

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 02.03.2026

Objekt-Nr. k54/25



- Mehrfamilienhaus -



- Schmiede -

Mehrfamilienhaus, Schmiede, Garten, Wald

32760 Detmold-Hornoldendorf

Schmaler Weg 7 u.a.

Auftraggeber

Amtsgericht Detmold

21 K 39/25

unsigned PDF-Version

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache 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
1.1 Hinweise / Vorbehalte	4
2. GRUNDSTÜCK	6
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Grundstücksbeschreibung	7
3. BEBAUUNG	12
3.1 Grundstücksbebauung	12
3.2 Baubeschreibung	12
3.4 Kanaldichtheit	19
4. OBJEKTBEURTEILUNG	20
<u>W E R T E R M I T T L U N G</u>	21
5. BODENWERT	23
5.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt	23
5.2 Ermittlung	26
6. SACHWERT	27
6.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt	29
7. ERTRAGSWERT	30
7.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt	31
7.2 Ermittlung	33
7.3 Sensitivitätsanalyse	35
8. VERGLEICHSWERT	36
8.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt	36
8.2 Ermittlung	38
9. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	39
9.1 Wertableitung	39
9.2 Ausführungen zum Bewertungsobjekt	39
9.3 Plausibilität	40
10. VERKEHRSWERTAUFTEILUNG	41
11. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	42
12. ANLAGEN	43

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- Stichtag¹ **03.03.2026**
- Objekttyp **Mehrfamilienhaus, Schmiede, Garten, Wald**
- Zweck Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
- Auftraggeber/in Amtsgericht Detmold, 32756 Detmold, Heinrich-Drake-Str. 3
- Aktenzeichen 21 K 39/25
- 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 24.07.2025
Katasterlageplan M 1:1000 vom 19.11.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.11.2025
Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 19.11.2025
Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 19.11.2025
Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 24.03.2026
Auskunft Wohnungsbindung vom 20.11.2025
Grundstücksmarktbericht 2025
Bodenrichtwert 2025
Immobilienrichtwert 2025
Grundstückssachdaten
Digitale Bauakte der Stadt Detmold
Unterlagen seitens der Eigentümer
- Besichtigung 02.03.2026
- Besichtigungsumfang Besichtigt wurden das Wohnhaus auf allen Etagen, die Schmiede im Erd- und Dachgeschoss sowie die Reihengarage. Weiterhin sämtliche Flurstücke der Bewertungsfläche.
- Beteiligte

Frau Meyer²
der Sachverständige
- Gutachtenumfang 43 Seiten, 9 Anlagen, 51 Fotos

¹ Zustand / Wertverhältnisse

² Fachassistentin des Sachverständigen

- | | |
|--------------------------|--|
| - Ausfertigungen | signierte vollständige PDF-Version
unsignierte gekürzte PDF-Version |
| - Bewertungsmerkmale | Beschaffenheit und Eigenschaften der Bewertungsfläche
Örtliche Lage und Entwicklungszustand
Abgabenrechtlicher Zustand
Art, Maß und Zustand der Nutzung
Marktüblich erzielbare Erträge
Allgemeine Immobilienmarktlage |
| - Baulasten ³ | werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt |
| - Grundbucheintragungen | Eintragungen in Abt. II werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteinfluss ausgewiesen |

1.1 Hinweise / Vorbehalte

- 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 Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Baudaten sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen sowie örtlicher Überprüfung bzw. Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- 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.
- Von der Veröffentlichung bewohnter Innenraumaufnahmen in der Fotodokumentation wurde zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen. Evtl. abgebildete personenbezogene und datenschutzrelevante Inhalte werden ggf. unter Anwendung von KI unkenntlich gemacht.
- Grundlage der Objektbeschreibungen sind Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, vorliegender Bauakten und Beschreibungen sowie örtlicher und amtlicher Auskünfte. Die Darstellung der Objektmerkmale erfolgt nur insoweit, 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.

³ öffentlich rechtlich

- Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Die Anwendung der zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen wird unterstellt.
- Feststellungen baulicher Defizite hinsichtlich substanzieller bzw. funktionaler Natur erfolgt nach bloßem Augenschein. Weitergehende Untersuchungen auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige und gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) sowie augenscheinlich nicht erkennbare pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht vorgenommen. Derartige Untersuchungen, insbesondere Bauteilöffnungen, sind nicht Aufgabe und Inhalt dieses Gutachtens. Insofern können versteckte Defizite vorliegen.
- Untersuchungen zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurden nicht vorgenommen.
- Untersuchungen der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurden nicht vorgenommen. Hinsichtlich statischer Ansprüche wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumter und besenreiner Objektzustand unterstellt.
- Bei stichtagsbezogen wertrelevanten späteren Erkenntnissen wertbeeinflussender Eigenschaften wird ggf. eine Ergänzung des Gutachtens vorbehalten.
- Die Darstellung der Grundstückseinfriedungen erfolgt nach Augenschein und gibt ggf. nicht die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse wieder.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Lageadresse 32760 Detmold, Schmalter Weg 7 u.a.
- Nutzung Die Baulichkeiten werden rein wohnlich genutzt. Für die nicht wohnlich ausgewiesenen Flächen und Gebäudeteile kann eine wirtschaftlich sinnvolle gewerbliche Nutzung nicht angenommen werden.

- Kataster

Gemarkung Hornoldendorf

Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung ⁴
2	122	58 m ²	Fläche besonderer funktionaler Prägung
2	37	565 m ²	Wohnbaufläche
	38	45 m ²	Fläche besonderer funktionaler Prägung
	116	208 m ²	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	117	278 m ²	Industrie-/Gewerbefläche
		24 m ²	Unland/Vegetationslose Fläche
	120	573 m ²	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	121	101 m ²	Unland/Vegetationslose Fläche
		60 m ²	Fläche besonderer funktionaler Prägung
		46 m ²	Weg
3	17	13.671 m ²	Wald
4	222	5 m ²	Weg
	262	2.743 m ²	Wald
	263	1.701 m ²	Wald
gesamt		20.078 m ²	=====

- Amtsgericht Detmold
- Grundbuch Detmold
- Blatt 10227
- Bestandsverzeichnis lfd.-Nr. 8
 - Flur / Flurstück 2 / 122
- Bestandsverzeichnis lfd.-Nr. 9, Flur 2
 - Flurstücke 37, 38, 117, 120, 121, 116
- Bestandsverzeichnis lfd.-Nr. 9, Flur 3
 - Flurstück 17
- Bestandsverzeichnis lfd.-Nr. 9, Flur 4
 - Flurstücke 222, 262, 263
- Rechte keine Eintragungen
- Lasten sämtliche Eintragungen gelöscht

⁴ Tatsächliche Nutzungen

- | | |
|--------------------------|---|
| - 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. |
| - Sonstiges ⁵ | nicht bekannt |

2.2 Grundstücksbeschreibung

Flurstücke	37, 38, 116, 117, 120, 121, 122
-------------------	--

- | | |
|--------------|--|
| - Allgemein | Die im westlichen Randbereich des Ortsteils liegenden Flurstücke 37, 38, 117, 121 und 122 sind mit dem Wohnhaus, einer Schmiede sowie einer Reihengaragenanlage überbaut. Die durch den offenen Wasserlauf der <i>Wiembecke</i> getrennt liegenden Flurstücke 116 und 120 sind unbebaut. Die wegemäßige Erschließung erfolgt über einen fußläufigen Brückensteg. Weiterhin sind die Flurstücke 116 und 120 untereinander durch einen eigentumsfremden schmalen Grundstücksstreifen getrennt. In der Örtlichkeit ist dieser Umstand jedoch nicht erkennbar. |
| - Ort | Detmold liegt in der Region Ostwestfalen-Lippe im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Mit einer Fläche von 129 km ² 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. |
| - Demografie | Die Bevölkerungsentwicklung ist tendenziell leicht abnehmend. |



⁵ Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen etc.

- | | |
|----------------------------|---|
| - Verkehrslage | innerörtlich beengte Straßenverhältnisse, sonst gute Fern- und Nahverkehrsanbindung |
| - Straße | reine Anliegerstraße |
| - Straßenzustand | Asphalt, keine Gehwege |
| - Umgebung | ländlich geprägte individuelle Wohnbebauung |
| - Naherholungsgebiet | Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge" |
| - Schutzgebiete | keine |
| - Lärmkarte ⁶ | nicht vermessen |
| - Überflutung ⁷ | Überflutungsgebiet, ganzflächig |
| - Störeinflüsse | im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt |
| - Planungsrecht | Satzungsbereich 15-01 „Hornoldendorf“ |
| - Festsetzungen | Baufläche gem. § 34 Baugesetzbuch |
| - Entfernungen | Detmold 6 km, Lage 15 km, Lemgo 17 km, Bielefeld/Paderborn 31 km |
| - Bundesstraße | B 238 / B 239: ortsdurchquerend |
| - Autobahn | A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 26 km |
| - ÖPNV | Haltestelle wenige Gehminuten |
| - Bundesbahn | Bahnhof Detmold: ca. 6 km |
| - Flughafen | Paderborn-Lippstadt ca. 47 km |
| - Nahversorger | ca. 2 km (OT Heiligenkirchen) |
| - Arzt | alle Fachrichtungen am Ort |
| - Krankenhaus | ca. 7 km Klinikum Lippe, Detmold |
| - Apotheke | ca. 2 km (OT Heiligenkirchen) |
| - Schule | alle Schularten am Ort |
| - Kindergarten | Detmold-Heiligenkirchen, Horn-Bad Meinberg |

Merkmale Flurstück 37

- | | |
|----------------------|---|
| - Nutzung | Bauland |
| - Grundstückslage | Eckgrundstück |
| - Beschaffenheit | Topografie: eben, Zuschnitt: unregelmäßig
Ausrichtung: Nord-Süd, Erschließungsseite: Norden, Westen
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt |
| - Abmessungen | max. Breite: ca. 25 m, max. Tiefe: ca. 34 m |
| - Versorgung | Wasser, Strom über Erdkabel
grundstückseigener Brunnen |
| - Entsorgung | |
| Schmutzwasser | öffentlicher Kanal |
| Regenwasser | Einleitung in den Vorfluter |
| - Kommunikation | Telefon / Internet |
| - Beiträge Straße | erschließungsbeitragspflichtig |
| - Beiträge Kanal | |
| Schmutzwasser | abgegolten |
| Regenwasser | nur bei Anschluss an den öffentlichen Kanal erschließungsbeitragspflichtig |
| - Sonstige Beiträge | nicht bekannt |
| - Außenbauwerke | Hofüberdachung ca. 3,40 m x 7,50 m |
| - befestigte Flächen | Betonpflaster |
| - Parkplätze | 1 Stellplatz |
| - Einfriedungen | niedrige Grenzmauer, tlw. Metallzaun mit Füllung, lebende Hecke |

⁶ Umgebungslärmportal NRW

⁷ Starkregenkarte NRW

- | | |
|------------------|---|
| - Grünanlagen | Rasenfläche, geringe Stauden- und Pflanzflächen |
| - Besonderheiten | beengte Verhältnisse |
| - Zustand | etwa zufriedenstellend, Instandhaltungsstau |

Merkmale Flurstück 117

- | | |
|-------------------------|---|
| - Nutzung | Bauland |
| - Grundstückslage | Einzellage |
| - Beschaffenheit | Topografie: eben, Zuschnitt: sehr unregelmäßig
Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Norden, Osten
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt |
| - Abmessungen | max. Breite: ca. 48 m, Tiefe: ca. 2,50 m bis 9 m |
| - Versorgung | Wasser, Stromanschluss über Wohnhaus |
| - Entsorgung | |
| Regenwasser | Einleitung in den Vorfluter |
| - Kommunikation | nicht festgestellt |
| - Beiträge Straße/Kanal | wie Flurstück 37 |
| - Sonstige Beiträge | nicht bekannt |
| - Außenbauwerke | nicht vorhanden |
| - befestigte Flächen | Asphalt |
| - Einfriedungen | Stützwand als Randbefestigung zur <i>Wiembecke</i> |
| - Oberfläche | Naturgrün, Buschwerk |
| - Besonderheiten | Grenzverlauf in der Örtlichkeit tlw. nicht erkennbar |
| - Zustand | etwa zufriedenstellend, Stützmauer stark schadhaft |

Merkmale Flurstücke 38, 121, 122

- | | |
|----------------------|---|
| - Nutzung | Bauland, Grünland |
| - Grundstückslage | Streifengrundstück zwischen Straße und <i>Wiembecke</i> |
| - Beschaffenheit | Topografie: eben, Zuschnitt: sehr unregelmäßig
Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Süden
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt |
| - Abmessungen | max. Breite: ca. 57 m, max. Tiefe: ca. 11 m |
| - Versorgung | soweit vorhanden über Flurstück 37 |
| - Entsorgung | |
| Regenwasser | Einleitung in den Vorfluter |
| - Beiträge Straße | erschließungsbeitragspflichtig |
| Regenwasser | nur bei Anschluss an den öffentlichen Kanal erschließungsbeitragspflichtig |
| - Sonstige Beiträge | nicht bekannt |
| - Außenbauwerke | Treppenabgang zur <i>Wiembecke</i> |
| - befestigte Flächen | Garagenzufahrt in Beton |
| - Einfriedungen | Stützwand mit Metallgeländer als Randbefestigung zur <i>Wiembecke</i> |
| - Grünanlagen | Rasenfläche, Böschungsgrün |
| - Besonderheiten | Grenzverlauf in der Örtlichkeit tlw. nicht erkennbar |
| - Zustand | zufriedenstellend |

Merkmale Flurstück 116

- | | |
|-------------------|-------------------------------|
| - Nutzung | Gartenland |
| - Grundstückslage | nördlich der <i>Wiembecke</i> |

- | | |
|----------------------|---|
| - Beschaffenheit | Topografie: eben, Zuschnitt: unregelmäßig
Ausrichtung: Ost-West, Höhenlage: auf Straßenniveau
Grenzverhältnisse: geregelt |
| - Abmessungen | max. Breite: ca. 30 m, max. Tiefe: ca. 13 m |
| - Ver-/Entsorgung | keine Anschlüsse |
| - Außenbauwerke | Blechgarage |
| - befestigte Flächen | nicht vorhanden |
| - Einfriedungen | Grundstück ist offen |
| - Oberfläche | Naturgrün, bachbegleitender Baumbestand |
| - Besonderheiten | Grenzverlauf in der Örtlichkeit tlw. nicht erkennbar |
| - Zustand | Blechgarage abgängig |

Merkmale Flurstück 120

- | | |
|----------------------|--|
| - Nutzung | Gartenland |
| - Grundstückslage | nördlich der <i>Wiembecke</i> |
| - Beschaffenheit | Topografie: eben, Zuschnitt: unregelmäßig
Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Süden
Grenzverhältnisse: geregelt |
| - Abmessungen | max. Breite: ca. 55 m, Tiefe: ca. 7 m bis 17 m |
| - Ver-/Entsorgung | keine Anschlüsse |
| - Außenbauwerke | nicht vorhanden |
| - befestigte Flächen | Gartenfreisitz mit Betonplatten |
| - Einfriedungen | Metallgitterzaun, Metalltor, lebende Hecke |
| - Oberfläche | Rasen, bachbegleitender Baum- und Buschbestand |
| - Besonderheiten | Grenzverlauf in der Örtlichkeit tlw. nicht erkennbar |
| - Zustand | zufriedenstellend |

Flurstücke 222, 262, 263

- | | |
|----------------------------|--|
| - Allgemein | Die Flurstücke 262 und 263 stellen einen Teil der Waldfläche <i>Wallberg</i> dar. Sie liegen links und rechts vom „Wallbergweg“ am östlichen Ende des Waldgebietes. Der genaue Grenzverlauf ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar. Als Bodendenkmal liegt auf dem Flurstück 262 ein Hügelgrab.
Das Flurstück 222 stellt eine geringe Teilfläche der hier unbefestigten Straße „Wallbergweg“ dar. |
| - Schutzgebiete | Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 |
| - Überflutung ⁸ | keine Gefahrenaussweisung |
| - Planungsrecht | Außenbereich gem. § 35 BauGB |
| - Flächennutzungsplan | Waldfläche |
| - Beschaffenheit | Topografie: eben bzw. abschüssig, Zuschnitte: unregelmäßig |
| - Zustand | Baumbestand aus überwiegend Buche, sonst Birke und Esche |

Flurstück 17

- | | |
|-----------------|---|
| - Allgemein | Das Flurstück 17 stellt einen Teil der Waldfläche <i>Im Remmighauer Berge</i> dar. Es liegt am südlichen Rand der Waldfläche und wird von einem unbefestigten Wanderweg durchzogen. Der genaue Grenzverlauf ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar. |
| - Schutzgebiete | Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 |

⁸ Hochwasser, Starkregen, Überschwemmung

- | | |
|----------------------------|---|
| - Überflutung ⁹ | keine Gefahrenausweisung |
| - Planungsrecht | Außenbereich gem. § 35 BauGB |
| - Flächennutzungsplan | Waldfläche |
| - Beschaffenheit | Topografie: leicht ansteigend, Zuschnitt: etwa regelmäßig |
| - Zustand | Baumbestand aus überwiegend Buche, vereinzelt Birke |

⁹ Hochwasser, Starkregen, Überschwemmung

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Die bauliche Nutzung der Bewertungsfläche gliedert sich flurstücksbezogen wie nachstehend:

<u>Flurstück(e)</u>	<u>Nutzung</u>
37	Wohnhaus
117	Schmiede
38, 121, 122	Reihengarage
116, 120, 17, 222, 262, 263	unbebaut

3.2 Baubeschreibung

-- Wohnhaus --

	<u>Allgemein</u>
- Beschreibung	teilunterkellertes Wohnhaus als Mehrfamilienhaus, 4 Wohneinheiten mit Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie ein Büro mit Vorraum und Bad im Erdgeschoss. Das Gebäude gliedert sich in einen Wohnteil und in einen ehemaligen Wirtschaftsteil. Das Ursprungsgebäude wird durch den Wohnteil aus 1888 gebildet. Er beinhaltet die Wohnung 1 im Erdgeschoss sowie Wohnung 2 im Obergeschoss. Der in 1913 errichtete ehemalige Wirtschaftsteil liegt niveaumäßig tiefer und beinhaltet nach Umwandlung im Wesentlichen die Bürofläche im Erdgeschoss sowie die Wohnflächen von Wohnung 3 und 4 im Ober- und Dachgeschoss. Die Teilunterkellerung ist baulich geteilt mit jeweils separaten Zugängen. Weiterhin verfügt das Gebäude über getrennte Hauseingänge für Wohnung 1 an der Westseite sowie für Wohnungen 2 bis 4 an der Ostseite. Für den wohnlichen Ausbau des Dachgeschosses (Wohnung 4) wurde eine baurechtliche Genehmigung nicht festgestellt.
- Geschosse	Teilkeller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Ursprungsbaujahr	1888
- Bewertungsbaujahr ¹⁰	1971
- Baugeschehen	
lt. Bauakte	1969 Ölheizung, Schornstein 1981 Wohnhausumbau 2009 Nutzungsänderung Kosmetikstudio
örtlich festgestellt	1995 Dachgeschossausbau ¹¹

¹⁰ "Bewertungsbaujahr" ist

- das Ursprungsbaujahr bei im Wesentlichen unveränderten Gebäuden,
- ein fiktives, dem Zustand angemessenes neues (späteres) Baujahr bei umgebauten, umfassend modernisierten oder sanierten Gebäuden,
- ein gewichtetes mittleres Baujahr bei Gebäudegruppen, das bei Bedarf berechnet wird.

¹¹ Endausbau

Raumnutzung

<u>- Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
- Kellergeschoss	Abstellräume, Heizung, Öllager gemessene lichte Geschosshöhe ca. 1,70 m - 2,00 m
- Erdgeschoss	<u>Wohnung 1</u> 3 Zimmer, Küche, Bad, Duschbad, Abstellraum, Windfang gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,65 m, Wohnfläche 118 m ²
- Erdgeschoss	<u>Büro / Nebenraum</u> Büro, Vorraum, Bad, Waschküche gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,40 m, Nutzfläche ¹² 36 m ²
- Obergeschoss	<u>Wohnung 2</u> 3 Zimmer, Küche, Bad, Duschbad, Wintergarten, Abstellraum gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,40 m, Wohnfläche 119 m ²
	<u>Wohnung 3</u> 2 Zimmer, Küche, Duschbad gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,45 m, Wohnfläche 62 m ²
- Dachgeschoss	<u>Wohnung 4</u> 2 Zimmer, Küche, Duschbad gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,50 m (Deckenspiegel), Wohnfläche 52 m ² <u>extern</u> 1 Zimmer, Duschbad, Wohnfläche 14 m ²

Rohbau

- Konstruktion	konventionelle Mauerwerksbauweise
- Keller	Wände Naturbruchsteinmauerwerk Decke Stahlträger mit gemauerten Kappen
- Geschosse	Wände Naturbruchstein, Vollziegel, Gitterziegel Decke massiv, Holzbalken
- Dach	Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 45°
- Dacheindeckung	Pfannendeckung, vermörtelt
- Regenentwässerung	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech
- Besonderheiten	Kelleraußentreppe Hauseingangstreppe Wohnung 1 2 Pumpensümpfe KG Eingangsvordächer

Fassade

Putz, Anstrich,
 tlw. Wärmedämm-Verbundsystem, heller Oberputz

Ausbau

- Heizung	Warmwasser-Zentralheizung, Baujahr 1969 ¹³
- Energie	leichtes Heizöl, Metalllagertanks 6 x 1.000 l, Feststoff
- Wärmeübertragung	Stahlplatten-/Rippenheizkörper
- Warmwasserversorgung	zentral, separater Warmwasserspeicher 180 l
- Lüftung	über Fenster innenliegende Bäder mechanisch
- Elektroanlage	zweckmäßige Ausstattung, Holzzählerkasten, Schmelzsicherungen Türgegensprechanlage mit Öffner TV-Satellitenempfangsanlage
- Bodenbeläge	Werk-/Naturstein, Holzdielen, Estrich

¹² ohne Waschküche

¹³ lt. Angabe

- Treppe
 - Geschosse Metallkonstruktion, Werk-/Natursteinstufen
 - Kelleraußentreppe massiv, Estrich, Metallumwehrung, 8 Steigungen
- Türen
 - Hauseingang Ost Holzrahmen, Glasfüllung, feststehendes Seitenteil
 - Kelleraußentür Metall, vergitterter Glasausschnitt
- Lichtöffnungen Glasbausteine

Modernisierungen¹⁴ Bereich Wohnung 1
tlw. Fenster, Fassadendämmung, tlw. Installationen

Sonstiges

Zubehör nicht festgestellt
Denkmalschutz liegt nicht vor
Barrierefreiheit nicht gegeben

Energetik

In Hinblick auf die energetischen Merkmale wird dem Wohnhaus eine nicht zeitgemäße Qualität zugeordnet. Die tlw. erfolgte Vordämmung der Umfassungswände an der Süd- und Westseite sowie der tlw. Austausch der Fenster in 2007 steht dieser Einschätzung nicht entgegen.
Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz liegt nicht vor.

Solarkataster

Im Solarkataster ist das Gebäude hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage mit einer hohen Einstrahlungsqualität¹⁵ gekennzeichnet.

Schäden / Mängel

Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung an Kellerwänden
Korrosion an Kellerdeckenträgern und Kelleraußentür
tierischer Befall des Dachgebälks
nicht dicht liegende Pfannendeckung sowie ausfallende Vermörtelung
Risse und Verfleckungen an Fassade
Heizung abgängig
Gegensprechanlage ohne Funktion¹⁶
fehlende Rauchwarnmelder

Zustand

insgesamt zufriedenstellend
nicht fertiggestellte Fassadendämmung
potenzielle Undichtigkeiten der Wasserver- und Entsorgungsleitungen¹⁷

Wohnung 1

Beschreibung

Die im Erdgeschoss liegende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich an der Gebäudesüdseite. Sie wird über eine an der Westseite des Gebäudes liegende Haustür erschlossen. Sie verfügt über ein Bad sowie ein innenliegendes Duschbad. Weiterhin besteht ein interner

¹⁴ Qualitätsverbesserungen vorhandener Wohnflächen der letzten ca. 25 Jahre

¹⁵ Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe

¹⁶ lt. Angabe

¹⁷ lt. Angabe

Zugang zum Treppenhaus sowie zum Einzelkeller unter der Küche. Über einen außen liegenden Treppenabgang besteht ein Zugang zum Garten.

Ausbau

- | | |
|----------------------|--|
| - Wandoberflächen | Tapete, Anstrich |
| - Deckenoberfläche | Tapete, Anstrich |
| - Wandfliesen | Bad und Küche |
| - Fenster/Verglasung | Kunststoff, Zweifachverglasung
Fensterbänke innen/außen: Naturstein |
| - Sonnenschutz | Kunststoffrollläden |
| - Treppe | |
| Keller | massiv, Holzstiege |
| Eingang | massiv, Keramikbelag, 5 Steigungen |
| - Türen | |
| Hauseingang | Metall, geschlossen |
| innen | Holz, glatt, Dekor, Holzrahmen
Ganzglas |
| - Beleuchtung | Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten |
| - Bodenbeläge | Laminat, Vinyl, Keramik |
| - Sanitäranlage | Bad: Einbauwanne, Handwaschbecken, WC
Duschbad: nur Anschlüsse |
| - Einbauten | Schornsteinanschluss für Einzelofen
Gartenabgang |

Schäden / Mängel

leichte Feuchtespuren an Wand und Decke
fehlendes Geländer an Differenzstufen und Holzstiege

Zustand

gute Nutzungsqualität
Duschbad im Rohbau

Büro, Nebenraum

Beschreibung

Die im Erdgeschoss liegende Bürofläche ist baulich abgeschlossen und über den östlichen Hauseingang erreichbar. Der separate Nebenraum dient als Waschküche.

Ausbau

- | | |
|----------------------|--|
| - Wandoberflächen | Tapete, Anstrich |
| - Deckenoberfläche | Putz, Anstrich |
| - Wandfliesen | Bad |
| - Fenster/Verglasung | Kunststoff, Zweifachverglasung
Fensterbänke innen/außen: Naturstein |
| - Sonnenschutz | Kunststoffrollläden |
| - Türen | Holz, glatt, furniert (Limba), Holzrahmen |
| - Beleuchtung | Deckenauslässe für übliche Raumleuchten |
| - Bodenbeläge | PVC, Keramik |
| - Sanitäranlage | Bad: Einbauwanne, Handwaschbecken, WC |

Schäden / Mängel

Feuchtespuren an Wand
Bodenbelagsrisse Waschküche
Korrosion an Heizkörper und kleine Wandöffnung Bad

Zustand mittlere Nutzungsqualität
Restarbeiten aufgrund Wasserschaden¹⁸

Wohnung 2

Beschreibung Die im Obergeschoss liegende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich an der Gebäudesüdseite. Sie wird über das Treppenhaus erschlossen. Sie verfügt über einen Wintergarten, ein Bad sowie ein innenliegendes Duschbad. Eine Außenbereichsfläche wie Balkon oder Loggia ist nicht vorhanden.

Ausbau

- Wandoberflächen	Putz, Tapete, Anstrich
- Deckenoberfläche	Putz, Tapete, Anstrich
- Wandfliesen	Bad, Küche
- Fenster/Verglasung	Holz, Kunststoff, Zweifachverglasung Fensterbänke innen/außen: Naturstein
- Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
- Türen	Holz, glatt, furniert (Limba), Holzrahmen
- Beleuchtung	Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten
- Bodenbeläge	Laminat, Keramik, Feinsteinzeug, OSB-Platten
- Sanitäranlage	Duschbad: Dusche ¹⁹ , Handwaschbecken, WC Bad: Einbauwanne, Anschlüsse für Handwaschbecken, WC, Bidet

Schäden / Mängel Versottungsspuren
Holzfenster abgängig
Wandrisse

Zustand aufgrund laufender umfassender Sanierungsarbeiten insgesamt nicht nutzungsbereit

Wohnung 3

Beschreibung Die im Obergeschoss liegende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich an der Gebäudenordseite. Sie wird über das Treppenhaus erschlossen. Das zugehörige Bad ist innenliegend. Eine Außenbereichsfläche wie Balkon oder Loggia ist nicht vorhanden.

Ausbau

- Wandoberflächen	Tapete, Anstrich
- Deckenoberfläche	Tapete, Anstrich
- Wandfliesen	Bad, Küche
- Fenster/Verglasung	Kunststoff, Zweifachverglasung Fensterbänke innen/außen: Naturstein
- Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
- Türen	Holz, glatt, furniert, Holzrahmen
- Beleuchtung	Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten
- Bodenbeläge	Laminat, Teppich, Keramik

¹⁸ lt. Angabe Wasserschaden ursächlich behoben

¹⁹ nahezu bodengleich

- Sanitäranlage Duschbad: Dusche²⁰ , Handwaschbecken, WC

Schäden / Mängel fehlende Absturzsicherung an Fenstertür

Zustand gute Nutzungsqualität
Vorrichtung zum Einbau einer Spindeltreppe²¹

Wohnung 4

Beschreibung Die im Dachgeschoss liegende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich an der Gebäudenordseite. Sie wird über das Treppenhaus erschlossen. Das zugehörige Bad ist innenliegend. Eine Außenbereichsfläche wie Balkon oder Loggia ist nicht vorhanden. Auf gleicher Geschossebene liegen extern des abgeschlossenen Wohnbereichs ein Gästezimmer sowie ein innenliegendes Duschbad.

Ausbau

- Wandoberflächen	Tapete, Anstrich
- Deckenoberfläche	Tapete, Anstrich, Holz
- Wandfliesen	Bad, Küche
- Fenster/Verglasung	Kunststoff, Zweifachverglasung Fensterbänke innen/außen: Naturstein
- Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
- Dachlichtflächen	Schleppgaube
- Türen	Holz, glatt, furniert (Limba), Holzrahmen
- Beleuchtung	Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten
- Bodenbeläge	Vinyl, Teppich, Keramik
- Sanitäranlage	Duschbad: Dusche , Handwaschbecken, WC Duschbad extern: Dusche, Handwaschbecken, WC

Schäden / Mängel Wandriss
blinde Verglasung
lose und rissige Bodenkeramik
gerissenes Handwaschbecken

Zustand insgesamt zufriedenstellend

-- Schmiede --

Beschreibung Bei der Schmiede handelt es sich um das historische Ursprungsgebäude. Die Errichtung erfolgte in zwei Bauabschnitten. Die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück ist von einer dreiseitigen Grenzbebauung gekennzeichnet. Die Nutzfläche des Erdgeschosses weist nach Bauabschnitten leicht unterschiedliche Bodenniveaus auf. Eine Raumaufteilung liegt nicht vor.

- Geschosse	Erd- und Dachgeschoss
- Ursprungsbaujahr	1913
- Baugeschehen	1955 II. Bauabschnitt ²²

²⁰ nahezu bodengleich

²¹ lt. Angabe

²² lt. Angabe

Raumnutzung

<u>- Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
- Erdgeschoss	Schmiedewerkstatt gemessene lichte Geschosshöhe ca. 3,55 m, Nutzfläche ca. 145 m ²
- Dachgeschoss	Materiallager

Rohbau

- Konstruktion	konventionelle Mauerwerksbauweise
- Wände	Naturbruchstein, Ziegel
- Decke	Stahlträger mit Kappengewölbe
- Dach	Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 45°
- Dacheindeckung	Pfannendeckung, vermörtelt
- Regenentwässerung	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Besonderheiten	Stahlunterzüge mit erhöhter Traglast Schmiedeesse mit Kohlengrube hoher Schornstein mit Abstreibungen ²³

Fassade

Naturbruchstein, Putz

Ausbau

- Heizung	historischer Koks-Warmluftkessel ²⁴
- Elektroanlage ²⁵	Altinstallation auf Wand
- Bodenbeläge	Estrich
- Treppe	Holzstiege, Falltür
- Türen	einfach Holz
- Tore	Metallfalttor, Holzschiebetor
- Fenster	Stahlsprossen, Einfachverglasung

Modernisierungen

keine

Sonstiges

Zubehör	historische Schmiedeausrüstung
Denkmalschutz	liegt nicht vor

Solarkataster

Im Solarkataster ist das Gebäude hinsichtlich der Errichtung einer dachinstallierten Photovoltaik- sowie Solarthermieanlage mit einer hohen Einstrahlungsqualität²⁶ gekennzeichnet.

Schäden / Mängel

aufgrund umfangreichem tierischen Befall insgesamt abgängiges Dachgebälk
tierischer Befall an Holzstiege
Korrosion an Stahldeckenträgern und Metallfalttor
morsches Holztor
Sprossenverglasung tlw. beschädigt
Estrichrisse
ausfallende Vermörtelung
eingewölbte Dachfläche
Risse und Ablösungen an Putzfassade

²³ kritisch im Bestand

²⁴ ohne Funktion

²⁵ Versorgung über Mehrfamilienhaus

²⁶ Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe

Zustand	einfache Nutzungsqualität im Erdgeschoss potenzielle Verkehrsunsicherheit im Dachgeschoss sowie am Dachaufgang
----------------	--

-- Reihengarage --

- Beschreibung	massiver Putzbau, Ursprungsbaupjahr 1957, Erweiterung in 1983, 4 Stellplätze, Stellplatztiefen von ca. 3,85 m bis 5,60 m, Flach- dach, Dichtungsbahn auf Holzschalung, Estrich- und Keramikbo- den, Innenwandputz, Metallschwingtore, Metallfenster, Elektroin- stallation, Beleuchtung
- Schäden / Mängel	Estrichabplatzungen, tlw. geringe Stellplatztiefe
- Zustand	nutzungsbezogen insgesamt zufriedenstellend

3.4 Kanaldichtheit

Nach Darstellung im Geoportal der Stadt Detmold liegen die entwässerungsrelevanten Bewertungsteilflächen 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.

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Flurstücke 37, 117, 38, 121, 122

Ortslage	ländlich geprägte Lagequalität, immissionsverursachende Nachbarbebauung ²⁷
Grundstück	zerstückelte, tlw. kleinformatige Bauflächen im Kurvenbereich der Erschließungsstraße
Wohnhaus	solider Altbau, schlichte Architektur, gut nutzbare Wohngrundrisse auf tlw. versetzter Ebene, laufende Sanierungs- und energetische Ertüchtigungsmaßnahmen, tlw. Pflegestau
Energetik	Die tlw. Ertüchtigung von Fassade, Fenster sowie Haustür Wohnung 1 verbessert die energetische Bilanz. Gleichwohl entsprechen Teile der Gebäudehülle sowie die Altheizung mit Einsatz fossilen Brennstoffs nicht den heutigen Vorstellungen und Maßstäben. Dem Wohnhaus wird insofern eine insgesamt sehr mäßige Qualität der Gebäudeenergetik zugeordnet.
Weitere Nutzung	Das als Mehrfamilienhaus genutzte Gebäude dient prägend wohnlichen Zwecken. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Schmiede	Bei der Schmiede handelt es sich um ein eingeschränkt nutzbares Nebengebäude. Dachgebälk und Schornstein sind bestandsgefährdet. Als unbeheiztes Gebäude sind die energetischen Merkmale nicht relevant. Die westgiebelseitig liegende Grundstücksfreifläche ist nur über das Gebäude zugänglich.
Reihengarage	Die hausnah liegende Reihengaragenanlage stellt eine sinnvolle Ergänzung der Wohnnutzung auf Flurstück 37 dar. Der rückseitigen Grenzlage direkt an der <i>Wiembecke</i> ist eine besondere Herausforderung an den Bestand des Gebäudes zuzuordnen.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Mehrfamilienhäuser" im Bereich der Stadt Detmold ist in Hinblick auf Ortslage und Gebäudebestand von einem eingeschränkten Kaufklientel auszugehen. Der tlw. erhöhte Sanierungsaufwand mindert die Objektattraktivität.

Flurstücke 116,120

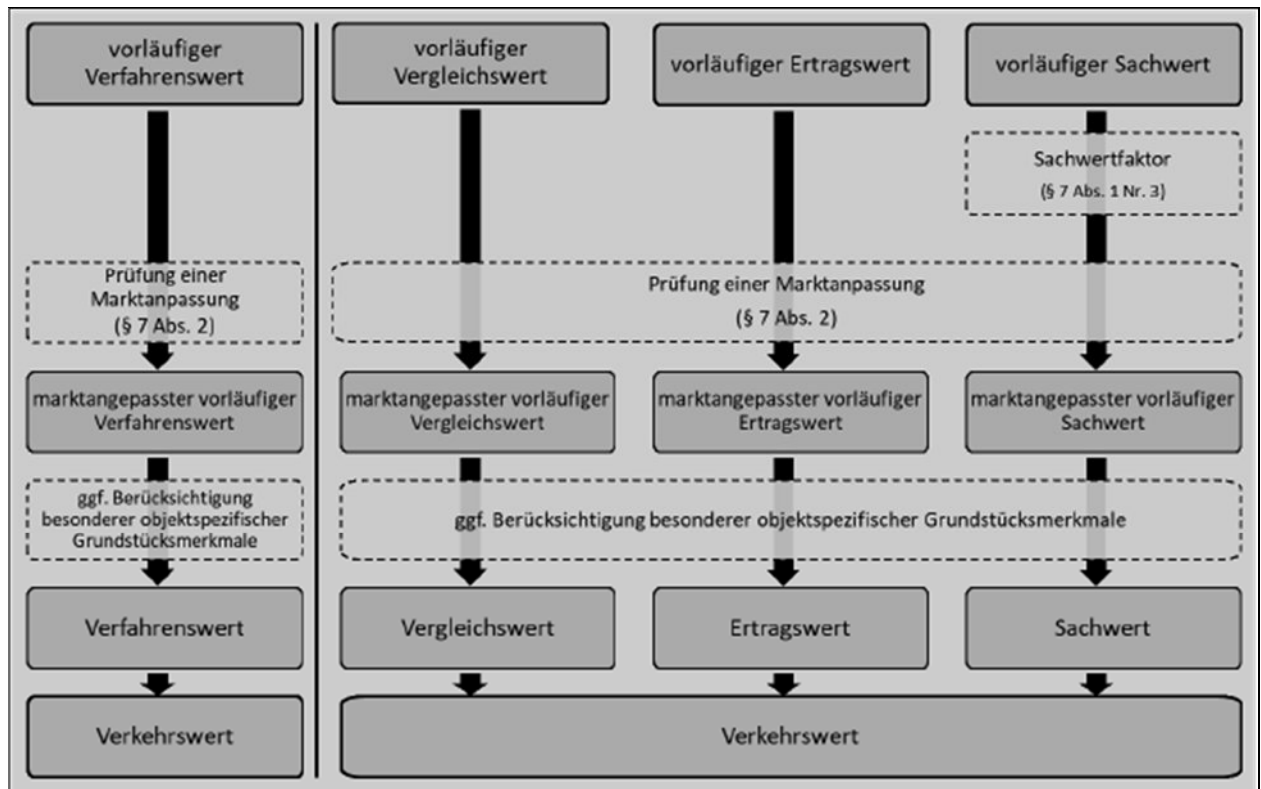
Die hausnah liegenden Grünflächen stellen eine sinnvolle Ergänzung der Wohnnutzung auf Flurstück 37 dar. Eine Bauerwartung ist für die Flurstücke nicht anzunehmen.

Flurstücke 222, 262, 263, 17

Die bewaldeten Flurstücke stellen aufgrund der geringen Größen lediglich Arrondierungsflächen dar.

²⁷ lt. Angabe LKW-Lieferverkehr

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



- Ablaufschema des Verkehrswertes nach ImmoWertV -

Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Die Legaldefinition des Verkehrswertes (Marktwert) ist in § 194 BauGB wie folgt dargestellt:

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 in aller Regel auf Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Anwendungshinweise (ImmoWertA) abgeleitet.

Die Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt weiterhin nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses auf Grundlage des jährlich veröffentlichten Grundstücksmarktberichtes. Zum Ansatz der darin dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen (Modelltreue). 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.

5. BODENWERT

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.

5.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bewertungsfläche

Die Bewertungsfläche setzt sich aus 11 Flurstücken mit unterschiedlichen Nutzungsqualitäten auf einer Gesamtfläche von 20.078 m² zusammen. Aufgrund vorliegender, tlw. grenzübergreifender Nutzungen bzw. Bebauungen erfolgt die Zuordnung wirtschaftlicher Einheiten wie nachstehend:

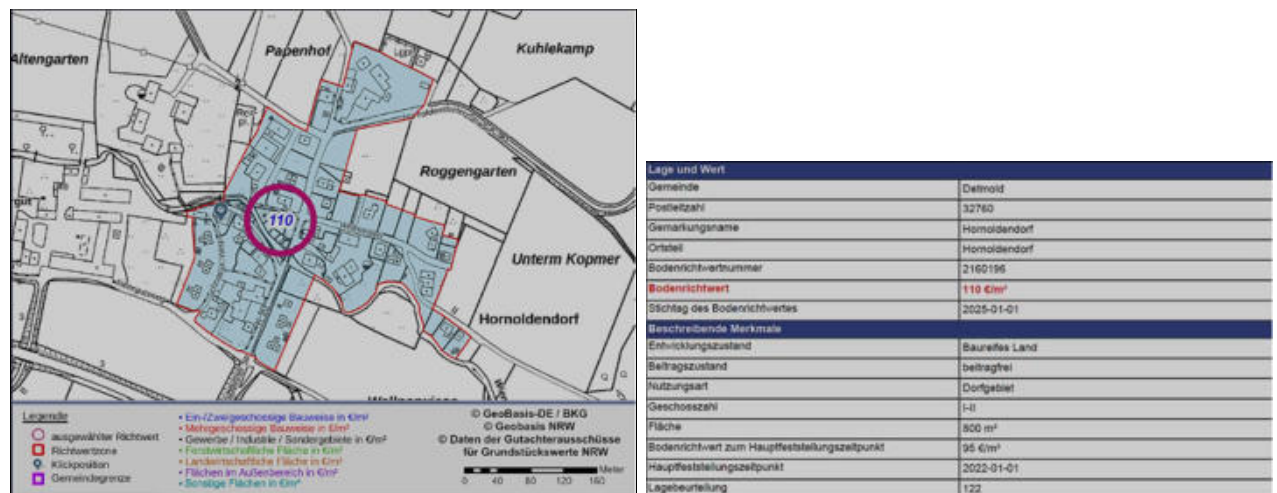
Flurstück(e)	Bebauung / Nutzung
37	Wohnhaus
117	Schmiede
38, 121, 122	Reihengarage
116	Garten
120	Garten

262	Laubwald
263, 222	Laubwald
17	Laubwald

Bewertung Flurstück 37

Das Flurstück 37 liegt in einem Geltungsbereich einer rechtskräftigen Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 Abs. 4 BauGB) Nr. 15-01 „Hornoldendorf“. Nach planungsrechtlicher Einordnung sowie tatsächlicher Nutzung wird als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert für Wohnbauland zum 01.01.2025 herangezogen.



Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 110 €/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.

Aufgrund der Ausweisung als Überschwemmungsgebiet bei Starkregen und Hochwasser wird dem Flurstück ein erhöhtes Nutzungsrisiko zugeordnet. Zur wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt ein Abschlag auf die Lagequalität von pauschal 10 %.

Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 800 m². Die Größe der Bewertungsfläche ist mit 565 m² signifikant kleiner.

Zuschnitt

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück. Der Bewertungsfläche wird ein unregelmäßiger Zuschnitt zugeordnet.

Baulücke

Dem Bodenrichtwert liegt nicht das Merkmal einer Baulücke zugrunde. Die Bewertungsfläche stellt ebenfalls keine Baulücke dar.

Objektangepasster Bodenrichtwert

Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m²]	122	71,8	110	65,4
Baugrundstücksfläche [m²]	800	99,2	565	102,8
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	unregelmäßig	99,8
Baulücke	nein	100,0	nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,942
individueller Wohnungsbau [€/m²]		Flurstück 37		103,65

Der Ansatz des objektangepassten Bodenrichtwertes erfolgt mit 104 €/m².

Flurstücke 38, 121, 122

Für die Flurstücke 38, 121 und 122 mit einer Gesamtfläche von 310 m² liegt eine nördliche Grenzlage im Satzungsgebiet vor. Sie sind flurstücksübergreifend in freistehender Überbauung mit einer Reihengaragenanlage bebaut. Gleichwohl ist die Fläche nutzungsorientiert dem Wohnhaus zuzuordnen. In Hinblick darauf erfolgt der Wertansatz mit 104 €/m².

Bewertung Flurstück 117

Das mit der Schmiede überbaute Flurstück 117 hat seine Ortslage ebenfalls im Satzungsgebiet. Nach planungsrechtlicher Einordnung sowie tatsächlicher Nutzung wird zunächst als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt. Zur Bewertung wird der o.g. Bodenrichtwert herangezogen. Abweichend liegt die Nutzung des Flurstücks 117 bei einer nichtwohnlischen Bebauung. Weiterhin liegt aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts eine beidseitige Grenzbebauung über die gesamte Gebäudelänge vor. Der vorliegenden Bebauung wird Bestandsschutz zugeordnet. Eine Umwandlung in eine wohnliche Nutzung unter Verwendung vorhandener Bausubstanz ist aus baurechtlichen Gründen nicht zwingend anzunehmen. Insofern erfolgt die Bewertung in Hinblick auf die Qualität als gewerblich genutzte Fläche mit einem Bodenwert von 50 €/m².

Flurstücke 116, 120

Die lagemäßig getrennten Flurstücke 116 und 120 mit einer Gesamtfläche von 781 m² liegen außerhalb des Satzungsgebietes. Eine Bauerwartung ist aufgrund der Ortslage sowie der Ausweisung als Überschwemmungsgebiet nicht anzunehmen. Insofern wird den Flurstücken die Qualität „Gartenland“ zugeordnet. Nach Ausführungen im Grundstücksmarktbericht umfasst Gartenland unterschiedliche Nutzungsvariationen. Die Nutzung reicht vom Grabeland bis zum Kleingarten und schließt private Erholungsflächen mit Gartenhaus ein. Gartenlandverkäufe befinden sich in unterschiedlichen Lagen und verschiedenen örtlichen Zusammenhängen. Im Rahmen einer statistischen Analyse wird zunächst nach der Lage im Innenbereich und im Außenbereich unterschieden.

Der hier vorzunehmenden Ableitung des Bodenwertes wird eine planungsrechtliche Lage im Außenbereich zugrunde gelegt. Hierzu sind hinsichtlich der Wertableitung im Grundstücksmarktbericht folgende Ausführungen zu finden:

Im Untersuchungszeitraum 2020 und 2024 liegen 73 Kauffälle vor. Als Zielgröße ist die Relation Gartenlandwert zum Ackerlandrichtwert untersucht worden. Die Relation lässt sich nach der Elimination von Ausreißern wie folgt beschreiben:

von	bis	Mittelwert	Median
0,8	4	1,75	1,55

Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt 3,70 €/m². Unter Anwendung des Mittelwertes ergibt sich der Bodenwert für Gartenland mit rd. 6,50 €/m². Aufgrund des niedrigen Boden-

wertes wird der Ausweisung als Überschwemmungsfläche eine weitere mindernde Auswirkung nicht zugeordnet.

Flurstücke 17, 222, 262, 263

Das einzeln liegende Flurstück 17 sowie die zusammen liegenden Flurstücke 222, 262 und 263 stellen Waldfläche mit Laubbäumen dar. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Waldfläche ausgewiesen. Auf dem Flurstück 262 ist ein Bodendenkmal (Hügelgrab) angegeben. Die Bodenrichtwertkarte 2026 weist für forstwirtschaftliche Zwecke einen Richtwert ohne Aufwuchs von 0,70 €/m² aus. Aufgrund der Flächengrößen ist eine ertragsorientierte sinnvolle Forstwirtschaft nicht anzunehmen. Die Nutzung ist als Arrondierungsfläche oder lediglich zu Hobbyzwecken geeignet. Tatsächliche Kauffälle kleinerer Waldflächen mit Nutzungsart Laubwald der Jahre 2020 bis 2025 liegen nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung wie folgt vor:

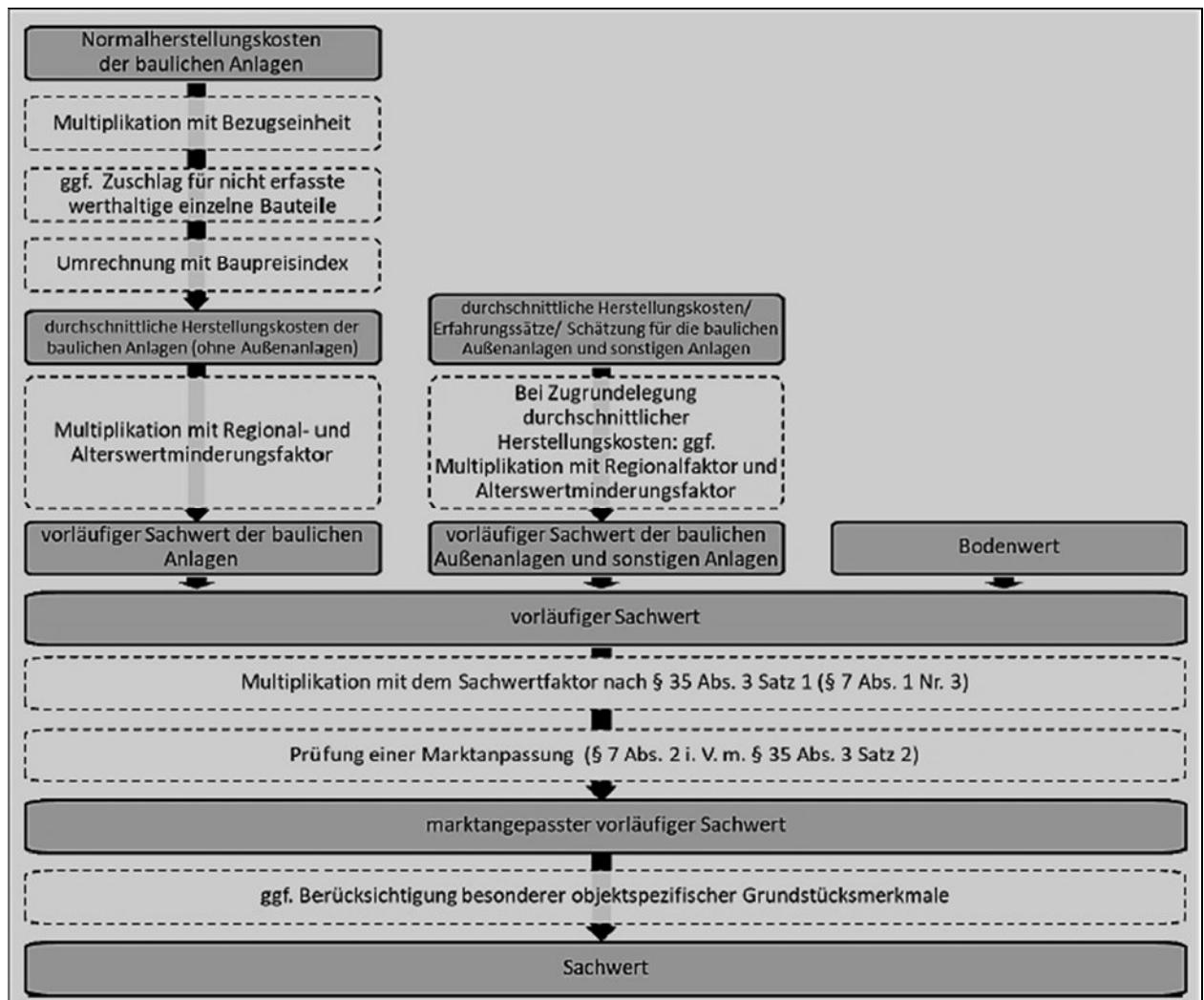
Lfd.-Nr.	Datum	Gemeinde	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	BRW [€/m ²]
1	02/2020	Horn-Bad Meinberg	8.909	1,53	2,00
2	12/2022	Detmold	3.591	5,71	0,70
3	07/2023	Detmold	5.550	2,80	0,70
4	11/2024	Horn-Bad Meinberg	3.473	3,17	0,60
5	07/2025	Detmold	3.067	1,11	0,80

Der Kauffall lfd.-Nr. 2 wird als Ausreißer betrachtet und bleibt in der weiteren Auswertung unberücksichtigt. Der mathematische Mittelwert sowie der Median ergeben sich mit rd. 2,16 €/m². Es zeigt sich, dass kleinere Waldflächen mit einem deutlich über dem Bodenrichtwert liegenden Preis gehandelt werden. Für den Aufwuchs wird ein Zuschlag von 0,25 €/m² angesetzt. Der Wertansatz für die Waldflächen erfolgt mit 2,40 €/m².

5.2 Ermittlung

Bodenqualität [rentierlich]	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnen, Flurstück 37	565 m ²	104,00 €	58.760 €
Wohnen, Flurstücke 38, 121, 122	310 m ²	104,00 €	32.240 €
Bodenwert, rentierlich	875 m ²		91.000 €
			=====
Bodenqualität [sonstig]	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
nichtwohnl., Flurstück 117	302 m ²	50,00 €	15.100 €
Garten, Flurstücke 116, 120	781 m ²	6,50 €	5.077 €
Wald, Flurstücke 17, 222, 262, 263	18.120 m ²	2,40 €	43.488 €
Bodenwert, sonstig	19.203 m ²		63.665 €
			=====
Bodenwert gesamt	20.078 m²		154.665 €
			=====

6. SACHWERT



- Ablaufschema des Sachwertes nach § 35 ImmoWertV -

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 der ImmoWertV 2021 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1 – 11 der ImmoWertV – zu beachten.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Wert der Sachwerte der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) ermittelt. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die jeweils dargestellten Beschreibungen sind dabei als beispielhaft zu sehen und dienen der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufgeführt werden. Gebäudemerkmale, die in der Tabelle nicht

beschrieben sind, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), einfach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6). Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau durchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages vorzunehmen. Zur Berücksichtigung abweichender regionaler Baupreisverhältnisse erfolgt eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten.

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

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

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer angepasst. Ggf. ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen und steht nicht zwingend im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

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

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

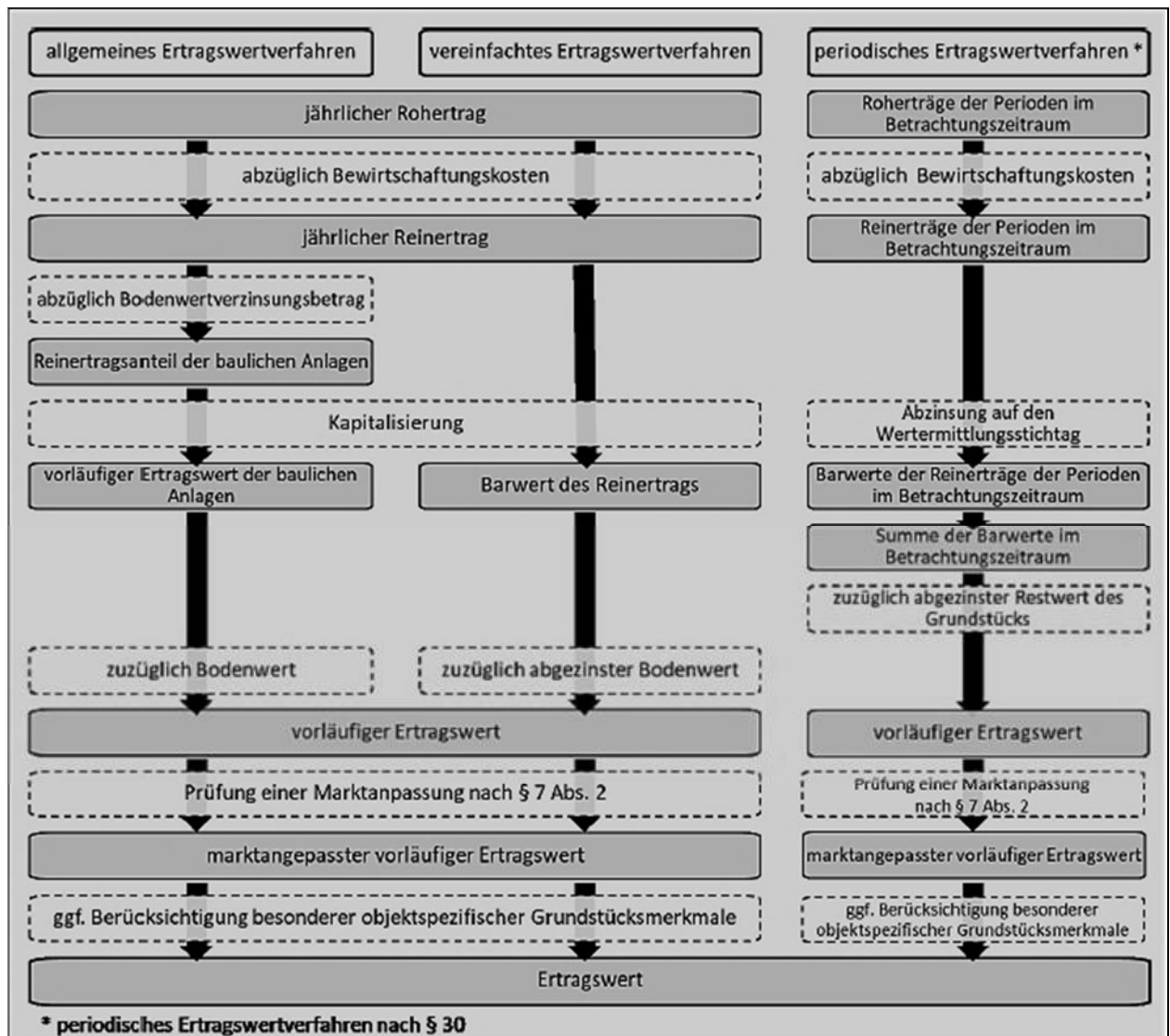
Der aus den baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert sich ergebende vorläufige Gesamtwert des Grundstücks muss an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden. Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist insofern die Marktanpassung zunächst unter Anwendung des Sachwertfaktors. Er wird auf Grundlage geeigneter Kaufpreise nach mathematisch-statistischer Analyse ermittelt und

dient der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Der Sachwertfaktor ist stichtagsbezogen und in aller Regel nicht mit dem Bewertungstichtag identisch. Die sich zum Bewertungstichtag ergebende Wertentwicklung auf dem Immobilienmarkt ist zur weiteren Anpassung mittels Zu- bzw. Abschläge sachverständig in Ansatz zu bringen. Im Anschluss sind ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

6.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bei der Nutzung von Mehrfamilienhäusern überwiegt in aller Regel der wirtschaftliche Gedanke einer fiktiven Rendite. Sie dienen überwiegend nicht nur der Eigennutzung im Sinne eines Ein- oder Zweifamilienhauses und werden am Immobilienmarkt daher nicht über den Substanzwert (Sachwert) gehandelt. Als ertragsorientierte Liegenschaften stellen sie Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Die anzusetzenden Normalherstellungskosten 2010 sind zur wertmäßigen Erfassung des Gebäudes nur eingeschränkt geeignet. Weiterhin liegt für diese Grundstücksart ein Anpassungsfaktor nicht vor. Die Darstellung des Grundstückssachwertes wird aufgrund einer nur eingeschränkt gültigen und wirtschaftlich irrelevanten Wertaussage nicht vorgenommen.

7. ERTRAGSWERT



- Ablaufschema des Ertragswertes nach § 28 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 Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

7.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Im Rahmen der Wertermittlung wird das vereinfachte Ertragswertverfahren nach § 29 herangezogen. Die für das Ertragswertverfahren anzusetzenden Ausgangswerte begründen sich wie nachstehend:

Grundstücksart

Das Gebäude beinhaltet vier wohnlich genutzte Einheiten sowie eine Gewerbeeinheit²⁸. Das Verhältnis Gewerbe- / Wohnfläche beträgt 9 / 91, der gewerbliche Mietanteil rd. 11 %. Damit stellt sich die gewerbliche Nutzung als nachrangige Ertragseinheit dar. Aufgrund der dominierenden Wohnnutzung erfolgt die Bewertung des Gebäudes als Mehrfamilienhaus.

Wohnfläche

Wohnung 1, Erdgeschoss

Wohnen	$8,08 * 4,34$	=	35,07 m ²
Schlafen	$3,70 * 4,34$	=	16,06 m ²
Kind	$3,55 * 3,48$	=	12,35 m ²
Küche	$2,96 * 4,44 - 0,24 * 0,48$	=	13,03 m ²
Abstellraum 1	$1,21 * 4,21$	=	5,09 m ²
Bad	$2,31 * 1,81$	=	4,18 m ²
Flur 1	$9,48 * 1,85$	=	17,54 m ²
Windfang	$2,06 * 3,70$	=	7,62 m ²
Flur 2	$1,23 * 2,17 + 0,81 * 1,63$	=	3,99 m ²
Duschbad	$1,14 * 3,06$	=	3,49 m ²

118,42 m²

=====

Wohnung 2, Obergeschoss

Wohnen	$8,11 * 4,34$	=	35,20 m ²
Schlafen	$3,73 * 4,36$	=	16,26 m ²
Kind	$3,60 * 3,49$	=	12,56 m ²
Küche	$2,96 * 4,44 - 0,24 * 0,49$	=	13,02 m ²
Abstellraum	$1,21 * 4,46$	=	5,40 m ²
Bad	$2,41 * 1,83$	=	4,41 m ²

²⁸ lt. Angabe Büronutzung

Flur 1	$9,39 * 1,86$	=	17,47 m ²
Wintergarten	$2,04 * 3,71$	=	7,57 m ²
Flur 2	$1,23 * 2,12$	=	2,61 m ²
Duschbad	$2,23 * 2,30 - 1,31 * 0,62$	=	4,32 m ²
			118,82 m ²
			=====

Wohnung 3, Obergeschoss

Wohnen	$4,45 * 5,72$	=	25,45 m ²
Schlafen	$4,05 * 4,14 + 0,61 * 1,01$	=	17,38 m ²
Küche	$3,21 * 2,99$	=	9,60 m ²
Duschbad	$2,17 * 2,17 + 1,07 * 0,63$	=	5,38 m ²
Diele	$2,17 * 2,43 + 0,31 * 1,01$	=	5,59 m ²
			63,40 m ²
			=====

Wohnung 4, Dachgeschoss (51,59 m²)

Wohnen	$3,13 * 5,83 + 1,11 * 1,55$	=	19,97 m ²
Schlafen	$3,35 * 4,20$	=	14,07 m ²
Küche	$2,63 * 2,93$	=	7,71 m ²
Duschbad	$2,18 * 1,64$	=	3,58 m ²
Flur	$2,19 * 2,62 + 0,46 * 1,13$	=	6,26 m ²

Wohnfläche extern, Dachgeschoss (14,09 m²)

Gast	$2,26 * 3,49$	=	7,89 m ²
Duschbad	$2,24 * 2,77$	=	6,20 m ²
			65,68 m ²
			=====

Nutzfläche

Büro, Erdgeschoss

Büro	$4,48 * 4,66$	=	20,88 m ²
Vorraum	$2,09 * 5,58$	=	11,66 m ²
Bad	$2,10 * 1,78$	=	3,74 m ²
			36,28 m ²
			=====

Miete Wohnen

Die Wohnungen unterliegen folgender Nutzung

- Wohnung 1, EG eigengenutzt
- Wohnung 2, OG nicht nutzungsbereit
- Wohnung 3, OG eigengenutzt
- Wohnung 4, DG leerstehend

Eine fremdvertragliche Miete als Orientierungswert liegt insofern nicht vor. Die Durchführung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Grundlage einer marktüblich erzielbaren Miete. Die marktüblich erzielbare Miete ist eine nachhaltig wirksame Miete und mit der ortsüblichen Miete, die im Mietrecht anzuhalten ist, vergleichbar.

Die Stadt Detmold hat für ihren Bereich einen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der Wohnwertmerkmale ergeben sich folgende durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmieten:

- Wohnung 1, EG 5,28 €/m²
- Wohnung 2, OG 5,00 €/m²
- Wohnung 3, OG 5,97 €/m²
- Wohnung 4, DG 5,98 €/m²

In Hinblick darauf erfolgt der wertrelevante Ansatz der monatlichen Nettokaltmiete wie folgt:

- Wohnung 1, EG 5,30 €/m²
- Wohnung 2, OG 5,00 €/m²
- Wohnung 3, OG 6,00 €/m²
- Wohnung 4, DG 6,00 €/m²

Miete Büro

Die Bürofläche wird als eigenständige Nutzungseinheit betrachtet. Der Ansatz der monatlichen Nettokaltmiete erfolgt unter Berücksichtigung von Ortslage, Größe, Zustand und bauliche Ausstattung mit pauschal 7,00 €/m².

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden auf Grundlage der Angaben im Grundstücksmarktbericht wie folgt angesetzt:

- Verwaltung 359,00 €/Wohnung
- Instandhaltung Wohnhaus 14,00 €/m²
- Instandhaltung Reihengarage 106,00 €/Stellplatz
- Mietausfallwagnis 2,00 %/Jahr

Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt nach Angaben im Grundstücksmarktbericht. Danach liegt der Liegenschaftszinssatz für die Grundstücksart „Mehrfamilienhäuser“ im kreisweiten Mittel bei 3,8 % mit einer Standardabweichung von 1,6 %. Dem Wohnhaus wird der Mittelwert als hinreichend zutreffend zugeordnet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) von Wohngebäuden wird mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer liegt in aller Regel die Zeitdifferenz von Baujahr und Bewertungstichtag unter Berücksichtigung wertrelevanter Modernisierungen zugrunde. In dem vorliegenden Bewertungsfall kommt diese Vorgehensweise zu keinem plausiblen Ergebnis. Insofern erfolgt der Ansatz nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung von Bauart, Zustand und Funktion mit pauschal 25 Jahren.

Schmiede

Die Substanz der Schmiede ist geprägt von einem abgängigen Dachgebälk sowie einer insgesamt einfachen Gebäudeausstattung. Unter Berücksichtigung von Bauart, Substanz, Größe, Nutzungsqualität sowie insbesondere Pflegezustand erfolgt die wertmäßige Berücksichtigung pauschal mit einem Zeitwert von 10.000 €.

Reihengarage

Der Wertansatz der Reihengarage erfolgt unter Berücksichtigung von Bauart, Zustand und Funktion pauschal mit einem Zeitwert von 12.000 €.

7.2 Ermittlung

Ertragsflächen	Fläche	Miete/m ²	Miete/Monat
Wohnung 1, EG	118 m ²	5,30 €	625,40 €
Wohnung 2, OG links	119 m ²	5,00 €	595,00 €

Wohnung 3, OG rechts	63 m ²	6,00 €	378,00 €
Wohnung 4, DG	66 m ²	6,00 €	396,00 €
Wohnen, gesamt	366 m ²	5,45 €	1.994,40 €
Ertragsfläche Gewerbe	Fläche	Miete/m ²	Miete/Monat
Büro, EG	36 m ²	7,00 €	252,00 €
Gewerbe, gesamt	36 m ²	7,00 €	252,00 €
Gesamtertragsfläche/mittlere Miete	402 m ²	5,59 €	
Rohertrag im Monat			2.246,40 €
Anteil der Gewerbemiete	11 %		
Verhältnis Gewerbe-/Wohnfläche	9 / 91		
Jahresrohertrag			26.957 €
Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten			
Wohneinheiten	4 Stck.	359 €	1.436,00 €
Nutzeinheiten	1 Stck.	359 €	359,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohn-/Nutzfläche 100 %	402 m ²	14,00 €	5.628,00 €
Garagen	4 Stck.	106 €	424,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnnutzung	2 %		478,66 €
Gewerbliche Nutzung	4 %		120,96 €
Anteil Bewirtschaftungskosten	31 %		-8.447 €
Reinertrag			18.510 €
Vorläufiger Ertragswert			
Wirtsch. Restnutzungsdauer	25 Jahre		
Liegenschaftszins	3,80 %		
Barwertfaktor (gerundet)	15,96		
Abzinsungsfaktor Bodenwert	0,3936		
Ertragswert der baulichen Anlage			295.373 €
Abgezinster Bodenwert			35.819 €
Vorläufiger Ertragswert			331.192 €
Marktanpassung			
Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.			
Aufgrund der Ortslage mit potenziellen Überflutungsrisiko wird ein Abschlag von pauschal 10 % angesetzt.			
- Marktanpassung	331.192 * 0,1		-33.119 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			298.073 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauliche Defizite

Die baulichen Defizite setzen sich im Wesentlichen aus substanziellen Schädigungen sowie aus funktionalen Einschränkungen zusammen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt in Hinblick auf deren Wertrelevanz. Die angesetzte Abschlagshöhe bezieht sich dabei auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine Verbesserung der Funktionalität sowie Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Auswirkungen vorhandener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern können hier versteckte Schäden vorliegen. Bei umfangreichen Schäden ist eine genaue Kostenschätzung auf Grundlage einer Ausschreibung mit Sanierungsplanung und einer detaillierten Leistungsbeschreibung zu empfehlen. Dieses ist jedoch nicht Aufgabe dieses Gutachtens.

Die wesentlichen Kosten zur Beseitigung der baulichen Defizite liegen im weiteren Ausbau Wohnung 2 zu einer ertragsfähigen Wohneinheit, Restarbeiten Bürobereich, die komplette Herrichtung Duschbad Wohnung 1, Vervollständigung der Fassadendämmmaßnahme sowie baurechtliche Genehmigung Wohnung 4. Darüber hinaus ist der Neueinbau der Heizung absehbar. In Hinblick auf Art und Umfang erfolgt der Ansatz des Werteinflusses mit pauschal 58.000 €.

- Werteinfluss der baulichen Defizite	-58.000 €
- Zeitwert Schmiede	10.000 €
- Zeitwert Reihengarage	12.000 €
- Bodenwert Schmiede, Garten, Wald	63.665 €
	325.738 €

Ertragswert	gerundet	325.700 €
		=====

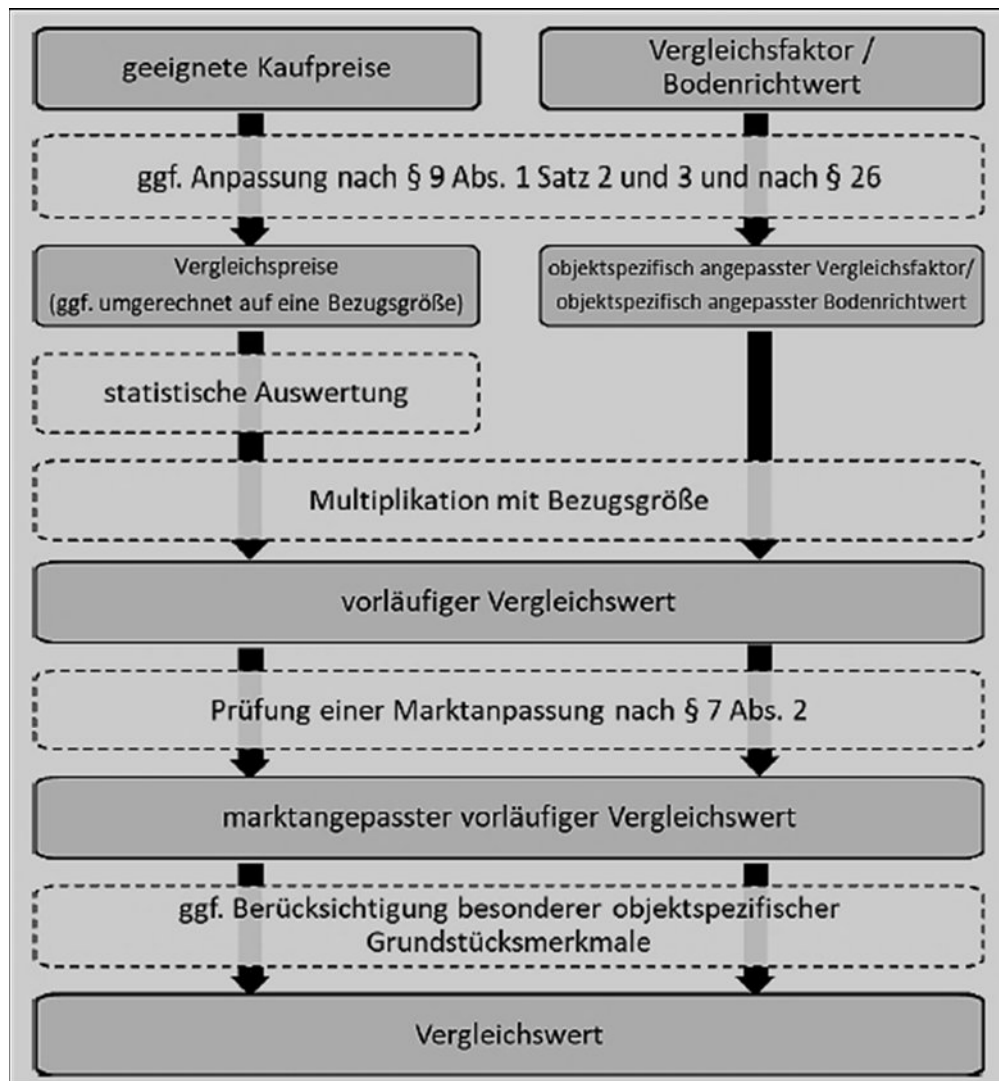
7.3 Sensitivitätsanalyse

In der Sensitivitätsanalyse wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Bodenwertveränderungen reagiert. Dabei wird vom eingangs ermittelten Bodenwert bezogen auf die Bau- landflächen von 104 €/m² ausgegangen und dieser variiert um 50 % in beide Richtungen. Der Bodenwert der sonstigen Grundstücksflächen bleibt hierbei unverändert.

Bodenwert	Ertragswert	Abweichung
52,00 €/m ²	309.600 €	95,1 %
104,00 €/m ²	325.700 €	100,0 %
156,00 €/m ²	341.900 €	105,0 %

Mit einer Ergebnisabweichung von 5 % bei einer Bodenwertvariation von 50 % zeigt sich, dass der Bodenwert hinsichtlich des resultierenden Ertragswertes eine moderate Auswirkung ausübt.

8. VERGLEICHSWERT



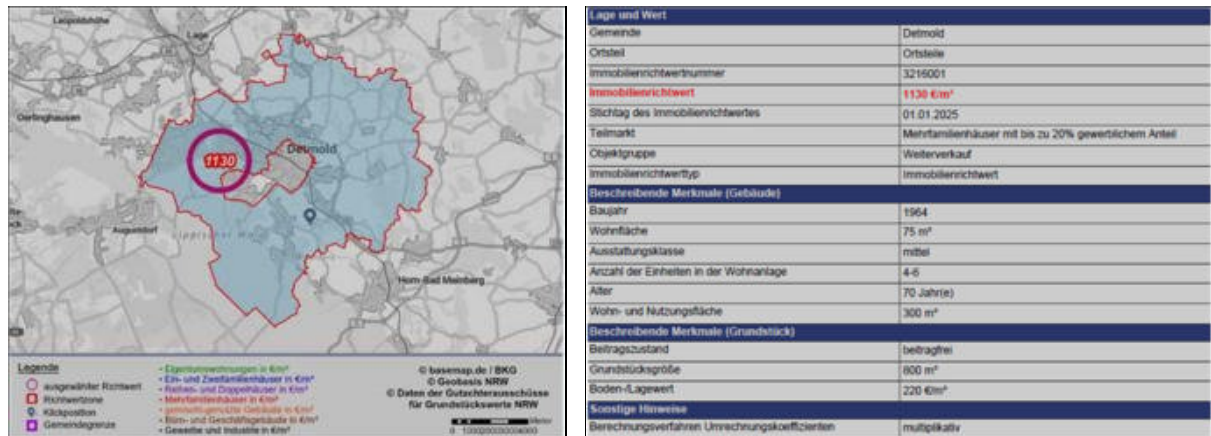
- Ablaufschema des Vergleichswertes nach § 24 ImmoWertV -

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 24 bis 26 der ImmoWertV 2021 geregelt. Die Ableitung erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes. Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Die Normierung gilt weiterhin für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

8.1 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2025. Immobilienrichtwerte geben eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Die Normierung gilt weiterhin für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

sichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m² Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.



Für den Bereich Detmold²⁹ beträgt der Immobilienrichtwert für Mehrfamilienhäuser 1.130 €/m². Er bezieht sich auf eine bestimmte Norm. Abweichungen werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 220 €/m². Der Lagewert des Bewertungsobjektes beträgt 122 €/m².

Grundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Grundstücksfläche von 800 m². Unter Berücksichtigung der Flurstücke 37, 38, 121 und 122 wird dem Mehrfamilienhaus eine Grundstücksfläche von 875 m² zugeordnet.

Anzahl der Einheiten

Der Immobilienrichtwert basiert auf 4 Einheiten. Das Bewertungsobjekt entspricht diesem Merkmal.

Baujahr

Bei einer angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ein fiktives Baujahr von 1971.

Wohnfläche

Dem Immobilienrichtwert liegt eine durchschnittliche Wohnfläche von 75 m² zugrunde. Unter Berücksichtigung der 4 Wohnungen ergibt sich die durchschnittliche Wohnfläche für das Bewertungsobjekt mit 91 m².

²⁹ ohne Kernstadtbereich

8.2 Ermittlung

Merkmale	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m²]	220	108,9	122	86,0
Baugrundstücksfläche	800	100,0	875	101,3
Einheiten	4 bis 6	100,0	4 bis 6	100,0
Baujahr	1950 bis 1977	100,0	1950 bis 1977	100,0
Ø Wohnfläche [m²]	75	100,0	91	93,9
Umrechnungskoeffizient, gesamt				0,75118
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]				849

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der objektangepasste Immobilienrichtwert mit 849 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert

Unter Anwendung des objektangepassten Immobilienrichtwertes ergibt sich der vorläufige Vergleichswert mit

Mehrfamilienhaus	$(366 \text{ m}^2 + 36 \text{ m}^2) * 849 \text{ €/m}^2$	=	341.298 €
Zeitwert Reihengaragen			12.000 €
Vorläufiger Vergleichswert			353.298 €

Marktanpassung

Bezugnehmend auf die Ausführungen im Ertragswertverfahren erfolgt ein Marktanpassungsabschlag von 10 %.

- Marktanpassung	$353.298 \text{ €} * 0,1$	=	-35.330 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			317.968 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Zeitwert Schmiede	10.000 €
- Bodenwert Schmiede, Garten, Wald	63.665 €
- Bauliche Defizite	-58.000 €
333.633 €	

Vergleichswert	gerundet	333.600 €
=====		

Verfahrenswerte³⁰

Bodenwert, gesamt	154.700 €
Ertragswert	325.700 €
Vergleichswert	333.600 €

³⁰ gerundet

9. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 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.

9.2 Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt Grundstücke mit Gebäuden, in denen sich mehrere abgeschlossene, vermietbare Wohn- bzw. Nutzeinheiten befinden, in aller Regel nach dem erzielbaren Ertrag ein. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit im Wesentlichen vier Wohnungen. Dem interessierten Käufer können insofern vorrangig Überlegungen zur Vermietung unterstellt werden. Bei einem Mehrfamilienhaus handelt es sich somit um ein ausgesprochen typisches Renditeobjekt im Sinne wirtschaftlicher Investitionsüberlegungen. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt unter Abwägung dieser Belange auf Grundlage des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend hinzugezogen. Mit einer nur marginalen Abweichung liegt eine sehr gute Übereinstimmung vor.

Der Grundstücksverkehrswert des Gesamtobjektes

32760 Detmold, Schmalter Weg 7
Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 2, Flurstücke 37, 38, 116, 117, 120, 121, 122
Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 3, Flurstück 17
Gemarkung Heidenoldendorf, Flur 4, Flurstücke 222, 262, 263

wird ermittelt mit 330.000 €

VERKEHRSWERT NACH ZVG

zum Stichtag 02.03.2026

330.000 €

9.3 Plausibilität

Die Plausibilitätskontrolle wird über den Rohertragsvervielfältiger dargestellt. Der Jahresrohertrag ist die marktüblich erzielbare Jahreskaltmiete ohne Nebenkosten. Sie wird mit dem Rohertragsfaktor multipliziert und ergibt den ungefähren mängelfreien Wert des Objektes.

Die statistische Auswertung geeigneter Kauffälle ergibt einen kreisweiten Mittelwert des Rohertragsvervielfältigers von 14,2 bei einer Standardabweichung von 1,2. Die Merkmale des Bewertungsobjektes weichen von den durchschnittlichen Werten des Rohertragsvervielfältigers ab. Umrechnungskoeffizienten liegen hierfür nicht vor. Insofern ist dem aus dem Rohertrag abgeleiteten Plausibilitätswert eine größere Spanne zuzuordnen.

In Hinblick auf die Wertdifferenz von Normwert zum Objektwert im Vergleichswertverfahren erfolgt ein Abschlag vom Mittelwert von 25 %. Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Plausibilitätswert des Gesamtobjektes wie nachstehend:

- Mehrfamilienhaus	$26.957 \text{ €} * 14,2 * 0,75$	=	287.092 €
- Werteinfluss der baulichen Defizite			-58.000 €
- Zeitwert Schmiede			10.000 €
- Zeitwert Reihengarage			12.000 €
- Bodenwert Schmiede, Garten, Wald			63.665 €
			314.757 €

Plausibilitätswert

gerundet **314.800 €**

=====

Mit einer Abweichung von rd. 5 % liegt eine sehr gute Plausibilisierung des Verkehrswertes vor.

10. VERKEHRSWERTAUFTEILUNG

Nach Eintragung im Grundbuch handelt es sich bei der Bewertungsfläche um zwei wirtschaftliche Einheiten.

- lfd.-Nr. 8 Flurstück 122
- lfd.-Nr. 9 die restlichen Flurstücke der Flur 2, 3 und 4

Das Flurstück 122 stellt mit 58 m² eine Grundstücksteilfläche der Reihengarage dar. Es bildet mit den Flurstücken 38 und 121 zwingend eine zusammenhängende Nutzungseinheit. Gleichwohl beinhaltet der gerichtliche Auftrag die Ausweisung selbständiger Verkehrswerte der beteiligten Grundstücke. Die Aufteilung des Verkehrswertes wird wie folgt vorgenommen:

Teilwert Flurstück 122

Der Wert des Flurstücks 122 ermittelt sich anteilig aus dem Gesamtwert des Grund und Bodens mit 32.240 € sowie der baulichen Anlage der Reihengarage mit pauschal 12.000 €, mithin 44.240 €.

Aufteilung nach Fläche $44.240 \text{ €} / 310 \text{ m}^2 * 58 \text{ m}^2$ = 8.277 €

TEILWERT nach ZVG, Flurstück 122

zum Stichtag 02.03.2026

8.277 €

Teilwert Flurstücke 37, 117, 116, 120, 17, 222, 262, 263

Nach Abzug des anteiligen Wertanteils des Flurstücks 122 ergibt sich der Teilwert des durch das Flurstück 1006 gebildeten Grundstücks mit
 $330.000 \text{ €} - 8.277 \text{ €} = 321.723 \text{ €}$

TEILWERT nach ZVG, Flurstücke 37, 117, 116, 120, 17, 222, 262, 263

zum Stichtag 02.03.2026

321.723 €

11. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

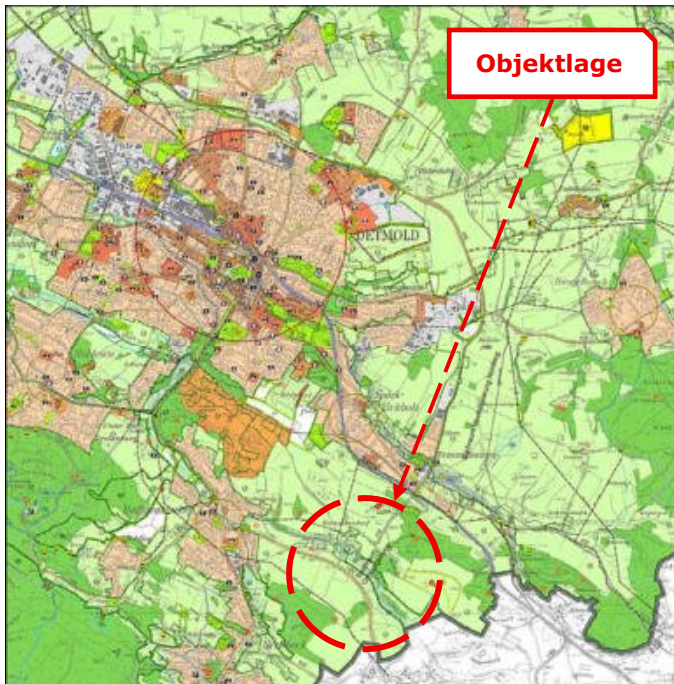
Unter Berufung auf den geleisteten Eid wird vom Verfasser versichert, diese Bewertung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

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.

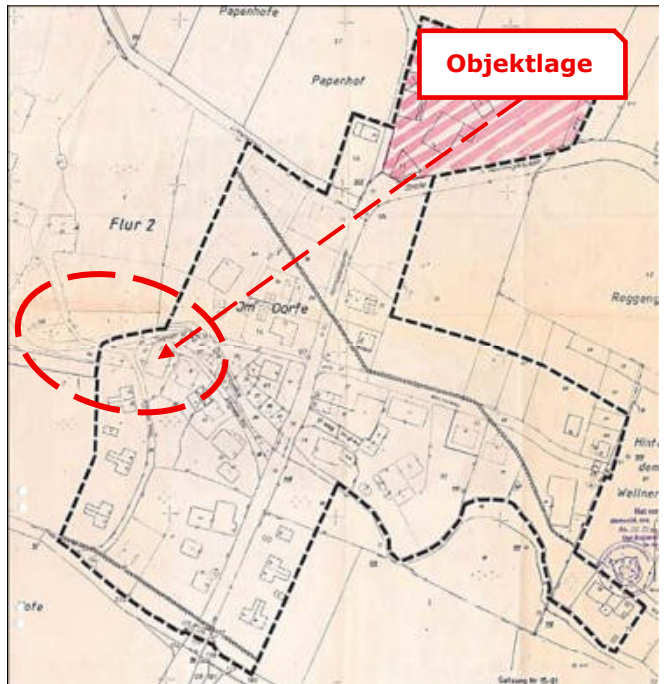
Detmold, den 15.04.2026

12. ANLAGEN

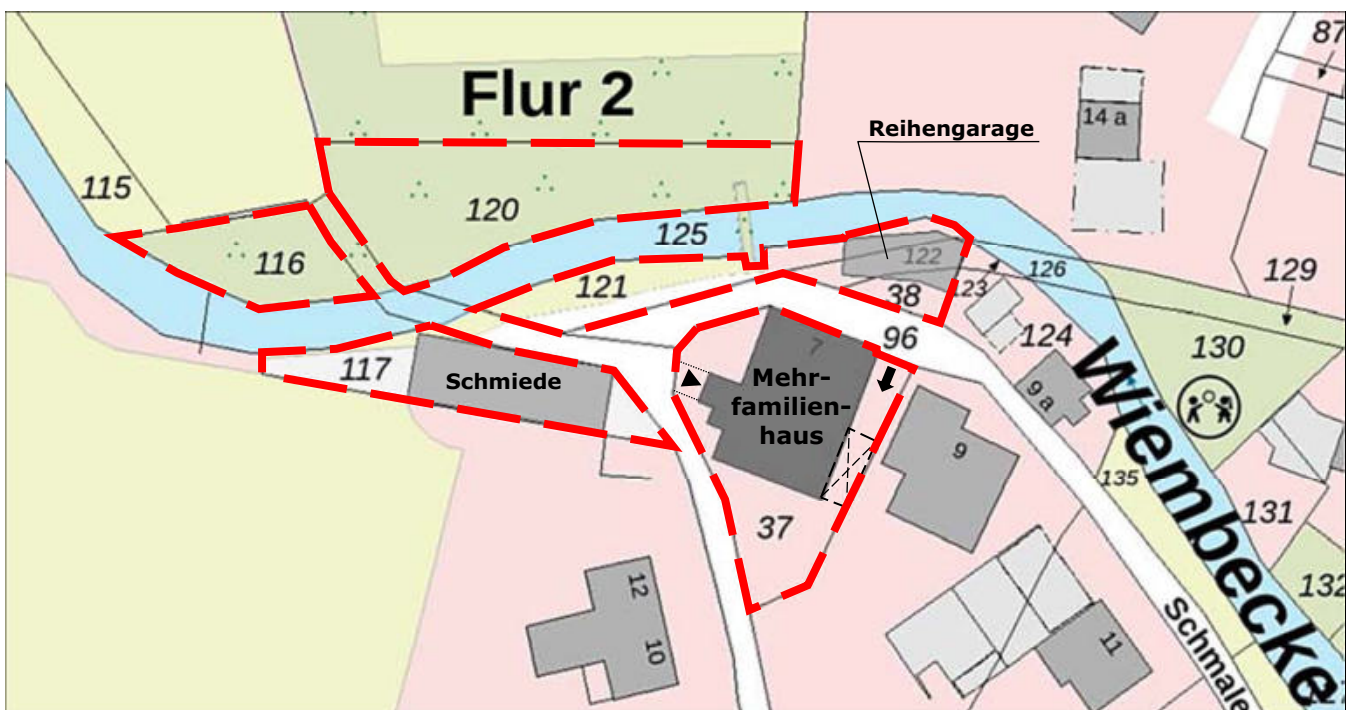
Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarten
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Flächennutzungs- / Satzungsplan / Lageplan
Anlage 7	Gefahrenkarten
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Fotodokumentation



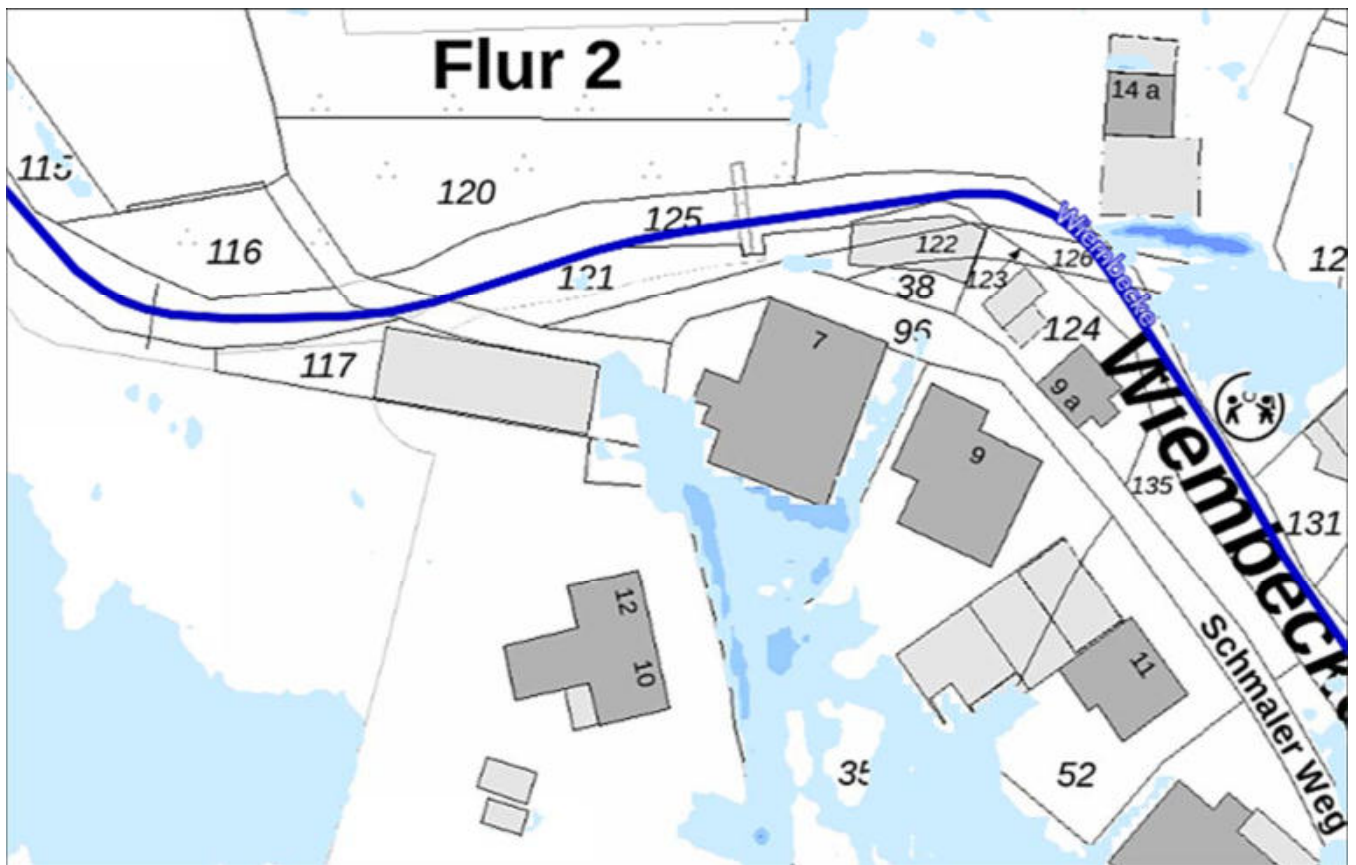
- Detmold Flächennutzungsplan, Teilausschnitt -



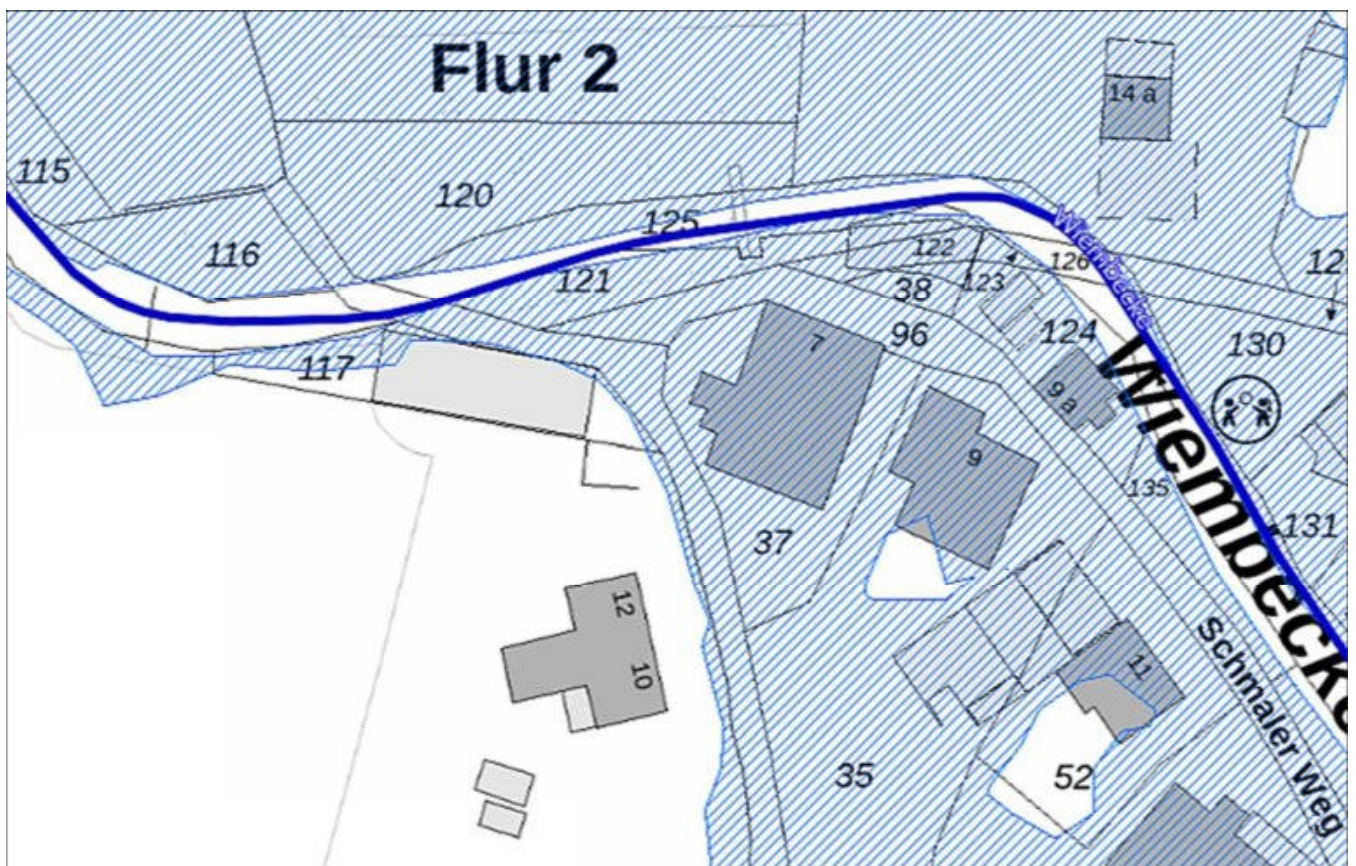
- Satzungsplan Nr. 15-01 „Hornoldendorf“ -



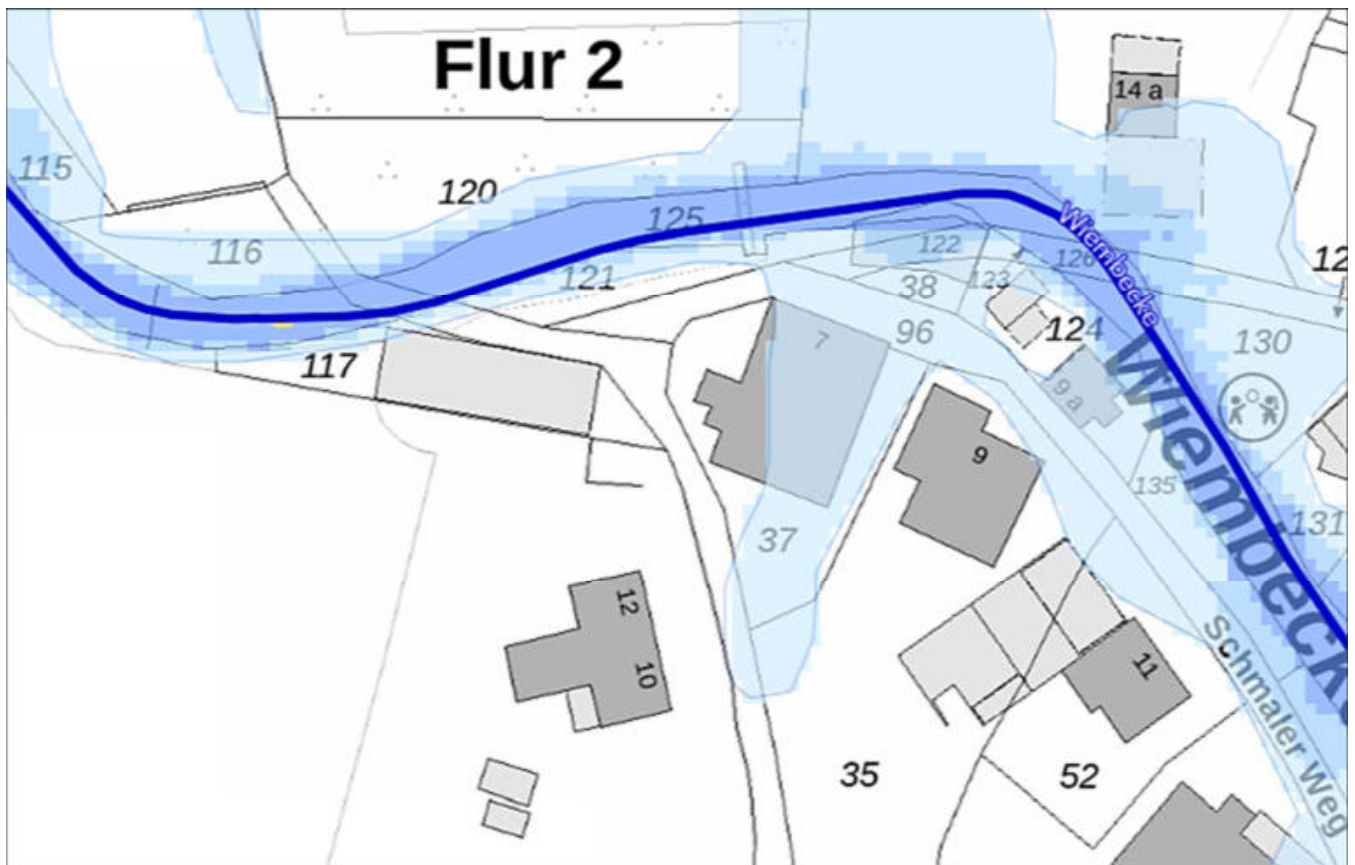
- skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters -



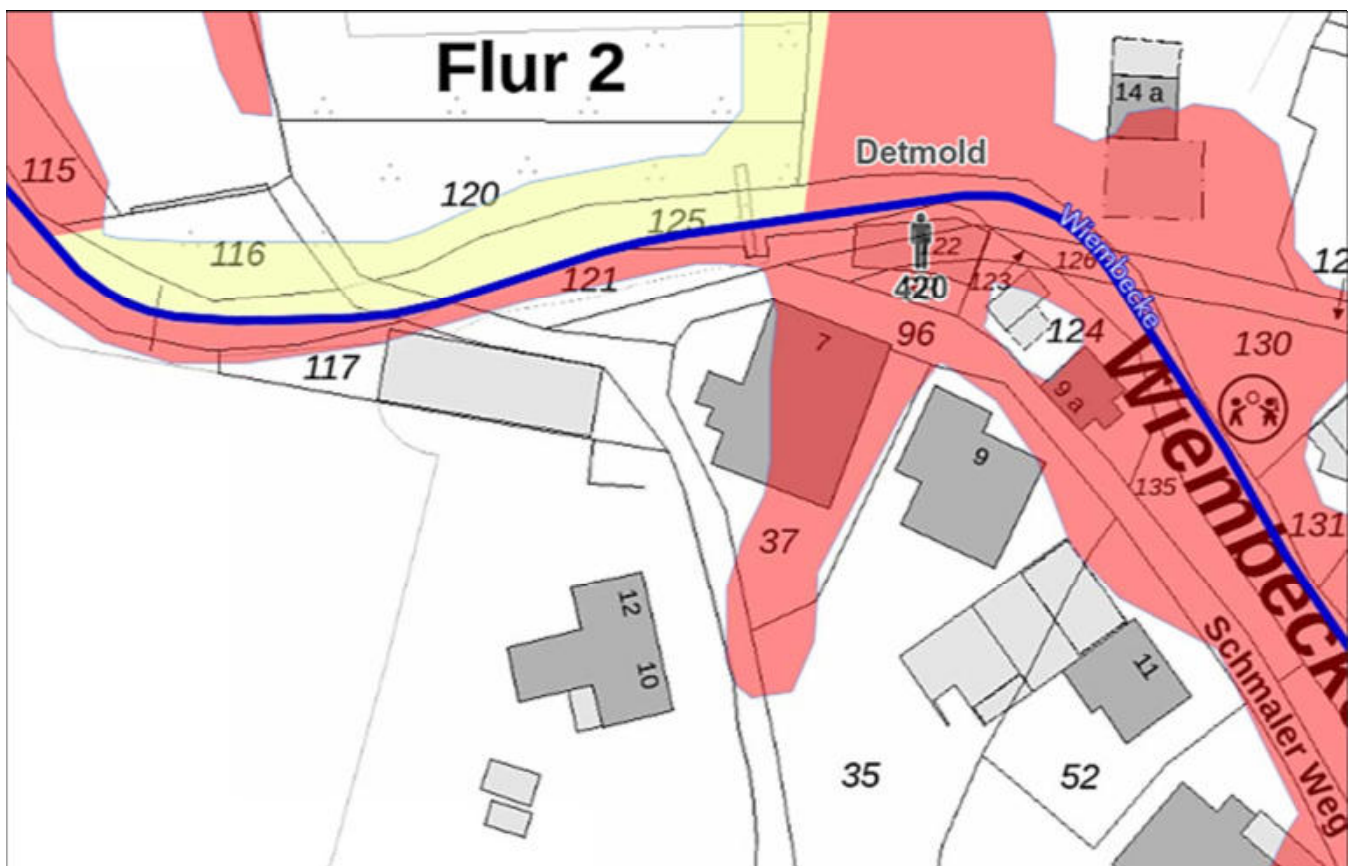
- Starkregenhinweiskarte -



- Überschwemmungsgebiete -

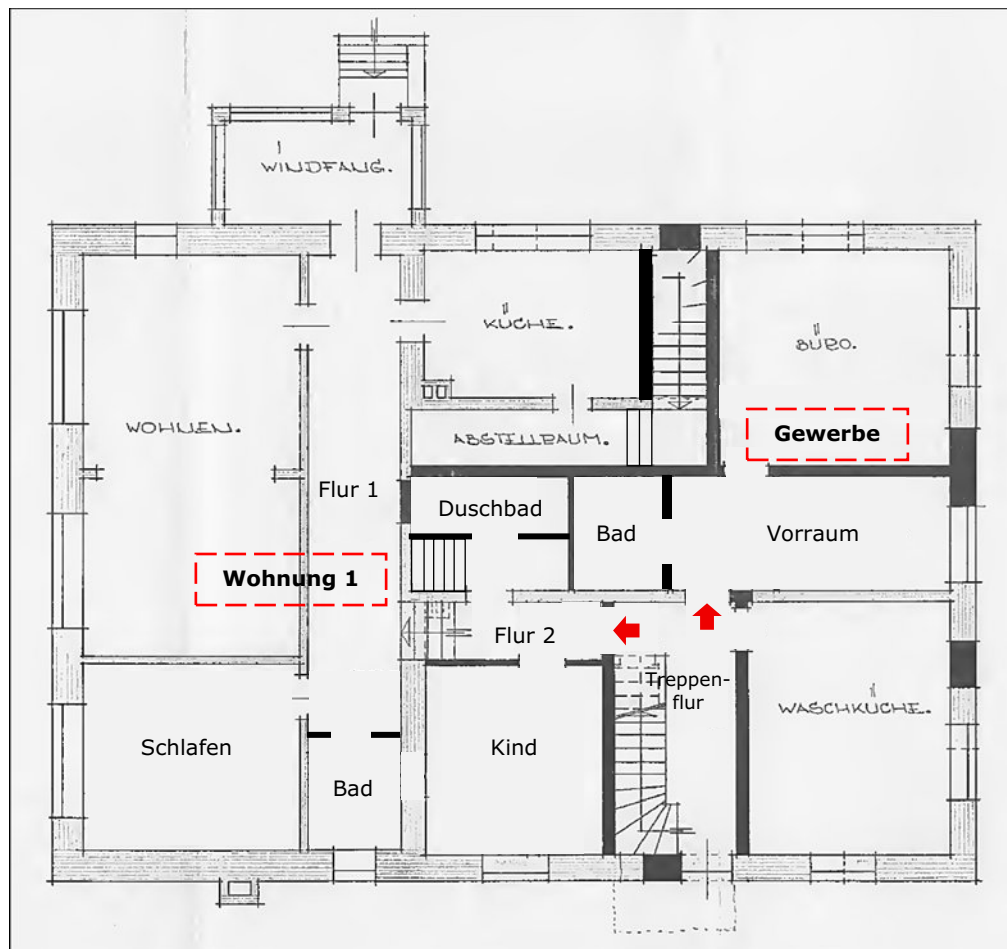


- Hochwassergefahrenkarte -

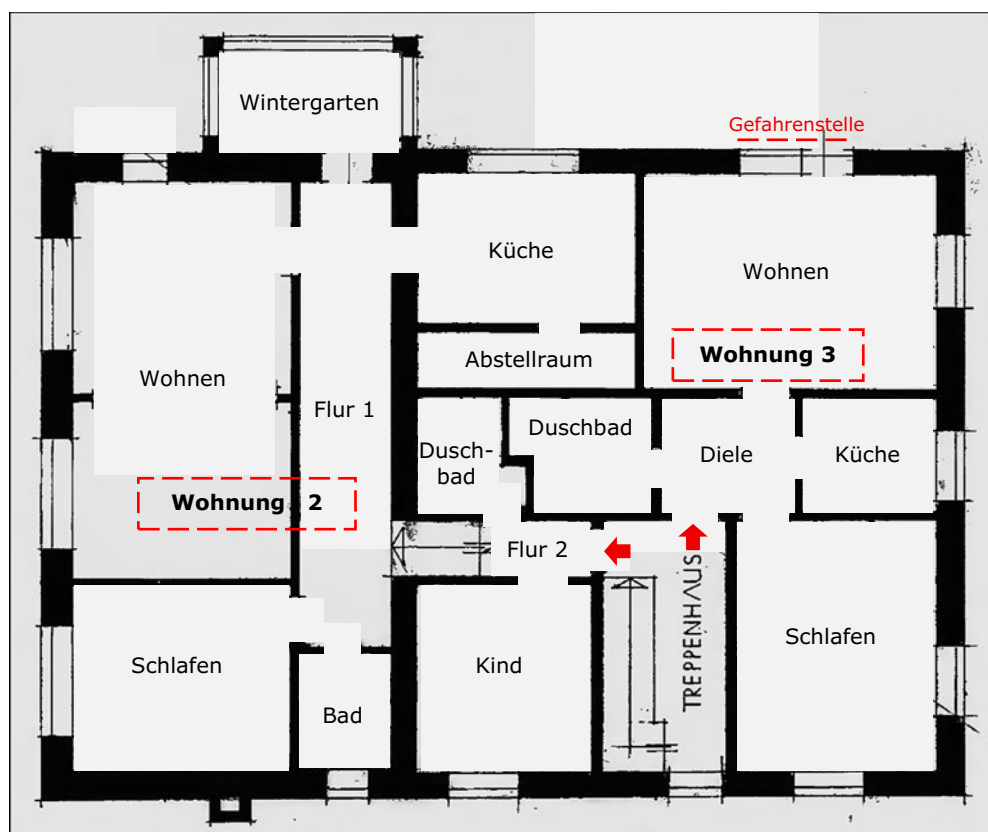


- Hochwasserrisikokarte -

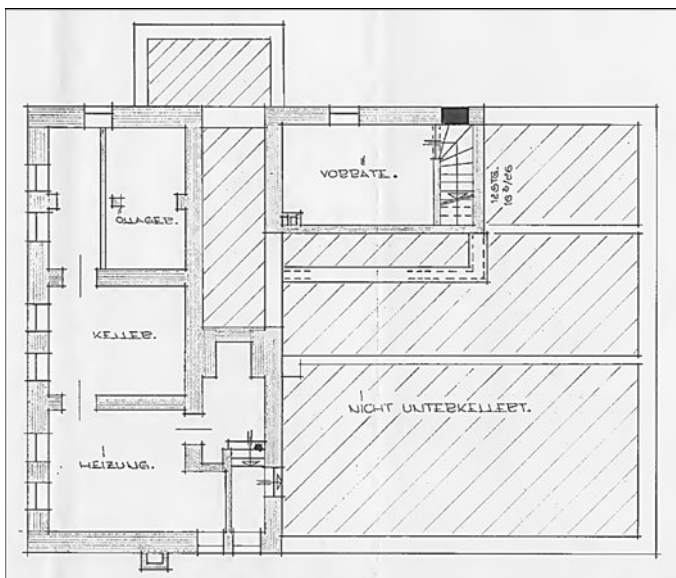
skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte



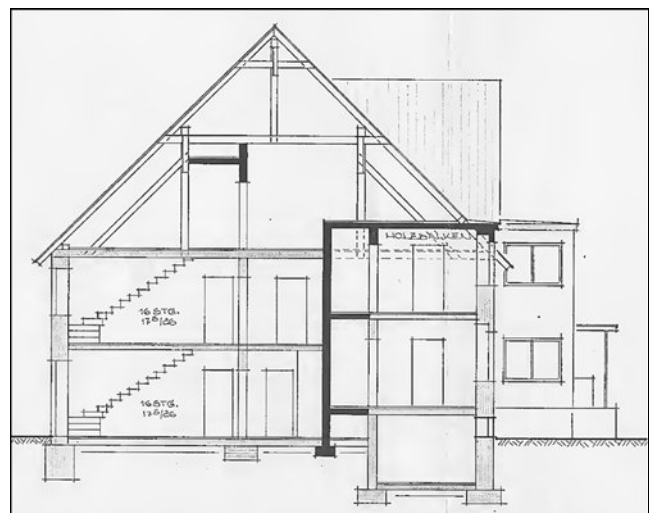
- Erdgeschoss -



- Obergeschoss -



- Kellergeschoss -



- Gebäudeschnitt -

Legende Fotodokumentation

Mehrfamilienhaus

- Bild 1 - 4 Außenansichten von Nordosten, Westen, Südosten und Süden
Bild 5 Hauseingang Wohnungen 2-4 und Gewerbe
Bild 6 Hauseingang Wohnung 1
Bild 7 Kelleraußentreppe
Bild 8 Duschbad Wohnung 1, Rohbauzustand
Bild 9 - 14 Wohnung 2, laufende Sanierungsarbeiten
Bild 15, 16 Wohnung 4: Küche, Duschbad
Bild 17, 18 Gewerbebereich: Bad, Büro
Bild 19 Heizung

Reihengarage

- Bild 20 - 22 Außenansichten von Süden, Westen und Osten

Schmiede

- Bild 23 - 25 Außenansichten von Nordost, Südost und Westen
Bild 26 nördliche Grenzsituation mit Stützmauer zur *Wiembecke*
Bild 27 westliche Grundstücksfreifläche

Schadenslegende Mehrfamilienhaus

- Bild 28 durchschlagende Versottungsspuren Wohnung 2
Bild 29, 30 Gewerbebereich: korrodiertes Heizkörper Bad, Restwandfeuchte
Bild 31 Wandfeuchte Waschküche
Bild 32 tierischer Befall Dachgebälk
Bild 33 Fassadenrisse

Schadenslegende Schmiede

- Bild 34 korrodiertes Metallfalttor
Bild 35 morsches Holzschiebetor
Bild 36, 37 morsches Dachgebälk

Schadenslegende Reihengarage

- Bild 38 Estrichabplatzungen

Flurstücke 116 und 120

- Bild 39 Flurstück 120
Bild 40 Flurstück 116
Bild 41 abgängige Metallgarage Flurstück 116
Bild 42 Brückensteg über die *Wiembecke*

Flurstücke 263, 222

- Bild 43 - 45 Luftaufnahme, Südost- und Nordwestansicht

Flurstücke 262

- Bild 46 - 48 Luftaufnahme, Ost- und Westansicht

Flurstück 17

- Bild 49 - 51 Luftaufnahme, Südansicht und Baumbestand

----- Mehrfamilienhaus -----



-1-



-2-



-3-



-4-



-5-



-6-



-7-



-8-



-9-



-10-



-11-



-12-



-13-



-14-



-15-



-16-



-17-



-18-



-19-

----- Reihengarage -----



-20-



-21-



-22-

----- Schmiede -----



-23-



-24-



-25-



-26-



-27-

----- Schadensbilder der Gebäude -----



-28-



-29-



-30-



-31-



-32-



-33-



-34-



-35-



-36-



-37-



-38-

----- **Flurstücke 116 und 120** -----



-39-



-40-



-41-



-42-

----- **Flurstücke 263, 222** -----



-43-



-44-



-45-

----- **Flurstück 262** -----



-46-



-47-



-48-

----- **Flurstück 17** -----



-49-



-50-



-51-