¹¹ , Baujahr 1957, mäßiger Pflegezustand - Schäden: im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
-----------	--

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse

- Entwässerung	Anschluss an das öffentliche Kanalsystem
- Versorgung	
Wasser	Anschluss an die öffentliche Versorgung
Strom	Erdkabelanschluss
Kommunikation	Telefon, Internet

sonstige Außenanlagen

- Außenbauwerke	Holzgartenhaus ca. 5,00 m x 3,20 m, Vordach Verbindungswand Wohnhaus/Werkstatt mit Durchgangstür
- befestigte Flächen	Verbundsteinpflaster, Betonplatten, Ortbeton
- Parkplätze	2 Stck. auf dem Grundstück
- Einfriedungen	Maschendrahtzaun an Metallpfosten lebende Hecke
- Grünanlagen	Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze
- Bäume	Altbestand
- Besonderheiten	Zierteich

Kanaldichtheit

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

Zustand

insgesamt zufriedenstellend
Gartenwege tlw. uneben und vermoost

¹⁰ Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe

¹¹ 400 Volt-Anschluss

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Das hinreichend gepflegte Wohnhaus befindet sich unweit der Innenstadt Detmold. Mit einer Wohnfläche von 130 m² ist es als Familiendomizil geeignet. Der rückwärtige Anbau ermöglicht einen schönen Blick auf den Garten. Die rückwärtig liegende Grundstücksfläche bietet vielfältige Variationen zur gärtnerischen Gestaltung.

Ortslage	mittlere Lagequalität im selbstständigen Ortsteil
Miteigentumsanteil	Zuordnung zu ½ Nach vorläufiger telefonischer Auskunft der Stadt Detmold ist eine Bebauung der rückwärtig liegenden Grundstücksfreifläche gegeben. Insofern liegt hier eine Reservebaulandfläche vor.
Wohnhaus	solider Altbau, baujahrestypische Architektur, Verbesserung des Grundrisses durch Anbau im EG, tlw. kleinräumige Gestaltung im DG
Außenanlagen	große Gartenfreifläche
weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken in Form eines Einfamilienhauses genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Immobilienmarktlage im Bereich der Stadt Detmold ist von einer guten Marktgängigkeit auszugehen.

WERTERMITTLUNG

Methodik der Wertermittlung



-Ableitung des Marktwertes nach § 6 ImmoWertV 2021-

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

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

Qualitätsstichtag

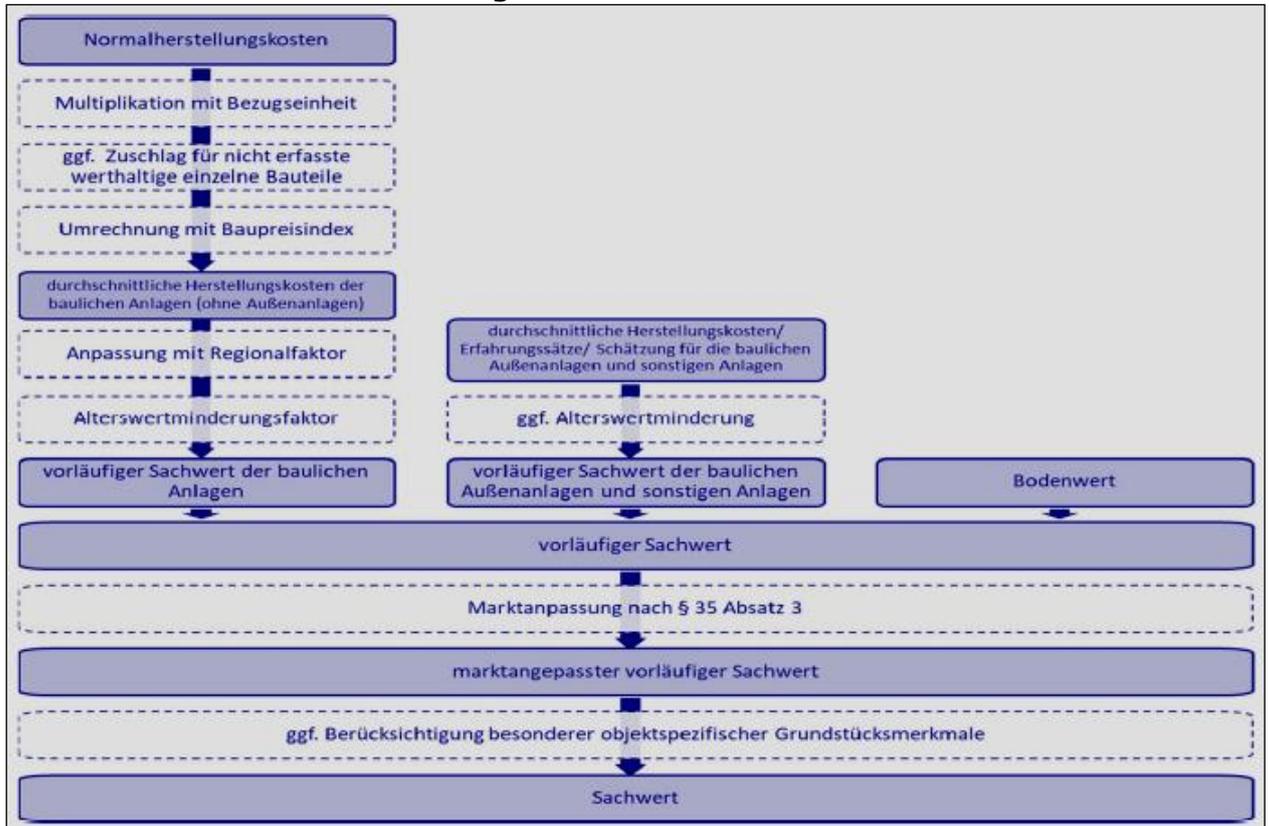
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in aller Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend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

Besonderheit

Als freistehendes Wohnhaus stellt das Bewertungsobjekt eine besondere Art des Wohnungseigentums dar. Der Immobilienmarkt wird es vorrangig als ein Einfamilienhaus ansehen. Die Bewertung erfolgt demnach in der Betrachtungsweise eines Einfamilienhauses. Insofern kommt vorrangig das Sachwertverfahren sowie ergänzend das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Die wertmäßige Auswirkung als rechtlich bestimmtes Wohnungseigentum dokumentiert sich in der Berücksichtigung des Miteigentumsanteils an Grund und Boden.

5. SACHWERT

Methodik der Sachwertermittlung



- Sachwertverfahren nach ImmoWertV -

5.1 Bodenwert

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann hier also nicht seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend den örtlichen Ver-

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

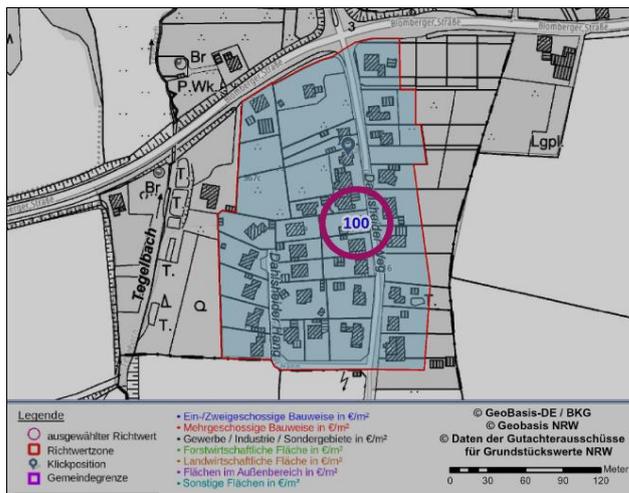
Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualität

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

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Postleitzahl	32760
Gemarkungsname	Vahlhausen
Ortsteil	Dahlshede
Bodenrichtwertnummer	2160186
Bodenrichtwert	100 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Fläche	800 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	90 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	80

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 100 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Lagewert

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

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

Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Dem Bodenrichtwert liegt eine Grundstücksfläche von 800 m² zugrunde. Die Größe des Flurstücks 95 beträgt 1.998 m². Unter Beachtung des Miteigentumsanteils sind 999 m² der Bewertung zugrunde zu legen.

weitere Anpassungen

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

objektangepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert [€/m ²]		100,00		
Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m ²]	80	65,7	80	65,7
Baugrundstücksfläche [m]	800	96,1	999	93,1
Art der baulichen Nutzung	Wohnbauland	100,0	Wohnbauland	100,0
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	regelmäßig	100,0
Baulücke	nein	100,0	Nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,969
individueller Wohnungsbau [€/m²]				96,88

Der Ansatz des objektangepassten Bodenrichtwertes erfolgt mit rd. 97 €/m².

Ermittlung

Bodenqualität [rentierlich]	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbauland	999 m ²	97,00 €	96.903 €
			=====

5.2 Wert der baulichen Anlagen

Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die jeweils dargestellten Beschreibungen sind dabei als beispielhaft zu sehen und dienen der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufgeführt werden. Gebäudemerkmale, die in der Tabelle nicht beschrieben sind, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), einfach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6). Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages vorzunehmen. Eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

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

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

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamt-

nutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer angepasst. Ggf. ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen und steht nicht zwingend im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

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

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

Bei dem sich ergebenden Grundstückssachwert (vorläufiger Sachwert) wird zunächst Schadensfreiheit unterstellt. Die Berücksichtigung evtl. vorliegender substanzieller oder funktionaler Defizite erfolgt im Rahmen der Schadens- und Mängelbeurteilung bei der Darlegung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

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

Gebäudearten

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

Gebäudeart		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
1.01	freistehend KG, EG, ag DG	655	725	835	1005	1260
1.02	KG, EG, nag DG	545	605	695	840	1050
1.03	KG, EG	705	785	900	1085	1360
1.11	KG, EG, OG, ag DG	655	725	836	1005	1260
1.12	KG, EG, OG, nag DG	570	635	730	880	1100
1.13	KG, EG, OG	665	740	850	1025	1285
1.21	EG, ag DG	790	875	1005	1215	1515
1.22	EG, nag DG	585	650	745	900	1125
1.23	EG	920	1025	1180	1420	1775
1.31	EG, OG, ag DG	720	800	920	1105	1385
1.32	EG, OG, nag DG	620	690	790	955	1190
1.33	EG, OG	785	870	1000	1205	1510

Nach Geschossigkeit und Ausbaugrad ist dem Wohnhaus die Gebäudeart 1.01 zuzuordnen.

Bruttogrundfläche¹²

Der Ermittlung der Bruttogrundfläche werden die vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung sämtlicher Geschosse einschl. Anbau und Windfang ergibt sich die Bruttogrundfläche mit insgesamt 270 m².

Normalherstellungskosten 2010¹³

Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl erfolgt auf Grundlage der örtlich festgestellten Ausstattungsmerkmale. Nach sachverständiger Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten ergibt sich die objektbezogene Ausstattungskennzahl mit 2,34. Nach dem Maßstab der Normalherstellungskosten entspricht das einer überwiegend einfachen Ausstattungsqualität. Unter Berücksichtigung der Gebäudeart ermittelt sich der Kostenkennwert mit 762 €/m².

¹² Anlage 9

¹³ Anlage 9

Sonderbauteile

Im Umfang der Bruttogrundfläche nicht enthaltene Sonderbauteile werden wertmäßig zum Herstellungswert wie folgt erfasst:

- überdachte Eingangstreppe 2.000 €
- Kelleraußenausgang 1.500 €
- Schleppgauben 9.000 €
- Gartenabgang 2.500 €

Baupreisindex

Als Baupreisindex wird der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer mit dem Basisjahr 2010 = 100 angewandt.

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude
2024	III (**)	10.10.2024	184,0
2024	II (**)	10.07.2024	182,8
2024	I (*)	10.04.2024	181,2

Nach Angabe des statistischen Bundesamtes liegt stichtagsbezogen der Index für Wohngebäude zum III. Quartal 2024 bei 184,0.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) wird mit 80 Jahren angesetzt.

Gebäudealter

Nach vorliegenden Unterlagen ist als Baujahr 1957 anzunehmen. Als signifikant wertrelevante bauliche Maßnahme hinsichtlich substanzieller und funktionaler Verbesserungen wurde lediglich die Modernisierung des Duschbades festgestellt. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nach dem Punkterastersystem der AGVGA¹⁴.

Objekt	Satz-Nr.	
32760 Detmold, Dalhsheider Weg 7, 9, WE 1	max. Punkte	tats. Punkte
Modernisierungselemente		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	20	1

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

Mit lediglich einem Modernisierungspunkt liegt faktisch keine Modernisierung vor. Insofern ergibt sich rein mathematisch das Gebäudealter aus der Differenz von Baujahr und Bewertungsstichtag mit 67 Jahren.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung erfolgt linear. Die Restnutzungsdauer ergibt sich mit 13 Jahren. In Hinblick auf Bauart, Nutzungsqualität und Pflegezustand wird dem Wohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren zugeordnet. Unter Berücksichtigung von Rest- und Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich der Alterswertminderungsfaktor mit 0,25.

Werkstatt

Der Wertansatz der Werkstatt erfolgt in Hinblick auf Bauart und Größe mit einem Zeitwert von pauschal 4.500 €.

Außenanlagen

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

¹⁴ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW

Ermittlung

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Wohnhaus	270 m ²	762 €	205.740 €
<u>Sonderbauteile</u>			
überdachte Eingangsstufen			2.000 €
Kelleraußenausgang			1.500 €
Schleppgauben			9.000
Gartenabgang			2.500 €
Herstellungskosten 2010			220.740 €
<u>Herstellungskosten zum Stichtag</u>			
Index Baupreis 2010	100,0		
Index Stichtag	184,0		
Umrechnungsfaktor	1,84		
Herstellungskosten			406.162 €
Regionalfaktor	1,0		
regionalisierte Herstellungskosten			406.162 €
<u>Alterswertminderung</u>			
wertrelevantes Alter	60 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor	0,25		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			101.541 €
Zeitwert Werkstatt			4.500 €
Zeitwert Außenanlagen			8.000 €
			€
Bodenwert			96.903 €
vorläufiger Sachwert			210.944 €

Marktanpassung

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

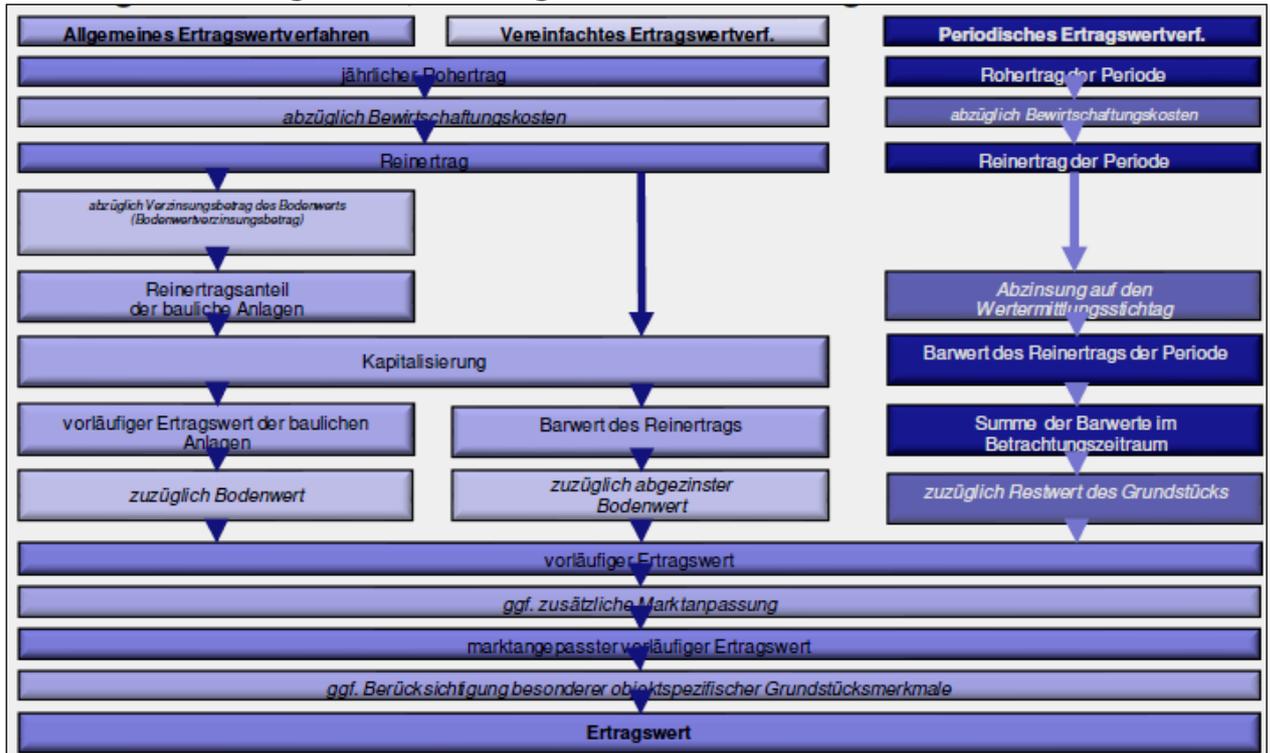
Für das vorliegende Bewertungsobjekt ermittelt sich unter Berücksichtigung der festgestellten Merkmale sowie Anwendung der aus Kauffällen abgeleiteten Korrekturwerte der objektspezifische Sachwertfaktor wie folgt:

che zugrunde. Nach Auskunft der Stadt Detmold ist die Erschließungsanlage „Dahlsheider Weg“ noch nicht endgültig hergestellt im Sinn des Baugesetzbuch. Ein Erschließungsbeitrag fällt nach endgültiger Herstellung noch an. Der Erschließungsbeitrag wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Baukosten ermittelt. Zurzeit liegt der Erschließungsbeitrag bei ca. 20 €/m² Grundstücksfläche.

- Werteinfluss Erschließung	999 m ² * 20 €/m ²	-19.980 €
		<hr/>
		172.636 €
Sachwert	gerundet	172.600 €
		=====

6. ERTRAGSWERT

Methodik der Ertragswertermittlung



Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Nach § 27 Abs. 5 Ziffer 1-3 ImmoWertV stehen folgende Verfahrensvarianten zur Anwendung

- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren
 Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- § 30 das periodische Ertragswertverfahren
 auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Nach örtlichem Aufmaß beträgt die Gesamtwohnfläche 130 m². Einfamilienhäuser dienen in aller Regel der Eigennutzung und werden daher nicht über einen auf Mieteinkommen basierenden Ertrag verwertet. Aufgrund einer niedrigen Kapitalverzinsung stellen sie auch bei tatsächlicher Vermietung keine Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Der allgemeine Immobilienmarkt betrachtet sie vielmehr zur individuellen Gestaltung der Wohnsituation und des -umfeldes. Weiterhin liegt für diese Grundstücksart ein aus dem Marktge-

schehen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz nicht vor. Eine Ermittlung des Ertragswertes kann insofern nur im Rahmen einer groben Schätzung und weitgehend ohne Marktbezug vorgenommen werden. Die Darstellung des Grundstücksertragswertes wird aufgrund fehlender Datenlage sowie einer ungenauen Wertaussage nicht durchgeführt.

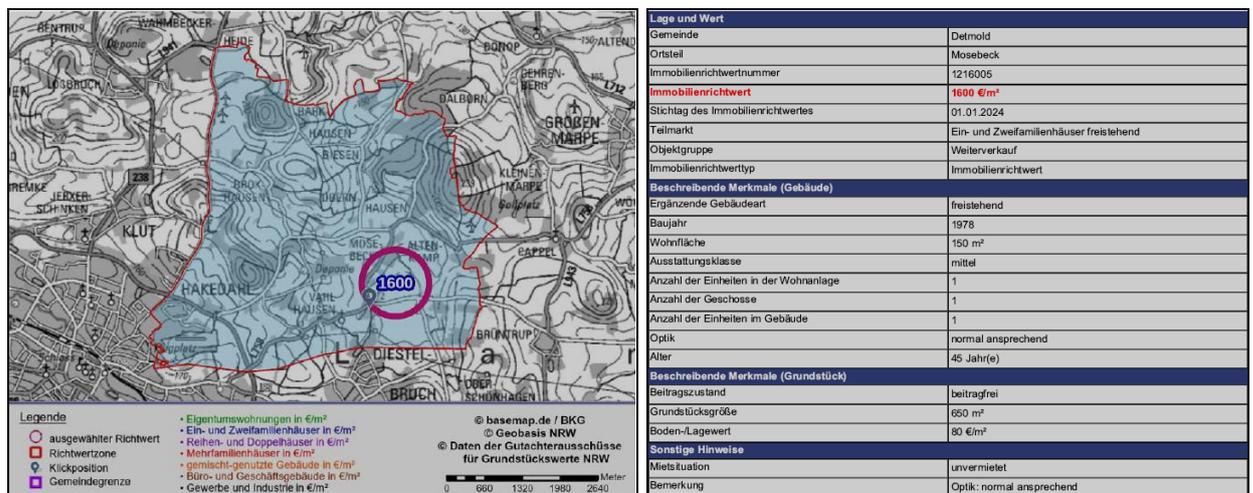
7. VERGLEICHSWERT

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser. Immobilienrichtwerte geben zum Weiterverkauf eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Die Normierung gilt weiterhin für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwertzone

Die Richtwertzone der vorliegenden Ortslage ist wie folgt festgelegt:



Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.600 €/m² aus. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Objektangepasster Immobilienrichtwert

- Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 80 €/m². Der Lagewert des Bewertungsobjektes entspricht diesem Merkmal.

- Baugrundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Baugrundstücksfläche von 650 m². Dem Bewertungsobjekt wird ein Miteigentumsanteil von 999 m² zugeordnet.

- Wohnfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Wohnfläche von 150 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 130 m² auf.

- Alter

Dem Immobilienrichtwert liegt ein Gebäudealter von 45 Jahren zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist ein Alter von 67 Jahren auf.

- Bauweise

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf ein freistehendes Gebäude. Das Bewertungsobjekt entspricht diesem Merkmal.

- Optik

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

8. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Werableitung

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

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

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Einfamilienhäuser werden am Immobilienmarkt über die substanzielle und funktionale Qualität sowie insbesondere über die Ortslage gehandelt. Die Qualität der Ortslage stellt sich im Wesentlichen durch die Werthöhe des Grund und Bodens dar. Der Wertanteil der aufstehenden Baulichkeiten ermittelt sich vorrangig substanziell. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt insofern vorrangig auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend betrachtet. Mit einer Abweichung von rd. 15 % liegt eine mäßige Übereinstimmung vor.

Der Grundstücksverkehrswert des Wohnungs-/Teileigentums Nr. 1

32760 Detmold, Dahlsheider Weg 7

wird ermittelt mit 175.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG
zum Stichtag 21.11.2024

175.000 €

9. PLAUSIBILITÄT

Eine Plausibilitätskontrolle erfolgt über den Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
2010-2022	15	592	156	2.882,12	443.400,04
1995-2009	43	579	150	2.484,23	362.772,09
1975-1994	94	630	151	2.129,29	312.873,40
1950-1974	181	624	150	1.553,94	222.252,10
1920-1949	1	476	190	1.015,79	193.000,00
bis 1919	4	632	155	853,31	116.175,00

Nach statistischer Erhebung im Kreis Lippe liegt der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche der Altersklasse 1950 - 1974 bei rd. 1.554 €. Die Angabe bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Unter Berücksichtigung eines fiktiv abgabenfreien Bewertungsobjektes ergibt sich eine Abweichung von rd. 5 %. Damit liegt eine gute Plausibilisierung vor.

Unter Berufung auf den geleisteten Eid versichere ich, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

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

Detmold, den 12.12.2024

10. ANLAGEN

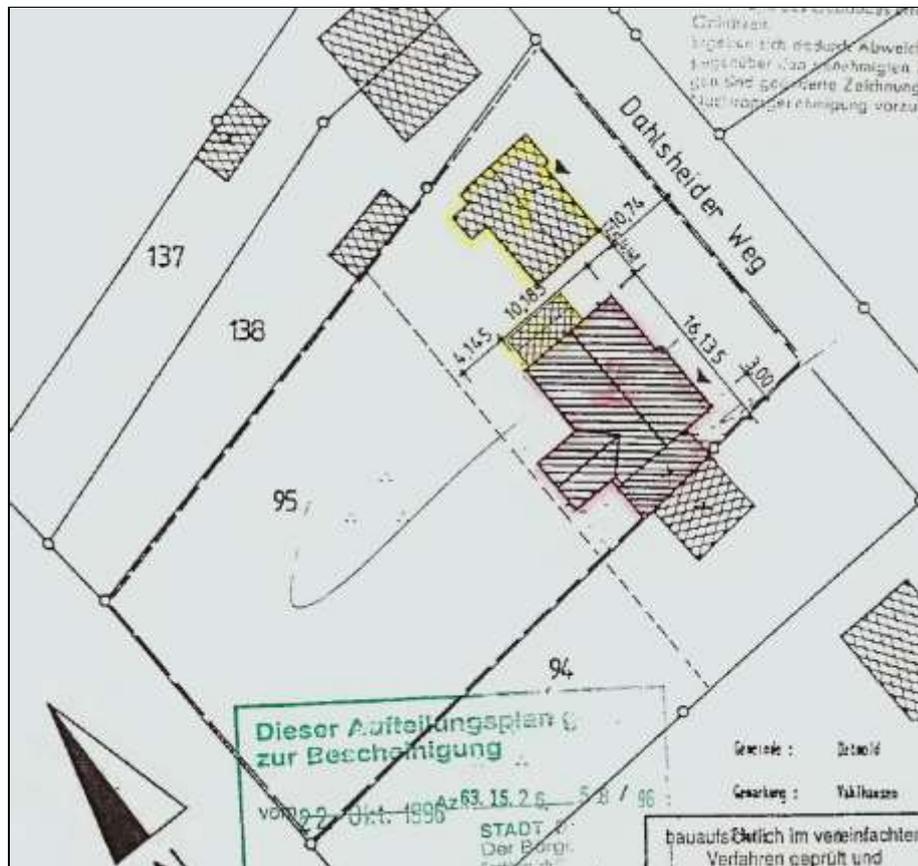
Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Technische Berechnungen
Anlage 10	Fotodokumentation ¹⁶

¹⁶ Von der Veröffentlichung der Innenraumaufnahmen wurde zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.

skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



- skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters -



- Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung -

Die Baudaten sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen sowie örtlichem Aufmaß, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Ansätze nach Planangaben wurden örtlich stichprobenhaft überprüft.

Bruttogrundfläche

Einfamilienhaus	$(10,49 * 7,24 + 2,99 * 0,64) * 3$	=	233,58 m ²
Anbau	$5,29 * 3,08 * 2$	=	32,59 m ²
Windfang	$2,49 * 1,54$	=	3,83 m ²
		=	270,00 m²

Normalherstellungskosten 2010

AktENZEICHEN: k44/24						
Objekt : 32760 Detmokld, Dalhsheider Weg 7, 9, WE 1				Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Baujahr: 1957				Restnutzungsdauer: 16 Jahre		
Modernisierungsgrad: 1 Punkte				lineare Alterswertminderung: 80,0 %		
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,4	0,6				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,8	0,3			11
Innenwände und Türen		0,2	0,8			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,7	0,3			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,34
Außenwände	$0,4 \times 23\% \times 655 + 0,6 \times 23\% \times 725$					160 €/m ² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 725$					109 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$0,75 \times 11\% \times 725 + 0,25 \times 11\% \times 835$					83 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$0,2 \times 11\% \times 725 + 0,8 \times 11\% \times 835$					89 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11\% \times 725 + 0,5 \times 11\% \times 835$					86 €/m ² BGF
Fußböden	$0,7 \times 5\% \times 725 + 0,3 \times 5\% \times 835$					38 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 835$					75 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 835$					75 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 725 + 0,5 \times 6\% \times 835$					47 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					762 €/m² BGF

Wohnfläche

- Erdgeschoss

Wohnen	$3,31 * 3,77$	=	12,48 m ²
Essen	$3,72 * 4,20 + 2,09 * 0,36$	=	16,38 m ²
Anbau	$4,67 * 2,73$	=	12,75 m ²
Küche	$2,42 * 4,23 - 0,33 * 0,48$	=	10,08 m ²
Speisekammer	$2,44 * 1,11$	=	2,71 m ²
Arbeiten	$3,49 * 2,78 - 0,33 * 0,29$	=	9,61 m ²
Bad	$2,40 * 1,71$	=	4,10 m ²
Treppenflur	$3,71 * 2,32 - 2,58 * 0,90$	=	6,29 m ²
Windfang	$1,99 * 1,28$	=	2,55 m ²

- Dachgeschoss

Zimmer 1	$3,47 * 2,74 - 3,47 * 0,80 * 0,5 - 0,32 * 0,30$	=	8,02 m ²
Zimmer 2	$3,47 * 3,75 - 3,47 * 0,80 * 0,5$	=	11,62 m ²
Zimmer 3	$3,74 * 4,20 - 1,05 * 0,84 * 0,5$	=	15,27 m ²
Zimmer 4	$2,43 * 3,20 - 2,43 * 0,84 * 0,5 + 0,87 * 0,87 - 0,34 * 0,48$	=	7,35 m ²
Duschbad	$1,46 * 3,37 - 1,46 * 0,91 * 0,5 + 0,90 * 1,08 - 0,90 * 0,59 * 0,5$	=	4,96 m ²
Flur	$0,98 * 1,02$	=	1,00 m ²
Treppenflur	$3,73 * 2,31 - 2,06 * 0,79 * 0,5$	=	7,80 m ²
Treppe	$1,66 * 1,06 + ((1,06 + 0,48) * 0,5) * 0,98$	=	-2,51 m ²

130,46 m²



-1- Straßenansicht von Südosten



-2- Straßenansicht von Nordosten



-3- Rückansicht



-4- Hauseingang



-5- Kellerausgang



-6- Werkstatt



-7- Rückansicht Werkstatt



-8- Gartenhaus



-9- Hausgarten (Reservebauland)



-10- „Dahlsheider Weg“



-11- Treppe EG



-12- Kellerabgang



-13- Heizung



-14-



-15-



-16-

Schadensbilder

Schadenslegende	
14	Laibungsschimmel Zimmer 4
15	poröse Unter- spannbahn
16	Belagsablösungen an Gartenabgang
17+18	Risse und Sockel- feuchte Wohnhaus und Anbau



-17-



-18-