

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 25.02.2025

Objekt-Nr. k56/24

11.03.2025



Einfamilienhaus

32760 Detmold
Rainstraße 6

Eigentümerin

Auftraggeber Amtsgericht Detmold
21 K 37/24

unsigned PDF-Version

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

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. GRUNDSTÜCK	6
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Grundstücksbeschreibung	7
3. BEBAUUNG	9
3.1 Grundstücksbebauung	9
3.2 Baubeschreibung	9
3.3 Energetik	10
3.4 Nebengebäude	11
3.5 Außenanlagen	11
4. OBJEKTBEURTEILUNG	12
<u>W E R T E R M I T T L U N G</u>	13
5. BODENWERT	15
6. DEDUKTIVER BODENWERT	17
7. ERTRAGSWERT	19
8. VERGLEICHSWERT	21
9. VERKEHRSWERT NACH ZVG	22
10. ANLAGEN	23
11. EIDESTATTLICHE ERKLÄRUNG	24

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- S t i c h t a g¹	25.02.2025
- Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
- Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
- Aktenzeichen	21 K 37/24
- Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
- Unterlagen	Grundbuchblatt vom 06.12.2024 Katasterlageplan M 1:1000 vom 19.12.2024 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.12.2024 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 19.12.2024 Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 25.02.2025 Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 23.01.2025 Auskunft Wohnungsbindung vom 19.12.2024 Grundstückssachdaten Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Immobilienrichtwertauskunft digitale Bauakte der Stadt Detmold Grundstücksmarktbericht 2024 Marktentwicklung
- Besichtigung	25.02.2025
- Beteiligte	² Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige
- Umfang	Besichtigt wurden das Grundstück mit dem Wohnhaus von außen sowie den Carport. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.
- Gutachtenumfang	24 Seiten, 9 Anlagen, 17 Fotos
- Ausfertigungen	1-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version ³

¹ Bewertung / Qualität

² zeitweise anfänglich

³ unsigned

- | | |
|--------------------------|---|
| - Bewertungsumfang | - Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks
- Lagemerkmale und Entwicklungszustand
- abgabenrechtlicher Zustand
- Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage |
| - Baulasten ⁴ | werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt |
| - Grundbuch | Eintragungen in Abt. II werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteinfluss ausgewiesen |

Vorbehalte

- In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Es wird unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden.
- Die Baudaten sind ggf. auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen sowie anhand eines örtlichen Aufmaßes, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien (Asbest etc.) wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich einer eventuellen Belastung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein unbelastetes Objekt unterstellt.
- Eine Untersuchung zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurde nicht vorgenommen.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumtes und besenreines Objekt unterstellt.
- Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren, sind nicht Bestandteil der Wertermittlung. Bei stichtagsbezogen wertrelevanten späteren Erkenntnissen wird ggf. eine Ergänzung des Gutachtens vorbehalten.
- Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.
- Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen wird in aller Regel nicht geprüft. Im Gutachten wird, soweit nicht anders ausgeführt, Funktionsfähigkeit unterstellt.

⁴ öffentlich rechtlich

- Bauliche Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Auswirkungen evtl. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien sind nicht Aufgabe und Inhalt dieser Verkehrswertermittlung.
- Die Darstellung der Grundstückseinfriedungen erfolgt nach Augenschein und gibt ggf. nicht die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse wieder.

Hinweise

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

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Objekttyp **Einfamilienhaus**
- Lageadresse 32760 Detmold, Rainstr. 6
- Eigentümerin
- Nutzung Wohnen
- Kataster

Gemarkung Spork-Eichholz			
Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
3	365	1.476 m ²	Wohnbaufläche, Rainstr. 6

Gemarkung Remmighausen			
Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung
1	791	6 m ²	Wohnbaufläche, Rainstr.
- Amtsgericht Detmold
- Grundbuch
Rechte
Lasten
Detmold, Blatt 5447
keine Eintragungen
lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)
lfd.-Nr. 2: Anordnung der Zwangsversteigerung
- Baulasten
keine Eintragungen
Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- Altlasten
Das Bewertungsflurstück ist nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.
- Wohnungsbindung
Eine Bindung des Wohnraums nach Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (WoBindG) liegt nicht vor.
- Baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen
wurden nicht festgestellt

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort
Detmold liegt in der Region Ostwestfalen-Lippe im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Mit einer Fläche von 129 km² und ca. 76.000 Einwohnern ist sie die größte Stadt im Kreis Lippe. Verwaltungstechnisch handelt es sich um eine große Mittelstadt. Die Musikhochschule und die Technische Hochschule Ostwestfalen-Lippe machen Detmold zu einer Hochschulstadt. Außerdem hat das Deutsche Jugendherbergswerk hier seine Hauptverwaltung. Von 1468 bis 1918 war Detmold die Residenzstadt der Herren, Grafen und Fürsten zur Lippe, danach bis 1947 Hauptstadt des Freistaats Lippe beziehungsweise des Landes Lippe, welches anschließend in das neue Bundesland Nordrhein-Westfalen eingliedert wurde. Seitdem ist die Stadt Sitz der neu gegründeten Bezirksregierung Detmold. Von 1932 bis 1972 war Detmold Sitz des Kreises Detmold. Seit 1973 ist Detmold Sitz des aus den zusammengelegten Kreisen Detmold und Lemgo bestehenden Kreises Lippe.
- Mikrolage
Spork-Eichholz ist ein südöstlich vom Stadtzentrum liegender Ortsteil. Die benachbarten Detmolder Ortsteile sind Diestelbruch, Remmighausen, Hornoldendorf, Detmold-Süd und Detmold-Nord. In Spork-Eichholz wohnen auf einer Fläche von 3,2 km² insgesamt ca. 3500 Einwohner. Die Eingliederung in die Stadt Detmold erfolgte 1970. In 2008 feierte der Ortsteil sein 650-jähriges Bestehen. Die Bewertungsfläche befindet sich in etwa zentraler Lage im Ortsteil.
- Verkehrslage
gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage
Reihengrundstück an der Nordwestseite der Straße
- Straße
schmale Anliegerstraße
- Straßenzustand
Asphalt
- Umgebung
allgemeine Wohnbebauung
- Naherholungsgebiet
Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete
keine

Merkmale

- Beschaffenheit
Topografie: nach Norden leicht abfallend, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Nord-Süd, Erschließungsseite: Süden
Höhenlage: etwa Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen
Breite: ca. 28 m, Tiefe: ca. 46 m - 55 m
- Umgebungslärm
nicht vermessen
- Überflutung
nach Starkregenkarte NRW keine Gefahrenaussweisung
- Störeinflüsse
im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Besonderheiten
Die Bewertungsfläche wird durch zwei Flurstücke gebildet. Das Flurstück 791 bildet eine auf der gegenüberliegenden Straßenseite sich befindliche Insellfläche. In der Örtlichkeit ist die Zugehörigkeit zum bebauten Flurstück 365 nicht erkennbar.

Erschließung

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

Öffentliche Abgaben

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| - Beiträge Straße | noch nicht abgegolten |
| - Beiträge Kanal | abgegolten |

Baurecht

- | | |
|----------------------------|---|
| - Planungsrecht | rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 12-05 „Plögerkamp“ aus 1961 |
| - Festsetzung ⁵ | reines Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise |

Entfernungen

- | | |
|----------------|---|
| - Städte | Lage 13 km, Lemgo 16 km, Bielefeld 31 km, Paderborn 33 km |
| - Innenstadt | ca. 3 km |
| - Bundesstraße | B 238 / B 239: ortsdurchquerend |
| - Autobahn | A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 25 km |
| - ÖPNV | Haltestelle wenige Gehminuten entfernt |
| - Bundesbahn | Bahnhof Detmold ca. 4 km |
| - Flughafen | Paderborn-Lippstadt ca. 50 km |

Versorgung / Dienstleistung

- | | |
|----------------|------------------------------|
| - Nahversorger | Supermarkt wenige Gehminuten |
| - Arzt | alle Fachrichtungen am Ort |
| - Krankenhaus | Klinikum Lippe ca. 4 km |
| - Apotheke | in fußläufiger Nähe |
| - Schule | alle Schularten am Ort |
| - Kindergarten | im Ortsteil |

⁵ nach Rücksprache mit der Bauberatung

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus sowie mit einer Carportanlage überbaut.

3.2 Baubeschreibung

Wohnhaus	
Allgemeines	
- Beschreibung	Einfamilienhaus, bauzeittypische Architektur, voll unterkellert, Wohnfläche im Erdgeschoss
- Geschosse	Keller, Erd- und Dachgeschoss
- Ursprungsbaujahr	1964
- Baugeschehen ⁶	1980 Errichtung einer Carportanlage
Raumnutzung	
- Geschosse	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
- Kellergeschoss	Abstellräume, Waschküche, Heizung, Garage mit Abstellfläche Geschosshöhe ca. 2,25 m
- Erdgeschoss	Wohnen/Essen, Küche, Eltern, Kind, Arbeiten, Bad, WC, Terrasse Geschosshöhe ca. 2,75 m
- Dachgeschoss	evtl. wohnlicher Ausbau ⁷ , lichte Stehhöhe ca. 2,20 m
Rohbau	
- Konstruktion	konventionelle Mauerwerksbauweise
- Wände Keller	Betonschalstein
- Wände Geschosse	Gitterziegel, Kalksandstein
- Decke	Stahlbeton, gegossen
- Dach	Satteldach, Holzdachstuhl, Sparrenkonstruktion, Neigung ca. 40°
- Dacheindeckung	Betondachsteine
- Regenentwässerung	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten	untermauerte Terrasse mit Massivbrüstung und Gartenabgang
Fassade	Putz, Anstrich, farbige Öffnungsfaschen
Gebäudetechnik	
- Heizung	Warmwasser-Zentralheizung
- Lüftung	über Fenster
Ausbau	
- Fenster	Kunststoff, Holz, Zweifachverglasung Fensterbänke außen: Naturstein
- Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
- Dachlichtflächen	Dachflächenfenster
- Türen Hauseingang	Holz, Glasausschnitt
- Tor	Metall
- Hauseingangstreppe	massiv, Podest, Keramikbelag, 5 Stg.

⁶ lt. Bauakte

⁷ nach äußerem Anschein

Modernisierungen	nicht bekannt
Barrierefreiheit	liegt nicht vor
Bauliche Defizite	Fehlstelle Dachdeckung, Fassadenanstrich, Fassadenputz, Grünbelag Fassade, Schornsteinkopf, Rinnenundichtigkeit, starkes Rissbild Terrassenanlage
Zubehör	nicht festgestellt
Denkmalschutz	liegt nicht vor
Zustand	insgesamt verwahrlost

3.3 Energetik

Beschreibung

Bei Errichtung des ursprünglichen Gebäudes lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine zeitnahe energetische Ertüchtigung konnte nicht festgestellt werden. Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben wird eine nicht zeitgemäße Gebäudeenergetik unterstellt. Zu den einzelnen energetischen Merkmalen können Angaben lediglich zur opaken und transparenten Gebäudehülle gemacht werden. Nach Bauausführung ist eine nicht zeitgemäße Dämmqualität anzunehmen.

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

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

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

Energieausweis

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

Solarkataster

Im Solarkataster des Kreises Lippe ist das Gebäude hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage mit einer besseren Einstrahlungsqualität⁸ gekennzeichnet.

3.4 Nebengebäude

Carportanlage	2 Pkw-Stellplätze mit Abstellfläche, ca. 9,30 m x 6,20 m, Holzkonstruktion, flachgeneigtes Pultdach, Metallverkleidungen, Betonplatten, Leuchtstoffröhre, Baujahr 1980 Zustand: beansprucht
---------------	--

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse

- Entwässerung ⁹	Anschluss an das öffentliche Kanalsystem
- Wasser	Anschluss an die öffentliche Versorgung
- Strom	Erdkabelanschluss
- Gas	nicht bekannt
- Kommunikation	nicht bekannt

sonstige Außenanlagen

- Außenbauwerke	Stützwand
- befestigte Flächen ¹⁰	Splitt, Asphalt, Klinkerpflaster
- Einfriedungen	Maschendrahtzaun an Metallpfosten
- Grünanlagen	Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze
- Bäume	tlw. hochstehender Altbestand

Kanaldichtheit

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

Zustand

stark vernachlässigt, in Hausnähe verwildert, Zufahrt Kellergarage zugewuchert, aufgrund Überwucherung Notrodung im Bereich Westgrenze¹¹

⁸ Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe

⁹ Anschlusspunkt und Verlauf grundstücksinterner Anschlussleitungen nicht bekannt

¹⁰ soweit erkennbar

¹¹ durch Grundstücksnachbar

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage	bessere Lagequalität, nur Anliegerverkehr, keine immissionsverursachende Nachbarbebauung
Grundstück	große Grundstücksfläche, unwirtschaftliche bauliche Ausnutzung
Gebäude	Das Wohnhaus wird nach Angabe über einen Zeitraum von mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Der äußere Anschein bestätigt diese Angabe. Danach ist anzunehmen, dass der Zustand des Wohnhauses einer Nutzung nach heutigen Wohnansprüchen nicht mehr entspricht. Aufgrund einer deutlich vernachlässigten Substanzpflege sowie nicht durchgeführter, gleichwohl erforderlicher Instandhaltungs- und ggf. Modernisierungsmaßnahmen ist ein substanziell sehr beanspruchtes Gebäude mit umfangreichen baulichen Schäden, insbesondere hinsichtlich von Schimmelbefall anzunehmen. Der Zustand des Gebäudeausbaus kann aufgrund einer nicht zugelassenen Innenbesichtigung nicht dokumentiert werden. Der Gesamteindruck weist gleichwohl substanziell auf ein stark sanierungsbedürftiges, weiterhin im wirtschaftlichen Kontext abbruchreifes Gebäude hin.
Außenanlagen	abgängig, Rodungserfordernis
weitere Nutzung	Die Bewertungsfläche ist für wohnliche Zwecke vorgesehen. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für Baulandflächen in Kernstadtrandlage von Detmold ist von einer guten bis sehr guten Marktgängigkeit auszugehen.

W E R T E R M I T T L U N G



- Ableitung des Marktwertes nach ImmoWertV -

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

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

Prinzip der wirtschaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung zur Anwendung. Es orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

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

Qualitätsstichtag

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

Wertermittlung

Der Wertermittlung wird der Abriss des Gebäudebestandes zugrunde gelegt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung des Wohnhauses aufgrund unterstellter umfassender Substanzschädigungen nicht anzunehmen ist. Weiterhin ist die Grundstücksfläche mit dem Wohnhaus als unwirtschaftlich bebaut zu betrachten. Der gesamten Fläche ist Baulandqualität zuzuordnen. Baugrenzen oder Baulinien liegen nicht vor. Unter Berücksichtigung von Abstandsflächen ist somit eine beliebig angeordnete Bebauung möglich. Nach planungsrechtlicher Ausweisung mit zweigeschossiger offener Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 können 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Die vorliegende bauliche Ausnutzung liegt bei einer GFZ von lediglich ca. 0,16¹². Die wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksnutzung liegt insofern bei einer Neubebauung unter Ausnutzung der planungsrechtlich vorgegebenen Möglichkeiten.

¹² $12,74 * 8,98 * 2 / 1.476 \text{ m}^2$

5. BODENWERT

Methodik der Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gem. §§ 13 bis 17 ImmoWertV. Danach ist zunächst das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung liegt im Aufgabenbereich des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge bekannt sein müssten. Dieses ist aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus, die in aller Regel nicht im ausreichenden Umfang vorliegt. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann insofern lediglich in Ausnahmefällen seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Grundstücksfläche

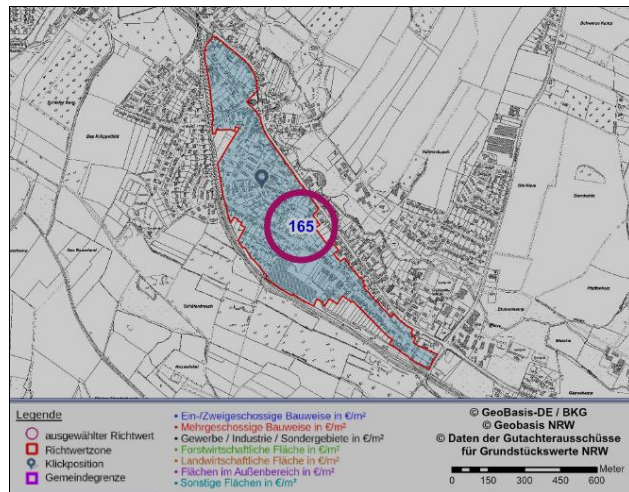
Die Bewertungsfläche wird durch zwei Flurstücke gebildet. Das mit dem Wohnhaus bebaute Flurstück 365 stellt dabei die Hauptfläche dar und wird weiterhin als Bewertungsfläche bezeichnet. Das straßenseitig gegenüberliegende Flurstück 791 mit einer Größe von 6 m² ist als Restfläche zu sehen, dem ein signifikant nutzungsrelevanter Vorteil nicht zugeordnet wird.

Bodenqualität

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

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Postleitzahl	32760
Gemarkungsname	Remmighausen
Ortsteil	Remmighausen
Bodenrichtwertnummer	2160095
Bodenrichtwert	165 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	155 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	130

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Richtwertzone der Bewertungsfläche einen Wert von 165 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Lagewert

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

Die Bewertungsfläche befindet sich zentral in der Wertzone an einer schmalen Anliegerstraße. Aufgrund einer ruhigen Wohnlage abseits von Bahntrasse und Hauptstraße wird eine um 15 % bessere Lagequalität angesetzt.

Grundstücksgröße

Die Größe des bebauten Flurstücks 365 entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Dem Bodenrichtwert liegt eine Grundstücksfläche von 700 m² zugrunde. Die Größe der Bewertungsfläche beträgt 1.476 m². Die zu beurteilende Fläche ist somit signifikant größer. In Hinblick auf eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung erfolgt eine fiktive Grundstücksenteilung mit einer der Anpassung zugrunde gelegten wertrelevanten Fläche von 738 m².

Die wertmäßige Berücksichtigung des Flurstücks 791 erfolgt pauschal mit dem Wertansatz der Hauptfläche.

Baulücke

Der Bewertungsfläche wird das Merkmal einer Baulücke zugeordnet.

Nutzung

Die wohnliche Nutzung entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan.

Zuschnitt

Die Bewertungsfläche weist einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt auf. Dem straßenanliegenden Versprung wird ein wertrelevanter Einfluss nicht zugeordnet.

objektangepasster Bodenrichtwert

Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m²]	130	100,0	150	113,7
Baugrundstücksfläche [m]	700	97,9	738	97,2
Art der baulichen Nutzung	Wohnbauland	100,0	Wohnbauland	100,0
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	regelmäßig	100,0
Baulücke	nein	100,0	Ja	108,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,219
individueller Wohnungsbau [€/m²]				201,17

Der Ansatz des objektangepassten Bodenwertes erfolgt mit rd. 200 €/m².

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m²	Bodenwert
Wohnbaufläche	1.482 m²	200,00 €	296.400 €
Bodenwert	1.482 m²		296.400 €
			=====

6. DEDUKTIVER BODENWERT

Die Ermittlung des deduktiven Bodenwertes erfolgt anhand der Abbruchkosten des Gebäudebestandes als mindernde Auswirkungen des Grundstückszustandes auf den Wert des Grundstücks. Sie werden nachstehend wie folgt abgeleitet:

Abbruchumfang

Die Abbruchkosten des Wohnhauses beziehen sich auf den m³ umbauten Raum. Nach überschlägiger Ermittlung beträgt das Abbruchvolumen¹³ rd. 800 m³. Als Volumen zur Wiederverfüllung wird die Unterkellerung mit rd. 300 m³ angesetzt. Die Berücksichtigung der Kosten zur Beseitigung der Carportanlage sowie zur Rodung der Grundstücksfläche erfolgt mit einem Pauschalansatz.

Gebäudeabbruch

Der Ansatz der Abbruchkosten für den Gebäudebestand wird nach einschlägigen Erfahrungen und Auskünften von Fachfirmen sowie unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Umstände angesetzt. Sie beinhalten die vollständige Beseitigung der Gebäudesubstanz einschließlich Verladen, Abtransport und ggf. Deponieren sowie evtl. notwendiger Verkehrsicherungsmaßnahmen. Für das in Massivbauweise errichtete Gebäude wird ein Kostenansatz von 35 €/m³ vorgenommen. In den Abbruchkosten sind keine Aufwendungen für Sondermaßnahmen, insbesondere für die Beseitigung eventuell vorliegender Altlasten enthalten. Nach Gebäudeabbruch erfolgt eine Wiederverfüllung der Baugrube. Hierfür werden 25 €/m³ angesetzt.

Die Abbruchkosten für die Carportanlage werden mit pauschal 2.000 €, die Grundstücksrodung mit pauschal 5.000 € angesetzt. Zur Berücksichtigung etwaiger Unwägbarkeiten erfolgt weiterhin ein Risikozuschlag von 10 %.

Marktanpassung

Über den Risikozuschlag hinaus wird eine weitere Marktanpassung nicht vorgenommen.

¹³ 12,74 * 8,98 * (2,65 + 2,75 + 3,25/2)

Erschließung

Die Bewertung des Grund und Bodens setzt ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück voraus. Nach Auskunft der Stadt Detmold fallen gleichwohl in unbestimmter Zukunft noch Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch an. Zurzeit liegt der mitgeteilte Erschließungsbeitrag bei ca. 30 €/m². Der Zeitpunkt der Fälligkeit wird fiktiv mit 10 Jahren bei einem Zinssatz von 3 % angesetzt. Der Barwert¹⁴ für den anfallenden Erschließungsabschlag ergibt sich mit rd. 32.950 €.

Grundstücksteilung

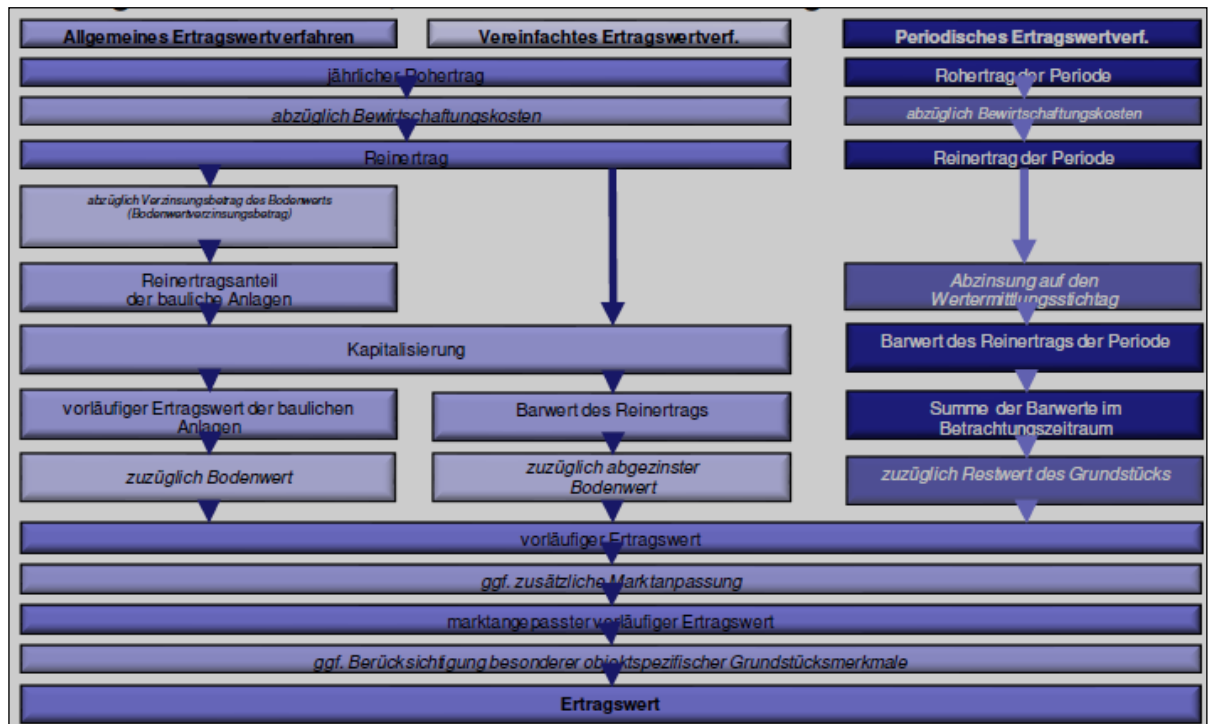
Der Kostenansatz der Grundstücksteilung sowie ggf. erforderlicher Eintragungen im Grundbuch sowie Baulastenverzeichnis erfolgt mit pauschal 3.500 €.

Ermittlung

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Abbruchkosten Wohnhaus	800 m ³	35 €	28.000 €
Wiederverfüllung	300 m ³	25 €	7.500 €
Abbruchkosten Carportanlage			2.000 €
Abbruchkosten Gebäudebestand			37.500 €
Risikozuschlag 10 %			3.750 €
Vorläufige Abbruchkosten			41.250 €
Marktanpassung	0 %		0 €
Marktangepasste Abbruchkosten			41.250 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Erschließung gem. BauGB			32.950 €
Grundstücksrodung			5.000 €
Grundstücksteilung			3.500 €
Freimachungskosten, insgesamt			82.700 €
			=====
Bodenwert, unbelastet			296.400 €
Freimachungskosten			-82.700 €
			213.700 €
Deduktiver Bodenwert	gerundet		213.700 €
			=====

¹⁴ 1.476 m² * 30 €/m² * 0,7441

7. ERTRAGSWERT



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht in aller Regel dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert. Es stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren
 Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

- § 30 das periodische Ertragswertverfahren
auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

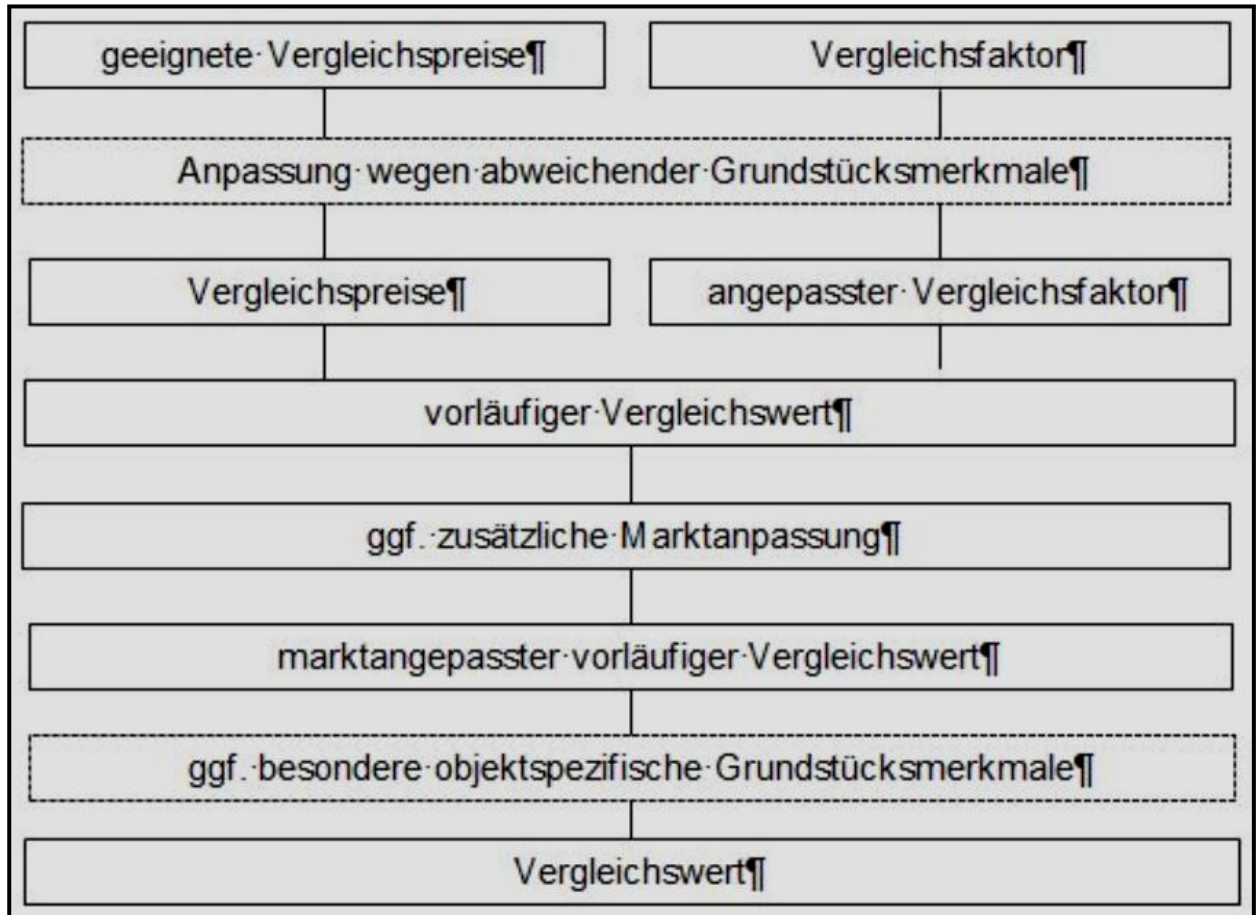
Nach vorliegenden Bauunterlagen ermittelt sich die Größe der Wohnfläche im Erdgeschoss des Wohnhauses wie folgt:

Küche	$3,135 * 2,01 * 0,97$	=	6,11 m ²
Wohnen/Essen	$(4,76 * 6,26 - 1,625 * 0,50) * 0,97$	=	28,12 m ²
WC	$1,51 * 0,885 * 0,97$	=	1,30 m ²
Garderobe	$1,51 * 1,51 * 0,97$	=	2,21 m ²
Arbeiten	$2,76 * 3,01 * 0,97$	=	8,06 m ²
Diele	$1,36 * 2,625 * 0,97$	=	3,46 m ²
Flur	$4,26 * 1,26 * 0,97$	=	5,21 m ²
Bad	$1,885 * 2,51 * 0,97$	=	4,59 m ²
Kind	$2,76 * 3,885 * 0,97$	=	10,40 m ²
Eltern	$4,26 * 3,01 * 0,97$	=	12,44 m ²
Terrasse	$7,135 * 2,50 * 0,25$	=	4,46 m ²
			86,36 m ²
			=====

Inwiefern ein Ausbau des Dachgeschosses vorliegt, konnte nicht definitiv festgestellt werden. Der äußere Eindruck mit Giebel- und Dachflächenfenstern legt eine diesbezügliche Vermutung nahe. Gleichwohl ist nach Gebäudeschnitt anrechenbarer Wohnraum gem. § 46 (1) BauO NRW nicht anzunehmen.

Einfamilienhäuser dienen in aller Regel der Eigennutzung und werden daher nicht über einen auf Mieteinkommen basierenden Ertrag verwertet. Aufgrund einer niedrigen Kapitalverzinsung stellen sie auch bei tatsächlicher Vermietung keine Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Der allgemeine Immobilienmarkt betrachtet sie vielmehr zur individuellen Gestaltung der inneren Wohnsituation und des äußeren Umfeldes. In den vergangenen Jahren wurden sie aufgrund deutlich steigender Immobilienpreise auch als Wertanlage erworben. Soweit diese Betrachtung stichtagsbezogen noch vorliegt, steht sie gleichwohl außerhalb renditebezogener Erwägungen. Darüber hinaus liegt im Kreis Lippe für diese Grundstücksart ein aus dem Marktgeschehen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz nicht vor. Eine Ermittlung des Ertragswertes kann insofern nur im Rahmen einer groben Schätzung und weitgehend ohne belastbaren Marktbezug vorgenommen werden. Die Darstellung des Grundstücksertragswertes wird aufgrund fehlender Datenlage sowie einer ungenauen Wertaussage nicht durchgeführt. Darüber hinaus wird der Wohnfläche ein nachhaltig erzielbarer Ertrag aus der Nutzung des Gebäudes nicht zugeordnet. Insofern wird eine Ertragswertermittlung nicht durchgeführt.

8. VERGLEICHSWERT



Schema des Vergleichswertverfahrens

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Direkt anwendbare, stichtagsbezogene Flächenpreise von bebauten Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen hinsichtlich Lage, Alter, Umfang, Bauart, Ausstattung, Zustand und Nutzung stehen für diesen Bewertungsfall nicht zur Verfügung.

9. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Wertableitung

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

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

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

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Der Verkehrswert orientiert sich am Bodenrestwert.

Der Verkehrswert der Immobilie

32760 Detmold, Rainstraße 6

wird unter Berücksichtigung der Regelungen des Zwangsversteigerungsgesetzes ermittelt mit 215.000 €.

VERKEHRSWERT nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 25.02.2025

215.000 €

10. ANLAGEN

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

11. EIDESTATTLICHE ERKLÄRUNG

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

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

Detmold, den 11.03.2025

skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters







-1- Straßenansicht von Süden



-2- Nordgiebelseite



-3- Westansicht



-4- Teilansicht von Osten



-5- Hauszugang



-6- Haustür



-7- Carportanlage



-8- westliche Grundstücksansicht



-9- Grundstückseinfahrt



-10- nördliche Grundstücksfläche, Westansicht



-11- nördliche Grundstücksfläche, Nordansicht



-12- Flurstück 791



-13- „Rainstraße“



-14- gerissene Terrassenanlage



-15- Fehlstelle Dacheindeckung



-16- Schornsteinkopf schadhaft



-17- hochstehender Baumaltbestand