

Auftraggeber: Amtsgericht Detmold

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

AZ.: 021 K 036/2024

Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS)

Gutachten- Nr.: GAD 2025.03

Datum: 10.04.2025



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

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. des § 194 BauGB)
des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks
in 32758 Detmold/ Hiddesen / Friedrich-Ebert-Straße 104 C



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum 26.03.2025 ermittelt mit rund

314.000 €

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 71 Seiten, davon 8 Anlagen auf 20 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	Doppelhaushälfte
--------	------------------

Wertermittlungsstichtag	26.03.2025
Qualitätsstichtag	26.03.2025
Ortstermin	26.03.2025

Flurstück623	
Grundstücksgröße	300 m ²
Vorläufiger Bodenwert relativ	240 €/m ²
Vorläufiger Bodenwert absolut	<u>72.000 €</u>

Baujahr des Wohnhauses	2003
Anzahl der Wohnungen	1
Wohnflächen insgesamt	Ca.108 m ²
Restnutzungsdauer	58 Jahre

Herstellungskosten der baulichen Anlagen am WST	392.140 €
Alterswertfaktor	72,5 %
Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen	284.302 €
Vorläufiger Sachwert /Zeitwert der Außenanlagen	10.500 €
Vorläufiger Sachwert / Zeitwert der Nebengebäude	0 €
Vorläufiger Bodenwert	72.000 €
Vorläufiger Sachwert	366.802 €
Allgemeine Marktanpassung	0,92
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	337.457 €
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.749 €
Sachwert	<u>326.708 € / rd. 327.000</u>

Vergleichswert mittelbar	<u>rd. 263.000</u>
--------------------------	--------------------

Verkehrswert	314.000 €
--------------	------------------

Preis pro m ² Wohnfläche (mängelfrei / ohne Spitzboden)	Ca. 2.799 €/m ²
--	----------------------------

Inhalt

1.	Allgemeine Angaben.....	5
1.1.	Auftraggeber	5
1.2.	Aktenzeichen	5
1.3.	Zweck des Gutachtens	5
1.4.	Nähere Bezeichnung des Objekts	5
1.5.	Grundlagen des Gutachtens.....	5
1.6.	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	6
1.7.	Allgemeine Bedingungen.....	6
1.8.	Wertermittlungsstichtag (WST).....	8
1.9.	Qualitätsstichtag	8
1.10.	Ortsbesichtigung.....	8
1.11.	Besonderheiten.....	8
1.12.	Ende der Recherchen.....	8
2.	Beschreibung der Grundstücksmerkmale	8
2.1.	Lage	8
2.2.	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.2.1.	Liegenschaftskataster	12
2.2.2.	Grundbuch	12
2.2.3.	Baulastenverzeichnis.....	13
2.2.4.	Altlastenkataster	13
2.2.5.	Bauplanung- und Bauordnungsrecht.....	14
2.2.6.	Schutzgebiete	14
2.3.	Starkregen- u. Hochwassergefahren.....	14
2.3.1.	Denkmalschutz	15
2.3.2.	Entwicklungszustand	15
2.3.3.	Abgabenrechtliche Situation	16
2.3.4.	Obligatorische Rechte	16
2.4.	Tatsächliche Eigenschaften.....	16
2.4.1.	Identifikation.....	16
2.4.2.	Erschließung	17
2.4.3.	Beschaffenheitsmerkmale	17
3.	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	17
3.1.	Vorbemerkungen	17
3.2.	Baujahr.....	17
3.3.	Bauweise des Gebäudes.....	18
3.4.	Wesentliche Ausstattungsmerkmale	19

3.5.	Zustand des Wohngebäudes / Gemeinschaftseigentums.....	23
3.6.	Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Markteinschätzung.....	24
4.	Kennzahlen.....	25
4.1.	Bebaute Fläche /Grundfläche.....	25
4.2.	Grundflächenzahl (GRZ).....	25
4.3.	Geschossfläche.....	26
4.4.	Geschossflächenzahl (GFZ).....	26
4.5.	Bruttogrundfläche.....	26
4.6.	Wohnfläche.....	27
4.7.	Wohnflächenfaktor 1.....	29
4.8.	Wohnflächenfaktor 2.....	29
5.	Wertermittlung.....	30
5.1.	Ermittlung des Bodenwertes.....	32
5.2.	Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021.....	33
5.2.1.	Begriffe und Wertansätze.....	34
5.2.2.	Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag.....	44
5.2.3.	Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen.....	44
5.2.4.	Zeitwert der Außenanlagen.....	44
5.2.5.	Zeitwert der Nebengebäude.....	45
5.2.6.	Vorläufiger Bodenwert.....	45
5.2.7.	Vorläufiger Sachwert.....	45
5.2.8.	Marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	45
5.2.9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	45
5.2.10.	Sachwert.....	45
5.3.	Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021.....	45
5.3.1.	Berechnung des Vergleichswertes mit Hilfe des Immobilienrichtwertes.....	45
5.3.2.	Vergleichswert anhand des Immobilienrichtwertes.....	48
6.	Verkehrswert.....	48
7.	Anlagen.....	51
7.1.	Übersichtspläne Makrolage – Mikrolage.....	
7.2.	Liegenschaftskarte.....	
7.3.	Liegenschaftsauszug.....	
7.4.	Bodenrichtwertkarte.....	
7.5.	Baulast / Lageplan.....	
7.6.	Bauzeichnungen.....	
7.7.	Fotos.....	
7.8.	Standardstufen.....	

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Detmold

1.2. Aktenzeichen

021 K 036/24

1.3. Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.4. Nähere Bezeichnung des Objekts

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte

1.5. Grundlagen des Gutachtens

- Der mir erteilte Auftrag vom 03.12.2024 eingegangen am 12.12.2024
- Auszug aus dem Grundbuch /Kopie vom 09.12.2024
- Auszug aus der Flurkarte und 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 02.04.2025
- Informationen zur Erschließung des Grundstücks vom 08.04.2025 von der Stadt Detmold
- Bauzeichnungen, Berechnungen etc. als Kopie aus der Bauakte der Stadt Detmold
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Lippe
- Als einschlägige Literatur:
 - Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage 2023
 - Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ 9. Auflage 2022
 - Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel „Baukosten 2020/21 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
 - Unglaube „Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung / 2021, Reguvis Fachmedien

Kröll, Hausmann „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015

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

1.6. Wesentlich rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 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.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

Ausfertigungsdatum 24.03.1897, in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329) geändert worden ist.

1.7. Allgemeine Bedingungen

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

Unterlagen und der Ortsbesichtigung sowie 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 vornehmlich 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 unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen.

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

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. 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 Fall der Einwilligung der Sachverständigen.

Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

1.8. Wertermittlungsstichtag (WST)

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 26.03.2025

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 26.03.2025

1.10. Ortsbesichtigung

26.03.2025 / Beginn: 14.10 Uhr

Teilnehmer:

Frau Xxxx XXXX und Herr Xxxx XXXX

Dipl.-Ing. Gabriele Stork als Sachverständige

Anmerkung

Ein Kellerraum war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nur eingeschränkt zu besichtigen.

1.11. Besonderheiten

keine

1.12. Ende der Recherchen

08.04.2025

2. Beschreibung der Grundstücksmerkmale

2.1. Lage

Bundesland

Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk

Detmold

Kreis

Lippe

„Der Landkreis Lippe ist 1246 km² groß und liegt im Dreieck der Großstadtregion Ruhrgebiet, der Documenta-Stadt Kassel und der Landeshauptstadt von Niedersachsen Hannover, sowie im Zentrum

zwischen Teutoburger Wald und Weser. Hier leben in 16 Städten und Gemeinden ca. 351.000¹ Einwohner. Der Kreis ist mit zwei Heilbädern und vielen Heilquellen eine Gesundheits- und Wellnessregion. Gleichzeitig ist er Teil der leistungsfähigen Industrie- und Dienstleistungsregion Ostwestfalen-Lippe.“²

Stadt

Detmold

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

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

Die Stadt gliedert sich in 27 Ortsteile.

Stadtteil

Hiddesen

Hiddesen ist ein Luftkurort und bevorzugter Wohnort und liegt am Fuße der Grotenburg auf deren Höhe sich das Hermannsdenkmal befindet.

Einwohner

74.229³ in der Gesamtstadt

ca. 7.200⁴ im Stadtteil Hiddesen

Kaufkraftindex

99,5 (im Vergleich Kreis Lippe 95,5)⁵

Arbeitslosenzahl

Kreis Lippe 6,0 %

im Vergleich:

NRW 7,9 %

Bundesrepublik 6,4 %⁶

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

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

³ Bevölkerung nach Gemeinden NRW | Landesbetrieb IT.NRW Stand 30.06.2023

⁴ Hiddesen (detmold.de)

⁵ Kennzahlen Lippe 2022/2023 IHK Lippe

⁶ Bund, Länder und Kreise - Lippe - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de) Märzl. 25
Dipl.-Ing. Gabriele Stork – Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS) – 32805 Horn – Bad Meinberg
GAD 2025.03

Demographische Entwicklung

Nach einer Bevölkerungsprognose der Landesdatenbank NRW wird zwischen 2023 und 2050 in Detmold mit einem leichten Rückgang von 4,8 der Bevölkerung zu rechnen sein.⁷

Entfernungen

Zum Stadtzentrum / Rathaus:	ca. 3,0 km
Zur nächsten Großstadt:	ca. 32 km (Bielefeld) Oberzentrum in OWL
	ca. 30 km (Paderborn) Oberzentrum in OWL

Nähere Umgebung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortszentrum von Hiddesen an der wichtigsten Erschließungsstraße (L 939). Wohnen und Nahversorgung liegen nebeneinander. Die Fahrgeschwindigkeit ist auf 30 km/Std. begrenzt. Eine offene und vorwiegend zweigeschossige Bauweise bestimmt hier das Ortsbild.

Verkehrsanbindung

Öffentliches Verkehrsnetz:

Busverbindungen vorhanden (Linien 703 und 704 / Stadtverkehr)

Die Bahnstation der DB für Regionalverkehr in der Nachbarstadt Detmold ist ca. 4 km entfernt. Von hier können die ICE-Bahnhöfe in Altenbeken sowie die in Bielefeld oder Herford erreicht werden.

Öffentliches Straßennetz

Die nächste Autobahnauffahrt der A 33 in Schlossholte-Stukenbrock ist 20 km entfernt und in ca. 25 Minuten zu erreichen.

Entfernungen zu den Fernstraßen

B1 ca. 11 km (östlich)

B 239 ca. 6 km (nördlich)

Flughafen

Der Flughafen Paderborn ist ca. 52 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 an der Hauptgeschäftsstraße, die gleichzeitig auch die Haupteerschließungsstraße ist. Innerhalb des Bewertungsgebäudes wurden während der Ortsbesichtigung kaum Immissionen wahrgenommen. Außerhalb des Gebäudes waren Verkehrsgeräusche allerdings deutlich zu hören.

⁷ statistik.nrw/sites/default/files/municipalprofiles/I05766020.pdf

Schulen:

- Grundschule
im Stadtteil vorhanden
- Weiterführende Schulen
In der Kernstadt Detmold /Busverkehr)

Hochschulen - Universitäten

Detmold

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

Lemgo

Technische Hochschule OWL (ca. 15 km)

Bielefeld

Universität Bielefeld

Paderborn

Universität Paderborn

Kindergarten:

Im Stadtteil vorhanden

Einkaufsmöglichkeiten:

Erweiterte Grundversorgung im Stadtteil vorhanden

Weitere Angebote im Stadtzentrum

Geldinstitute

Im Stadtteil vorhanden

Kulturangebote:

Landestheater und Musikhochschule in der Kernstadt

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

Medizinische Versorgung:

Apotheke im Stadtteil

Ärztelhäuser im Stadtteil, weitere Fachärzte und Klinikum im Stadtzentrum

Parkplätze:

Auf dem Bewertungsgrundstück können ca. 2 PKW parken. Im
öffentlichen Straßenraum sind in der näheren Umgebung ebenfalls
Parkplätze ausgewiesen.

Lagebeurteilung- insgesamt

- Erweiterte Grundversorgung im Stadtteil
- Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Apotheke – fußläufig erreichbar

- Landschaftlich reizvolle Lage

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

u. a. beim Bodenwert und beim Sachwertfaktor

2.2. Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1. Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster (Kopie vom 31.01.2025) nachgewiesen unter:⁸

Regierungsbezirk:	Detmold
Kreis:	Lippe
Gemeinde:	05766020 Detmold
Gemarkung:	2090 Hiddesen
Flur:	8
Flurstück:	623
Fläche:	300 m ²
Lagebezeichnung:	06776 Friedrich-Ebert-Straße 104 c
Tatsächliche Nutzung:	300 m ² Wohnbaufläche

2.2.2. Grundbuch

Grundbuchstand / Kopie vom:

09.12.2024

Freigegeben 30.09.2005

Letzte Änderung 28.11.2024

Grundbuchbezirk: 052003 Detmold

Amtsgericht: 2303 Detmold

Grundbuchblatt: 29229

Laufende Nr. 1

Wirtschaftsart und Lage: Hiddesen Flur 11 Flurstück 469

Gebäude und Freifläche, Friedrich-Ebert-Straße 104 c

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

⁸ Siehe Anlage 6.3

Lfd. Nr. 2.1. der Eintragungen Xxxx XXXX – zu ½ Anteil

Lfd. Nr. 2.2. der Eintragungen Xxxx XXXX – zu ½ Anteil

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

Lfd. Nr. 2

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. /Amtsgericht Detmold, 21 K 36/24). Eingetragen am 28.11.2024.“

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

2.2.3. Baulastenverzeichnis

Nach schriftlicher Auskunft von Frau XXXX, Stadt Detmold vom 02.04.2025 ist das Bewertungsgrundstück in das Baulastenverzeichnis von Detmold eingetragen.

Baulastenblatt Nr. DTHI003810

Gemarkung Hiddesen

Flur 8

Flurstück 613

Inhalt der Eintragung:

„Entlang der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Gemarkung Hiddesen, Flur 8, Flurstück 624 und Flurstück 613, ist auf dem letztgenannten Flurstück die künftige Bebauung ebenfalls in Grenzbebauung zu errichten. Das Gebäude soll gemäß den bei Antragstellung geltenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen dem vorhandenen Gebäude entsprechend angepasst werden.“

Der Lageplan des Architekten Jakob Dück, 32758 Detmold, Bielefelder Straße 235 vom 16.05.2001, auf dem die Baulastfläche grün schraffiert dargestellt wurde, ist Gegenstand dieser Eintragung.⁹

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Erklärung vom 15. und 18.03.2002 (gez. XXXX Verwaltungsnagestellte)“

2.2.4. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe, Herr XXXX, vom 31.01.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster des Kreises als Fläche mit potentiell Bodenbelastungsverdacht aufgrund der

⁹ Lageplan siehe Anlage

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“.

2.2.5. Bauplanung- und Bauordnungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt lt. Geoportal der Stadt Detmold im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) „18-01 Ortskern Südwest - Hiddesen“, rechtskräftig seit dem 11.07.20023.

Demnach liegt das Bewertungsobjekt in einem Allgemeinen Wohngebiet. Vorgeschrieben sind z.B. eine offene Bebauung, Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 °, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6. Weitere Details können dem Bebauungsplan im Geoportal der Stadt Detmold entnommen werden.¹⁰

Der „Flächennutzungsplan der Stadt Detmold“ rechtskräftig seit dem 28.12.2004 weist die Fläche des Gebietes, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche aus.

In der Bauakte waren zum Bau der Doppelhaushälfte u. a. folgende Unterlagen:

Bauantrag	am 25.01.2001
Baugenehmigung	am 25.06.2002
Schlussabnahmen nach Fertigstellung	am 06.01.2004

2.2.6. Schutzgebiete

Das Bewertungsobjekt liegt gem. Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 28.03.2025) weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

2.3. Starkregen- u. Hochwassergefahren

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Fließgewässer-Hochwasserrisikogebiet.¹¹

Bei Starkregen ist auf dem Grundstück lt. Geoportal des Kreises Lippe (eingesehen am 28.03.2025) nicht mit einer Überflutung zu rechnen.¹²

¹⁰ geoportal.detmold.de/qwc_web/data/datenablage///bpl/dokumente/18-01/18-01.pdf

¹¹ Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten | flussgebiete.nrw

¹² kreis-lippe.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=5601a7a639ab4f45a9ce7a4b48d4169f

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



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

2.3.1. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Baudenkmal in der Denkmal-Karte des Geoportals der Stadt Detmold verzeichnet.¹³

2.3.2. Entwicklungszustand

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

- 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.

- 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.

- Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren

¹³ geoportal.detmold.de

Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

- Baureifes Land

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

- Sonstige Flächen

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um baureifes Land.

2.3.3. Abgabenrechtliche Situation

Nach telefonischer Auskunft von Herrn XXXX, Stadt Detmold vom 08.04.2025 sind die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch BauGB dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten.

2.3.4. Obligatorische Rechte

Das Bewertungsobjekt wird von den Eigentümern bewohnt.

Obligatorische Rechte sind der Sachverständigen nicht bekannt.

2.4. Tatsächliche Eigenschaften

2.4.1. Identifikation

Lage/Adresse

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

Größe

Grundstücksmaße

Straßenlänge: ca. 10,00 m

Ø Breite: ca. 10,00 m

Ø Tiefe: ca. 30,00 m

Die Maße wurden im Ortstermin grob abgeschritten und dem Onlineportal „Tim online“ entnommen, sie plausibilisieren die Maße im Liegenschaftsnachweis.

Nutzung

Während der Ortbesichtigung wurde festgestellt, dass das Bewertungsobjekt, wie im Liegenschaftsnachweis angegeben, wohnlich genutzt wird.

2.4.2. Erschließung

Das zu bewertende Grundstück ist ein Reihengrundstück und wird verkehrlich von der Friedrich-Ebert-Straße erschlossen.

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

Ein Glasfaserkabel liegt gem. Auskunft der Eigentümer in der Straße.

2.4.3. Beschaffenheitsmerkmale

Der Zuschnitt des relativ ebenen Grundstücks und die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, sowie die Lage zu der anliegenden Straße kann dem beiliegenden Ausschnitt aus der Flurkarte entnommen werden.¹⁴

Die Friedrich Ebert Straße verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über eine Bitumen-Fahrbahndecke. Fußgängerwege sind beidseitig vorhanden und mit grauen Betonsteinen (Verbundsteine / Betonplatten) gepflastert.

Die Hofflächen sind mit grauen Betonsteinen gepflastert.

Die Terrassenplatten bestehen ebenfalls aus Beton.

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

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

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen

Vergl. 1.7.

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.

3.2. Baujahr

2003

¹⁴ Siehe Anlage 6.2

Modernisierungen / Instandhaltungen

Heizung

2019/2020

Neue Heizungsanlage im Keller / Gas

3.3. Bauweise des Gebäudes

massiv

eingeschossig (baurechtlich/gem. Bauakte zweigeschossig)

Satteldach

voll unterkellert

voll ausgebautes Dachgeschoss mit nutzbarem Spitzboden

Außenwände

Keller:

Mauerwerk

Erd- und Dachgeschoss:

Mauerwerk

Fassade

Wärmedämmverbundsystem (lt. Bauakte)

Innenwände

Mauerwerk

Fundamente

Beton

Dachkonstruktion

Satteldach / Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung

Mit Zwischensparrendämmung und Gipskartonverkleidung

Dachrinnen und Fallrohre aus Zink

Kaminkopf verkleidet

Geschossdecken

Stahlbeton

Geschosstreppe

Stahlbeton mit Holzstufen (weißtonig), tlw. Metallgeländer
(Schmiedeeiserne Ornamentik), kein durchgängiger Handlauf

3.4. Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Grundriss-Gestaltung¹⁵

Doppelhaushälfte baujahrtypisch

Keller

4 Kellerräume:

Heizungskeller, Waschkeller, Vorratskeller, großer Kellerraum (mit Fußbodenheizung, einer Sauna, einer Dusche und einem WC mit Waschbecken) und Flur mit Treppe

Erdgeschoss

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

Dachgeschoss

3 Schlafräume, Bad und Flur

Spitzboden

Bodenraum / wohnlich genutzt

Gemessene lichte Höhen:

Kellergeschoss: 2,39 m

Erdgeschoss: 2,53 m

Dachgeschoss: 2,53 m

Ausrichtung

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

Belichtung/Besonnung

Besonnung und Belichtung sind grundsätzlich gut / allerdings durch die Bauart als Doppelhaushälfte aus östlicher Richtung eingeschränkt

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist nicht gegeben

Lüftung

Natürlich über Fenster

Fußboden

Keller

Vorwiegend Fliesen

¹⁵ Bauzeichnungen siehe Anhang

Erdgeschoss

Fliesen

Dachgeschoss

Textil – im Bad Fliesen und Holz

Spitzboden

Textil

Fenster

Kellergeschoss

Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Erdgeschoss

Kunststofffenster mit Doppelverglasung / Kunststoffrollläden

Dachgeschoss

Kunststofffenster mit Doppelverglasung / Kunststoffrollläden

Spitzboden

Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Dachflächenfenster aus Holz und Kunststoff

Fensterbänke

Außen: Granit

Haustür

Einflügelig (Kunststoff / Metall) mit Glaseinsatz

Innentüren

Kellergeschoss

Holztüren weiß mit Holzzargen (Landhausstil)

Erdgeschoss

Holztüren weiß mit Holzzargen / Landhausstil

Dachgeschoss

Holztüren weiß mit Holzzargen / Landhausstil

Spitzboden

Holztür weiß mit Holzzarge / Landhausstil

Wände

Keller

Die Wände sind vorwiegend verputzt und gestrichen / im großen Kellerraum sind die Wände zum Teil mit Kunststoff verkleidet

Erdgeschoss

Die Wände sind geputzt und gestrichen

Im Gäste-WC sind die Wände gefliest

In der Küche ist kein Fliesenspiegel

Dachgeschoss

Die Wände sind verputzt und die Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet

Im Bad sind die Wände gefliest

Sanitäre Einrichtungen

Kellergeschoss

Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken

Hobbykeller mit separatem Duschaum und einem separaten WC-Raum (WC wandhängend)

Erdgeschoss

Gäste-WC mit Waschbecken und wandhängendes WC

Dachgeschoss

Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, Badewanne und wandhängendes WC und wandhängendes Bidet (Objektfarbe: weiß)

Küchen

Wasser- und Abwasseranschluss, Stromanschluss

Heizungsanlage

Gaskessel mit Warmwasserbereitung und Warmwasserspeicher

Fußbodenheizung in Teilen des Kellergeschosses, im Erdgeschoss und im Badezimmer des Dachgeschosses

Flachheizkörper mit Thermostatventilen im Dachgeschoss und im Spitzboden

Kaminanlage im Wohnzimmer

Installation / Strom

Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Energetische Situation

Es liegt kein Energieausweis vor.

Es wird ein dem Baujahr entsprechender Wärmestandard angenommen.

Anmerkung:

1. Zum Zeitpunkt des Bauantrages 21.05.2001 galt die Wärmeschutzverordnung (WSVO) 1995. Für kleine Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und nicht mehr als drei Wohneinheiten galten die Anforderungen dann als erfüllt, wenn die maximalen Wärmedurchgangskoeffizienten k nicht überschritten wurden.

Die Wärmeschutzverordnung beschäftigte sich lediglich mit der Gebäudehülle.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) hingegen, die erstmals im Januar 2002 in Kraft trat, betrachtete Gebäude erstmals ganzheitlich und enthielt auch Anforderungen an die Gebäudetechnik. Bis 2016 wurde die Energieeinsparverordnung mehrmals überarbeitet. So kam unter anderem die Pflicht zum Energieausweis hinzu und die energetischen Grenzwerte wurden immer weiter verschärft.

Im November 2020 löste das Gebäudeenergiegesetz (GEG) die EnEV ab.

2. 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.

Lt. Solardachkataster-Lippe ist das südliche Gebäudedach sehr gut für Fotovoltaik und Solarthermie geeignet. ¹⁶

Dichtheitsprüfung

Eine Bescheinigung über eine Dichtheitsprüfung liegt nicht vor.

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 nicht in einem Wasserschutzgebiet und ist nach 1965 gebaut, sodass zurzeit keine Pflicht zur Dichtheitsprüfung besteht.

Rauchmelder

Rauchmelder sind nicht 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

Kaminanlage

2 Tonnengauben

¹⁶ Solarkataster (solardachkataster-lippe.de)

Hauseingangstreppe mit Podest und Geländer

Einbauküche

Sauna

Außenanlagen

Rasen, Sträucher, Bäume

Einfriedigung:

vorwiegend lebende Hecken

zur Straße und zum Nachbarn im Osten stehen halbohohe verputzte Mauern

Nebengebäude

Kleiner Holzschuppen

3.5. Zustand des Wohngebäudes / Gemeinschaftseigentums

Der optische Eindruck des Bewertungsobjektes wird in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe als noch normal ansprechend bezeichnet.

Es weist insbesondere folgende Unterhaltungsrückstände und Schäden auf:

Außen

Sichtbare Witterungseinflüsse an der Westfassade (Giebel) / Verschmutzungen insbesondere oberhalb der Fenster

Rissbildungen an der Giebelfassade im Bereich des Drenpels (rechts)

Tlw. schadhafter Sockelputz mit Rissen und Abplatzungen

Riss in der Betonplatte des Eingangspodestes (im Westen)

Anstrichschäden an den beiden Stützsäulen (Im Bereich des Eingangs und der Terrasse)

Anstrichschäden (tlw. sehr stark) an allen sichtbaren Holzteilen/Holzverkleidungen des Daches und der Tonnengauben

Die Gartenanlage ist pflegebedürftig

Innen

Renovierungsmaßnahmen wurden in letzter Zeit nicht durchgeführt

Allgemein sichtbare Gebrauchsspuren

Fehlende Rauchmelder

- Kellergeschoss

Feuchtespuren im unteren Bereich des Kelleraußenmauerwerks und tlw. auch an den Innenwänden, insbesondere im Heizungs- und Waschkeller

Im großen Kellerraum Feuchtespuren unterhalb eines Kellerfensters

Anmerkung

Nach Angaben des Eigentümers ist beim Tausch der Wasseruhren in 2024 ein Leck im Wasserfilter entstanden, durch das über eine längere Zeit unbemerkt Wasser ausgetreten ist. Nach seinen Angaben wurde eine Trocknung danach durchgeführt.

- Erdgeschoss

Risse in der Außenverkleidung der Kaminanlage

- Dachgeschoss

Die Textilböden sind tlw. fleckig und die Fugen zwischen den Zimmern sind tlw. nicht geschlossen

Der Holzfußboden im Bad ist leicht schadhaft

An der Setzstufe zur 2. Ebene im Bad ist der Fliesenbelag tlw. schadhaft

Fliesen- und Dehnungsfugen sind insbesondere im Bereich der Duschen (Keller und Dachgeschoss) z.T. mit Schimmelansatz

Kalkablagerungen auf den Armaturen und den Fliesen, insbesondere in der Dusche im DG

Die Fenster in den Tonnengauben sind nicht ganz zu öffnen

- Spitzboden

Die Wand (Dachschräge)- und Deckenbekleidungen sind renovierungsbedürftig

Am Fußbodenbelag fehlen die Fußleisten

Die Dachflächenfenster, insbesondere auch ihre Laibungen sind feuchtebelastet

Eine Steckdosen-Abdeckung fehlt

Nebengebäude /Gartenhäuschen

Das Gartenhäuschen ist älter und abgängig

3.6. 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.

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 20 Doppelhaushälften für im Durchschnitt ca. 318.000 €, mit einer Grundstücksfläche von 341 m² und einer Wohnfläche von 127 m² verkauft. Das entsprach einem Preis/m² Wohnfläche von ca. 2.544 €.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser war in 2023 ein Preisrückgang und in 2024 bei kleineren Auf- und Abs insgesamt eine Stagnierung sowohl der Preise als auch der Anzahl der Verträge festzustellen¹⁷.

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

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

4. 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.

4.1. 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:

$$(11,90 \text{ m} \times 7,00 \text{ m}) - (0,80 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}) = 79,30 \text{ m}^2$$

Grundfläche der Zuwegung und Terrasse:

$$(6,50 \text{ m} \times 7,00 \text{ m}) + (2,00 \text{ m} \times 3,50 \text{ m}) = 52,5 \text{ m}^2$$

Bebaute Fläche insgesamt:

$$79,30 \text{ m}^2 + 52,5 \text{ m}^2 = 131,8 \text{ m}^2$$

4.2. Grundflächenzahl (GRZ)

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

¹⁷ Quelle: Geoportal des Kreises Lippe / Dashboard (2025)

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

Bebaute Fläche: 132 m²

Grundstücksfläche: 300 m²

GRZ:

$$132 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 = 0,44$$

4.3. Geschossfläche

Die Geschossfläche ist gem. § 20 Baunutzungsverordnung nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Nach der Landesbauordnung NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe (2,30 m) über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Die Geschossfläche ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss = Vollgeschoss

$$(7,00 \text{ m} \times 11,80 \text{ m}) - (2,54 \text{ m} \times 1,00 \text{ m}) - (1,00 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,5) - (0,80 \text{ m} \times 4,50 \text{ m}) + (1,00 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,5) = 76,46$$

Dachgeschoss = Vollgeschoss, da $\frac{3}{4}$ der Fläche eine lichte Höhe von mehr 2,30 m aufweist (ausgewiesen auch in den Berechnungen der Bauakte).

$$(11,80 \text{ m} \times 7,00 \text{ m}) + (1,00 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,5) = 83,1 \text{ m}^2$$

Geschossfläche insgesamt:

$$76,46 \text{ m}^2 + 83,1 \text{ m}^2 = 159,56 \text{ m}^2$$

4.4. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl ist in § 20 Baunutzungsverordnung definiert. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die tatsächliche Geschossfläche des Bewertungsobjektes beträgt:

$$159,56 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 = 0,53$$

4.5. 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 ausgebauten Dachgeschossen, 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 2.01

Einfamilienhaus, eingeschossig, vollunterkellert und voll ausgebautes Dachgeschoss

Kellergeschoss:

$$(11,83 \text{ m} \times 7,015 \text{ m}) - (2,54 \text{ m} \times 1,00 \text{ m}) - (1,00 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,5) - (0,80 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}) = 75,94 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$(11,83 \text{ m} \times 7,015 \text{ m}) - (0,80 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}) = 78,99 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$(11,83 \text{ m} \times 7,015 \text{ m}) - (0,80 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}) = 78,99 \text{ m}^2$$

Bruttogrundfläche insgesamt:

$$75,94 \text{ m}^2 + 78,99 \text{ m}^2 + 78,99 \text{ m}^2 = 233,91 \text{ m}^2 / \text{rd. } 234 \text{ m}^2$$

4.6. Wohnfläche

Grundlage für die Wohnflächenberechnung waren die Bauzeichnungen 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.

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

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

Erdgeschoss		
Eingang/Diele	$[(3,36 \text{ m} \times 4,6 \text{ m}) - (1,43 \text{ m} \times 1,43 \text{ m} \times 0,5) - (0,115 \text{ m} \times 1,60 \text{ m}) - (1,125 \text{ m} \times 3,75 \text{ m}) - (0,375 \text{ m} \times 0,375 \text{ m})] \times 0,97$	9,59 m ²
Küche	$[(2,90 \text{ m} \times 3,91 \text{ m}) - (0,625 \text{ m} \times 0,625 \text{ m} \times 0,5)] \times 0,97$	10,81 m ²
Gäste WC	1,17 m x 1,94 m x 0,97	2,20 m ²
Wohn-Esszimmer	$[(6,435 \text{ m} \times 4,01 \text{ m}) + (1,00 \text{ m} \times 3,135 \text{ m}) + (1,00 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,5) + (1,375 \text{ m} \times 1,375 \text{ m} \times 0,5)] \times 0,97$	29,47 m ²
Terrasse	$[(3,60 \text{ m} \times 4,00 \text{ m}) - (1,00 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,50)] \times 0,25$	3,48 m ²
		<u>55,55 m²</u>
Dachgeschoss		
Flur	$[(1,10 \text{ m} \times 4,135 \text{ m}) - (0,825 \text{ m} \times 0,825 \text{ m} \times 0,5) + (1,75 \text{ m} + 0,625 \text{ m}) \times 0,5 \times 1,00 \text{ m}] \times 0,97 -$	5,23 m ²
Abstellraum	1,51 m x 1,01 m x 0,97	1,48 m ²
Schlafen Eltern	$[(4,385 \text{ m} \times 3,51 \text{ m}) - (1,00 \text{ m} \times 2,785 \text{ m} \times 0,5) - (0,825 \text{ m} \times 1,75 \text{ m}) + (0,825 \text{ m} \times 0,825 \text{ m} \times 0,5)] \times 0,97$	12,51 m ²
Ankleide	$[(1,935 \text{ m} \times 2,76 \text{ m}) - (0,65 \text{ m} \times 1,935 \text{ m}) - (1,15 \text{ m} \times 1,935 \text{ m} \times 0,5)] \times 0,97$	2,88 m ²
Kind 1	$[(3,01 \text{ m} \times 3,955 \text{ m}) - (0,625 \text{ m} \times 0,625 \text{ m} \times 0,5) - (1,50 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,5)] \times 0,97$	10,63 m ²
Kind 2	$[(3,31 \text{ m} \times 3,85 \text{ m}) + (1,00 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,5) - (3,31 \text{ m} \times 1,00 \text{ m} \times 0,5) + (0,625 \text{ m} \times 0,625 \text{ m} \times 0,5) - (0,625 \text{ m} \times 0,625 \text{ m} \times 0,5)] \times 0,97$	11,24 m ²
Badezimmer	$[(4,385 \text{ m} \times 2,68 \text{ m}) - (2,50 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} \times 0,5)] \times 0,97$	8,37 m ²
		<u>52,34 m²</u>
Spitzboden*		
Ankleide/Abstellraum	$(6,435 \text{ m} \times 1,90 \text{ m}) + (1,20 \text{ m} \times 6,435 \text{ m}) - (0,375 \text{ m} \times 0,375 \text{ m}) - (1,365 \text{ m} \times 1,375 \text{ m})$	17,91 m ²
		<u>17,91 m²</u>

Wohnfläche insgesamt;

$$55,55 \text{ m}^2 + 52,34 \text{ m}^2 = 107,89 \text{ m}^2 / \text{rd. } 108 \text{ m}^2$$

*Anmerkung

Die Fläche im Spitzboden ist baurechtlich als Bodenraum genehmigt, tatsächlich allerdings zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Raum erfüllt die Anforderungen an einen Aufenthaltsraum gem. § 46 Bauordnung NRW nicht und zählt danach gem. § 2 Abs. 3 Satz 2 Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche. ("Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume: Räume die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen")

4.7. 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.

$$108 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 = 0,36$$

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

$$300 \text{ m}^2 / 108 \text{ m}^2 = 2,78$$

4.8. 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:

$$\text{BGF: } 78,99 \text{ m}^2$$

$$\text{Wfl.: } 55,55 \text{ m}^2$$

$$55,55 \text{ m}^2 / 78,99 \text{ m}^2 = 0,70$$

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

$$78,99 \text{ m}^2 / 55,55 \text{ m}^2 = 1,42$$

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 nicht mehr im Normbereich. Grund dafür scheint insbesondere der Eingangsbereich zu sein, der zwar als Bereich „b“ zur Bruttogrundfläche aber nicht zur Wohnfläche zählt.

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.

Beschreibung der drei Verfahren

Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 2021)

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

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

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

Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität insbesondere bei bebauten Grundstücken eher ausgeschlossen.

Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021)

Mit dem Ertragswertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die, in dieses Bewertungsmodell eingeführten, Einflussgrößen (z.B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der baulichen Außenanlagen und dem Wert sonstiger 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.

Wahl des Wertermittlungsverfahren

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte.

Doppelhaushälften (Ein- und Zweifamilienwohngebäude) werden vorwiegend zum Zwecke der Eigennutzung errichtet. Eine Ertragerwirtschaftung 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. Der Immobilienrichtwert ist ein Vergleichsfaktor im Sinne des § 20 ImmoWertV-21. 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.

Die Ergebnisse der Verfahren stimmen in der Regel in einem engen Toleranzbereich überein. Spezielle Besonderheiten eines Objektes können dazu führen, dass bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen begründete Gewichtigungen vorzunehmen sind.

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

5.1. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der ImmoWertV § 40 Abs. 1 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV-2021 auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

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

Richtwertgrundstück / baureifes Land

Laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht bei BORIS plus NRW, wird für den Bereich des Bewertungsgrundstücks für eine misch- und mehrgeschossige Bauweise ein Bodenrichtwert von 290 €/m² (Misch- Mehrgeschossig) ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Richtwertstichtag	01.01.2024
Richtwertnummer	2160058
Beitragszustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	1
Geschossflächenzahl:	0,8
Lagebeurteilung:	200

Ableitung vorläufiger Bodenwert

Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 ist nicht aktuell, eine zeitliche Anpassung erfolgt im Sachwert- und Vergleichsverfahren durch die Marktanpassung.

Im Folgenden wird ein vorläufiger Bodenwert ermittelt.

Vergleich des Bewertungsgrundstückes mit dem Richtwertgrundstück:

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	o	
Geschossflächenzahl	+	kleiner
Zuschnitt	o	
Nutzungsart	o	Wohnbaufläche
Baulücke	o	

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

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

Die Umrechnungskoeffizienten für die bauliche Ausnutzung / Geschossflächenzahl lauten gem. Wert R 06 Anlage 11 wie folgt:

GFZ 0,8 : 0,9

GFZ 0,53 : 0,74

Vorläufiger relativer Bodenwert

$290 \text{ €/m}^2 \times 0,74 / 0,9 = 238,44 \text{ /m}^2$ rd. 240 €/m²

Vorläufiger Bodenwert

$240 \text{ €/m}^2 \times 300 \text{ m}^2 = \underline{72.000 \text{ €}}$

5.2. Sachwertverfahren gemäß §§ 35 – 39 Immo WertV-2021

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der vorläufige Sachwert des 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 Grundstücksmerkmale	objektspezifischer	
=	Sachwert		

5.2.1. 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).¹⁸

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

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.

Merkmal	Wägungs- Anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%			1		
Dach	15%			1		
Außentüren u. Fenster	11%			1		
Innenwände	11%			1		

¹⁸ Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Geschossflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes und deren konstruktive Umschließung

Innentüren						
Decken u. Treppen	11%			1		
Fußböden	5%			1		
Sanitär	9%			1		
Heizung	9%			0,6	0,3	0,1
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%			0,83			0,1245
Außentüren u. Fenster	11%			0,83			0,0913
Innenwände und Türen	11%			0,83			0,0913
Decken u. Treppen	11%			0,83			0,0913
Fußböden	5%			0,83			0,0415
Sanitär	9%			0,83			0,0747
Heizung	9%			0,498	0,3	0,125	0,08307
Technik	6%			0,83			0,0498
							0,83837

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

$$\text{GSK} = a + (s-b) / (c-b)$$

	a	b	c	s	
GSK	3	0,83	1	0,83837	3,05

Kostenkennwert Typ 2.01

Stufe 3	785 € /m² BGF
Stufe 4	945 € /m² BGF
Stufe 3,05	793 € /m² BGF

Für den nutzbaren und ausgebautem Spitzboden wird der Kostenkennwert in Anlehnung an den GMB des Kreises Lippe unter Berücksichtigung der Standardstufe, der Giebelbreite und der Dachneigung um 9,5 % erhöht.

793 €/m² BGF x 1,095 = 868,34 €/m² BGF rd. 868 €/m² BGF

Baunebenkosten

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

Korrekturfaktoren /Regionalfaktoren

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

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

Brutto-Grundfläche

Siehe Pkt. 4.5.

Typ 2.01 = 234,86 m² / rd. 235 m²

Baupreisindex

Der Baupreisindex berücksichtigt die Entwicklung der Baukosten zwischen dem

Basisjahr der NHK 2010 und dem Wertermittlungsstichtag.

Wertansatz:

Baupreisindex 2010 = 100

Baupreisindex November 2024 = 184,7¹⁹

Werthaltige einzelne Bauteile und besondere Einrichtungen

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 und die Kaminanlage sind im Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Die vorhandene Einbauküche und die Sauna dienen dem wirtschaftlichen Zweck des Hauses und stehen zu diesem in einem räumlichen Verhältnis.

¹⁹ <https://www.sprengnetter.de/produkte-services/marktdaten-karten-unterlagen-service/indizes-und-zeitreihen/baupreisindex/>

Sie sind demnach im Sinne des § 97 BGB als Zubehör des Einfamilienhauses zu sehen.

Einbauküche und Sauna wurden von den jetzigen Eigentümern beim Kauf des Hauses im Jahr 2006 mitgekauft. Sie wären damit mindestens 19 Jahre alt. Um die besonderen Einrichtungen in ihrem Zeitwert zu schätzen, können diese linear alterswertgemindert werden. In Anlehnung an die Empfehlung des Wertermittlungsausschusses des IVD Brandenburg e.V. werden für die Einbauküche und die Sauna auf Grund ihres Alters von mehr als 15 Jahren keine Wertansätze vorgenommen.

In Anlehnung an die Fachliteratur werden folgende Werterhöhungen angesetzt:

Hauseingangstreppe mit 4 Stufen*	1.600 €
Zwei Tonnengauben	7.600 €
Insgesamt:	9.200 €

*Anmerkung

Das Podest vorm Hauseingang ist im Ansatz der NHK über die BGF berücksichtigt.

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 – 2003 = 22Jahre

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 an gerechnet - üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

Wertansatz:

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

Restnutzungsdauer § 4 Abs.1 Satz 3 ImmoWertV (2021)

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

RND: 80 Jahre – 22 Jahre = 58 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.

Modernisierungs- grad 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	2
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken Fußböden Treppen	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Summe	2

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

$22 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,275$ oder $27,5 \%$

Gemäß Anlage 2 ImmoWertV-2021 wirkt eine Punktzahl von 2 erst ab einem relativen Alter von ca. 55 %.

Wertansatz:

Die Restnutzungsdauer wird mit 58 Jahren (80 – 22) angesetzt.

Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV-2021

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Wertansatz

$58 \text{ Jahre zu } 80 \text{ Jahre} = 0,725$

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.

Bauliche Außenanlagen	
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	7.000 €
Bodenbefestigungen	2.500 €
Sonstige Anlagen	1.000 €
insgesamt	<u>10.500 €</u>

Nebengebäude

Holzschuppen

Wertansatz:

Aufgrund seines Alters und Zustandes wird kein Wertansatz vorgenommen

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.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Wertansatz:

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Lippe hat anhand einer ausgewählten Anzahl von 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 betrug für den zum 01.01.2024 ausgewiesenen Sachwertfaktor 0,479 und der Standardfehler 15 %.

Der Richtwert des Sachwertfaktors für Detmold wurde zum 01.07.2024 mit 87 (Geoportal des Kreises Lippe / Dashboard) ermittelt und bezieht sich auf folgende Daten:

Bauweise	freistehend
Optik	5 (normal ansprechend)

Lagewert	200 €/m ²
Baugrundstücksfläche	650 m ²
Baujahr	1975
Wohnfläche	150 m ²
Anzahl der Einheiten	1
Gebäudekennziffer	2,7
KG- Anteil	100
Ausgebauter DG-Anteil	100
Anzahl der Vollgeschosse	1

Um notwendige Korrekturen vorzunehmen, wurden vom Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die im Folgenden angewandt werden:

Merkmale	Normobjekt	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Detmold	Detmold			87
Bauweise	1	2	1	2,356	2,356
Optik	5	5	0		0
Boden-/Lagewert	200 €/m ²	200 €/m ²	0	0	0
Baugrundstücksfläche	650 m ²	300	- 350	- 0,0106	3,71
Baujahr	1975	2003	+ 28	- 0,2545	- 6,3625
Wohnfläche	150 m ²	108 m ²	- 42 m ²	- 0,0775	3,255
Anzahl der Einheiten	1	1	1	0	0
GKZ	2,7	3,05	+ 0,35	-3,9369	- 1,377915
KG Anteil	100 %	100 %	0		0
Ausgebaut es DG	100 %	100%	0		0
Anzahl der Vollgeschosse	1	2	1	3,3116	3,3116
Sachwertfaktor					91,89

Der Sachwertfaktor wird mit 92 angesetzt.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt sind folgende besondere Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

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.²⁰

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

Die Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen hinsichtlich Baumängeln 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. 3.5. „Zustand des Bewertungsobjektes“ aufgeführten Bauschäden/Baumängeln 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.:

11.000 € geschätzt und wertmindernd angesetzt.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Tlw. Fußbodenheizung und ein Duschbad im Keller

Umfänglicher als normal ausgebauter Spitzboden

Immissionsbelastung durch die Lage an der Haupterschließungsstraße (L938)

Wertansatz

Der Werteeinfluss der sonstigen Beeinflussungen wird wie folgt geschätzt:

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

Für die bessere Ausstattung des Spitzbodens /Heizung Teppichboden/ feste Treppe wird der Werteeinfluss auf 3.000 € geschätzt und werterhöhend angesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass ein Käufer für die Immissionsbelastung einen Kaufpreinsnachlass fordert. Unter Berücksichtigung des geringen Angebots an vergleichbaren Objekten wird der Werteeinfluss auf 2 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts geschätzt und wertmindernd angesetzt. $337.457 \text{ €} \times 0,02 = 6.749 \text{ €}$

²⁰ Vergleiche Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage, Seite 1.001, „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, 9. Auflage, Seite 668

Insgesamt: + 4.000 € + 3.000 € - 6.749 € = 251€

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	- 11.000 €
Sonstige Wertbeeinflussungen	+ 251 €
insgesamt	<u>- 10.749 €</u>

5.2.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag

<u>Typ 2.01</u>		
Normalherstellungskosten bezogen auf das Jahr 2010 Einschließlich Baunebenkosten	868 €/m ² BGF	
Bruttogrundfläche	234 m ²	
Wert		203.112 €
Besondere Bauteile		9.200 €
Zwischenwert		212.312 €
Baupreisindex III 2024	1,847	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag (WST)	212.312 € x 1,847	392.140 €

5.2.3. Vorläufiger alterswertgeminderter Sachwert der baulichen Anlagen

	72,5 % x 392.140 €	284.302 €
--	--------------------	-----------

5.2.4. Zeitwert der Außenanlagen

		10.500 €
--	--	----------

5.2.5. Zeitwert der Nebengebäude

		0 €
--	--	-----

5.2.6. Vorläufiger Bodenwert

		72.000 €
--	--	----------

5.2.7. Vorläufiger Sachwert

		366.802 €
--	--	-----------

5.2.8. Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	366.802 € x 0,92 (Sachwertfaktor)	337.457 €
--	--------------------------------------	-----------

5.2.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

		- 10.749 €
--	--	------------

5.2.10. Sachwert

	Der Sachwert ergibt sich folgt: 337.457 €- 10.749 €	326.708 €
		<u>Rd.327.000 €</u>

5.3. Vergleichswertermittlung gemäß § 24 – 26 ImmoWertV-2021

5.3.1. 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 m² Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwert enthalten.

Nebengebäude und Stellplätze sind im Richtwert nicht enthalten.

Der Immobilienrichtwert für das Bewertungsobjekt beträgt zum 01.01.2024 – 2.180 € /m² Wohnfläche und ist wie folgt normiert:

Richtwertnummer: 1216000

Stadt Detmold/Stadtteil Detmold

Einfamilienhaus / freistehend

Weiterverkauf

Baujahr: 1978

Wohnfläche: 150 m²

Ausstattungsstufe: mittel

Anzahl der Einheiten: 1

Anzahl der Geschosse: 1

Optik: normal ansprechend

Alter: 45 Jahre

Beitragszustand: beitragsfrei

Baugrundstücksfläche: 650 m²

Boden-/ Lagewert: 220 €/m²

Weiterverkauf

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

Umrechnungskoeffizienten:

Lagewert

Normobjekt	UK	Bewertungsobjekt	UK
220	111	200	108,1

Baugrundstücksfläche

Normobjekt	UK	Bewertungsobjekt	UK
650	100	300	89,3

Wohnfläche durchschnittlich

Normobjekt	UK	Bewertungsobjekt	UK
150	100	108	114

Alter

Normobjekt	UK	Bewertungsobjekt	UK
45	100	22	110

Bauweise

Normobjekt	UK	Bewertungsobjekt	UK
freistehend	100	Doppelhaushälfte	93,6

Optik

Normobjekt	UK	Bewertungsobjekt	UK
Normal ansprechend	100	Normal ansprechend	100

Einheiten

Normobjekt	UK	Bewertungsobjekt	UK
1	100	1	100

Umrechnungskoeffizient insgesamt:

$$108,1/111 \times 89,3/100 \times 114 /100 \times 110/100 \times 93,6/100 \times 100/100 \times 100 /100 = 102,08$$

Marktanpassung:

Preisindex		Veränderung in %
01.01.2024	117 ²¹	
15.08.2024	122 ²²	4,27 %

Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Immobilienrichtwert	=	2.180 € /m ²
Anpassung zur Berücksichtigung von Abweichungen	x	1,0208
Objektspezifischer Vergleichswert /m ²	=	2.225 €
Wohnfläche (m ²)	x	108 m ²
Zwischenwert	=	240.329 €

²¹ Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe und der Stadt Detmold vom 01.01.2024

²² Geoportal des Kreises Lippe / Dashboard

Vorläufiger Vergleichswert		240.329 €
Marktanpassung x 122/117 bis zum 15.08.24	x	1,0427
Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert		250.592 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	11.943 €*
Vergleichswert	=	262.535 €

* Anmerkung

Die besonderen objektspezifischen Merkmale unterscheiden sich von denen im Sachwertverfahren.

Bei der Ermittlung des Sachwertes wurde der Spitzbodenausbau direkt innerhalb des Verfahrens beim Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Im Vergleichswertverfahrens ist eine direkte Berücksichtigung allerdings nicht möglich. Sodass der Spitzbodenausbau hier gesondert angesetzt werden muss.

Im Sachwertverfahren führte der Spitzbodenausbau zu einer Erhöhung der Herstellungskosten um 9,5 %.

Die alterswertgeminderten Herstellungskosten wurden ermittelt mit 284.301 €.

Unter Berücksichtigung der Marktanpassung von - 8 % (UK 0,92) ergibt das einen Wert für den Spitzboden von:

$$284.302 \text{ €} / 1.095 \times 0,095 \times 0,92 = 22.692 \text{ €}$$

Die besonderen objektspezifischen Merkmal ergeben sich wie folgt:

Spitzbodenausbau		+ 22.692 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Sachwertverfahren		-10.749 €
Insgesamt		+ 11.943 €

5.3.2. Vergleichswert anhand des Immobilienrichtwertes

Der Vergleichswert anhand des Immobilienrichtwertes wurde ermittelt mit rund:

263.000 €

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird im § 194 BauGB definiert. Er wird demnach als Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre.

Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose eines wahrscheinlichen Preises.

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

	Verfahrensergebnis	BoG	Vorläufig marktangepasst
Sachwert	327.000 €	- 10.749 €	337.457 €
Vergleichswert mittelbar	263.000 €	+ 11.943 €	250.592 €

Der Vergleichswert weicht von Sachwert um 19,57 % ab.

$$(263.000 - 327.000) / 327.000 \times 100 = - 19,57$$

Die Ergebnisse stimmen damit ausreichend überein.

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

Der ermittelte Vergleichswert mit Hilfe des Immobilienrichtwertes spiegelt ebenfalls den örtlichen Grundstücksmarkt. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass aufgrund der Individualität der Objekte bei diesem Verfahren eine Vergleichbarkeit weniger möglich ist als beim Sachwertverfahren.

Den Verfahren werden folgende Gewichte zugeteilt:

Sachwertverfahren: 1,00

Mittelbares Vergleichswertverfahren: 0,25

$$[(327.000 \text{ €} \times 1) + (263.000 \text{ €} \times 0,25)] / 1,25 = 314.200 \text{ €}$$

Das entspricht einem Preis/m² Wohnfläche von:

$$(314.200 \text{ €} + 10.749 \text{ €}) - (22.692 \text{ €/108 m}^2) = 2.799 \text{ €/m}^2 \text{ (mängelfrei)}$$

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert des zu bewertenden bebauten Grundstücks -

Gemarkung Hiddesen - Flur 8 - Flurstück 623 – Friedrich – Ebert – Straße 104 c Wertermittlungstichtag, den 26.03.2025 auf:

314.000 €

(in Worten: dreihundert – vierzehn – 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.

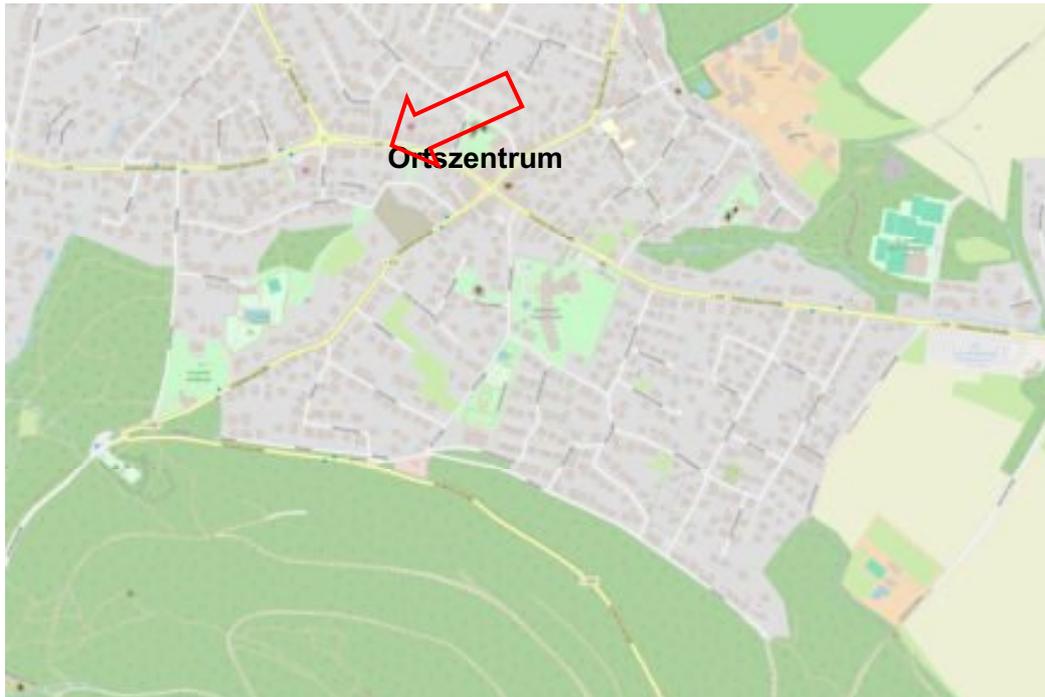
Bad Meinberg, den 10.04.2025

Dipl.-Ing. Gabriele Stork

7. Anlagen

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

Mikrolage



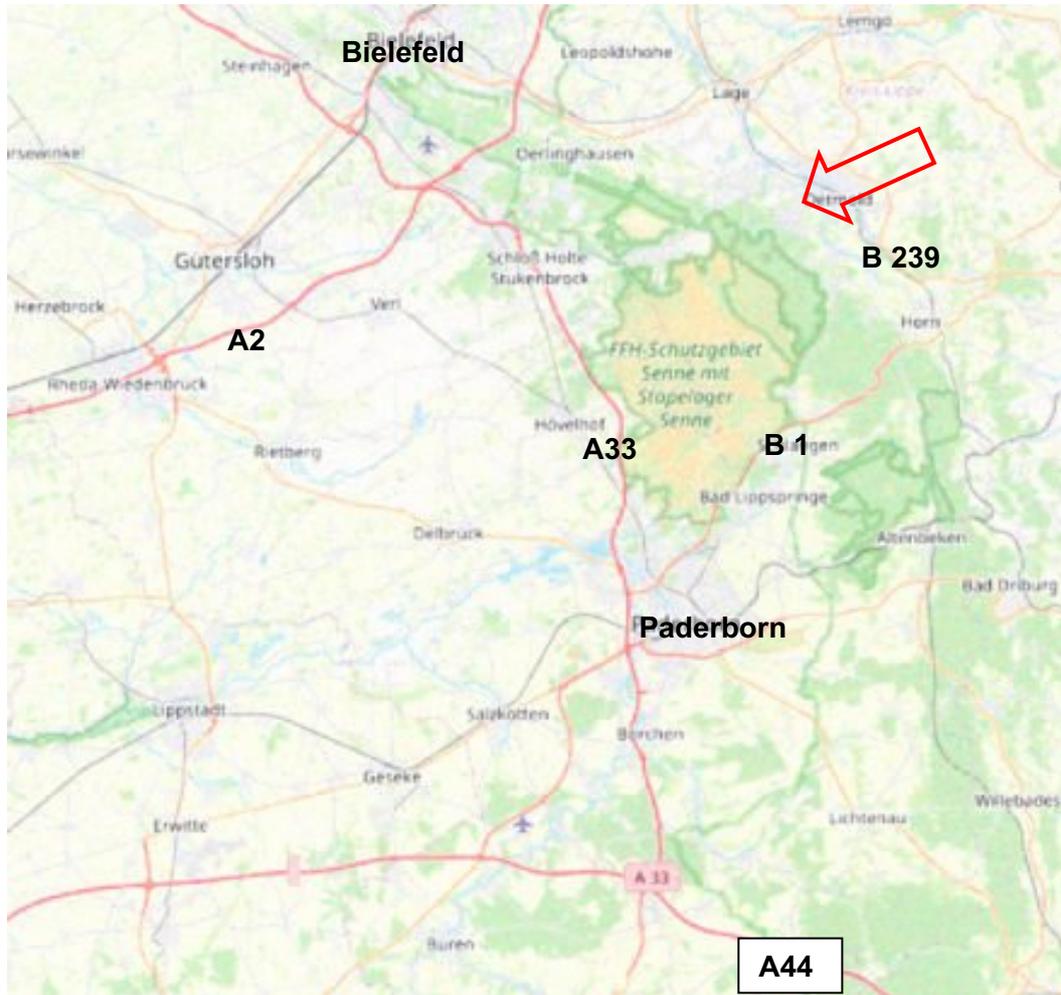
Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY

Anlage 7.1.

Makrolage



Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY

Verkehrswertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 32758 Detmold / Hiddesen,
Friedrich-Ebert-Straße 104 c

Liegenschaftskarte (Kopie unmaßstäblich)

Anlage 7.2.

Verkehrswertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 32758 Detmold / Hiddesen,
Friedrich-Ebert-Straße 104 c

Liegenschaftsnachweis (Kopie)

Anlage 7.3.

Bodenrichtwertkarte²³

Anlage 7.4.

Bodenrichtwertkarte²⁴

Bodenrichtwertbeschreibung²⁵

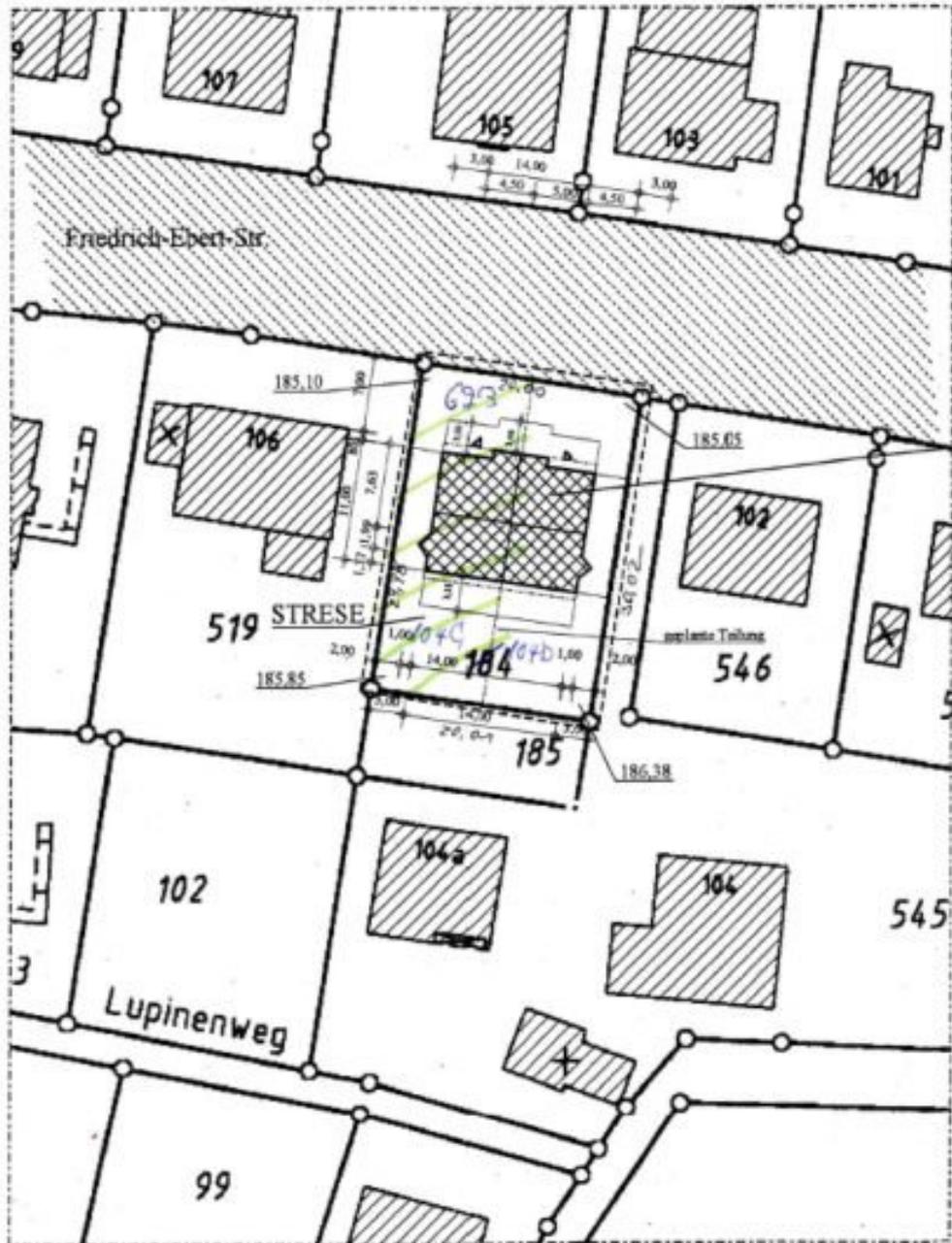
Anlage 7.4.

²³ BORIS-NRW – Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt

²⁴ BORIS-NRW – Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt

²⁵ BORIS-NRW – Amtliche Informationen zum Immobilienmarkt

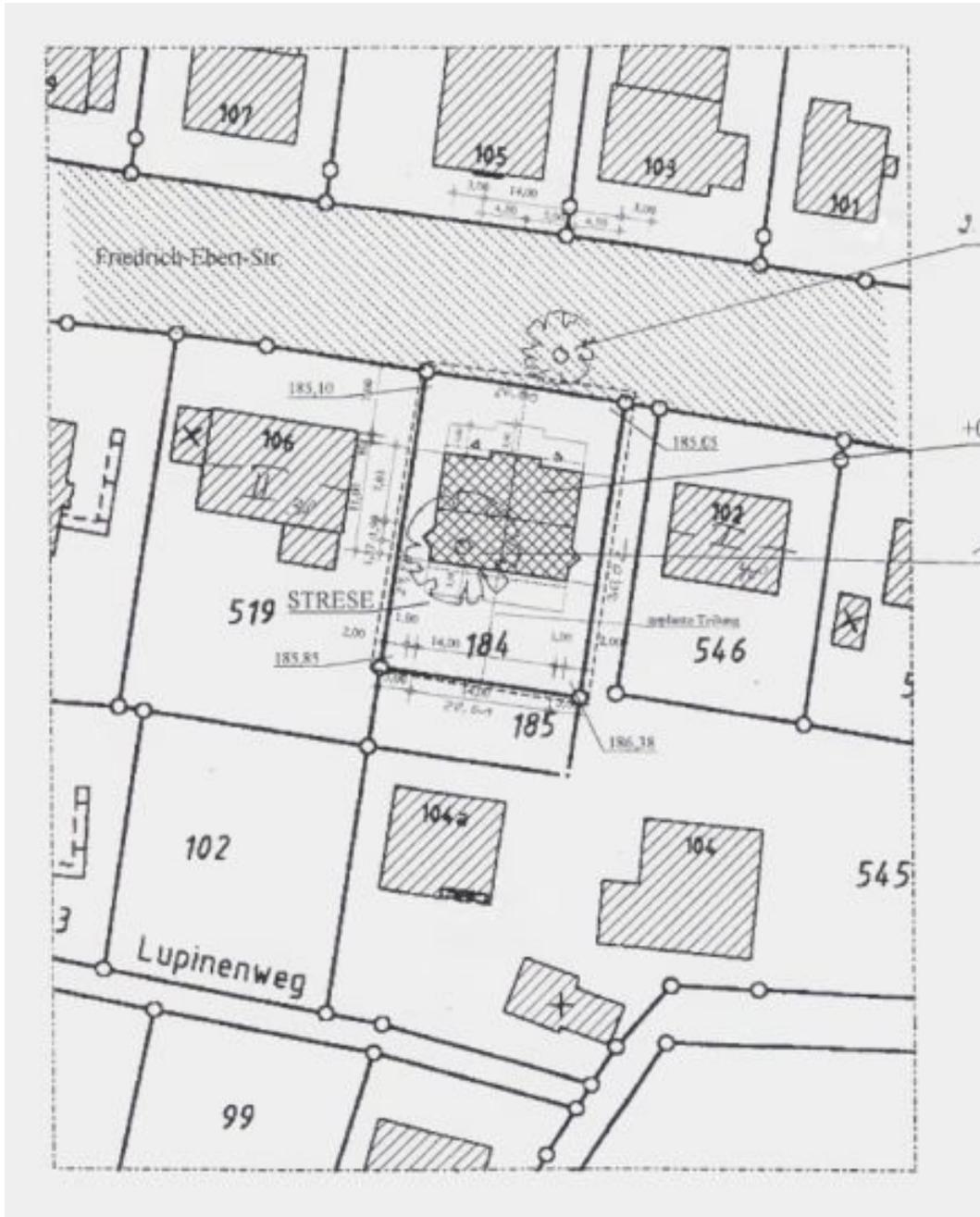
Baulast / Lageplan (Kopie)



Anlage 7.5.

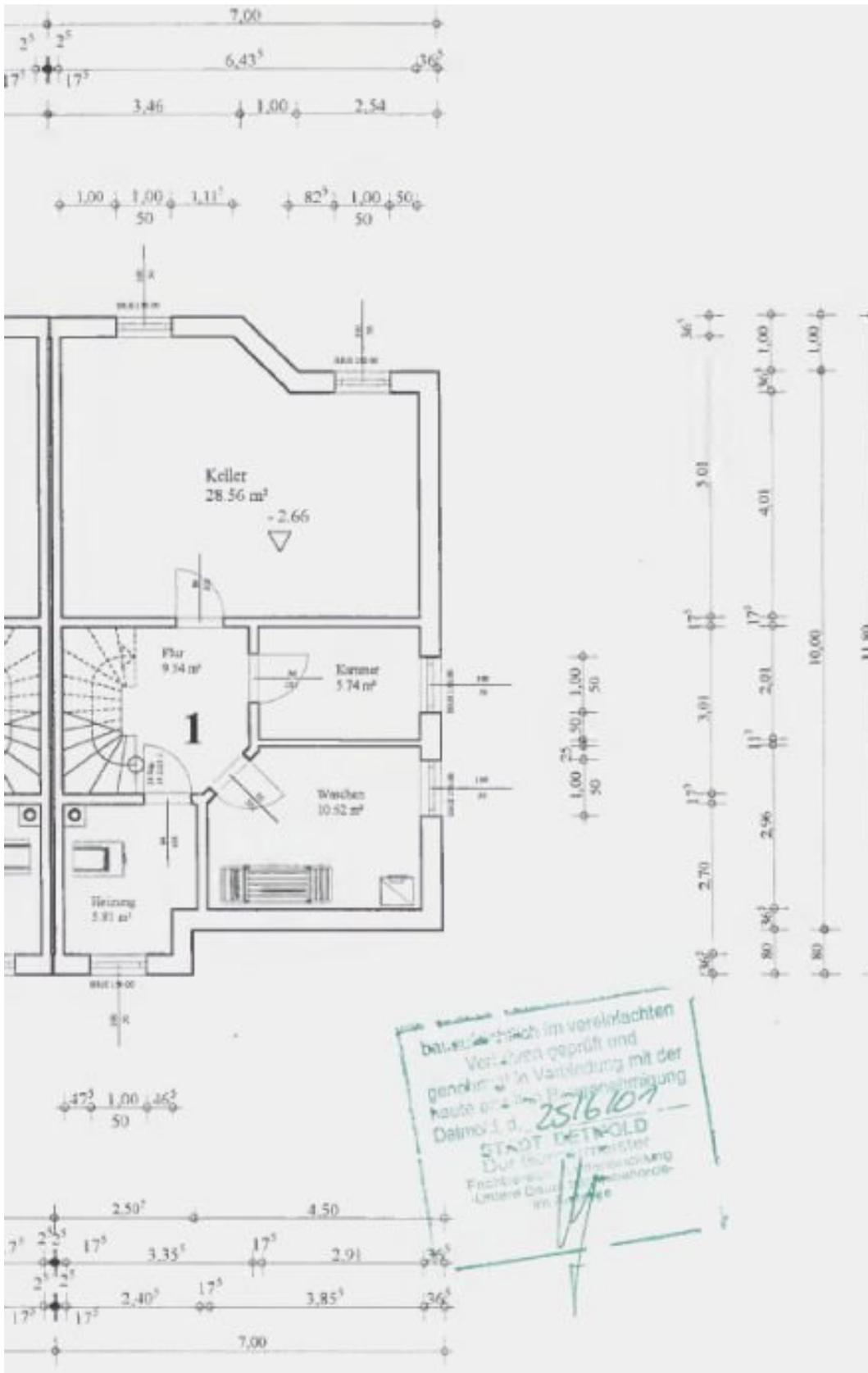
Bauzeichnungen

Lageplan (Kopie aus der Bauakte /unmaßstäblich)



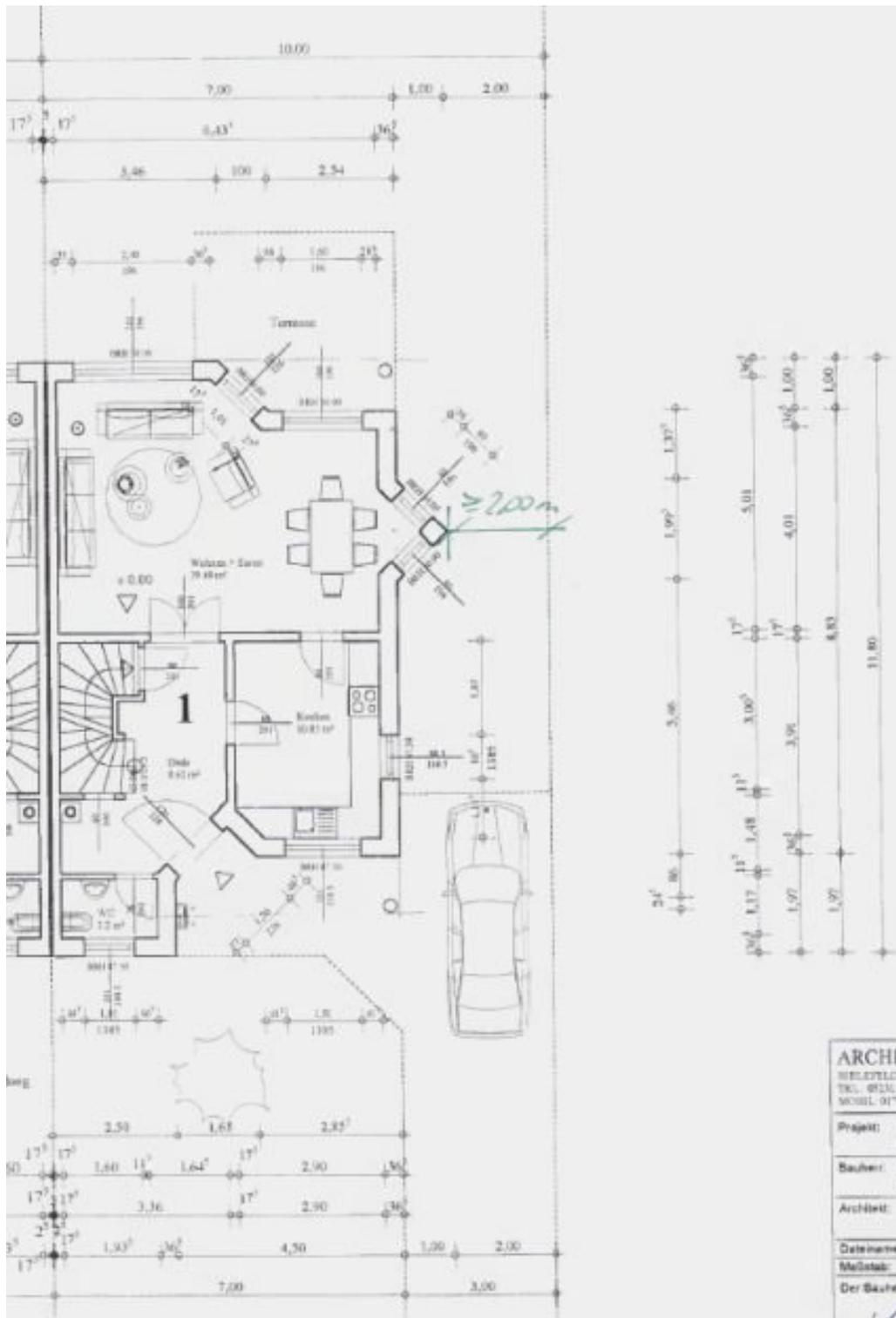
Anlage 7.6.

Kellergeschoss (Kopie aus der Bauakte/ unmaßstäblich)



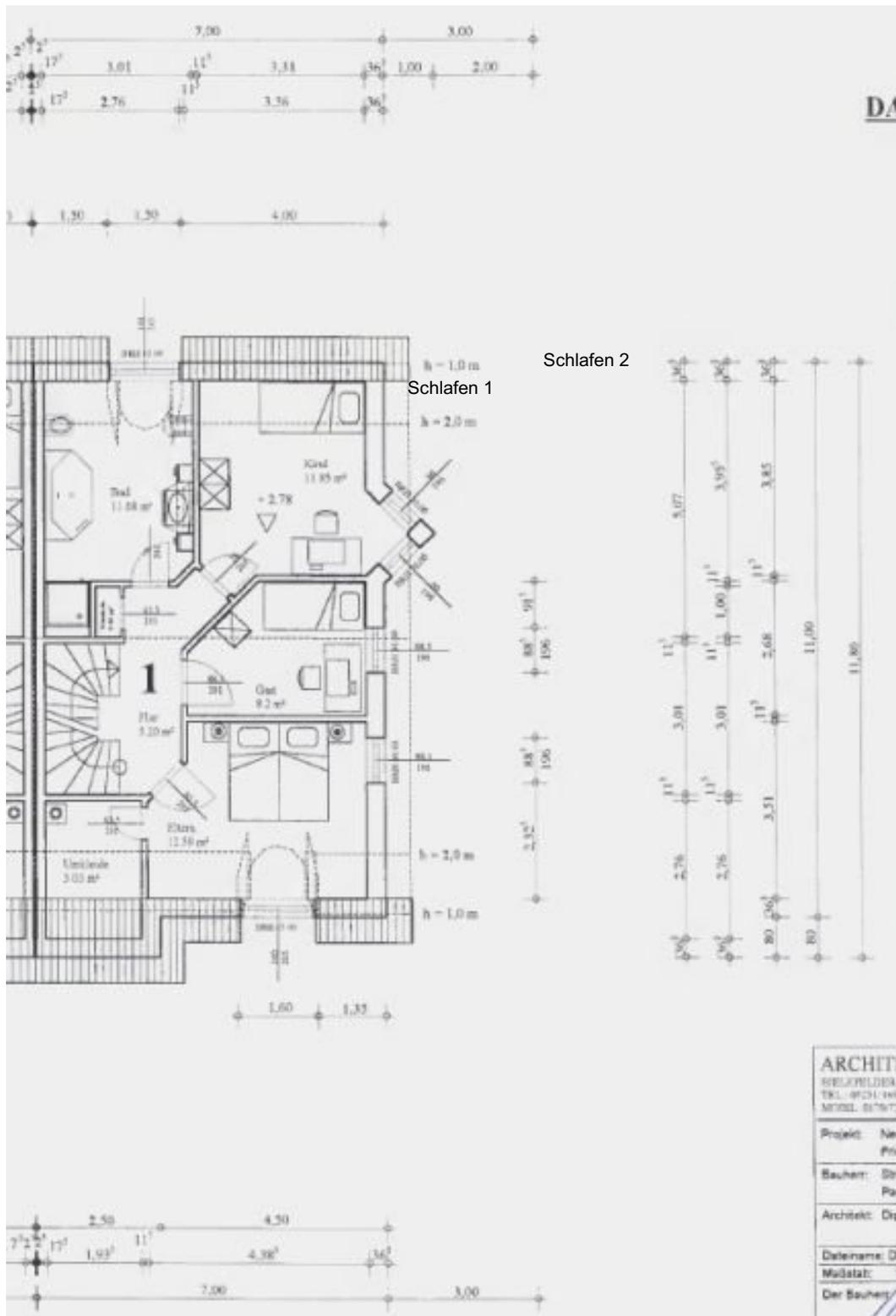
Anlage 7.6.

Erdgeschoss (Kopie aus der Bauakte/ unmaßstäblich)



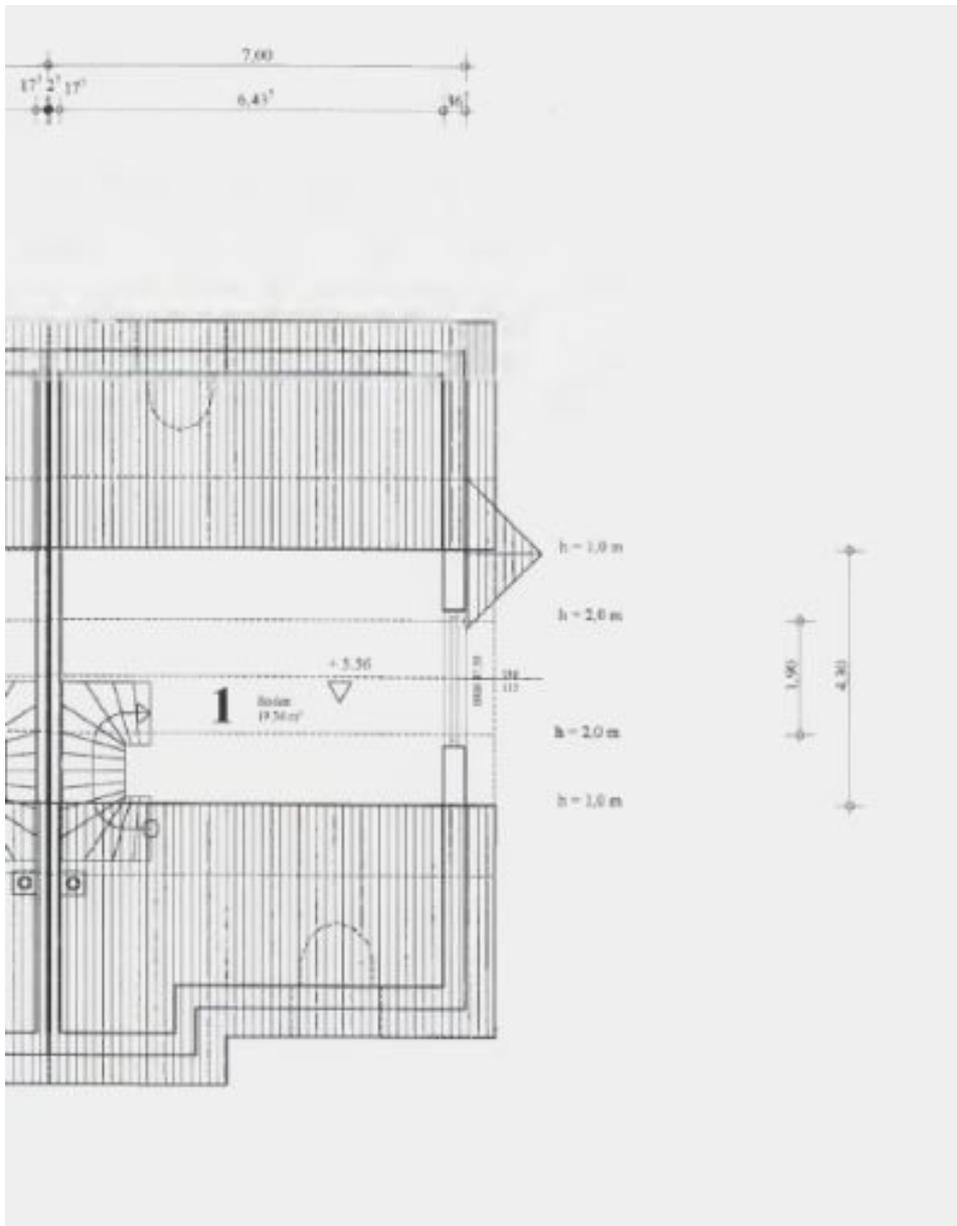
Anlage 7.6.

Dachgeschoss (Kopie aus der Bauakte / unmaßstäblich)



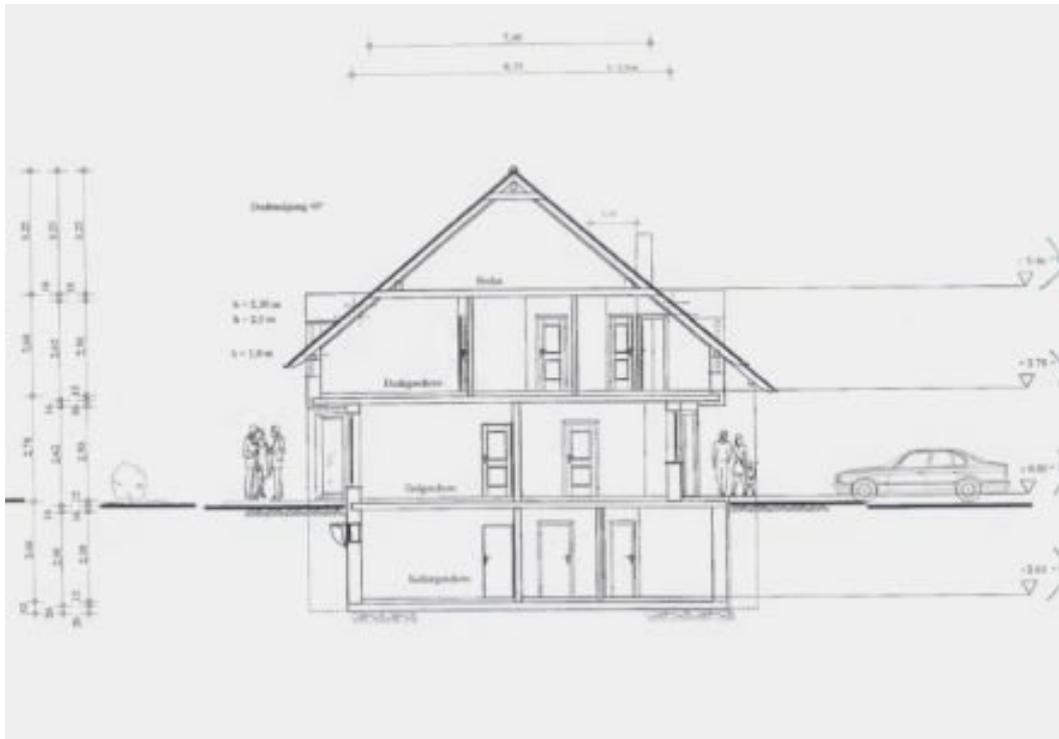
Anlage 7.6.

Spitzboden (Kopie aus der Bauakte/ unmaßstäblich)



Anlage 7.6.

Schnitt (Kopie aus der Bauakte)



Anlage 7.6.

Fotos

Die Eigentümer haben einer Veröffentlichung von Innenraumfotos nicht zugestimmt!

Außen



Ansicht von Norden / Straßenseite



Nordansicht



Putzschaden links neben der Eingangstreppe



Putzschaden



Eingangsbereich



Podest / Anstrichschäden an der Säule

Anlage 7.7.

Verkehrswertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 32758 Detmold / Hiddesen,
Friedrich-Ebert-Straße 104 c



Putzriss am Podest



Westfassade mit Witterungseinflüssen



Anstrichschäden an den Holzverkleidungen



Putzriss / Westfassade

Anlage 7.7.

Verkehrswertermittlung für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 32758 Detmold / Hiddesen,
Friedrich-Ebert-Straße 104 c



Südansicht / schadhafte Holzverkleidung an der Tonnengaube



Terrasse



Sichtbare Holzkonstruktion / schadhaft

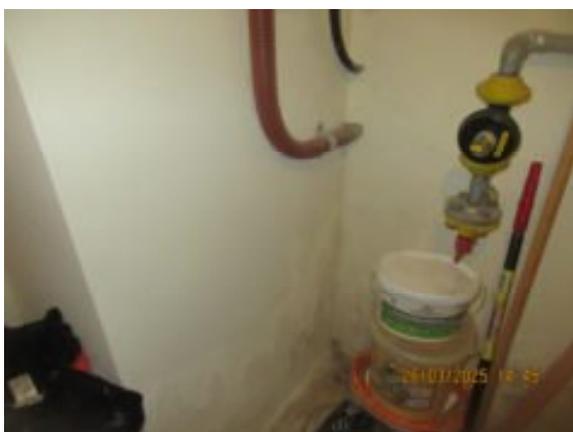


Blick vom OG in den Garten/ Gartenhaus im Hintergrund

Anlage 7.7.



Sichtbare Holzkonstruktion / schadhaft



Feuchtebelastung an der Außenwand
im Heizungskeller



Zählerkasten mit Kippsicherungen

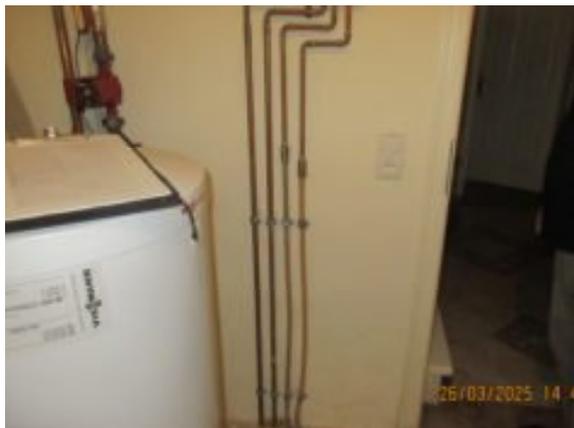


Gastherme



Gasuhr / Wasseruhr

Anlage 7.7.



Warmwasserspeicher



Blick aus dem Gästen-WC /Richtung Norden



Grenzgestaltung zur Friedrich-Ebert-Straße

Anlage 7.7.

Standardstufen

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

Standardmerkmale	Standardstufen				Wägungsanteile
	1	2	3	4	
<p>Außenwände</p> <p>Holzwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglatzputz, Verkleidung mit Faaczenschindeln, einfachen Kunststoff, planer, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)</p>	<p>ein- bzw. zweischaliges Mauerwerk, z.B. Giebelriegel oder Holzbockstein; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)</p>	<p>ein- bzw. zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasblocksteinen, Edelputz, Wärmelämmverbundsystem oder Wärmelämmputz (nach ca. 1990)</p>	<p>Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsmaße (z.B. Natursteinfenster), Wärmelämmung (nach ca. 2005)</p> <p>0,25</p>	<p>aufwendig gestaltete Fassaden mit kontrastiver Gliederung (Stauwerkfenster, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigglas, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisengitter, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard</p>	23
<p>Dach</p> <p>Dachstuhl, Faaczenschindeln / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung</p>	<p>einfache Betondachstuhl- oder Tondachstuhl, Blumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1990)</p>	<p>Faazernien-Schindeln, beschichtete Betondachstuhl und Tondachstuhl, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1990)</p>	<p>glasene Tondachstuhl, Flachdachabdichtung als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtbau, schwere Massivbauweise; besonders hochwertige Dachformen, z.B. Mansarden, Walddach, Aufsperrdämmung, Schrägdachschichtdicke Dämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>hochwertige Enddeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, bebaubares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Regenfallrohrkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard</p>	15
<p>Fenster und Außentüren</p> <p>Einfachverglasung; einfache Holztüren</p>	<p>Zweifachverglasung (vor ca. 1990); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1990)</p>	<p>Zweifachverglasung (nach ca. 1990); Rolltüren (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1990)</p>	<p>Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendiger Rahmen, Rolltüren (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenstiel, besonderer Einbruchschutz</p>	<p>große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Sonn- und Wärmeschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien</p>	11
<p>Innenwände und Innentüren</p> <p>Fachwerkwände, einfache Putz- oder Holzputz, einfache Kalkputz, Füllungen, gestrichelt, mit einfacher Beschichtung ohne Dichtungen</p>	<p>massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsplatten; leichte Türen, Holzstangen</p>	<p>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstangen</p>	<p>Schichtenbauweise, Wandverfüllung (Holzwerk, Massivholzständer, Schichtelemente, Gipsblen, strukturierte Türblätter</p>	<p>gestaltete Wandstühle (z.B. Plattenverfüllung, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien), Verkleidungen (Eichenholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente</p>	11
<p>Deckenkonstruktion und Treppen</p> <p>Holztafeldecken ohne Füllung, Spülputz; Weichholztäppchen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz</p>	<p>Holztafeldecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Holzholztäppchen in einfacher Art und Ausführung</p>	<p>Beton- und Holztafeldecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geräuschlose Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartesteppe, Trittschallschutz</p>	<p>Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzwerk/Kassettent); geräuschlose Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartesteppe; Treppenanlagen in besserer Art und Ausführung</p>	<p>Decken mit großer Spannweite, gestrichelt, Deckenverkleidung (Eichenholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartesteppe; Treppenanlagen mit hochwertigem Geländer</p>	11
<p>Fußböden</p> <p>ohne Belag</p>	<p>Linosium, Teppich, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung</p>	<p>Linosium, Teppich, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststoffbeläge</p>	<p>Natursteinplatten, Fertigerputz, hochwertige Fliesen, Terrazzo; hochwertige Massivholzbohlen auf gedämmter Unterkonstruktion</p>	<p>hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzbohlen auf gedämmter Unterkonstruktion</p>	5
<p>Sanitärarmaturen</p> <p>einfaches Bad mit Sand-WC, Installation auf Putz, Oberbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge</p>	<p>1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest</p>	<p>1-2 Bäder mit Wc, Dusche und Badewanne, Guss- oder Guss-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität</p>	<p>WC, Terrazzo; hochwertige Massivholzbohlen auf gedämmter Unterkonstruktion</p>	<p>edlere großzügige, hochwertige Bäder, Guss-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (Oberflächenstrukturierter, Einzel- und Flachendecken)</p>	9
<p>Heizung</p> <p>Erdschichten, Schwerkraftheizung</p>	<p>Fern- oder Zentrifuge, einfache Warmwasserheizung, einfache Gussaufwärmkörper, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1990)</p>	<p>elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentrifuge, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel</p>	<p>Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizungsunterstützung, zusätzlicher Kaminschlusss</p>	<p>Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminsanlage</p>	9
<p>Sonstige technische Ausstattung</p> <p>sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fernstromschutzüber (FS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz</p>	<p>wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen</p>	<p>zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern, Zählerkasten (ab ca. 1980) mit Unterverteilung und Kupplungen</p>	<p>zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernmeldeschlüsse</p>	<p>Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busssystem</p>	6

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