

Auftraggeber: Amtsgericht Detmold

Aktenzeichen: 21 K 35/24

Gutachten- Nr.: GAD 2025.02

Datum: 20.03.2025

Dipl.-Ing. Gabriele Stork  
Sachverständige für Immobilienbewertung  
(EIPOS)

 **Ingenieurkammer-Bau**  
Nordrhein-Westfalen

**Mitglied der Kammer**

Lärchenweg 5  
32805 Horn – Bad Meinberg  
Tel. 05234 204 256  
Mobil 0160 8423 616  
Info@gs-immobilienbewertung.de

## Gutachten

Über den Verkehrswert gem. § 194 BauGB

des bebauten Grundstücks in 32758 Detmold, Hermann-Funke-Straße 2, Gemarkung Pivitsheide  
VH, Flur 2 Flurstück 1615



Zum Wertermittlungstichtag, dem 06.02.2025 wurde folgender Verkehrswert ermittelt:

**330.000 €**

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

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen  
und zwei als PDF-Datei

Das Gutachten besteht aus 73 Seiten, davon 8 Anlagen auf 24 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 Carport
--------	-----------------------------

Wertermittlungsstichtag	06.02.2025
Qualitätsstichtag	06.02.2025
Ortstermin	06.02.2025

Flurstück1615	
Grundstücksgröße	590 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Bodenwert relativ	196 €/m <sup>2</sup>
Vorläufiger Bodenwert absolut	<u>115.640 €</u>

Baujahr des Wohnhauses	1995
Anzahl der Wohnungen	1
Wohnflächen insgesamt	Ca.121 m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	50 Jahre

Herstellungskosten der baulichen Anlagen am WST	417.006 €
Alterswertfaktor	62,5 %
Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	260.626 €
Vorläufiger Sachwert /Zeitwert der Außenanlagen	9.500 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Nebenanlagen	24.000 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Nebengebäude	11.000 €
Vorläufiger Bodenwert	114.140 €
Vorläufiger Sachwert	420.766 €
Allgemeine Marktanpassung	0,85
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	357.651 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	-14.200 €
Sachwert	<u>343.451 € / rd. 343.000</u>

Vergleichswert mittelbar	<u>rd. 284.000</u>
--------------------------	--------------------

Verkehrswert	<b>330.000 €</b>
--------------	------------------

Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (mängelfrei)	Ca. 2.596 €/m <sup>2</sup>
--	----------------------------

### Abkürzungsverzeichnis

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

## Inhalt

1.	Allgemeine Angaben.....	6
1.1.	Auftraggeber .....	6
1.2.	Aktenzeichen .....	6
1.3.	Zweck des Gutachtens .....	6
1.4.	Nähere Bezeichnung des Objekts .....	6
1.5.	Grundlagen des Gutachtens.....	6
1.6.	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	7
1.7.	Allgemeine Bedingungen.....	7
1.8.	Wertermittlungsstichtag (WST).....	8
1.9.	Qualitätsstichtag .....	8
1.10.	Ortsbesichtigung.....	8
1.11.	Denkmalschutz .....	9
1.12.	Besonderheiten.....	9
1.13.	Ende der Recherchen.....	9
2.	Beschreibung der Grundstücksmerkmale .....	9
2.1.	Lage .....	9
3.	Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3.1.	Liegenschaftskataster .....	12
3.2.	Grundbuch .....	13
3.3.	Baulastenverzeichnis.....	13
3.4.	Altlastenkataster .....	14
3.5.	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	14
3.6.	Entwicklungszustand .....	15
3.7.	Abgabenrechtliche Situation .....	15
3.8.	Obligatorische Rechte .....	15
3.9.	Energieausweis .....	16
3.10.	Schutzgebiete .....	16
3.11.	Starkregen- u. Hochwassergefahren.....	16
4.	Tatsächliche Eigenschaften.....	17
4.1.	Identifikation.....	17
4.2.	Erschließung .....	17
4.3.	Beschaffenheitsmerkmale .....	18
4.4.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	18
4.4.1.	Vorbemerkungen .....	18
4.4.2.	Baujahr.....	18
4.4.3.	Bauweise des Gebäudes.....	19
4.4.4.	Wesentliche Ausstattungsmerkmale .....	20

4.4.5.	Zustand des Bewertungsobjektes .....	23
4.4.6.	Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung .....	24
4.5.	Kennzahlen .....	25
4.5.1.	Bebaute Fläche /Grundfläche .....	25
4.5.2.	Grundflächenzahl (GRZ).....	26
4.5.3.	Bruttogrundfläche .....	26
4.5.4.	Wohnfläche .....	27
4.5.5.	Wohnflächenfaktor 1 .....	28
4.5.6.	Wohnflächenfaktor 2 .....	28
5.	Wertermittlung .....	28
5.1.	Beschreibung der drei Verfahren.....	29
5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahren .....	29
5.3.	Ermittlung des Bodenwertes.....	30
5.4.	Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021 .....	32
5.4.1.	Begriffe und Wertansätze .....	33
5.4.2.	Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag .....	42
5.4.3.	Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen .....	42
5.4.4.	Zeitwert der Außenanlagen .....	43
5.4.5.	Zeitwert der Nebenanlagen .....	43
5.4.6.	Zeitwert der Nebengebäude .....	43
5.4.7.	Vorläufiger Bodenwert .....	43
5.4.8.	Vorläufiger Sachwert .....	43
5.4.9.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert .....	43
5.4.10.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	43
5.4.11.	Sachwert.....	43
5.5.	Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021.....	43
5.5.1.	Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes .....	43
5.5.2.	Vergleichswert, mittelbar mit Hilfe des Immobilienrichtwertes .....	46
6.	Verkehrswert 2.....	46
7.	Anlagen.....	49
7.1.	Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage .....	49
7.2.	Liegenschaftskarte.....	49
7.3.	Liegenschaftsnachweis.....	49
7.4.	Bodenrichtwertkarte u. Beschreibung.....	49
7.5.	Baulast / Lageplan .....	49
7.6.	Bauzeichnungen .....	49
7.7.	Fotos .....	49
7.8.	Standardstufen .....	49

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1. Auftraggeber**

Amtsgericht Detmold

### **1.2. Aktenzeichen**

21 K 035/24

### **1.3. Zweck des Gutachtens**

Verkehrswertermittlung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

### **1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts**

Es handelt sich um ein mit einem Einfamilienhaus und einem Carport bebautes Grundstück

### **1.5. Grundlagen des Gutachtens**

- Der mir erteilte Auftrag vom 28.11.2024 / eingegangen am 06.12.2024
- Auszug aus dem Grundbuch /Kopie vom 19.08.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Lippe vom 31.01.2025
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster – des Kreises Lippe vom 31.01.2025
- Auskunft aus dem Baulastenkataster – der Stadt Detmold vom 20.03.2025
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks von der Stadt Detmold vom 18.02.2025
- Bauakte aus dem Bauarchiv des Kreises Lippe vom 27.01.2025
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Lippe und der Stadt Detmold
- Als einschlägige Literatur:
  - Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023
  - Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ 9. Auflage 2022
  - Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2024/2025 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
  - Unglaube „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung / 2021, Reguvis Fachmedien
  - Kröll, Hausmann „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015

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

## 1.6. Wesentlich rechtliche Grundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist:

### **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 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

### **Grundbuchordnung (GBO)**

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

## 1.7. Allgemeine Bedingungen

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

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.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Auch 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.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Die beigefügten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauungen geben. Die in dem Gebäude vorhandenen Möbel einschließlich der Küchenmöbel sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

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 Urnehmerschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüber hinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung der Sachverständigen gestattet und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung der Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

### **1.8. Wertermittlungsstichtag (WST)**

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 06.02.2025

### **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 06.02.2022

### **1.10. Ortsbesichtigung**

06.02.2025

Teilnehmer:

### **Beteiligte**

Herr Xxxx XXXX

Frau Xxxx XXXX-XXXX war auch im Haus, hat aber nicht aktiv an der Ortsbesichtigung teilgenommen

### **Sachverständige**

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Stork

## **1.11. Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal in der Karte für Denkmäler des Geoportals der Stadt Detmold eingetragen.

## **1.12. Besonderheiten**

keine

## **1.13. Ende der Recherchen**

20.03.2025

## **2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale**

### **2.1. Lage**

#### **Bundesland**

Nordrhein-Westfalen

#### **Regierungsbezirk**

Detmold

#### **Kreis**

Lippe

*„Der Landkreis Lippe ist 1246 km<sup>2</sup> groß und liegt im Dreieck der Großstadtregion Ruhrgebiet, der Documenta-Stadt Kassel und der Landeshauptstadt von Niedersachsen Hannover, sowie im Zentrum zwischen Teutoburger Wald und Weser. Hier leben in 16 Städten und Gemeinden ca. 350.000<sup>1</sup> Einwohner. Der Kreis ist mit zwei Heilbädern und vielen Heilquellen eine Gesundheits- und Wellnessregion. Gleichzeitig ist er Teil der leistungsfähigen Industrie- und Dienstleistungsregion Ostwestfalen-Lippe.“<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> Zahlen, Daten und Fakten - Kreis Lippe (kreis-lippe.de)31.12.2023

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

## Stadt

Detmold

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

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

Die Stadt gliedert sich in 27 Ortsteile.

## Stadtteil

Pivitsheide V. H.

## Einwohner

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

Ca. 3.500<sup>4</sup> in Pivitsheide V. H.

## Kaufkraftindex

102.9 (im Vergleich Kreis Lippe 95,8)<sup>5</sup>

## Arbeitslosenzahl

Kreis Lippe 6,0 %

im Vergleich:

NRW 7,9 %

Bundesrepublik 6,4 %<sup>6</sup>

## Demographische Entwicklung

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

## Entfernungen

Zum Stadtzentrum / Rathaus: ca. 6,0 km

Zur nächsten Großstadt: ca. 24 km (Bielefeld) Oberzentrum in OWL

Ca. 35 km (Paderborn) Oberzentrum in OWL

<sup>3</sup> Bevölkerung nach Gemeinden NRW | Landesbetrieb IT.NRW Stand 31.132.2023

<sup>4</sup> Pivitsheide V.H. – Bürgerfunk-Detmold

<sup>5</sup> Kennzahlen Lippe 2023/2024 IHK Lippe

<sup>6</sup> Bund, Länder und Kreise - Lippe - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) Februar. 25

<sup>7</sup> [http://geo.kreislippe.de/fileadmin/Texte/laendl\\_entw/Bevoelkerungsprognose2025\\_Gemeinden\\_A4.pdf](http://geo.kreislippe.de/fileadmin/Texte/laendl_entw/Bevoelkerungsprognose2025_Gemeinden_A4.pdf)

Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg  
GAD 2025.02

## **Nähere Umgebung**

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

## **Verkehrsanbindung**

### Öffentliches Verkehrsnetz:

Die nächste Bushaltestelle "Detmold-Pivitsheide VH-Deppe" ist ca. 450 m entfernt. Hier verkehrt die Buslinie des Detmolder Stadtverkehrs.

Die Bahnstation der DB für Regionalverkehr in der Kernstadt Detmold ist ca. 6 km entfernt. Von hier können die ICE-Bahnhöfe in Altenbeken sowie die in Bielefeld oder Herford erreicht werden.

### Öffentliches Straßennetz

Autobahnkreuz A2 (Oberhausen-Hannover) und A 33 (Verbindung der A 30 und A 44) ist ca. 19 km entfernt.

Die nächste Bundesstraße, die B 66 ist über den Hellweg nach ca. 6,5 km zu erreichen.

## **Flughafen**

Der Flughafen Paderborn ist ca. 48 km entfernt und über die A 33, die B1 und die Landstraßen 776 / 751 in ca. 45 Min. gut erreichbar.

## **Immissionen**

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

## **Infrastruktur**

### Schulen:

- Grundschule  
„Kusselberg-Schule“ /ca. 1,3 km entfernt  
„Hasselbach-Schule“ /ca. 1,6 km entfernt
- Weiterführende Schulen

In der Kernstadt Detmold /Busverkehr)

### Hochschulen - Universitäten

#### Detmold

Hochschule für Musik und Technische Hochschule OWL (ca. 6 km/ Bus oder PKW)

#### Lemgo

Technische Hochschule OWL (ca. 14 km)

#### Bielefeld

Universität Bielefeld ca. 27 km

#### Paderborn

Universität Paderborn ca. 41 km

Kindergarten:

Ev. Kindertagesstätte, ca. 1,2 km

Einkaufsmöglichkeiten:

Im Stadtteil leicht erweiterte Grundversorgung (ca. 1,6 km)

Weitere Angebote im Stadtzentrum

Geldinstitute

Im Stadtteil (ca. 1,6 km)

Kulturangebote:

Landestheater und Musikhochschule in der Kreisstadt Detmold

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

Medizinische Versorgung:

Apotheke im Stadtteil

Allgemeinmediziner, Fachärzte und Klinikum im Stadtzentrum

Parkplätze:

Doppelcarport. Im Öffentlichen Straßenraum sind explizit keine Parkplätze ausgewiesen.

**Lagebeurteilung- insgesamt**

- Leicht erweiterte Grundversorgung im Stadtteil
- Kindergarten und Grundschule noch fußläufig erreichbar
- Relative Nähe zum Stadtkern und zum Fernstraßennetz
- PKW empfohlen

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

Beim Bodenwert, bei der Marktanpassung

**3. Rechtliche Gegebenheiten**

**3.1. Liegenschaftskataster**

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster (Stand 31.01.2025) nachgewiesen unter:<sup>8</sup>

Regierungsbezirk	Detmold
Kreis:	Lippe
Gemeinde:	05766020 Detmold
Gemarkung:	2163 Pivitsheide V.H.

---

<sup>8</sup> Siehe Anlage 6.3

Flur:	2
Flurstück:	1615
Grundstücksfläche:	590 m <sup>2</sup>
Lagebezeichnung:	07369 Hermann-Funke-Straße 2
Tatsächliche Nutzung	590 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche

### 3.2. Grundbuch

Grundbuchstand Kopie vom:	30.09.2024
Letzte Änderung:	21.08.2020
Grundbuchbezirk:	052003 Detmold
Amtsgericht:	2303 Detmold
Grundbuchblatt:	23151
<b>Laufende Nr.</b>	<b>1</b>
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freiflächen Hermann-Funke-Straße 2

In Abteilung I sind zur lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgende Eigentümer eingetragen:

Lfd. Nr. 3 a) Xxxx XXXX-XXXX

Lfd. Nr. 3 b) Xxxx XXXX

Die Eintragung erfolgte am 29. Juni 1995

In Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ ist unter der lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu den lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis folgende Eintragung vorhanden:

*„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Detmold, 21 K 35/24) Eingetragen am 30.09.2024.“*

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

### 3.3. Baulastenverzeichnis

Laut Auskunft der Stadt Detmold, Frau XXXX vom 19.03.2025 ist das Bewertungsobjekt im Baulastenverzeichnis der Stadt/ Pivitsheide V.H. eingetragen.

Band: 1

Blatt Nr.: 63

Der Inhalt der Eintragung lautet:

*“Die künftige Bebauung der Grundstücke Gemarkung Pivitsheide VH, Flur 2, Flurstücke 1557, 1558, 1559, ist in eingeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 38 – 40 Grad durchzuführen. Diese Bauweise ist bei Grundstücksteilungen auf die aus den Flurstücken 1557, 1558, und 1559 neu gebildeten Grundstücke zu übertragen.*

*Der Lageplan des Kreises Lippe – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – vom 15.01.1991, auf dem die mit Baulast belegten Grundstücke grün angelegt wurden, ist Gegenstand dieser Eintragung.*

*Eingetragen unter Bezugnahme auf die Erklärung vom 31.01.1991 Detmold, den 06.02.1991 ..... ” (Lageplan siehe Anlage 7.5)*

### **3.4. Altlastenkataster**

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe, Herrn XXXX, vom 31.01.2025 ist das Bewertungsgrundstück im Kataster des Kreises nicht als Fläche mit potentielltem Bodenbelastungsverdacht aufgrund der Vornutzung als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Die erteilte Auskunft beinhaltet den momentanen Kenntnisstand. Der Kreis Lippe übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster.

Die Wertermittlung erfolgt daher auf der Basis „altlastenfreier Zustand“.

### **3.5. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

Bebauungsplan Nr.20-5 “Hasselbach /nördliche Oerlinghauser Straße” ist seit dem 17.12.1969 rechtskräftig. Danach liegt das Bewertungsobjekt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), die höchstzulässige Geschoszahl beträgt zwei und eine offenen Bauweise ist vorgeschrieben.

Weitere Einzelheiten können dem Geoportal der Stadt entnommen werden. <sup>9</sup>

Der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold weist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche aus.

In der Bauakte der Stadt Detmold Lippe befanden sich folgende Unterlagen:

**06.07.1994**

Bauantrag für ein EFH mit zwei Stellplätzen

**17.10.1994**

Bauschein / Baugenehmigung

**11.03.1996**

Abnahme der fertiggestellten baulichen Anlage

**26.04.1997**

Bauantrag für ein Doppelcarport

**26.08.1997**

Baugenehmigung

---

<sup>9</sup> geoportal.detmold.de

**15.04.1999**

Abnahme der fertigen baulichen Anlage

### **3.6. Entwicklungszustand**

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

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

2. Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

3. Rohbauland

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

4. Baureifes Land

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

5. Sonstige Flächen

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

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um baureifes Land.

### **3.7. Abgabenrechtliche Situation**

Nach telefonischer Auskunft der Stadt Detmold, Herrn XXXX, vom 07.03.2025 sind die angrenzenden Straßen im Bereich des Bewertungsobjektes nicht endausgebaut. Beiträge und Abgaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Hermann-Funke-Straße durch einen Vorfinanzierungsvertrag abgegolten. Für die Straße "Kupferbent" sind die Beiträge und Abgaben nach BauGB nicht abgegolten.

Beiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind abgegolten.

### **3.8. Obligatorische Rechte**

Mietverhältnisse sind der Sachverständigen nicht bekannt.

### 3.9. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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.*

### 3.10. Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 05.03.2025) nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, aber in einem Wasserschutzgebiet „Zone III A“.

### 3.11. Starkregen- u. Hochwassergefahren

In den letzten Jahren sind immer mehr „Umweltkatastrophen“ aufgetreten. Egal ob es ein Platzregen ist, der Straßen und Häuser überspült oder Dauerregen, der auch kleine Bäche zu reißenden Flüssen werden lässt.

Nach § 73 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist durch die zuständigen Behörden der Länder das Hochwasserrisiko zu bewerten und danach sind die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete) zu bestimmen.

Das „Hochwasserrisiko“ ist in § 73 Absatz 1 WHG definiert: Es ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen.

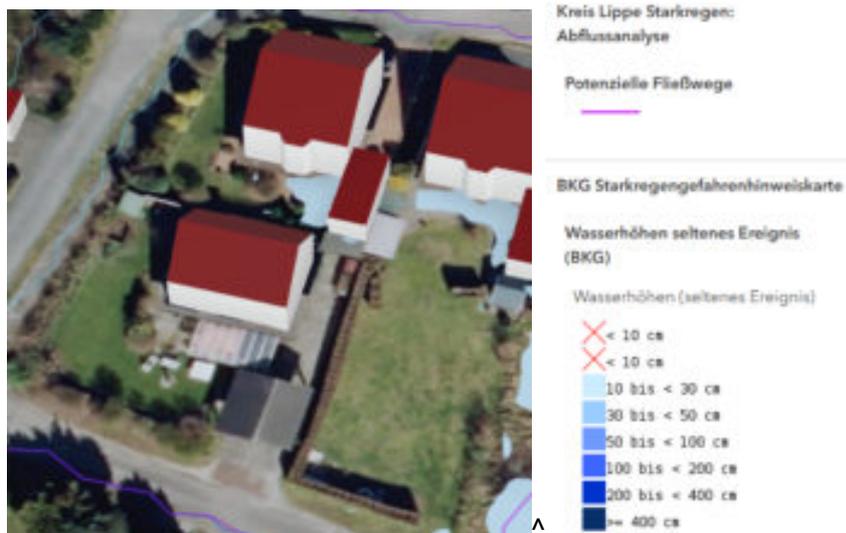
Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.<sup>10</sup>

Bei Starkregen ist laut folgender Karte auf dem Bewertungsgrundstück ebenfalls nicht mit einer Wasseransammlung zu rechnen.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten | flussgebiete.nrw

<sup>11</sup> <https://kreis-lippe.maps.arcgis.com/>



(Kopie aus dem Internet/geoportal-lippe.de)

## 4. Tatsächliche Eigenschaften

### 4.1. Identifikation

#### Lage/Adresse

Das Objekt wurde von der Sachverständigen unter der im Grundbuch angegebenen Adresse gefunden.

#### Größe

Grundstücksmaße

Straßenlänge: ca. 46,00 m

Ø Breite: ca. 23,00 m

Ø Tiefe: ca. 24,50 m

Die Maße wurden im Ortstermin grob abgeschritten und dem Onlineportal „Tim online“ entnommen. Sie plausibilisieren die im Liegenschaftsnachweis angegebene Grundstücksgröße von 590 m<sup>2</sup> (23,00 m x 25,00 m = 575 m<sup>2</sup>).

#### Nutzung

Während der Ortbesichtigung wurde festgestellt, dass für das Bewertungsobjekt wie im Liegenschaftsnachweis angegeben, eine wohnliche Nutzung geplant ist.

### 4.2. Erschließung

Das bebaute Eckgrundstück grenzt im Westen an die Straße „Kupferbent“ und im Süden an die Hermann Funke Straße.

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

### 4.3. Beschaffenheitsmerkmale

Der Zuschnitt des relativ rechtwinkligen Eckgrundstücks sowie die Stellung der baulichen Anlagen und die Lage zu den anliegenden Straßen können dem beiliegenden Ausschnitt aus der Flurkarte entnommen werden.

Die Hermann-Funke-Straße und auch die Straße „Kupferbent“ ist im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert.

Die Straße „Kupferbent“ verfügt auf der östlichen Seite, angrenzend an das Bewertungsgrundstück über einen Fußweg, der ebenfalls asphaltiert ist.

Das Grundstück ist begrünt mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen.

Die Hofflächen sind gepflastert. (graue Betonsteine)

Im Garten bestehen einige Gehwege und Terrassen-Flächen aus Holz.

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

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

### 4.4. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### 4.4.1. Vorbemerkungen

Vergl. 1.7.

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

#### 4.4.2. Baujahr

1995

Modernisierungen / Instandhaltungen

**Außenwände**

**Dach**

**Innenwände und Türen**

- 2018/2019

Neue Zimmertüren

**Decken und Treppen**

### **Fußböden**

- 2018/2019

Neue Oberbeläge Parkett /Holzdielen Im Erd- und Obergeschoss

### **Sanitär**

- 2017

Neue Dusche im Bad

### **Heizung**

- 2019

Installation einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach

### **Sonstige Technische Ausstattungen**

#### **Besondere Bauteile**

- 2019

Neuer Terrassenbelag

Terrassenüberdachung mit Sonnenschutz

#### **4.4.3. Bauweise des Gebäudes**

- Massiv
- eingeschossig
- Satteldach
- voll unterkellert
- voll ausgebautes Dachgeschoss

#### Außenwände

Keller: Mauerwerk  
Erd- und Dachgeschoss: Mauerwerk (36,5 cm stark)

#### Fassade

Putz

#### Innenwände

Mauerwerk

#### Fundamente

Beton

#### Dachkonstruktion

Satteldach / Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung  
Im ausgebauten Bereich mit Zwischensparrendämmung und Holzverkleidung  
Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer  
Kaminkopf verkleidet

Kellergeschoss:	Betondecke
Erdgeschoss:	Betondecke
Dachgeschoss:	Kehlbalkenlage

#### Geschosstreppe

Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Metallgeländer und ohne Setzstufen

#### **4.4.4. Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

##### **Grundriss-Gestaltung**<sup>12</sup>

Einfamilienhaus baujahrtypisch

##### Keller

4 Kellerräume:

Heizungskeller, Waschkeller, Vorratskeller, großer Kellerraum (mit Heizkörper) und Flur mit Treppe

##### Erdgeschoss

Diele, Gäste WC, Abstellraum, Wohn-Esszimmer, Küche

##### Dachgeschoss

3 Schlafräume, Bad und Flur

##### Gemessenen lichte Höhen:

Kellergeschoss: 2,06 m

Erdgeschoss: 2,53 m

Dachgeschoss: 2,50 m

##### **Ausrichtung**

Der Hauseingang ist nach Osten und das Wohn-Esszimmer nach Süden und Westen ausgerichtet.

##### **Belichtung/Besonnung**

Besonnung und Belichtung sind gut

##### **Barrierefreiheit**

Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

##### **Lüftung**

Natürlich über Fenster

---

<sup>12</sup> Bauzeichnungen siehe Anhang

### **Fußboden**

#### Keller

Beton mit Estrich – im Flur Fliesenbelag

#### Erdgeschoss

Parkett und Fliesen

#### Dachgeschoss

Parkett und Fliesen

### **Fenster**

#### Kellergeschoss

Holzfenster und Kunststofffenster mit Doppelverglasung

#### Erdgeschoss

Holzfenster mit Doppelverglasung

#### Dachgeschoss

Holzfenster mit Doppelverglasung

### **Fensterbänke**

Außen: Stein

Innen: Holz

### **Haustür**

Einflügelig aus Holz mit Glaseinsatz und Seitenteil (ebenfalls mit Glaseinsatz)

### **Innentüren**

#### Kellergeschoss

Holztüren einfach mit Stahlzargen

#### Erdgeschoss

Holztüren weiß mit Holzzargen / Landhausstil

#### Dachgeschoss

Holztüren weiß mit Holzzargen / Landhausstil

### **Wände und Decken**

#### Keller

Die Wände sind vorwiegend unverputzt / sichtbares Mauerwerk tlw. gestrichen / im großen Kellerraum sind die Wände zum Teil mit Holz verkleidet

#### Erdgeschoss

Die Wände sind verputzt die Nordwand im Wohnzimmer ist mit Holz verkleidet

Im Gäste-WC sind die Wände gefliest

In der Küche ist ein Fliesenspiegel

#### Dachgeschoss

Die Wände sind verputzt und Decken mit Holz verkleidet

Im Bad sind die Wände gefliest

### **Sanitäre Einrichtungen**

#### Kellergeschoss

Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken

#### Erdgeschoss

Gäste-WC mit Waschbecken und wandhängendes WC

#### Dachgeschoss

Badezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne und wandhängendes WC

#### Außen

Wasseranschluss an der Nordwand

#### Besonderheit

*Die Rückstauenebene zur Entwässerung liegt oberhalb des Erdgeschossfußbodens.*

*Für die Waschmaschine, den Bodenablauf und das Waschbecken im Keller besteht eine automatische Hebeanlage.*

### **Küchen**

Wasser- und Abwasseranschluss, Stromanschluss

### **Heizungsanlage**

Gaskessel mit Warmwasserbereitung

Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Holzofen im Wohnzimmer

Elektrische Fußbodenzusatzheizung im Badezimmer

### **Installation / Strom**

Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslassen. Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Fotovoltaikanlage aus 2019 mit 20 Feldern

### **Energetische - Situation**

Es liegt kein Energieausweis vor

Es wird von einer baujahrstypischen Energiesituation ausgegangen

Lt. Solardachkataster des Kreises Lippe ist das Gebäude gut für Fotovoltaik und Solarthermie geeignet <sup>13</sup>

### **Dichtheitsprüfung**

Eine Bescheinigung über eine Dichtheitsprüfung liegt nicht vor.

---

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

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

Das Grundstück liegt in einem Wasserschutzgebiet ist aber nach 1965 gebaut, sodass zurzeit keine Pflicht zur Dichtheitsprüfung besteht.

### **Rauchmelder**

Rauchmelder sind ausreichend vorhanden

#### **Anmerkung**

*Seit dem 31.12.2016 sind für bestehende Wohnungen in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die als Rettungswege dienen gemäß § 49 Abs.*

*Landesbauordnung NRW Rauchmelder einzubauen.*

### **Besondere Bauteile und Einrichtungen**

Kaminanschluss

Holzofen

### **Außenanlagen**

Rasen, Sträucher, Bäume

Einfriedigung: vorwiegend lebende Hecken

### **Sonstige Nebenanlagen**

Fotovoltaikanlage

Terrasse mit Überdachung und Sonnenschutz

Zisterne mit 7.000 l Regenwassersammlung, das Wasser wird für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung gebraucht

### **Nebengebäude**

Doppel-Carport

Kleinere Holzschuppen (für Holz und Fahrräder)

## **4.4.5. Zustand des Bewertungsobjektes**

### **Allgemeinbeurteilung**

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Wesentlichen in einem guten Unterhaltungszustand.

Die Optik wird in Anlehnung an den GMB des Kreises Lippe als normal ansprechend eingestuft.

Es waren insbesondere um folgende Rückstände und Schäden vorhanden:

- Außenwände

Die Fassaden weisen insbesondere im Westen Witterungsspuren auf.

- Dach

Teilweise Moos-/ Algenansatz

- Fenster und Außentüren

Feuchtespuren an einem Dachflächenfenster

- Innenwände- und Türen
- Fußböden
- Decken und Treppen
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige Ausstattung
- Besondere Bauteile

Die Stufen zum Hauseingang sind schadhafte

- Außenanlagen

Die Terrassendielen sind teilweise stark feuchtebelastet, sodass sich u. a. Moos angesetzt hat und sich Fugen und Unebenheiten gebildet haben

Die Betonpflasterung der Hofflächen ist zum Teil durchgrünt - mit Algenansatz und im Bereich der Kontrollschächte mit Stolperkanten

- Nebengebäude
- Sonstiges

Im großen Kellerraum roch es zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nach modriger Feuchtigkeit. Feuchtespuren auf dem Boden und an den Wänden waren nicht erkennbar.

Die Wände sind hier allerdings mit Holz verkleidet.

Im Jahr 2024 ist laut Aussage des Eigentümers bei Starkregen Wasser durch ein Fenster in den Kellerraum gedrungen. Um die Belichtung im Keller zu verbessern, gibt es vor diesem Fenster im Norden eine Abgrabung, in der sich das Wasser sammeln und durch das Fenster in den Keller eindringen konnte.

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

Das Bewertungsobjekt wird als Einfamilienhaus genutzt.

Es wird auch zukünftig von dieser Nutzung ausgegangen.

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

Für Ein- und Zweifamilienhäuser war in 2023 ein Preisrückgang und in 2024 eine Stagnierung sowohl der Preise als auch der Anzahl der Verträge festzustellen.

Im Jahr 2023 wurden im Stadtgebiet von Detmold 176 Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich ca. 301.000 € verkauft.

In der Altersklasse 1995 – 2009 wurden im Kreisgebiet 43 Ein- und Zweifamilienhäuser für im Durchschnitt ca. 363.000 €, mit einer Grundstücksfläche von 579 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup> verkauft.

Nach meinen Recherchen vor Ort, im Internet und in der regionalen Tageszeitung, sowie nach Rücksprache mit ortskundigen Maklern ist das Angebot an vergleichbaren Wohnhäusern in Pivitsheide und in einem Umkreis von ca. 15 km sehr gering.

Wegen der weiterhin unsicheren wirtschaftspolitischen Lage, scheint der Markt trotz der seit Ende 2023 leicht sinkenden Bauzinsen zu stagnieren.

Positiv für die Vermarktung des Bewertungsobjektes ist der gute Erhaltungszustand. Ein potenzieller Käufer braucht sich kaum Sorgen bzgl. der Kosten für Sanierungen, die wegen gestiegener Handwerkerpreise schwer zu kalkulieren sind, machen.

#### 4.5. Kennzahlen

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

##### 4.5.1. Bebaute Fläche /Grundfläche

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

Grundfläche des Gebäudes:

$$(10,90 \text{ m} \times 8,40 \text{ m}) = 91,56 \text{ m}^2$$

Grundfläche des Carports:

$$(5,20 \text{ m} \times 6,26 \text{ m}) = 32,55 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Zuwegung und Terrasse:

$$\text{Ca. } 126 \text{ m}^2$$

Bebaute Fläche insgesamt:

$$91,56 \text{ m}^2 + 32,55 \text{ m}^2 + 126 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$$

#### 4.5.2. Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Bebaute Fläche: 250 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 590 m<sup>2</sup>

GRZ:

$250 \text{ m}^2 / 590 \text{ m}^2 = 0,42$

#### 4.5.3. Bruttogrundfläche

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

Bereich a: überdeckter allseitig umschlossener Bereich

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

Bereich c: nicht überdeckter Bereich

In dieser Wertermittlung werden die Bereiche a) und b) zusammengefasst. Die Gebäudeteile, die dem Bereich c) zuzuordnen sind, werden als besondere Bauteile bewertet. Im Dachgeschoss richtet sich gem. ImmoWertV (2021) Anlage 4, Punkt 2, Abs. 5 die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist dabei eine untergeordnete Nutzbarkeit z. B. als Lager-/ Abstellraum. Die Nutzbarkeit setzt eine lichte Höhe von 1,25 und ihre Begehbarkeit voraus. Die Zugänglichkeit richtet sich nach der Intensität der Nutzung.

Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, die nicht für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, ist nach Anlage 4, Punkt 3, Abs.3 in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen.

#### **Wertansatz**

Beim Bewertungsobjekt liegt folgende Gebäudeart vor:

#### **Wohnhaus – Typ 1.01**

Einfamilienhaus, eingeschossig, vollunterkellert und voll ausgebautes Dachgeschoss

Kellergeschoss:

$(10,90 \text{ m} \times 8,40 \text{ m}) = 91,56 \text{ m}^2$

Erdgeschoss:

$(10,90 \text{ m} \times 8,40 \text{ m}) = 91,56 \text{ m}^2$

Dachgeschoss

$$(10,90 \text{ m} \times 8,40 \text{ m}) = 91,56 \text{ m}^2$$

BGF insgesamt:

$$91,56 \text{ m}^2 \times 3 = 274,68 \text{ m}^2$$

#### 4.5.4. Wohnfläche

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

Die Berechnung erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003.

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

Flächen in Dachgeschossen mit einer Höhe zwischen 1,00 m und 2,00 m werden zur Hälfte berechnet.

Erdgeschoss		
Eingang/Diele	$[(5,385 \text{ m} \times 1,635 \text{ m}) - (0,77 \text{ m} \times 0,43 \text{ m})] \times 0,97$	8,22 m <sup>2</sup>
Abstellraum	$(1,51 \text{ m} \times 1,76 \text{ m}) \times 0,97$	2,58 m <sup>2</sup>
Gäste WC	$1,26 \text{ m} \times 1,76 \text{ m} \times 0,97$	2,15 m <sup>2</sup>
Wohn-Esszimmer	$6,01 \text{ m} \times 3,885 \text{ m} + 5,51 \text{ m} \times 3,75 \text{ m} \times 0,97$	39,05 m <sup>2</sup>
Küche	$4,01 \text{ m} \times 3,885 \text{ m} \times 0,97$	15,11 m <sup>2</sup>
Terrasse	$4,00 \text{ m} \times 7,00 \text{ m} \times 0,25$	7,00 m <sup>2</sup>
		74,11 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss		
Flur	$[(2,26 \text{ m} \times 3,06 \text{ m}) - (0,77 \text{ m} \times 0,43 \text{ m}) - (0,24 \text{ m} \times 0,40 \text{ m}) - (0,375 \text{ m} \times 1,50 \text{ m})] \times 0,97$	5,75 m <sup>2</sup>
Schlafen Eltern	$[(4,51 \text{ m} \times 3,55 \text{ m}) - (1,00 \text{ m} \times 0,48 \text{ m}) - (4,51 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} \times 0,5)] \times 0,97$	12,44 m <sup>2</sup>
Kind 1	$[(5,01 \text{ m} \times 2,84 \text{ m}) + (1,385 \text{ m} \times 0,48) - (5,01 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} \times 0,5)] \times 0,97$	11,53 m <sup>2</sup>
Kind 2	$[(5,01 \text{ m} \times 1,945 \text{ m}) + (1,385 \text{ m} \times 3,01 \text{ m}) - (5,01 \text{ m} \times 1,20 \text{ m} \times 0,5)] \times 0,97$	10,58 m <sup>2</sup>
Badezimmer	$[(3,01 \text{ m} \times 2,635 \text{ m}) - (3,01 \text{ m} \times 0,32)] \times 0,97$	6,76 m <sup>2</sup>
insgesamt		47,06 m <sup>2</sup>

Wohnfläche insgesamt =  $74,11 \text{ m}^2 + 47,06 \text{ m}^2 = 121,17 \text{ m}^2$  rd.  $121 \text{ m}^2$

#### 4.5.5. Wohnflächenfaktor 1

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

$$121 \text{ m}^2 / 590 \text{ m}^2 = 0,21$$

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

$$590 \text{ m}^2 / 121 \text{ m}^2 = 4,88$$

#### 4.5.6. Wohnflächenfaktor 2

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

Erdgeschoss:

$$\text{BGF: } 91,56 \text{ m}^2$$

Wfl.:  $67,11$  (ohne Terrasse)

$$67,11 \text{ m}^2 / 91,56 \text{ m}^2 = 0,73$$

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

$$91,56 \text{ m}^2 / 67,11 \text{ m}^2 = 1,36$$

Anmerkung:

*Übliche Wohnflächenfaktoren für Vollgeschosse:*

*Wfl / BGF zwischen 0,73 und 0,78*

*BGF/Wfl zwischen 1,37 und 1,28*

*Die Wohnflächenfaktoren des Bewertungsobjektes liegen damit im Normbereich.*

## 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 diffizil.

- Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV (2021))

Mit dem Ertragswertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen.

Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die, in dieses Bewertungsmodell eingeführten, Einflussgrößen (z.B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

- Sachwertverfahren [§§ 35 – 39 ImmoWertV (2021)]

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 Wertermittlungsverfahren

Können gem. § 6 der ImmoWertV-2021 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.

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

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

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

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

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

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

### **5.3. Ermittlung des Bodenwertes**

Nach der ImmoWertV-2021 § 40 Abs. 1 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des 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.

**Richtwertgrundstück / baureifes Land**

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des

Bewertungsgrundstücks ein Bodenrichtwert von 200 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2024
Richtwertnummer	2160081
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	1
Fläche:	800 m <sup>2</sup>
Lagebeurteilung:	161

**Ableitung vorläufiger Bodenwert**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2024. Der Index lag zu diesem Zeitpunkt bei 145 und wurde zum 15.08.2024 im Geoportal des Kreises Lippe mit 136 veröffentlicht, so dass eine zeitliche Anpassung notwendig ist.

$$136 \times 100 / 145 - 100 = 6,21\%$$

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

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	o	
Baugrundstücksfläche	+	kleiner
Zuschnitt	o	
Nutzungsart	o	
Baulücke	o	
Sonstige Beschaffenheit	-	Erschließungskosten sind teilweise nicht abgerechnet

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

Die Umrechnungskoeffizienten für die Größe lauten gem. Grundstücksmarktbericht wie folgt:

800 m<sup>2</sup> 96,1590 m<sup>2</sup> 100,24 $100,24 \times 100 / 96,1 - 100 = 4,31 \%$ Vorläufiger relativer Bodenwert

Ausgangswert		200,00 €
Marktentwicklung	- 6,21 %	12,42 €
Zwischenwert		187,58 €
Größe	+ 4,31 %	8,08 €
Bodenwert relativ		195,66 €

Vorläufiger Bodenwert196 €/ m<sup>2</sup> x 590 m<sup>2</sup> = 115.640 €Anmerkung

*Die nicht abgeholzten Erschließungskosten werden nicht hier, sondern bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt*

**5.4. Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021**

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus folgenden Komponenten:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

\* Alterswertminderungsfaktor

---

= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

+ vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

+ vorläufiger Bodenwert

---

= vorläufiger Sachwert

\* objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

---

= vorläufiger marktangepasster Sachwert

+/-Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

= Sachwert

**5.4.1. Begriffe und Wertansätze**

**Normalherstellungskosten Anlage 4** (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV-21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 werden auch als Kostenkennwerte bezeichnet und sind eine wesentliche Grundlage des Sachwertverfahrens. Sie geben für unterschiedliche Gebäudetypen modellhafte Herstellungskosten an. Ihre Bezugseinheit ist die Bruttogrundfläche (BGF).<sup>14</sup>

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

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

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%			0,83			0,1909
Dach	15%		0,144	0,664			0,1212
Außentüren u. Fenster	11%			0,83			0,0913

<sup>14</sup> Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Geschossflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes und deren konstruktive Umschließung

Gemarkung Pivitsheide VH, Flur 2, Flurstück 1615

Innenwände und Türen	11%			0,83			0,0913
Decken u. Treppen	11%			0,83			0,0913
Fußböden	5%			0,166	0,8		0,0483
Sanitär	9%			0,83			0,0747
Heizung	9%			0,664	0,2		0,077776
Technik	6%			0,83			0,0498
							0,83.656

Der Wert s liegt zwischen den Stufenwertigkeiten der Stufe 3 und 4. Die Gebäudestandardkennzahl (GSK) wird durch Interpolation nach der folgenden Formel errechnet.

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

	a	b	c	s	
GSK	3	0,83	1	0,83656	3,04

Kostenkennwert Typ 1.01

Stufe 3	835 € /m <sup>2</sup> BGF
Stufe 4	1.005 € /m <sup>2</sup> BGF
Stufe 3,04	841,80 € /m <sup>2</sup> BGF

Der Kostenkennwert geht bei einem ausgebauten Dachgeschoss von einer Drenpelhöhe von 1 m aus. Die Drenpelhöhe des Bewertungsgebäudes beträgt nur 50 cm. Daher erfolgt ein Abschlag von 2,5 %.

$$841,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 0,975 = 820,76 \text{ €/m}^2 \text{ BGF rd. } 821 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

**Baunebenkosten**

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

**Korrekturfaktoren /Regionalfaktoren**

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

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

**Brutto-Grundfläche**

Siehe Pkt. 4.5.3.

$$\text{Typ 1.01} = 274,69 \text{ m}^2 / \text{rd. } 275 \text{ m}^2$$

**Baupreisindex**

Der Baupreisindex berücksichtigt die Entwicklung der Baukosten zwischen dem

Basisjahr der NHK 2010 und dem Wertermittlungsstichtag.

**Wertansatz:**

Baupreisindex 2010 = 100

Baupreisindex August 2024 = 184,7<sup>15</sup>

**Werthaltige einzelne Bauteile**

Werden nicht durch die NHK abgedeckt. Dazu gehören insbesondere Balkone, Dachgauben, Hauseingangsstufen und Außenkellertreppen. Sie sind gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV-2021 gesondert zu berechnen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

**Wertansatz:**

Der zusätzliche Kaminanschluss ist im Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Der Holzofen im Wohnzimmer ist nicht fester Bestandteil des Gebäudes und daher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

**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:

2025 – 1995 = 30 Jahre

**Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV(2021)**

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

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

**Wertansatz:**

Das Bewertungsobjekt hat gemäß Anlage 1 der ImmoWertV-2021 (Modellansatz) 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.

---

<sup>15</sup> <https://www.sprengnetter.de/produkte-services/marktdaten-karten-unterlagen-service/indizes-und-zeitreihen/baupreisindex/>

RND: 80 Jahre – 30 Jahre = 50 Jahre

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

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

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

Danach gibt es fünf Modernisierungsgrade.

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

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

Maximal können 20 Punkte vergeben werden.

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

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

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

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	0

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

Das relative Alter beträgt:  $\text{Alter} / \text{GND} \times 100 \%$

30 Jahre / 80 Jahre = 0,375 oder 37,5 %

Gemäß Anlage 2 ImmoWertV-2021 wirkt eine Punktzahl von 1,5 erst ab einem relativen Alter von ca. 57 %.

### **Wertansatz:**

Die Restnutzungsdauer wird mit 50 Jahren angesetzt.

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

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

### **Wertansatz**

50 Jahre zu 80 Jahre = 0,625

### **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 baulichen Außenanlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert angesetzt.

<b>Bauliche Außenanlagen</b>	
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	7.500 €
Bodenbefestigungen	2.000 €
insgesamt	<u>9.500 €</u>

Die sonstigen Anlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert wie folgt angesetzt:

<b>Sonstige Anlagen</b>	
Zisterne	4.000 €
Terrasse	6.000 €
Fotovoltaikanlage	14.000 €* <u>14.000 €</u>
insgesamt	<u>24.000 €</u>

\*Die Fotovoltaikanlage wurde lt. Angabe in 2019 für ca. 20.000 € angebracht.

Bei einer üblichen Lebensdauer von 20 Jahren beträgt die RND zum WST noch 14 Jahre.

Bei einer linearen Abschreibung ergibt sich der Restwert zum WST mit  $20.000 \text{ €} \times \frac{14 \text{ Jahre}}{20 \text{ Jahre}} = \underline{14.000 \text{ €}}$

### **Nebengebäude**

Holzschuppen

Fahrradschuppen

Doppelcarport

#### **Wertansatz:**

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht wird der Wert der Holzschuppen auf insgesamt 1.000 € und für den Carport auf 10.000 € geschätzt.

Insgesamt: 11.000 €

### **Sachwertfaktor**

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

#### **Wertansatz:**

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

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

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

Der Richtwert des Sachwertfaktors für Detmold wurde zum 01.07.2024 mit 87 ermittelt und bezieht sich auf folgende Daten:

Bauweise	freistehend
Optik	5 (normal ansprechend)
Lagewert	90 €/m <sup>2</sup>
Baugrundstücksfläche	650 m <sup>2</sup>
Baujahr	1975
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Anzahl der Einheiten	1
Gebäudekennziffer	2,7
KG- Anteil	100
Ausgebauter DG-Anteil	100
Anzahl der Vollgeschosse	1

Es müssen folgende Korrekturen vorgenommen werden:

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Detmold	Detmold			87
Bauweise	1	1	0		0
Optik	5	5	0		0
Boden-/Lagewert	200 €/m <sup>2</sup>	161 €/m <sup>2</sup>	- 39	- 0,0208	0,8112
Baugrundstücksfläche	650 m <sup>2</sup>	590	-60	- 0,0106	0,636
Baujahr	1975	1995	+ 20	- 0,2545	- 5,09
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>	121m <sup>2</sup>	- 29 m <sup>2</sup>	- 0,0775	2,2475
Anzahl der Einheiten	1	1	1		
GKZ	2,7	3,04	+ 0,34	-3,9369	- 1.33855
KG Anteil	100 %	100 %	0		0
Ausgebautes DG Anteil	100 %	100%	0		0
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0	0	0
Sachwertfaktor					84,26615

Der Sachwertfaktor wird mit 85 angesetzt.

### Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Der § 8 Absatz 2 ImmoWertV-2021 definiert Allgemeine Grundstücksmerkmale als wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss 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. Grundstücksbezogene Rechten und Belastungen

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

### **Baumängel und Bauschäden**

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

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

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

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

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.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Vergleiche Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage, Seite 1.001, „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, 9. Auflage, Seite 668

Disponibile 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 Werteeinfluss der unter Pkt. 6.1.8. „Zustand des Bewertungsobjektes“ aufgeführten Bauschäden/Baumängel wird nach der Wertanteiltabelle und in Anlehnung an die Fachliteratur Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel Baukosten 2024/25 „Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ unter Berücksichtigung auf ca.:

10.000 € geschätzt und wertmindernd angesetzt.

### **Anmerkung**

*Insbesondere werden die Maßnahmen zur Regensicherung des Kellerraumes als nicht disponibel gesehen.*

### **Sonstige Wertbeeinflussungen**

1. Nicht abgeholte Erschließungskosten
1. Kellerraum mit Heizkörper und großen Fenstern

### **Wertansatz**

Der Werteeinfluss der sonstigen Beeinflussungen wird wie folgt geschätzt:

1. Nach Auskunft der Stadt Detmold vom 07.03.2025 wäre unter Berücksichtigung der Eckermäßigung ein zu erwartender Anschlussbetrag bei ca. 10.000 € liegen. Da aber nicht sicher ist, wann die Straße endausgebaut wird, bzw. die Kosten fällig werden, wird hier nur ein, für 10 Jahre abgezinster Wert von 8.200 € wertmindernd angesetzt.

Es wurde eine Liegenschaftszinssatz<sup>17</sup> von 2 % angenommen.

$$10.000 \text{ €} / 1.02^{10} = 8.200 \text{ €}$$

2. Für die Ausstattung des Kellerraumes wird der Werteeinfluss auf 4.000 € geschätzt und werterhöhend angesetzt.

Insgesamt: - 8.200 € + 4.000 € = - 4.200 €

---

<sup>17</sup> Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden

**Rechte und Belastungen**

Die unter Punkt 3.3. genannte Baulast war Teil der baurechtlichen Grundlage zur Bebauung des Grundstücks. Sie ist damit im Gebäude aufgegangen und wird nicht als wertrelevant eingestuft.

Wertansatz

Es erfolgt kein Wertansatz

**Wertansatz insgesamt**

Bauschäden und Baumängel	- 10.000 €
Sonstige Wertbeeinflussungen	- 4.200 €
insgesamt	<u>- 14.200 €</u>

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

<u>Typ 1.01</u>		
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	821 €/m <sup>2</sup> BGF	
Bruttogrundfläche	275 m <sup>2</sup>	
Wert		225.775 €
Besondere Bauteile		0 €
Zwischenwert		225.775 €
Baupreisindex III 2024	1,847	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag (WST)	225.775 € x 1,847	417.006 €

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

	62,5 % x 417.006 €	260.626 €
--	--------------------	-----------

**5.4.4. Zeitwert der Außenanlagen**

		9.500 €
--	--	---------

**5.4.5. Zeitwert der Nebenanlagen**

	Zisterne, Fotovoltaik, Terrasse	24.000 €
--	---------------------------------	----------

**5.4.6. Zeitwert der Nebengebäude**

		11.000 €
--	--	----------

**5.4.7. Vorläufiger Bodenwert**

		114.140 €
--	--	-----------

**5.4.8. Vorläufiger Sachwert**

		420.766 €
--	--	-----------

**5.4.9. Marktangepasster vorläufiger Sachwert**

	420.766 € x 0,85 (Sachwertfaktor)	357.651 €
--	-----------------------------------	-----------

**5.4.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

		- 14.200
--	--	----------

**5.4.11. Sachwert**

	Der Sachwert ergibt sich folgt: 357.651 €- 14.200 €	343.451 €
		<u>Rd.343.000 €</u>

**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(2021) können bei bebauten Grundstücken neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

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

Der relative Standardfehler beträgt 25 %

Die Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

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

Nebengebäude und Stellplätze sind im Richtwert nicht enthalten.

Der Immobilienrichtwert für das Bewertungsobjekt beträgt zum 01.01.2024 – 1.830 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist wie folgt normiert:

Richtwertnummer: 1216001

Stadt Detmold / Stadtteil Pivitsheide

Einfamilienhaus / freistehend

Weiterverkauf

Baujahr 1978

Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>

Ausstattungsstufe mittel

Anzahl der Einheiten 1

Anzahl der Geschosse 1

Optik normal ansprechend

Alter 45 Jahre

Beitragszustand beitragsfrei

Baugrundstücksfläche 650 m<sup>2</sup>

Boden-/ Lagewert

Weiterverkauf

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	161	101,9

Baugrundstücksfläche

IRW	UK	Objekt	UK
650	100	590	96,94

Wohnfläche durchschnittlich

IRW	UK	Objekt	UK
150	100	121	109,8

Alter

IRW	UK	Objekt	UK
45	100	30	106,1

Bauweise

IRW	UK	Objekt	UK
1	100	1	100

Optik

IRW	UK	Objekt	UK
5	100	5	100

Einheiten

IRW	UK	Objekt	UK
1	100	1	100

Umrechnungskoeffizient insgesamt:

$$101,9/101,7 \times 96,94/100 \times 109,8/100 \times 106,1/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100 /100 = 113,16$$

Marktanpassung:

Preisindex	
01.01.2024	117 <sup>18</sup>
15.08.2024	122 <sup>19</sup>

Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Immobilienrichtwert	=	1.830 €/m <sup>2</sup>
Anpassung zur Berücksichtigung von Abweichungen	x	1,1316
Objektspezifischer Vergleichswert	=	2.070 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	x	121 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	=	250.470 €

<sup>18</sup> GMB 2024 Kreis Lippe und der Stadt Detmold

<sup>19</sup> Geodatenportal Kreis Lippe 15.08.2024

Nebenanlagen (Zeitwert v. Carport, überdachte Terrasse, Zisterne und Fotovoltaik)	+	35.000 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	285.470 €
Marktanpassung 122/117	x	1,043
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	297.745 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	- 14.200 €
Vergleichswert	=	- 283.545 €

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

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit:

Rd. 284.000 €

## 6. Verkehrswert

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

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

Zusammenfassung der Ergebnisse:

		Marktangepasst vorläufig
Sachwert	343.000 €	357.651 €
Vergleichswert mittelbar	284.000 €	297.745 €

Die vorläufigen Verfahrensergebnisse weichen um ca. 18 % voneinander ab und stimmen damit mäßig überein.

Der Sachwert spiegelt durch die Marktanpassung, die aufgrund der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wurde, die Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Auch wenn der ermittelte Vergleichswert mit Hilfe des Immobilienrichtwertes ebenfalls den örtlichen Grundstücksmarkt widerspiegelt, ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Individualität der Objekte bei diesem Verfahren eine Vergleichbarkeit weniger möglich ist als beim Sachwertverfahren.

Dem ermittelten Sachwert wird demnach das Gewicht 1,0 zugeordnet und dem Vergleichswert 0,3.

$357.651 \text{ €} \times 1 + 297.745 \text{ €} \times 0,3 / 1,3 = 343.827 \text{ €}$

Der Verkehrswert ergibt sich wie folgt:

$$343.827 \text{ €} - 14.200 \text{ €} = 329.627 \text{ €}$$

$$343.827 \text{ €} - 29.750 \text{ € (Nebenanlagen und Nebengebäude/ 35.000 € x 0,85) / 121 m}^2 \\ = 2.596 \text{ € / m}^2 \text{ (mängelfrei)}$$

Plausibilisierung:

Im Jahr 2023 lag der durchschnittliche Preis für Einfamilienhäuser pro Quadratmeter Wohnfläche im Kreis Lippe für die Baujahrsklasse 1995 – 2009 bei einer Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 579 m<sup>2</sup> bei rd. 2.485 €.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des bebauten Grundstücks – Hermann-Funke-Straße 2 in 32758 Detmold, Gemarkung Pivitsheide V.H., Flur 1, Flurstück 1615 – zum Wertermittlungstichtag am 06.02.2025 auf:

**Rd. 330.000 €**

(in Worten: drei – hundert – dreißig – tausend Euro)

### **Schlusserklärung**

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

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

Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Bad Meinberg, den 20.03.2025

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

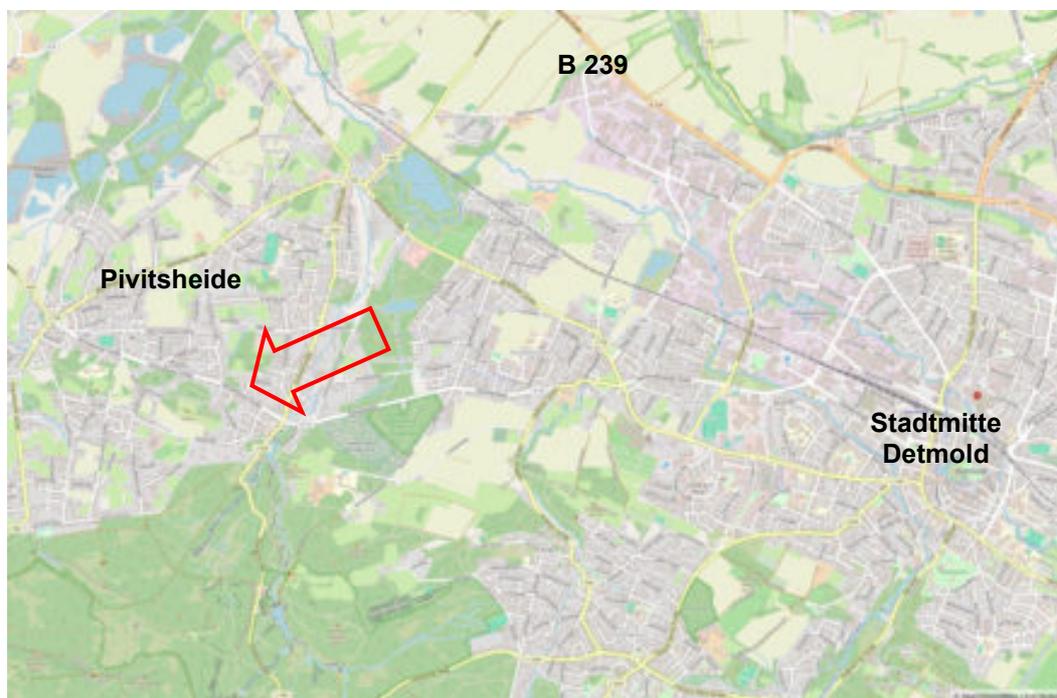
## **7. Anlagen**

- 7.1. Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage**
- 7.2. Liegenschaftskarte**
- 7.3. Liegenschaftsnachweis**
- 7.4. Bodenrichtwertkarte u. Beschreibung**
- 7.5. Baulast / Lageplan**
- 7.6. Bauzeichnungen**
- 7.7. Fotos**
- 7.8. Standardstufen**

### Mikrolage



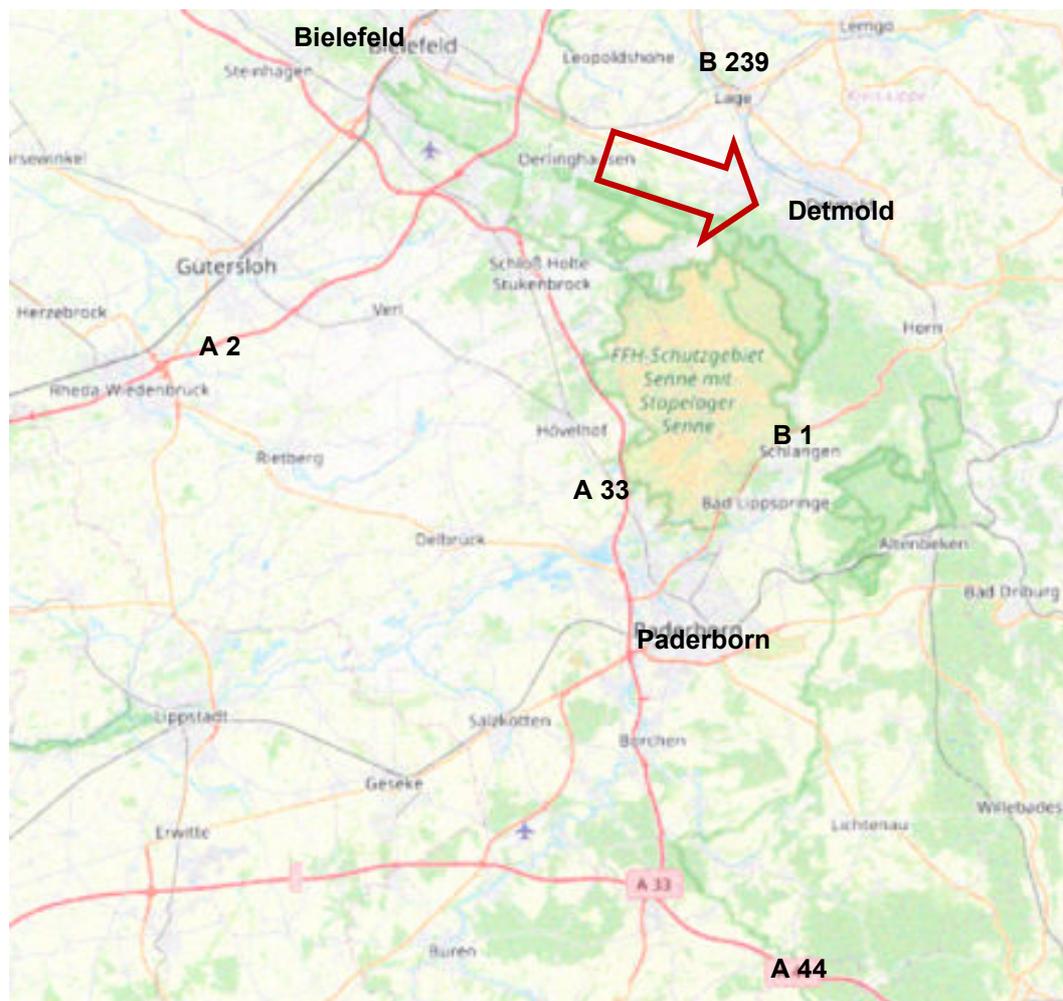
Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 7.1.

## Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-

Anlage 7.1.

**Liegenschaftskarte (Kopie)**

Anlage 7.2.

**Liegenschaftsnachweis (Kopie)**

Anlage 7.3.

**Bodenrichtwertkarte (Kopie)<sup>20</sup>**

Anlage 7.4.

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

Anlage 7.4.

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

Anlage 7.4.

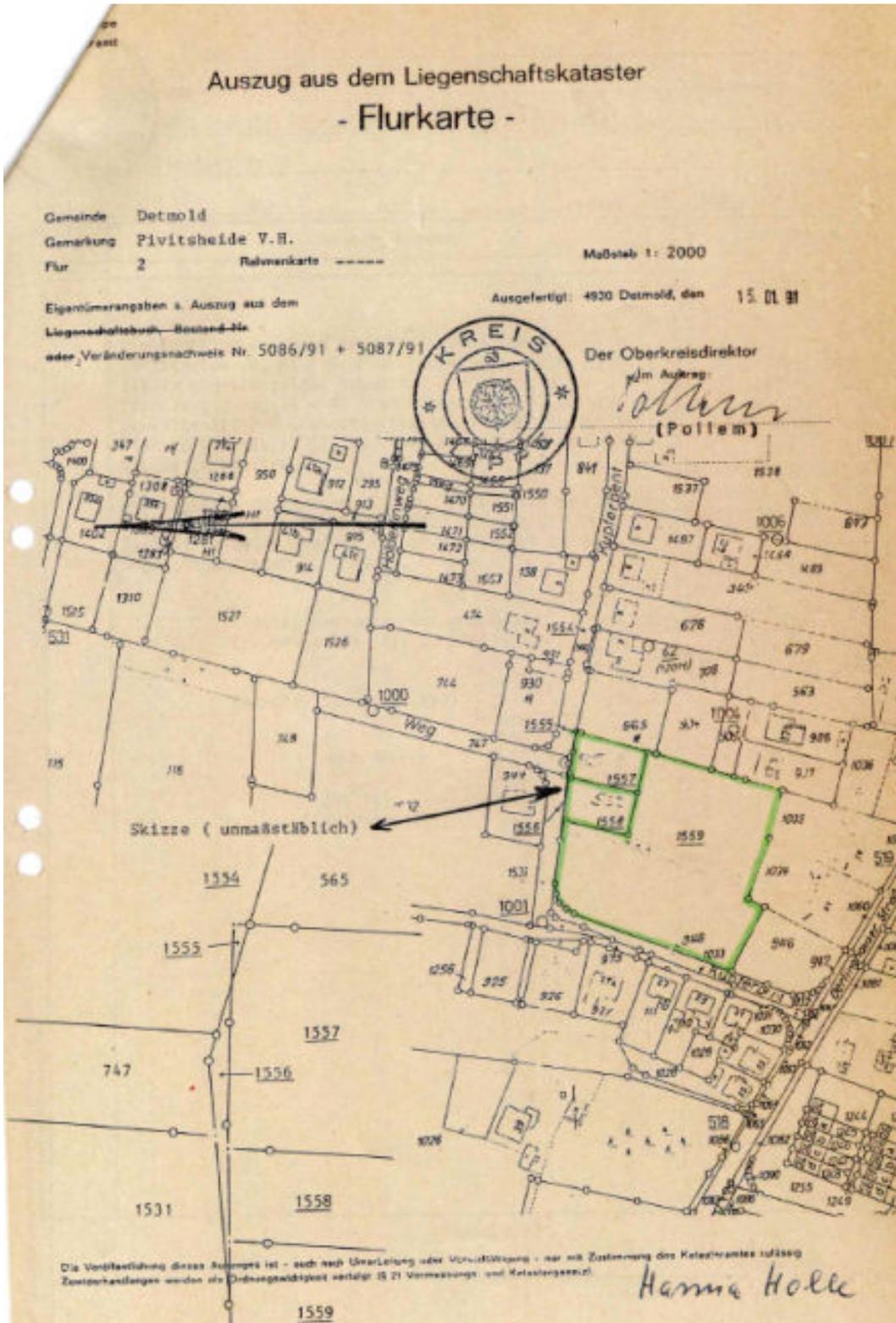
**Baulast / Lageplan (Kopie)**

---

<sup>20</sup> <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

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

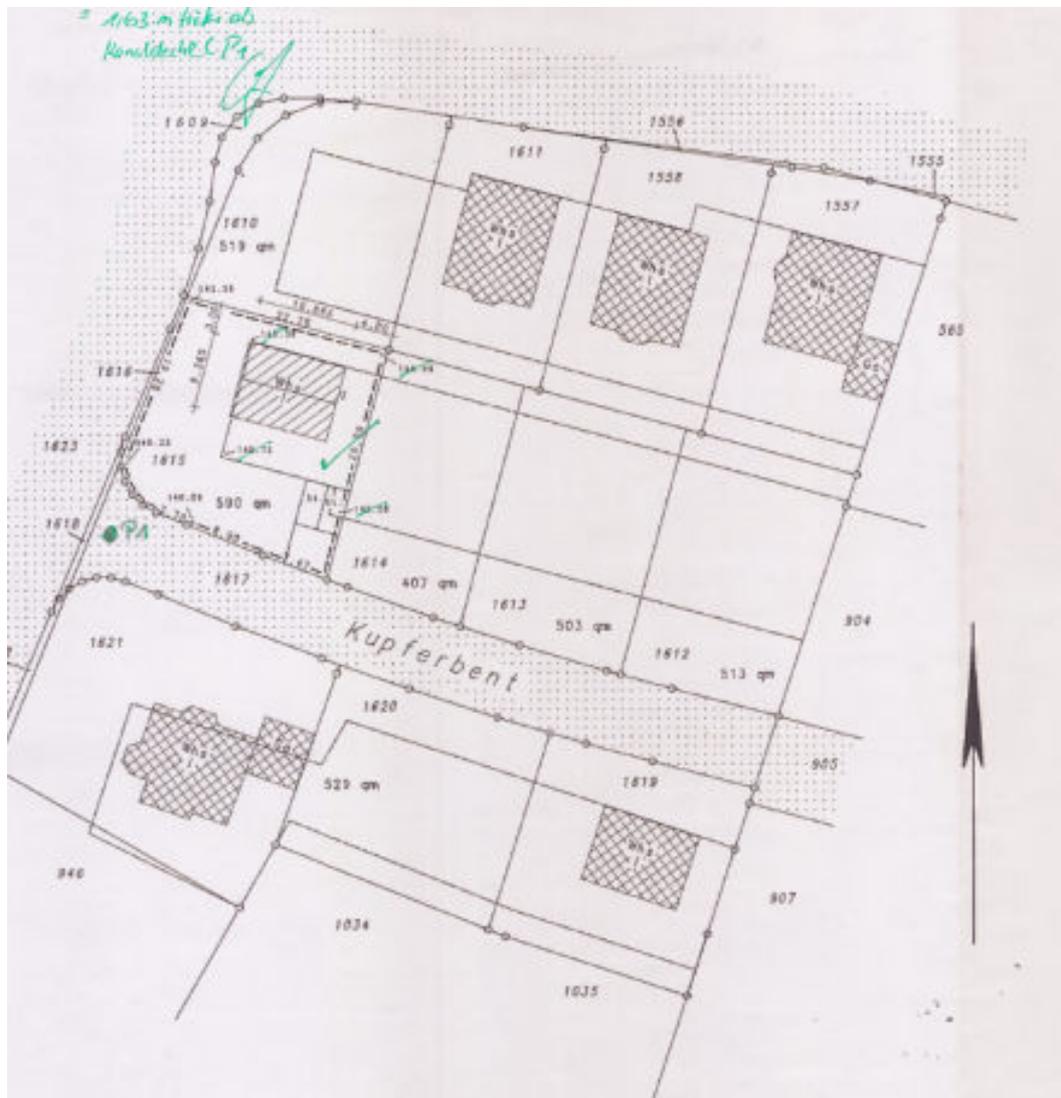
<sup>22</sup> <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>



Anlage 7.5.

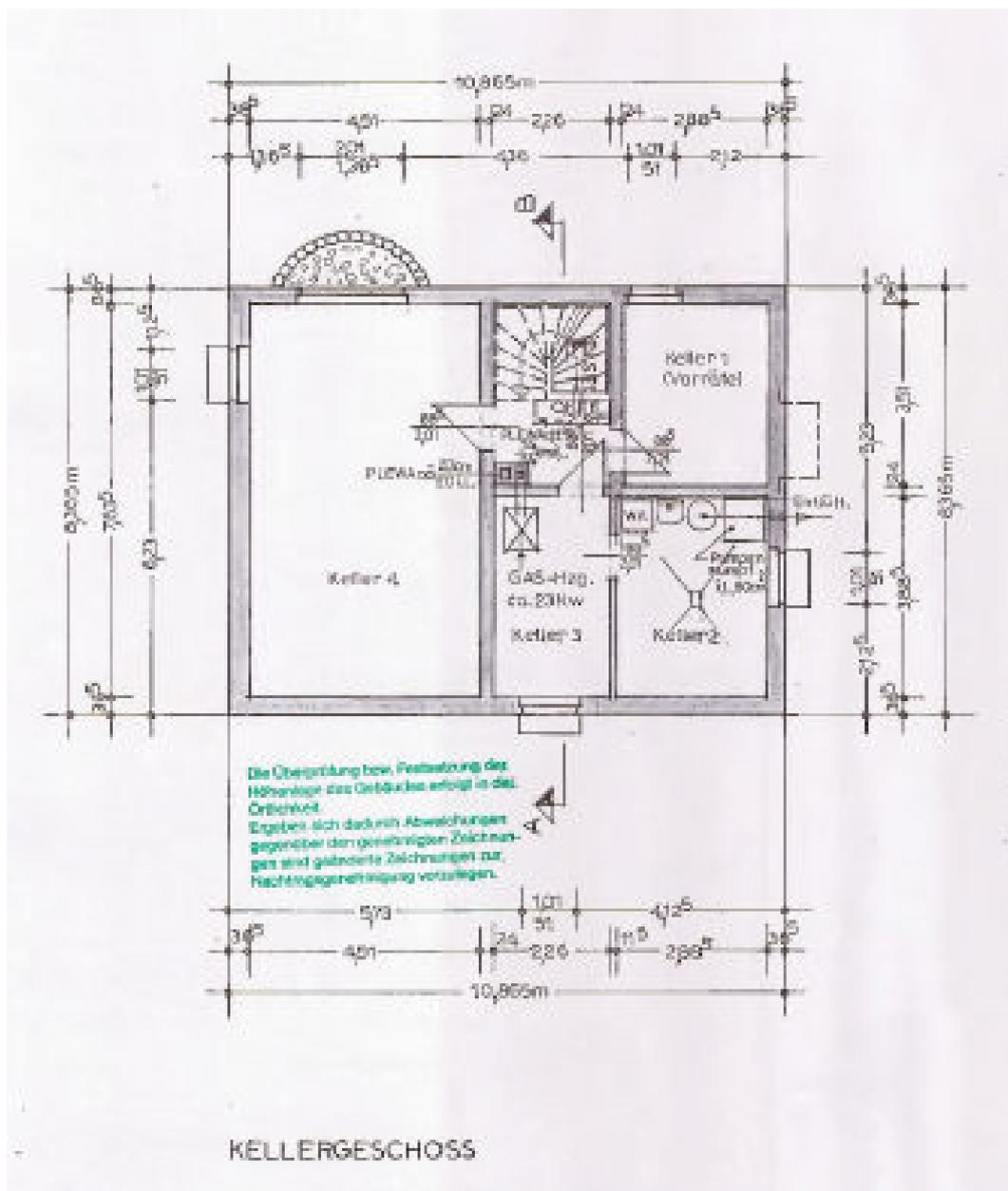
## Bauzeichnungen (Kopien aus der Bauakte – unmaßstäblich)

### Lageplan



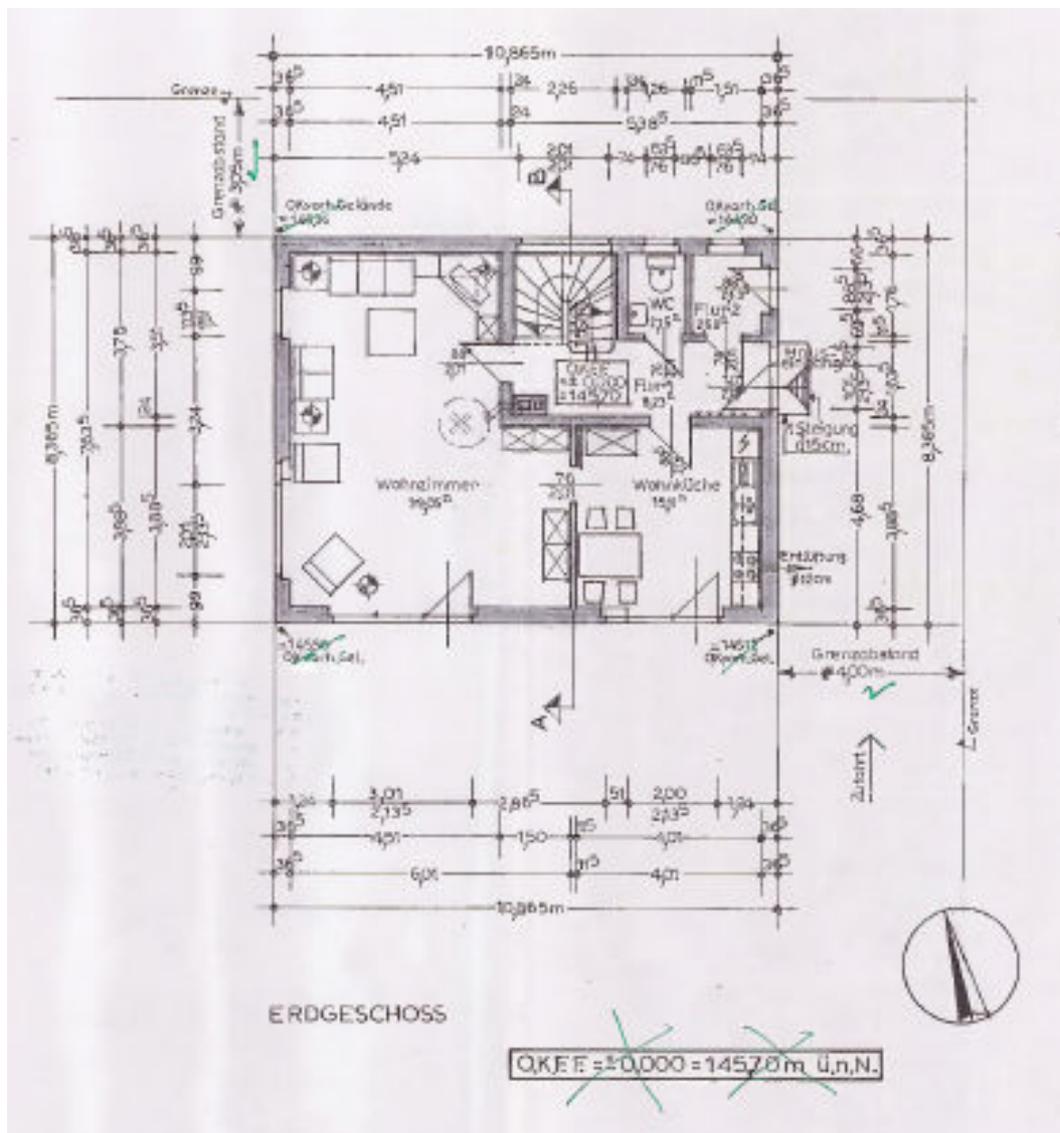
Anlage 7.6.

Kellergeschoss aus 1984



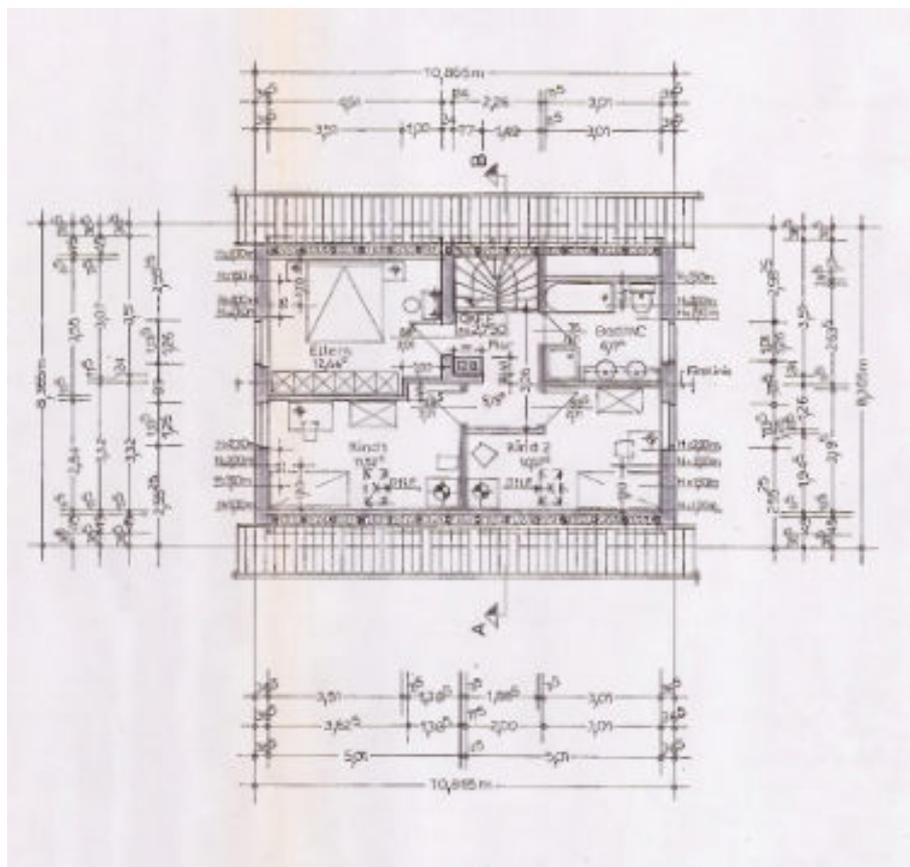
Anlage 7.6.

Erdgeschoss aus 1984

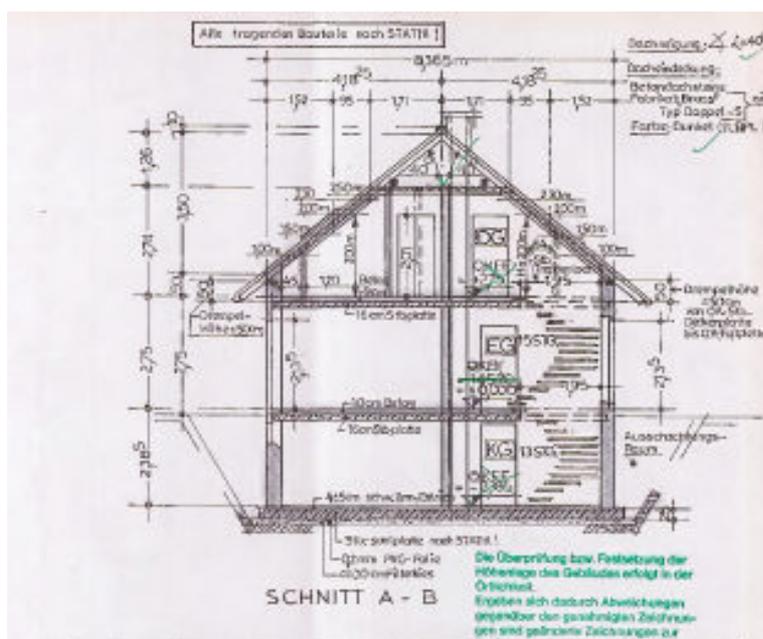


Anlage 7.6.

Dachgeschoss



Schnitt



Anlage 7.6.

## Ansichten



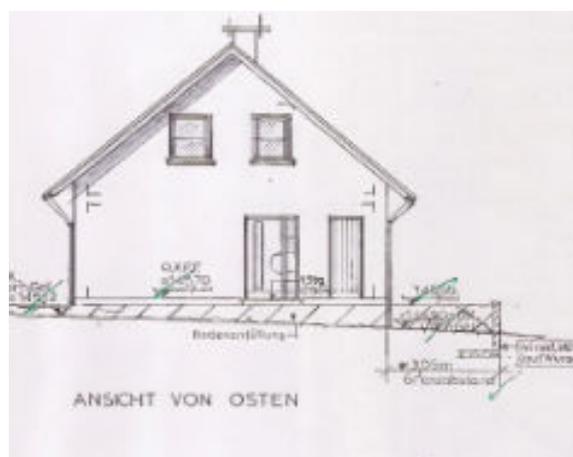
Süden



Westen



Norden



Osten

Anlage 7.6.

## Fotos

Die Eigentümer stimmten während der Ortsbesichtigung einer Veröffentlichung der Fotos zu.

### Außen



Ansicht von Westen



Westfassade mit Witterungsspuren



Holzboden mit Moosansatz



schadhafter Holzboden / Feuchtebelastung



Holzboden / abgesackt



Terrasse / Überdach mit Sonnenschutz /  
Holzboden feuchtebelastet

Anlage 7.7.





Ansicht von Südwesten



Südansicht



Terrasse



Hauseingang / schadhafte Stufen

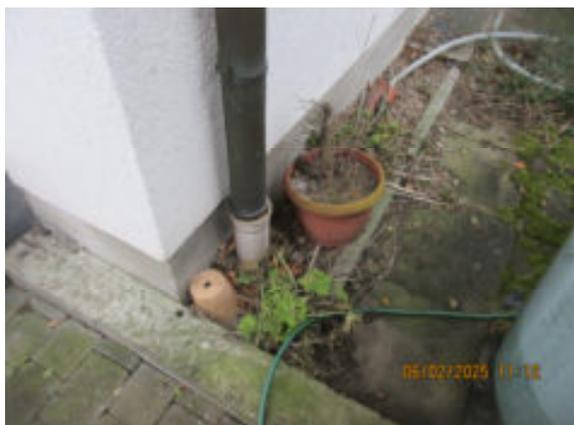


Fahrradschuppen / Hofplaster verwittert



Nordfassade / Schlauch gegen Starkregen /  
Blick Richtung Westen

Anlage 7.7.



Regenrohr Ecke Nord/Ost



Schlauch gegen Starkregen / Nordfassade  
Blickrichtung Osten



Abgrabung vorm Kellerfenster / hier kam

das Wasser beim Starkregen 2024 durch das  
Fenster in den Keller



Schuppen an der Westgrenze / Ansicht von  
Nordwesten



Ansicht von der Hermann-Funke-Straße aus Richtung Südosten



Anlage 7.7.

## Carport



Ansicht von Süden



Teilansicht von Süden



Ansicht von oben



Teilansicht von Norden

## Innen Keller



Großer Kellerraum / mit Fenster / Wasser



Heizungskeller

Anlage 7.7.



Heizkessel / aus 1995



Waschkeller mit Hebeanlage



Abwasserleitung



Stromzähler mit Kippschaltern



Telekommunikation



Gas- und Wasseranschluss

Anlage 7.7.

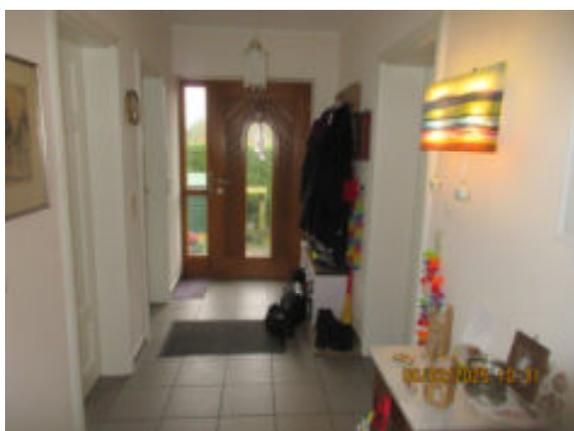


Treppe zum EG

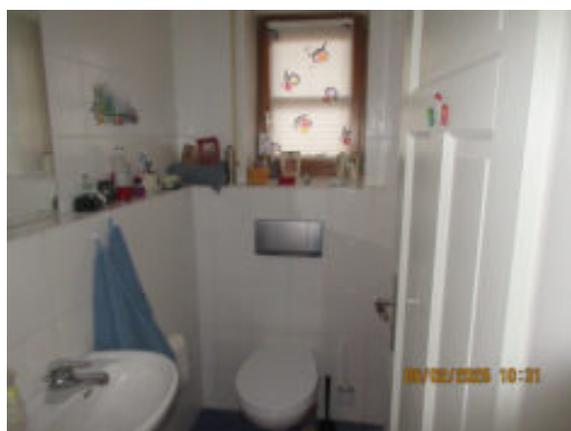


Fußbodenbeläge im Keller

### Erdgeschoss



Diele



Gäste WC



Wohnzimmer mit Holzofen



Wohnzimmer

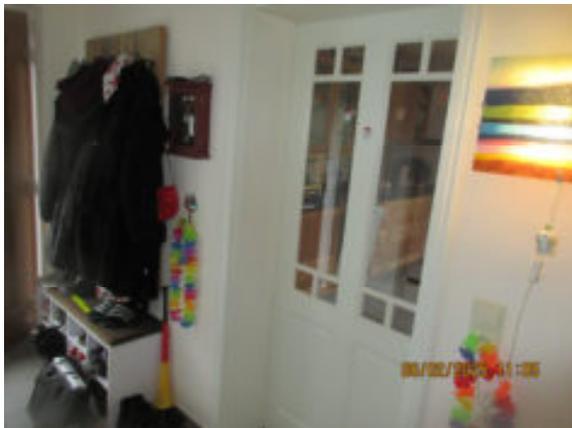
Anlage 7.7.



Wohnzimmer



Blick vom Wohnzimmer auf die Terrasse



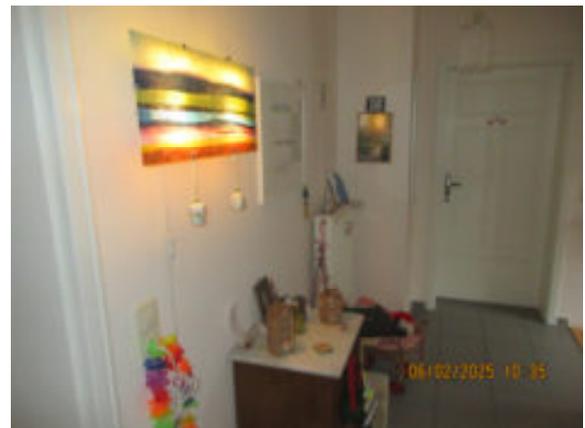
Diele mit Tür zur Küche



Küche

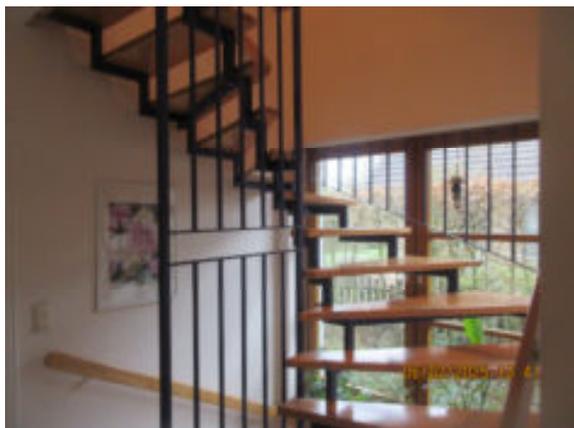


Essplatz in der Küche



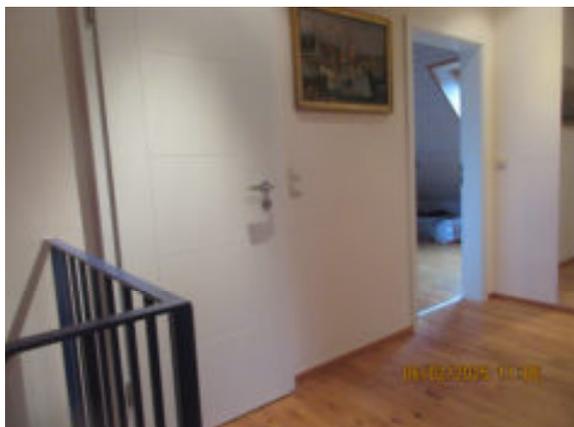
Diele / rechts Treppe

Anlage 7.7.



Treppe zum Dachgeschoss

### Dachgeschoss



Flur



Blick vom Kinderzimmer zum Flur



Kinderzimmer



Gästezimmer

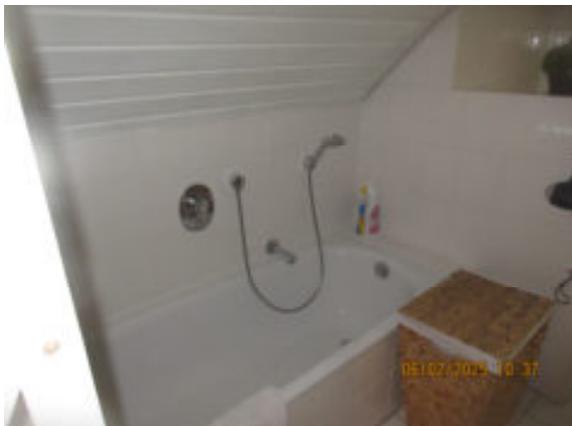
Anlage 7.7.



Badezimmer



Zwei Waschbecken



Badewanne



Dusche



Wc



Feuchteeinwirkung am Dachflächenfenster

Anlage 7.7.



Holzeinschubtreppe



Spitzboden

Anlage 7.7.

Standardstufen

Standardstufen für freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser - NHK 2010

Standardmerkmale	Standardstufen				Wägungsanteile	
	1	2	3	4		
Außenwände	Holzwerk, Zweifamilienwerk, Fugendicht, Putz, Verklebung mit Fasernennplatten, Brunnensteinplatten oder anderen Kunststoff, gütlich, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-zweigeschichtiges Mauerwerk, z.B. Glasziegel oder Holzblockmauerwerk, verputzt und gestrichelt oder Holzverklebung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweigeschichtiges Mauerwerk, z.B. Leichtziegel, Kalksandstein, Gussbetondecken, Eiserputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmeputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischichtig, horizontal, Vorhangswände (z.B. Naturstein), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gleicherung (Stützenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinblöcke, Elemente aus Kupfer-/Eiserblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachstuhl, Fasernennplatten / Weiputz, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondeckene oder Tondachziegel, Brunnenstein; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Fasernenn-Steindecke, beschichtete Betondeckene und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung als Dachterrasse; Konstruktion in Brettstichholz, schweres Massivflachdach, besonders Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach, Aufpandämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	15	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliedertes Flachdach, sichtbare Bogenfachwerkkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holzrahmen	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen; Rolläden (elektr.); hochwertige Türanlage z.B. mit Seitenstiel, besonderer Einbruchschutz	11	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände	Fachwerkwände, einfache Putzleimputze, einfache kalkantidote Füllungen, gestrichelt, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsplatten, leichte Türen, Stahlbargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Stützenkonstruktionen, schwere Türen, Holzstargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidung (Holzpaneele/Massivholz), Schiebelenker, Glasüren, strukturierte Türblätter	11	gestaltete Wandblöcke (z.B. Plattenvorlagen), abgesetzte oder geschwungene Wandbänke; Verkleidungen (Eicheholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türanlagen
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzblockdecken ohne Füllung, Spaltputz, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzblockdecken mit Füllung, Kappenschutz, Stahl- oder Handholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzblockdecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradstufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Handholztreppen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Jasselen); geradstufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Handholztreppen in besserer Art und Ausführung	11	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Eicheholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Handholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linooleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linooleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Eicheholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitärmaßnahmen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf PVC, Oberflächenputz, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Glas-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tk. zwei Waschröcken, tieferen Umkle, Glas-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gebotener Qualität	9	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (Oberflächenstruktur, Einzel- und Flächenelemente)
Heizung	Eiseröfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmehilfungs, einfache Gussboilerheizkörper, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarheizkörper für Wärmespeicher, zusätzlicher Pufferspeicher	9	Solarheizkörper für Wärmespeicherzeugung und Heizung, Blockheizkörper, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Heizanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Feuerschutzschalter (FS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerkasten (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, akustische Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LNH- und Fernwärmschlüsse	6	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Botsystem

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