

Reiner Baumann

Dipl.-Ing. Architekt AKNW

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

öffentliche bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

VERKEHRSWERTGUTACHTEN**nach Zwangsversteigerungsgesetz****zum Stichtag 04.08.2025****Objekt-Nr. k23/25****Einfamilienhaus, freistehend**32758 Detmold
Kupferbent 6

Auftraggeber

Amtsgericht Detmold
21 K 43/24**unsignierte 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
2. GRUNDSTÜCK	6
2.1 Grundstücksdaten	6
2.2 Grundstücksbeschreibung	6
3. BEBAUUNG	9
3.1 Grundstücksbebauung	9
3.2 Baubeschreibung	9
3.3 Energetik	11
3.4 Garage	12
3.5 Außenanlagen	12
4. OBJEKTBEURTEILUNG	13
 W E R T E R M I T T L U N G	14
5. BODENWERT	16
6. SACHWERT	19
7. ERTRAGSWERT	25
8. VERGLEICHSWERT	27
9. VERKEHRSWERT NACH ZVG	29
10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG	30
11. ANLAGEN	31

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- Stichtag¹	04.08.2025
- Objekttyp	Einfamilienhaus, freistehend
- Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
- Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
- Aktenzeichen	21 K 43/24
- 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 21.05.2025 Katasterlageplan M 1:1000 vom 26.05.2025 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.05.2025 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 26.05.2025 Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 28.05.2025 Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 17.06.2025 Auskunft Wohnungsbindung vom 26.05.2025 Grundstückssachdaten Bodenrichtwertauskunft 2025 Immobilienrichtwertauskunft Digitale Bauakte der Stadt Detmold Grundstücksmarktbericht 2025 Marktentwicklung
- Besichtigung	04.08.2025
- Besichtigungsumfang	Besichtigt wurde das Grundstück mit dem Wohnhaus auf allen Etagen sowie die Garage und Nebengebäude.
- Beteiligte	Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige
- Gutachtenumfang	31 Seiten, 9 Anlagen, 25 Fotos

¹ Zustand / Wertverhältnisse

- Ausfertigungen	1-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version ²
- Bewertungsumfang	Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks Lagemerkmale und Entwicklungszustand Abgabenrechtlicher Zustand Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung Nutzung und Erträge Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Allgemeine Immobilienmarktlage
- Baulisten ³	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.
- Die Feststellung substanzialer Schädigungen erfolgt nach bloßen Augenschein. Weitergehende Untersuchungen, insbesondere Bauteilöffnungen sind nicht Bestandteil des Gutachtens.
- 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.

² unsigniert

³ öffentlich rechtlich

- Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen wird in aller Regel nicht geprüft. Im Gutachten wird, soweit nicht anders ausgeführt, Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Bauliche Defizite hinsichtlich substanzialer 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 Zwangsversteigerungsgesetztes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Wertefluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulisten ist im Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulisten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Bei zeitlich zurückliegendem Bewertungsstichtag dürfen nach Rechtsprechung des BGH zur sogenannten *Ex-post-Bewertung* nur die Kenntnisse einfließen, die einem objektiven Marktteilnehmer bei angemessener Sorgfalt am Wertermittlungsstichtag zur Verfügung standen (BGH-Urteil vom 17.01.1973-IV ZR 142/70, vom 10.10.1979 -ZR79/78, vom 09.06.1983 -IX ZR 41/82, vom 01.10.1986 -IV b ZR 69/85)
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Die angegebenen Baudaten sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen sowie örtlichem Aufmaß, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Soweit Ansätze nach Planangaben übernommen wurden, erfolgte eine örtlich stichprobenhafte Überprüfung.
- 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. Etwas vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zu zuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen. Evtl. abgebildete Personen wurden unkenntlich gemacht.

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Lageadresse	32758 Detmold, Kupferbent 6				
- Eigentümer					
- Nutzung	Wohnen				
- Kataster	Gemarkung Pivitsheide V.H.	Flur	Flurstück		
		2	1962	Fläche	Bezeichnung
			1.105 m ²		Wohnbaufläche
- Amtsgericht	Detmold				
- Grundbuch	Detmold, Blatt 14924				
Rechte ⁴	keine Eintragungen				
Lasten ⁵	lfd.-Nr. 1-3: gelöscht lfd.-Nr. 4: 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.				
- Sonstiges ⁶	nicht bekannt				

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,

⁴ Bestandsverzeichnis

⁵ Abt. II

⁶ Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen etc.

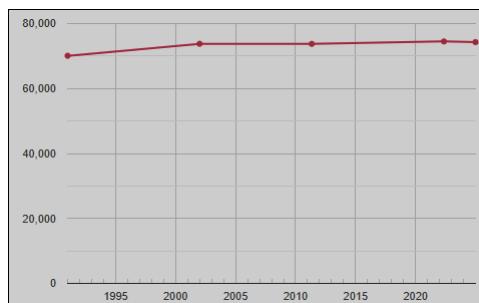
Grafen und Fürsten zur Lippe, danach bis 1947 Hauptstadt des Freistaats Lippe beziehungsweise des Landes Lippe, welches anschließend in das neue Bundesland Nordrhein-Westfalen eingegliedert wurde. Seitdem ist die Stadt Sitz der neu gegründeten Bezirksregierung Detmold. Von 1932 bis 1972 war Detmold Sitz des Kreises Detmold. Seit 1973 ist Detmold Sitz des aus den zusammengelegten Kreisen Detmold und Lemgo bestehenden Kreises Lippe.

- Mikrolage

Pivitsheide V.H. ist einer von 27 Stadtteilen von Detmold. Im Zuge der nordrhein-westfälischen Kommunalreform wurde er am 1. Januar 1970 in die Stadt Detmold eingemeindet. Pivitsheide V.H. liegt im Zuschnitt eines schmalen Streifens im westlichen Stadtgebiet mit ca. 3.100 Einwohner auf 3,45 km². Das Kürzel V.H. steht für *Vogtei Heiden*. Das naheliegende Nebenzentrum in Pivitsheide V.L. wird gebildet vom *Einkaufszentrum Eichenkrug*, Apotheke, Fleischerei und versch. Kleinläden. Der Ortsteil ist angeschlossen über die Landesstraße 758.

Die Bewertungsfläche liegt im südlichen Bereichs des Ortsteils.

- Demografie



Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Detmold ist tendenziell leicht abnehmend.

- Verkehrslage
- Grundstückslage
- Straße
- Straßenzustand
- Umgebung
- Naherholungsgebiet
- Schutzgebiete
- Besonderheiten

gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
Reihengrundstück an der Südseite der Straße
Anliegerstraße
Asphalt, keine Gehwege
allgemeine Wohnbebauung
Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
keine
Die Erschließungsstraße ist verkehrstechnisch als Sackgasse ausgeführt.

Merkmale

- Beschaffenheit
- Abmessungen
- Umgebungslärm⁷
- Überflutung⁸
- Störeinflüsse
- Besonderheiten

Topografie: eben, Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Norden
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregt
Breite: ca. 18 m, Tiefe: ca. 61 m
nicht vermessen
keine Gefahrenausweisung
im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
Auf dem Grundstück ist eine weitere Bebauung möglich.

⁷ Umgebungslärm

⁸ Starkregenkarte NRW

Erschließung

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

Öffentliche Abgaben

- | | |
|---------------------|--------------------------------|
| - Beiträge Straße | erschließungsbeitragspflichtig |
| - Beiträge Kanal | abgegolten |
| - Sonstige Beiträge | nicht bekannt |

Baurecht

- | | |
|------------------|--|
| - Planungsrecht | rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 20-05 „Hasselbach nördlich der Oerlinghauser Straße“ |
| - Festsetzung | allgemeines Wohngebiet (WA), zweigeschossige offene Bauweise |
| - Besonderheiten | Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine weitere überbaubare Fläche ausgewiesen. |

Entfernungen

- | | |
|----------------|--|
| - Städte | Lage 6 km, Lemgo 14 km, Bielefeld 23 km, Paderborn 38 km |
| - Innenstadt | ca. 7 km |
| - Nebenzentrum | ca. 2 km |
| - Bundesstraße | B 239 als Ortsumgehungsstraße |
| - Autobahn | A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 16 km |
| - ÖPNV | Haltestelle wenige Gehminuten entfernt |
| - Bundesbahn | Bahnhof Detmold: ca. 6 km |
| - Flughafen | Paderborn-Lippstadt ca. 51 km |

Versorgung / Dienstleistung

- | | |
|----------------|----------------------------|
| - Nahversorger | Nebenzentrum |
| - Arzt | alle Fachrichtungen am Ort |
| - Krankenhaus | Klinikum Lippe |
| - Apotheke | Nebenzentrum |
| - Schule | alle Schularten am Ort |
| - Kindergarten | im Ortsteil |

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus, Garage, einfachen Schuppen, offenem Unterstand sowie einem Hobbygewächshaus überbaut.

3.2 Baubeschreibung

Wohnhaus

Allgemeines

- Beschreibung	voll unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus, Einfamilienhaus, ehem. Kleinsiedlung, Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss
- Ursprungsbaujahr	1959
- Baugeschehen	1973 Einbau einer Dachgaube 1979 Grundstücksentwässerung 1989 Eingangserker

Raumnutzung

<u>- Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
- Kellergeschoss	3 Abstellräume gemessene lichte Geschosshöhe ca. 1,95 m
- Erdgeschoss	Wohnen, Essen, Küche, Speisekammer, WC gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,55 m, Wohnfläche 64 m ²
- Dachgeschoss	4 Zimmer, Duschbad, Balkon gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,40 m (Deckenspiegel), Wohnfläche 48 m ²

Rohbau

- Konstruktion	konventionelle Mauerwerksbauweise	
- Keller	Wände Decke	Beton, Kalksandstein Stahlbeton, gegossen
- Geschosse	Wände Decke	Gitterziegel Holzbalken
- Dach	Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 48°	
- Dacheindeckung	Hohlziegeldeckung	
- Regenentwässerung	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
- Besonderheiten	geschlossener Eingangserker Kelleraußentreppe	

Fassade

Putz, Anstrich

Gebäudetechnik

- Heizung	Warmwasser-Zentralheizung, Wandtherme, Aufstellort: Kellerflur
- Energie	Erdgas
- Wärmeübertragung	Stahlplattenheizkörper, Warmluft-Ausströmgitter ⁹
- Lüftung	über Fenster
- Sanitäranlage	zeitgemäße Ausstattung
Räume/Ausstattung	WC EG: Handwaschbecken, WC Duschbad: Dusche, Handwaschbecken, WC

⁹ Kachelofen

- Warmwasser	zentral Sonnenkollektoren mit Pufferspeicher ¹⁰
- Elektroanlage	zweckmäßige Wohnungsausstattung, tlw. Altinstallation 400 V Steckdosen ¹¹ Holzzählerkasten, Sicherungsautomaten TV-Satellitenempfangsanlage

Ausbau

- Wandoberflächen	mittleres Niveau Tapete, Anstrich, Holz	
- Wandfliesen	Duschbad, WC, Küche	
- Deckenoberfläche	Tapete, Anstrich, Holz, Paneele	
- Fußböden	Parkett, PVC, Keramik, Feinsteinzeug, Naturstein, Laminat auf Holzdielen	
- Fenster	Kunststoff, Zweifachverglasung Fensterbänke innen/außen: Naturstein/Spaltklinker	
- Sonnenschutz	Vorbaurollläden, Kunststoff	
- Dachlichtflächen	Schleppgauben, Dachflächenfenster	
- Türen	Eingangserker Hauseingang Keller außen innen	Holzsprosse, verglast, lasiert Holz, Tiffanyverglasung Holz, geschlossen Holz, glatt, furniert (Limba), Holzrahmen
- Beleuchtung	Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten Einbaustrahler ¹²	
- Treppen	Erdgeschoss Kellergeschoss Keller außen Spitzboden Hauseingang	gewendelte Holzwange, lackiert, Stufenmatten massiv, Anstrich, Metallwandhandlauf massiv, Keramik, Metallgeländer, 6 Stg. geländerlose Holzstiegen massiv, Werksteinstufen, Metallgeländer, 6 Stg.
- Balkon	Holzkonstruktion auf auskragender Balkenlage, gestrichen, Segmentbogen	
- Einbauten	Kachelofen ¹³ Schmutzwasser-Hebeanlage ¹⁴ Alarmanlage Klimagerät ¹⁵	

Modernisierungen¹⁶

vor 2003	WC
2003	tlw. Elektroinstallation, Duschbad
2010/11	Dämmung Spitzboden
2021	Fenster, Rollläden

Besonderheit

ausgebauter, beheizter Spitzboden

Zubehör

nicht festgestellt

Denkmalschutz

liegt nicht vor

Barrierefreiheit

nicht gegeben

¹⁰ 6 dachintegrierte Module

¹¹ Keller

¹² Spitzboden

¹³ Kellerbefeuерung

¹⁴ Kellerentwässerung

¹⁵ Dachgeschoss

¹⁶ lt. Angabe

Bauliche Defizite

Keller

- Schäden
- Mängel

Spuren von Feuchtigkeitseinwirkung im Wandsockelbereich
im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Erdgeschoss

- Schäden
- Mängel

im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Dachgeschoss

- Schäden
- Mängel

Feuchtefleck Treppenwand, Duschtassenabdichtung
im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

allgemein

- Schäden

Fassade: feine Risse, Verfleckungen
Anstrich Tür und Holzverschalung Eingangserker
Abplatzung und Risse an Belag Kelleraußentreppe
fehlende Rauchwarnmelder
Heizung mit überalterter Technik

- Mängel

3.3 Energetik

Beschreibung

Bei Errichtung des ursprünglichen Gebäudes lagen energetische Vorgaben bezüglich Gebäudedämmung und Heiztechnik nicht vor. Eine zeitnahe energetische Ertüchtigung wurde in den Gewerken Fenster und Dachdämmung festgestellt.

Energetische Merkmale

- nicht zeitgemäße Dämmqualität der opaken Gebäudehülle
- Kellerdecke unterseitig ohne Dämmung
- zeitgemäße Dämmqualität der Fenster
- technisch überalterte Heizung mit Niedertemperaturtechnik
- Heizkörper nicht in Wandnischen
- zentrale Warmwasserbereitung

Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben wird der Gebäudeenergetik eine insgesamt mäßige Qualität zugeordnet.

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:

- a. Heizungen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind
- b. Dämmung von wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen
- c. 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 ausgebauten 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 wohnen.

In Hinblick auf die energiesparenden Forderungen wurden bei dem Bewertungsobjekt Nachforderungen nicht festgestellt.

Energieausweis

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 Einstrahlungsqualität¹⁷ gekennzeichnet.

3.4 Garage

massiver Putzbau, Holzzwischendecke, Satteldach, Hohlziegeldeckung, vermortelt, Estrich, Stahlschwinger, Holztür, Elektroinstallation auf Wand, Stellplatz ca. 2,90 m x 5,05 m, ehem. Wirtschaftsgebäude, Baujahr 1959, einfacher Schuppenanbau ca. 3,20 m x 5,80 m
Schäden: Feuchtespuren innen/außen, korrodiertes Tor, Lochfraß an Dachrinne
Zustand: umfangreicher Instandhaltungsstau, vernachlässiger Pflegezustand

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen, Anschlüsse

- | | |
|-----------------|--|
| - Entwässerung | Anschluss an das öffentliche Kanalsystem |
| - Wasser | Anschluss an die öffentliche Versorgung |
| - Strom | Erdkabelanschluss |
| - Gas | Anschluss an die öffentliche Gasversorgung |
| - Kommunikation | Telefon / Internet |

Sonstige Außenanlagen

- | | |
|----------------------|---|
| - Außenbauwerke | Verbindungswand Wohnhaus / Garage, Holzschuppen, Holzunterstand, Hobbygewächshaus |
| - befestigte Flächen | Betonkleinpflaster, Verbundsteinpflaster, Polygonalplatten |
| - Parkplätze | vor dem Haus |
| - Einfriedungen | Maschendrahtzaun an Betonpfosten |
| - Grünanlagen | Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze |
| - Bäume | Altbestand |
| - Besonderheiten | Regenwasserzisterne |

Zustand

Pflasterflächen vernachlässigt, Grünfläche verwildert

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.

¹⁷ Qualitätsstufen: hohe / bessere / mäßige / weniger hohe

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage	mittlere Lagequalität an ruhiger Anliegerstichstraße, keine immisionsverursachende Nachbarbebauung
Grundstück	große Grundstücksfläche mit Reservebau Land
Einfamilienhaus	solider Altbau, schlichte baujahrestypische Architektur, normal nutzbarer Grundriss, teilmodernisierte Altausstattung, energetischer Ertüchtigungsbedarf, leerstandsbedingter Pflegestau
Energetik	Nach heutigen Vorstellungen und Maßstäben wird die Gebäudeenergetik aufgrund durchgeführter Ertüchtigungsmaßnahmen als eingeschränkt zeitgemäß betrachtet.
weitere Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Ein-/Zweifamilienhäuser" im Bereich der Stadt Detmold ist von einer guten Marktgängigkeit auszugehen. Die Gebäudeoptik sowie der allgemeine Gebäudezustand mindern die Objektattraktivität.

WERTERMITTlung



- 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.

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

Bodenqualität

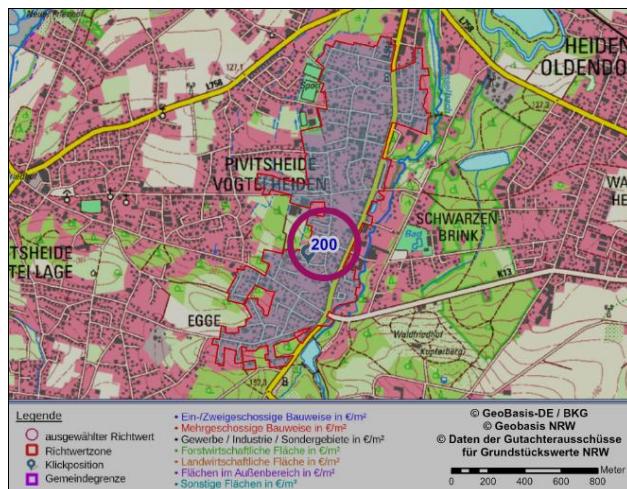
Nach planungsrechtlicher Einordnung sowie tatsächlicher Nutzung wird als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt.

Grundstücksteilung

Nach planungsrechtlicher Ausweisung besteht im rückwärtigen Grundstücksbereich die Möglichkeit einer weiteren Bebauung. Insofern wird die aus dem Flurstück 1962 bestehende Bewertungsfläche fiktiv mittig geteilt in eine vordere, mit dem Wohnhaus überbaute Teilfläche I mit einer Größe von 553 m² sowie einer rückwärtigen, unbebauten Teilfläche II mit 552 m².

Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2025 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Postleitzahl	32758
Gemarkungsname	Pivitsheide V.H.
Ortsteil	Pivitsheide V.H.
Bodenrichtwertnummer	2160081
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Betriebszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	800 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	190 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Haftungszeitraum	219

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 200 €/m² aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Anpassungen erfolgen unter Berücksichtigung der fiktiven Teilung.

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 Gesamtbewertungsfläche befindet sich an einer für den Durchgangsverkehr gesperrten Straße. Insofern besteht das Verkehrsaufkommen ausschließlich aus Anliegerverkehr. Zur wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt ein Zuschlag von 10 %.

Grundstücksgröße

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 800 m². Die Größen der Teilflächen weisen unterdurchschnittliche Größen auf.

Zuschnitt

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück. Die Teilflächen entsprechen diesem Merkmal.

Baulücke

Dem Bodenrichtwert liegt nicht das Merkmal einer Baulücke zugrunde. Der Teilfläche II wird wertmäßig Baulückencharakter zugeordnet.

Objektangepasster Bodenrichtwert Teilfläche I

Merkmale	Bodenrichtwert	Umrechnungskoeffizient	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m ²]	219	123,4	241	135,1
Baugrundstücksfläche [m ²]	800	99,2	553	103,0
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	regelmäßig	100,0
Baulücke	nein	100,0	nein	100,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,137
individueller Wohnungsbau [€/m ²]			Flurstück 1962, Teilfläche I	227,32

Der Ansatz des objektangepassten Bodenrichtwertes der Teilfläche I erfolgt mit 227 €/m².

Objektangepasster Bodenrichtwert Teilfläche II

Merkmale	Boden-richtwert	Umrechnungs-koeffizient	Objekt	Umrechnungs-koeffizient
Lagewert [€/m ²]	219	123,4	241	135,1
Baugrundstücksfläche [m ²]	800	99,2	552	103,0
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	100,0	regelmäßig	100,0
Baulücke	nein	100,0	ja	108,0
Umrechnungskoeffizient, gesamt				1,228
individueller Wohnungsbau [€/m²]		Flurstück 1962, Teilfläche II		245,55

Der Ansatz des objektangepassten Bodenrichtwertes der Teilfläche II erfolgt mit 246 €/m².

Ermittlung

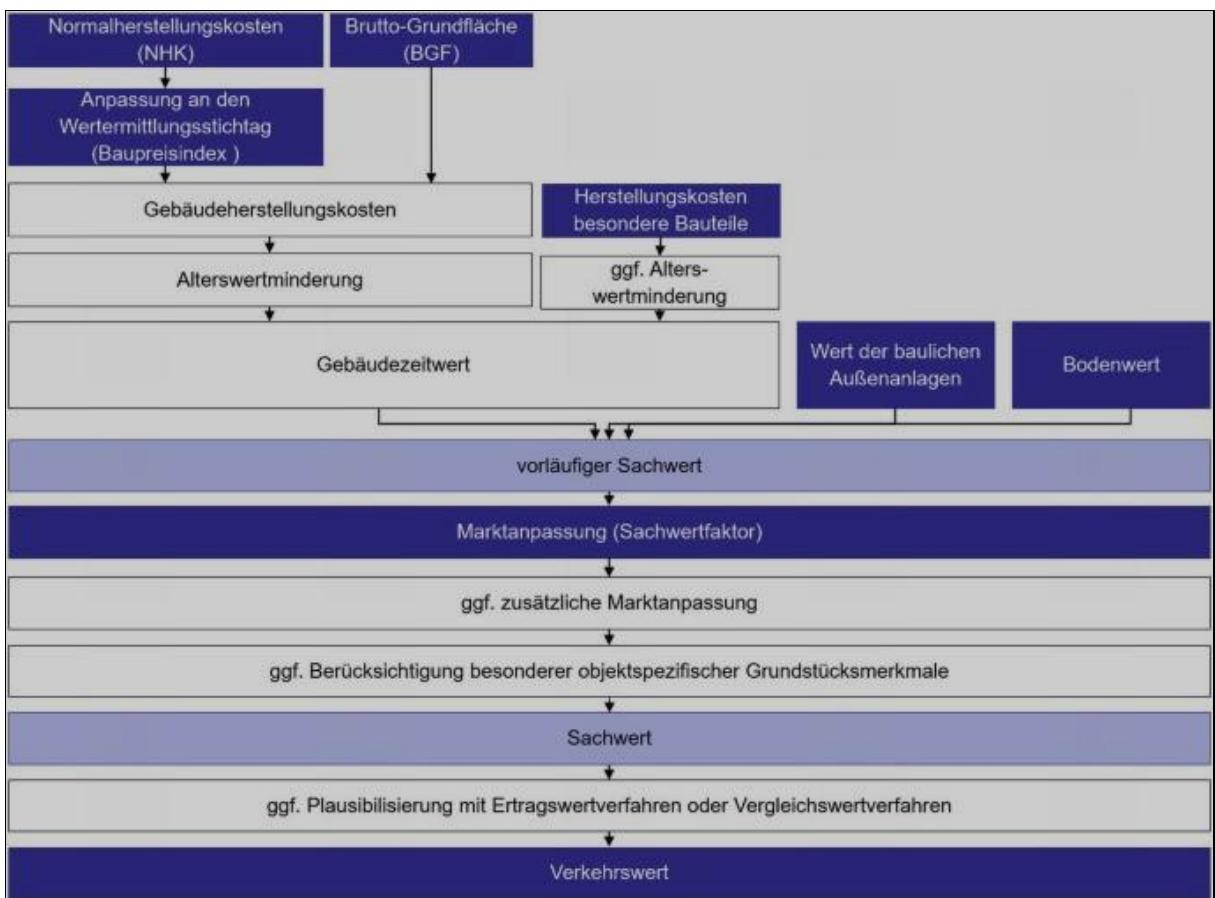
Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbaufläche, Teilfläche I	553 m ²	227,00 €	125.531 €

Bodenwert, bebaut **553 m²** **125.531 €**

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Wohnbaufläche, Teilfläche II	552 m ²	246,00 €	135.792 €

Bodenwert, unbebaut **552 m²** **135.792 €**

6. SACHWERT



- Sachwertverfahren nach 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 sachverständlich 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 Qualitätsteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), ein-

fach (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 Wertermittlungsstichtages 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) zu-grunde 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 Herstellungs-kosten zu berücksichtigen.

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

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren bauli-chen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamt-nutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisie-rungen wird die Restnutzungsdauer angepasst. Ggf. ist die Restnutzungsdauer sachverstän-dig 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 Be-rücksichtigung des Verhältnisses von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hauptsächlich kommt eine lineare Wertminderung zur An-wendung.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Art, Zu-stand und Umfang nach Erfahrungssätzen pauschaliert angesetzt. Schutz- und Gestaltungs-grün, 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 dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert gebildete vorläufige Sachwert des Grundstücks muss an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden. Wesentlicher Bestandteil des Sach-wertverfahrens ist insofern die Marktanpassung unter Anwendung des Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise nach mathematisch-statisti-scher Analyse ermittelt. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt werden. Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität

gewahrt wird. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor¹⁸ wird auf den vorläufigen Sachwert angewendet. Im Anschluss sind ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

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

Gebäudeart

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

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

Nach Geschossigkeit und wohnlichem Ausbau ist dem Wohnhaus die Gebäudeart 1.01 zuzuordnen.

Bruttogrundfläche¹⁹

Der Ermittlung der Bruttogrundfläche werden die vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung sämtlicher Geschossebenen ergibt sich die die Bruttogrundfläche mit insgesamt rd. 227 m².

Normalherstellungskosten 2010²⁰

Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl erfolgt auf Grundlage der örtlich festgestellten Ausstattungsmerkmale. Nach sachverständiger Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten ergibt sich die objektbezogene Ausstattungskennzahl mit 2,43. Nach dem Maßstab der Normalherstellungskosten entspricht das einer einfachen bis mittleren Ausstattungsqualität. Unter Berücksichtigung von Bau- und Gebäudeart ermittelt sich der Kostenkennwert zunächst mit 731 €/m². In Hinblick auf den ausgebauten Spitzboden erfolgt ein Zuschlag von 2 %, mithin 746 €/m².

Sonderbauteile

Als Sonderbauteil liegt der Kachelofen vor. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt zum Herstellungswert 2010 mit 9.500 €.

Baupreisindex

Als Baupreisindex wird der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer mit dem Basisjahr 2010 = 100 angesetzt. Nach Angabe des statistischen Bundesamtes liegt stichtagsbezogenen der Index für Wohngebäude zum II. Quartal 2025 bei 188,6.

¹⁸ § 39 ImmoWertV

¹⁹ Anlage „Technische Berechnungen“

²⁰ Anlage „Technische Berechnungen“

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) wird mit 80 Jahre angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wertmäßige Berücksichtigung signifikanter baulicher Maßnahmen hinsichtlich substanziel-ler und funktionaler Verbesserungen erfolgt nach dem Punkterastersystem der AGVGA²¹.

Objekt	Detmold, Kupferbent 6	Satz-Nr.	
		max. Punkte	tzs. Punkte
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	
Modernisierung der Heizungsanlage		2	
Wärmedämmung der Außenwände		4	
Modernisierung von Bädern		2	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	
Summe		20	3

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	3
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Mit 3 Modernisierungspunkten liegt eine kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung vor. Zum Bewertungsstichtag ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 22 Jahren.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung erfolgt linear. Unter Berücksichtigung von Rest- und Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich der Alterswertminderungsfaktor mit 0,28.

Garage

Der Wertansatz der Garage erfolgt in Hinblick auf Bauart, Größe und Zustand mit einem Zeitwert von pauschal 3.500 €.

Außenanlagen

Der Wertansatz der Außenanlagen einschl. der einfachen Nebengebäude erfolgt in Hinblick auf Qualität und Umfang mit einem Zeitwert von pauschal 9.500 €.

Ermittlung

Gebäude / Bauteil	Menge	Preis	Kosten
Wohnhaus	227 m ²	746 €	169.342 €

Sonderbauteile

Kachelofen	9.500 €
------------	---------

Herstellungskosten 2010

178.842 €

Herstellungskosten zum Stichtag

Index Baupreis 2010	100,0
Index Stichtag	188,6
Umrechnungsfaktor	1,89

Herstellungskosten

338.011 €

Regionalisierte Herstellungskosten

Regionalfaktor	1,0	338.011 €
----------------	-----	-----------

²¹ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW

Alterswertminderungsfaktor	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	22 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,28
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	94.643 €
Zeitwert Garage	3.500 €
Zeitwert Außenanlagen	9.500 €
Bodenwert, Teilfläche I	125.531 €
Vorläufiger Sachwert	233.174 €

Marktanpassung

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

Merkmale	Objektwert	Koeffizient	LN	Rechenwert
Gemeindewert	Detmold 01.01.2025	0,8496	93	79,0128
Lagewert [€/m ²]	241	-5,5426	5,4848	-30,4000
Baugrundstücksfläche [m ²]	553	-14,6403	6,3154	-92,4587
Restnutzungsdauer	22	-11,6836	3,0910	-36,1145
Unterkellerung [%]	100	-0,0677		-6,7700
Anzahl Wohneinheiten	1	-2,6085		-2,6085
Sachwertfaktor				97,0

Unter Berücksichtigung der festgestellten Merkmale sowie mit Anwendung der aus Kauffällen abgeleiteten Korrekturwerte ermittelt sich der objektspezifische Sachwertfaktor mit 0,97, mithin mit einem Abschlag von 3 %. Der Ansatz der wertrelevanten Ausgangswerte bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2025. Zwischenzeitlich sind weitere Entwicklungen am Immobilienmarkt eingetreten. Die Preisdynamik wird mit einem steigenden Niveau unterstellt. Unter Berücksichtigung einer veränderten Marktlage wird eine Marktanpassung nicht angesetzt.

- Marktanpassung	0 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	233.174 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauliche Defizite

Bauliche Defizite beinhalten zunächst grundsätzlich substanzelle Schädigungen sowie funktionale Einschränkungen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nach Art und Umfang in Hinblick auf deren wertrelevanten Einfluss. Dabei ist nicht jedem Schaden eine Wertrelevanz zuzuordnen. Bei Gebrauchtim-

mobilien, insbesondere bei Gebäuden mit älterem Baujahr, werden im vertretbaren Umfang bauliche Defizite vom Immobilienmarkt hingenommen.

Bei wertrelevanten baulichen Defiziten bezieht sich die angesetzte Abschlagshöhe auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine substanzielle oder funktionale Verbesserung. 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 versteckte Schäden vorliegen.

Bei dem Bewertungsobjekt wurden substanzielle Schäden festgestellt. Sie werden allein durch die angesetzte Alterswertminderung nicht abgedeckt und begründen insofern eine zusätzliche Anpassung. In Hinblick auf die wertmäßige Auswirkung erfolgt der Abschlag mit pauschal 8.500 €.

- Werteinfluss bauliche Defizite -8.500 €

Erschließung

Dem Bodenrichtwert liegt ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück zu grunde. Nach Auskunft der Stadt Detmold ist die Erschließungsstraße noch nicht endgültig hergestellt. Bei Ausbau fallen noch Erschließungsbeiträge gem. BauGB an. Diese werden nach tatsächlichen Baukosten berechnet. Aktuell liegt der Erschließungsbeitrag bei ca. 25 €/m² - 30 €/m² Grundstücksfläche. Zur kalkulatorischen Berücksichtigung wird eine Wartezeit von 15 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,7 % angesetzt. Der Barwert für die Abzinsung ergibt sich mit 0,7766.

- Werteinfluss Erschließung 1.105 m² * 27,50 € * 0,7766 -23.599 €

Bodenwert, Teilfläche II

Der Bodenwert der Teilfläche II wird unverändert der Bodenwertermittlung entnommen. Eine weitere Anpassung erfolgt nicht.

- Bodenwert, Teilfläche II 135.792 €

336.867 €

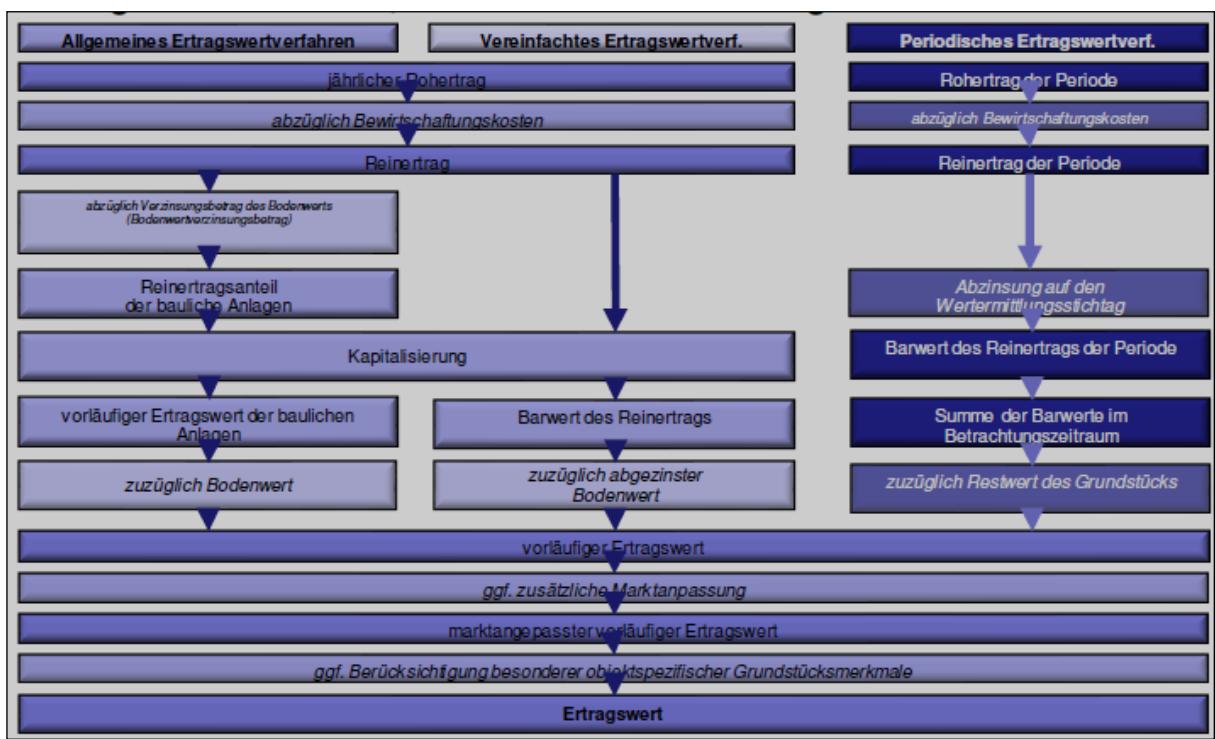
Sachwert

gerundet

336.900 €

=====

7. ERTRAGSWERT



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.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Nach örtlichem Aufmaß liegt eine anrechenbare Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss von insgesamt rd. 112 m² vor. Der Spitzboden stellt keine anrechenbare Wohnfläche dar. 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 Wohnumfeldes. 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 unzureichender Datenlage und im Ergebnis ungenauer Wertaussage nicht durchgeführt.

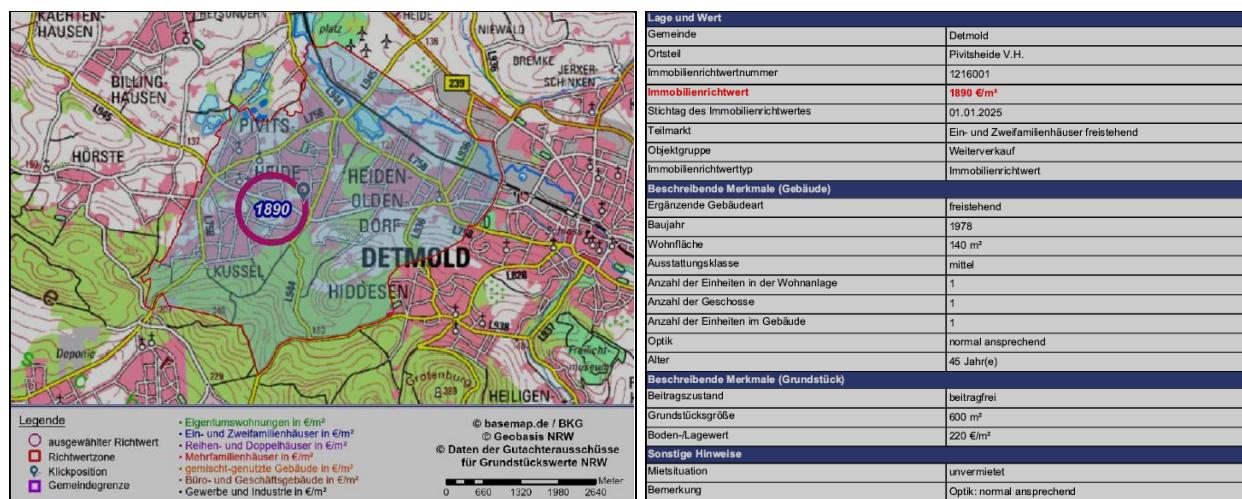
8. VERGLEICHSWERT

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 m^2 Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Die Normierung gilt weiterhin für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Immobilienrichtwertzone

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2025.



Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 1.890 €/m² aus. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 220 €/m². Dem Bewertungsobjektes wird ein Lagewert von 241 €/m² zugeordnet.

Baugrundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Baugrundstücksfläche von 600 m². Dem Bewertungsobjekt wird eine Größe von 553 m² zugewiesen.

Wohnfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Wohnfläche von 140 m². Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 112 m² auf.

Optik

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine normal ansprechende Gebäudeoptik (5). Dem Bewertungsobjekt wird eine schlechtere Gebäudeoptik (4) zugeordnet.

Anzahl der Vollgeschosse

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

Objektangepasster Immobilienrichtwert

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der objektangepasste Immobilienrichtwert wie folgt:

Merkmale	Objekt	Umrechnungskoeffizient
Lagewert [€/m ²]	241	105,09
Baugrundstücksfläche [m ²]	553	98,78
Wohnfläche [m ²]	112	109,38
Optik	4,00	88,70
Anzahl Vollgeschosse	1	100,00
Umrechnungskoeffizient, gesamt		1,01
objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]		1.903

Der Ansatz des objektangepassten Immobilienrichtwertes erfolgt mit 1.903 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert

- Wohnhaus	112 m ² * 1.903 €/m ²	=	213.136 €
- Spitzbodenausbau 2 %		=	4.263 €
- Zeitwert Kachelofen ²²		=	5.027 €
- Zeitwert Garage		=	3.500 €
- Zeitwert Nebengebäude / Schuppen		=	800 €
<hr/>			
Vorläufiger Vergleichswert			226.726 €

Marktanpassung

Der vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf den 01.01.2025. In Hinblick auf die Marktentwicklung wird ein Anpassungszuschlag von 3 % vorgenommen.

- Marktanpassung	226.726 € * 0,03	6.802 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		233.528 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- bauliche Defizite	-8.500 €
- Erschließung	-23.599 €
- Bodenwert Teilfläche II	135.792 €
<hr/>	
	337.221 €

Vergleichswert	gerundet	337.200 €
		=====

Verfahrenswerte²³

Bodenwert Teilfläche I	125.531 €
Bodenwert Teilfläche II	135.792 €
Sachwert	336.900 €
Vergleichswert	337.200 €

²² 9.500 € * 1,89 * 0,28

²³ gerundet

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

Einfamilienhäuser werden am Immobilienmarkt über die substanzelle und funktionale Qualität sowie insbesondere über die Ortslage gehandelt. Die Qualität der Ortslage stellt sich im Wesentlichen durch die Werthöhe des Grund und Bodens dar. Der Wertanteil der aufstehenden Baulichkeiten ermittelt sich substanzell. Der Immobilienmarkt legt bei Kauf eines Einfamilienhauses vorrangig Eigennutzung zugrunde. Vergleichend mit der Erstellung eines Neubaus werden die Herstellungskosten betrachtet. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt insofern auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend herangezogen. Mit einer nur marginalen Abweichung liegt eine sehr gute Übereinstimmung vor.

Der Grundstücksverkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz der Immobilie

**32758 Detmold, Kupferbent 6
Gemarkung Pivitsheide V.H., Flur 2, Flurstück 1962**

wird ermittelt mit 340.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG

zum Stichtag 04.08.2025

340.000 €

10. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

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

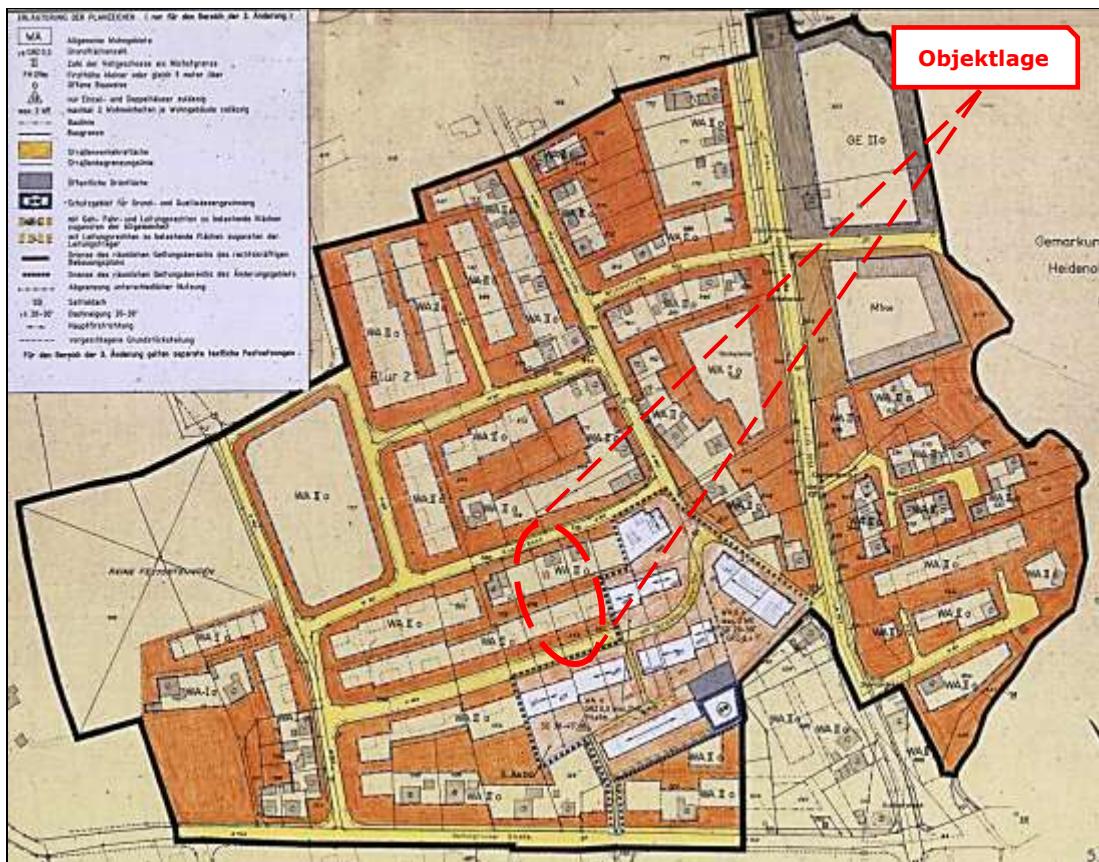
Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung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

Detmold, den 18.08.2025

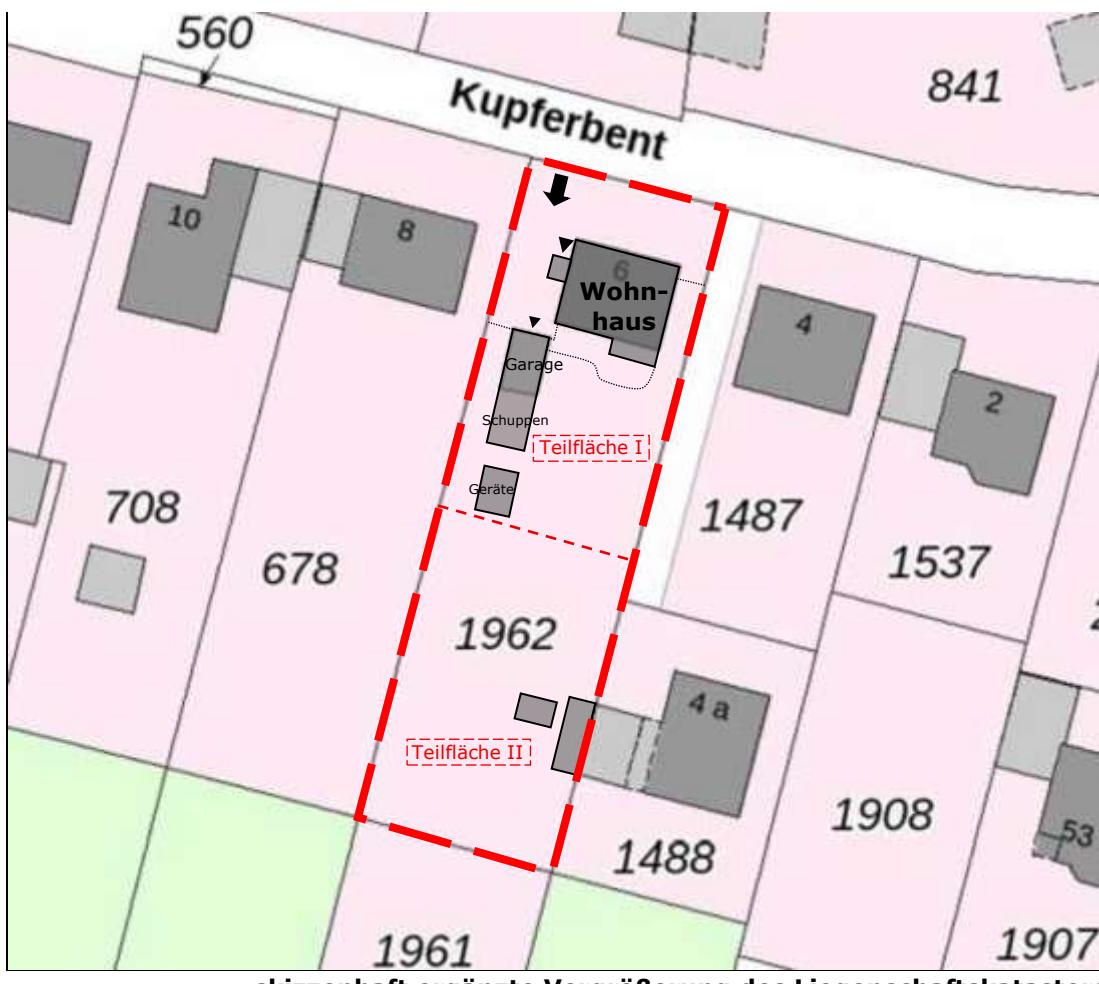
11. ANLAGEN

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Übersichtskarte |
| Anlage 2 | Straßenplan |
| Anlage 3 | Flurkarte |
| Anlage 4 | Grundstückssachdaten |
| Anlage 5 | Luftbild |
| Anlage 6 | Bebauungsplan / Lageplan |
| Anlage 7 | Bauzeichnungen |
| Anlage 8 | Technische Berechnungen / Gebäudeausstattungsstandards |
| Anlage 9 | Fotodokumentation ²⁴ |

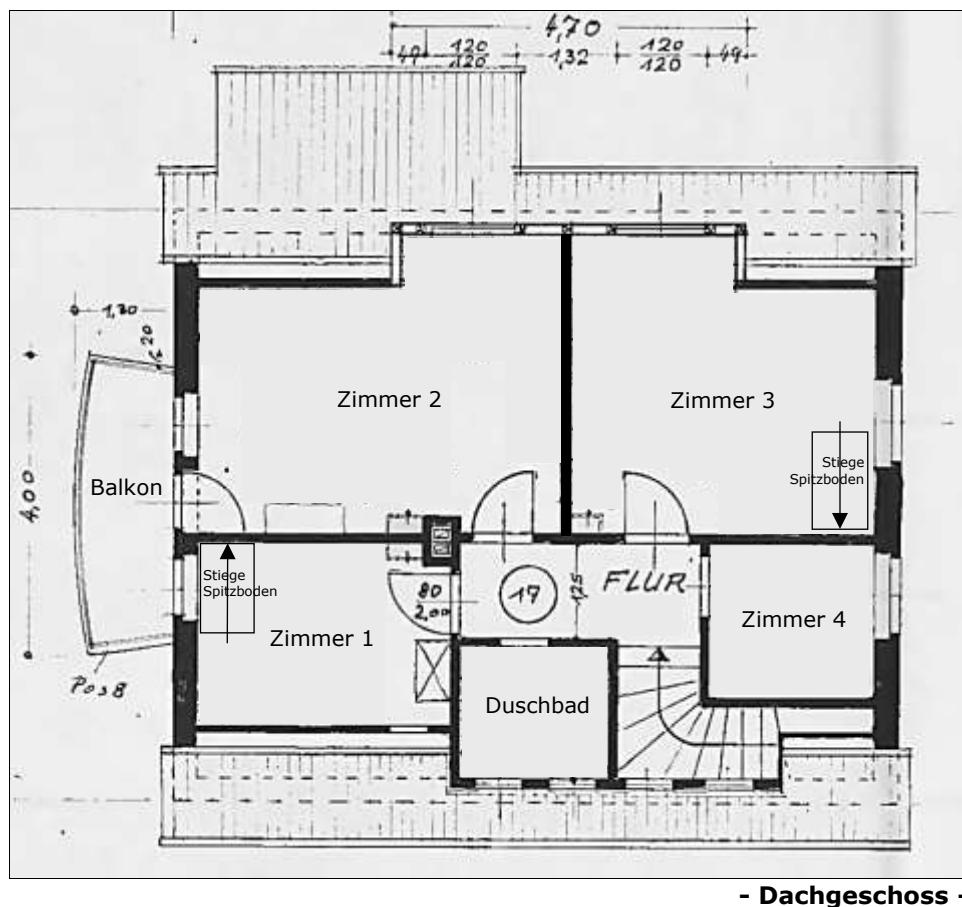
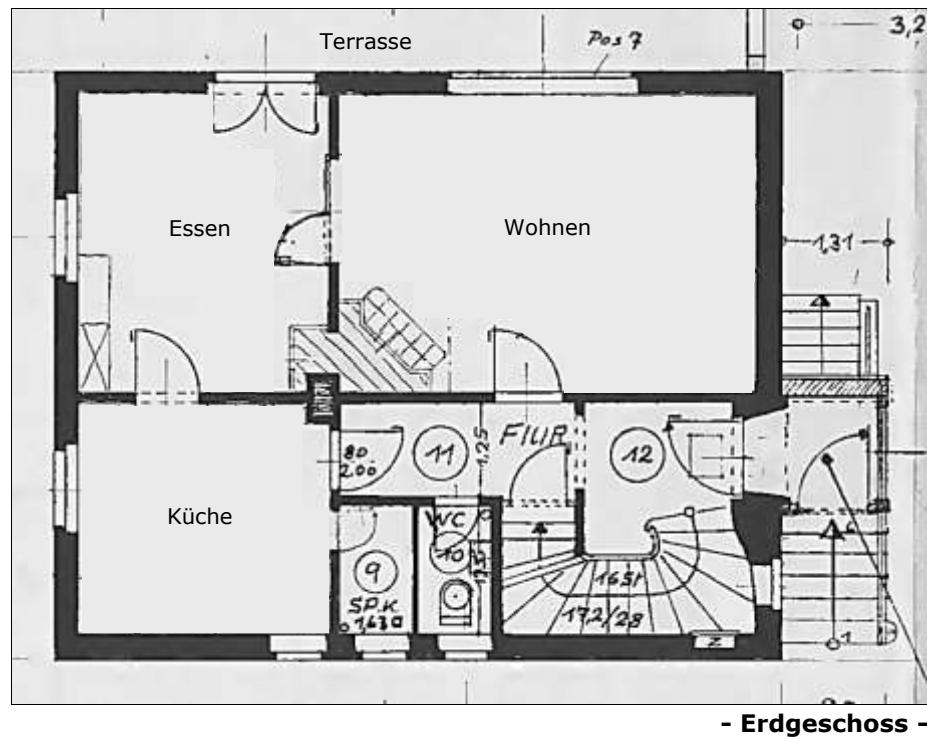
²⁴ Von der Veröffentlichung der Innenraumaufnahmen wurde zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.



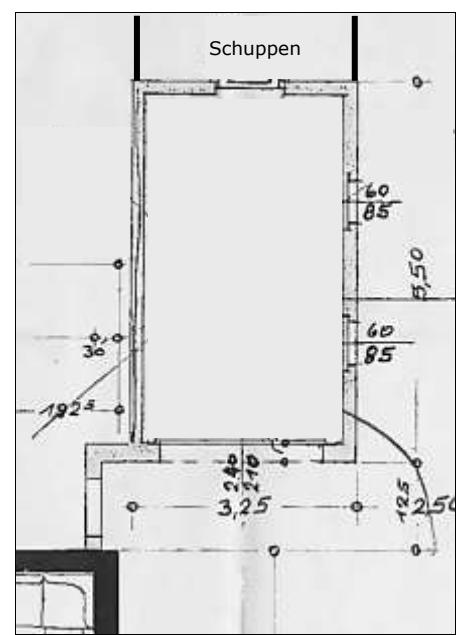
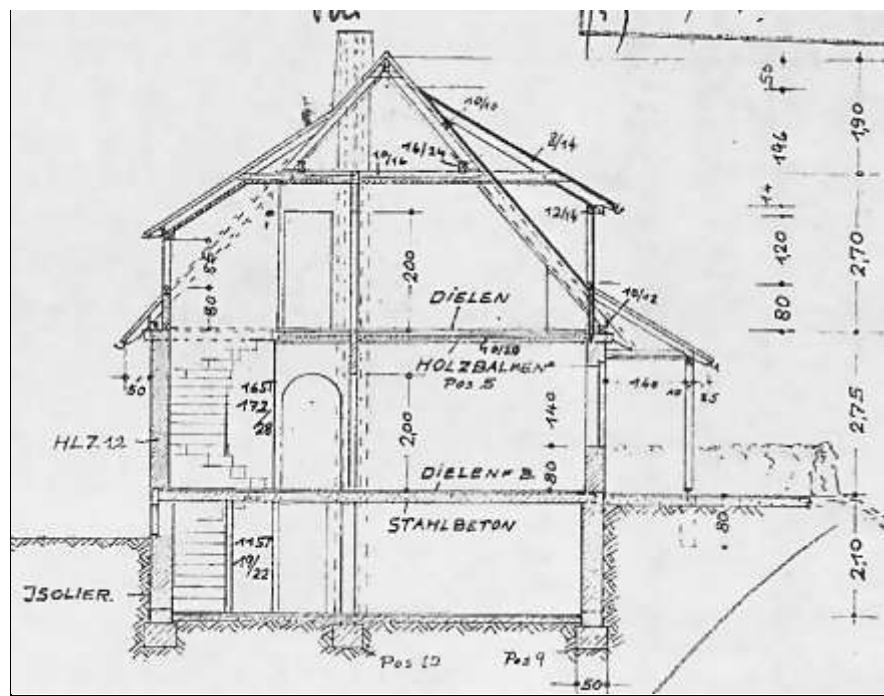
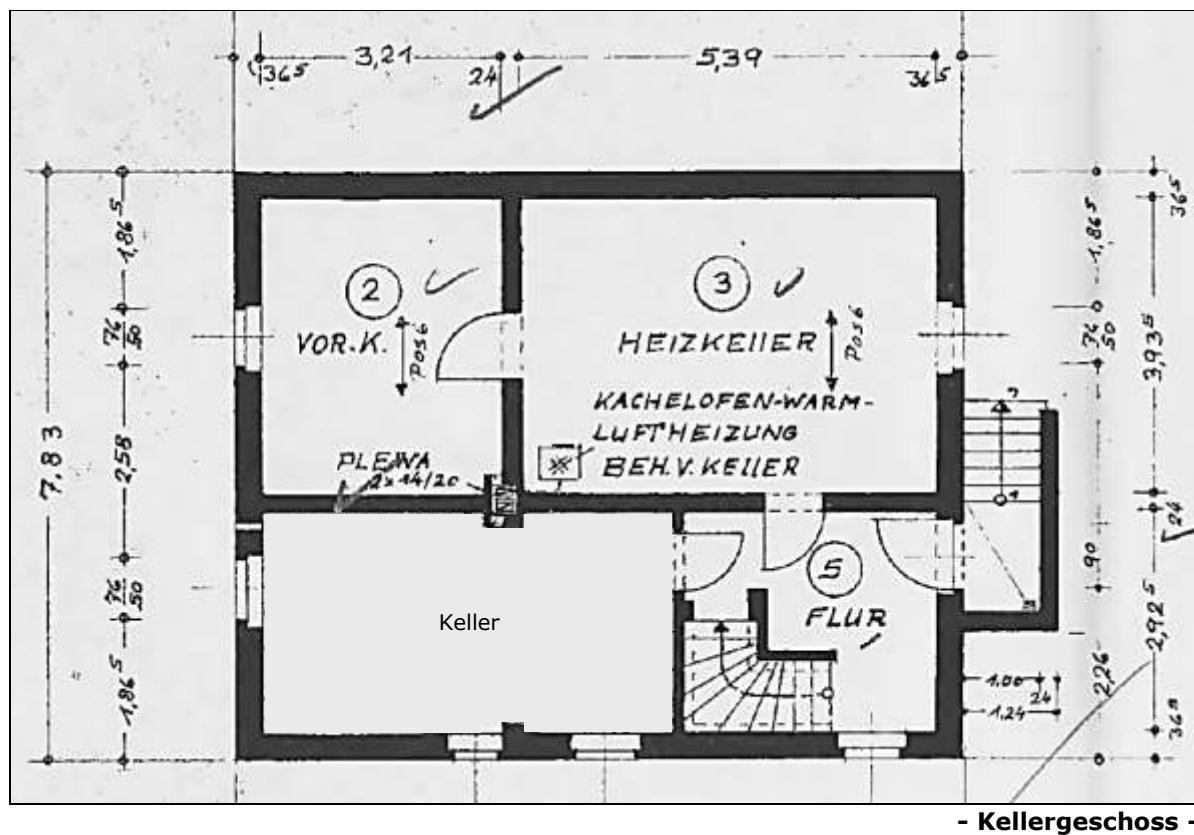
Bebauungsplan Nr. 20-05 „Hasselbach nördlich der Oerlinghauser Straße“



skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte



skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte



Bruttogrundfläche

Wohnhaus

KG, EG, DG

$$9,57 * 7,83 * 3 + 1,31 * 1,73$$

= 227,07 m²

Normalherstellungskosten 2010

Aktenzeichen: k23/25 Objekt : Detmold, Kupferbent 6 Baujahr: 1959 Modernisierungsgrad: 3 Punkte					
				Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: 22 Jahre lineare Alterswertminderung: 73,0 %	
Standardmerkmal	Standardstufe				Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	
Außenwände	0,4	0,6			23
Dächer		0,8	0,2		15
Außentüren und Fenster		0,2	0,8		11
Innenwände und Türen		0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		11
Fußböden		0,4	0,4	0,2	5
Sanitäreinrichtungen			1,0		9
Heizung		0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260
Gebäudestandardkennzahl					2,43
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01					
Außenwände	$0,4 \times 23\% \times 655 + 0,6 \times 23\% \times 725$				160 €/m ² BGF
Dächer	$0,8 \times 15\% \times 725 + 0,2 \times 15\% \times 835$				112 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$0,2 \times 11\% \times 725 + 0,8 \times 11\% \times 835$				89 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$0,5 \times 11\% \times 725 + 0,5 \times 11\% \times 835$				86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 835$				92 €/m ² BGF
Fußböden	$0,4 \times 5\% \times 725 + 0,4 \times 5\% \times 835 + 0,2 \times 5\% \times 1005$				41 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 835$				75 €/m ² BGF
Heizung	$0,5 \times 9\% \times 725 + 0,5 \times 9\% \times 835$				70 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 725 + 0,5 \times 6\% \times 835$				47 €/m ² BGF
	Kostenkennwert (Zwischensumme)				772 €/m² BGF
Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5, Sachwertmodell NRW -					
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	$5,3\% \text{ von } 772 \text{ €/m}^2$			$-41 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
	Kostenkennwert aufsummiert			731 €/m² BGF	

Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnen	$5,44 * 3,97 - 1,10 * 1,10 * 0,5$	=	20,99 m ²
Essen	$3,38 * 3,96 - 0,73 * 0,65$	=	12,91 m ²
Küche	$3,40 * 3,09 - 0,27 * 0,46$	=	10,38 m ²
Speisekammer	$0,94 * 1,71$	=	1,61 m ²
WC	$0,92 * 1,72$	=	1,58 m ²
Flur	$3,10 * 1,23$	=	3,81 m ²
Treppe	$1,98 * 2,16$	=	4,28 m ²
Eingangserker	$1,18 * 1,33 * 0,5$	=	0,78 m ²
Terrasse	$9,50 * 3,30 * 0,25$	=	7,84 m ²

Dachgeschoss

Zimmer 1	$3,41 * 1,98 - 0,27 * 0,44$	=	6,63 m ²
Zimmer 2	$2,65 * 2,36 + 2,65 * 0,86 * 0,5 + 2,12 * 3,91 - 0,31 * 0,59$	=	15,50 m ²
Zimmer 3	$1,87 * 2,82 + 2,17 * 3,92$	=	13,78 m ²
Zimmer 4	$1,27 * 1,55 + 1,27 * 0,50 * 0,5 + 0,92 * 2,03$	=	4,15 m ²
Duschbad	$1,90 * 1,20 + 1,90 * 0,46 * 0,5$	=	2,72 m ²
Flur	$3,11 * 1,24$	=	3,86 m ²
Balkon	$(3,59 * (1,04 + 1,26) * 0,5) * 0,25$	=	1,03 m ²
			111,85 m²

Gebäudeausstattungsstandards

		Standardstufe					Wägungs- anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattrstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gussbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natursteinplatten); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natursteinplatten); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Welpatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparranddämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparranddämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegruünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßen Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstufen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfilverlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldämmung	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritts- und Lüftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschalldämmung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschalldämmung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschalldämmung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe, Trittschalldämmung	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölbaranstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC; bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC; bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Enzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6



-1- Straßenansicht von Nordwesten



-2- Straßenansicht von Nordosten



-3- Rückansicht



-4- Hauseingang



-5- Kelleraußentreppe



-6- Terrasse



-7- Garage



-8- Schuppen



-9- Hobbygewächshaus



-10- Grundstücksfreifläche



-11- „Kupferbent“



-12- Kachelofen



-13- Warmluftauslass DG



-14- Warmluftauslass EG



-15- Kellerbefeuerung



-16- Heizung



-17-



-18-

----- S c h a d e n s b i l d e r -----



-19-



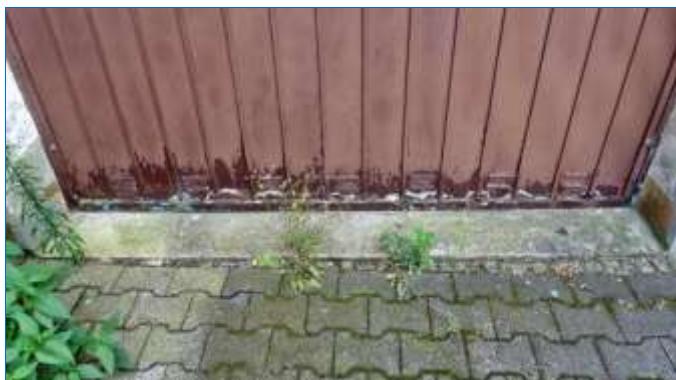
-20-



-21-



-22-



-23-



-24-



-25-

Schadenslegende

Wohnhaus

- 17 Feuchtefleck Treppenwand
- 18 nicht fachgerechte Duschtassenabdichtung
- 19+20 verwitterter Anstrich Haustür und Eingangserker
- 21 Belagsabplatzungen und Risse Kelleraußentreppe
- 22 Fassadenverfleckungen

Garage

- 23 korrodiertes Tor
- 24 Feuchtespuren innen
- 25 Lochfraß Dachrinne