



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken



Telefon 05202/9812-50
E-Mail rm@architekt-murschall.de
Internet www.architekt-murschall.de

AZ Gericht 021 K 44/24
Datum 06.01.2025
Register 2024/1680
HEIMSTÄTTENSTRASSE 30A / DETMOLD

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie weniger Anlagen (Verträge, Schriftverkehr pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.05231/768-1) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold einsehen.

Verkehrswertgutachten

Zweck des Gutachtens

Zwangsversteigerung

Gegenstand

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

Detmold
Detmold
27852

über ein bebautes Grundstück
in

Detmold
Jerxen-Orbke
Heimstättenstraße 30A

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

5. Dezember 2025

Verkehrswert

66.000 €



Gliederung

- 1.0 **Auftrag**
- 1.1 Ortsbesichtigung

- 2.0 **Beschreibung der Lage**
- 2.1 Bezeichnung der Lage
- 2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung
- 2.3 Eigentümer
- 2.4 Grundstück
- 2.5 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.6 Infrastruktur

- 3.0 **Zustandsmerkmale**
- 3.1 Merkmale des Grund und Bodens
- 3.2 Merkmale der baulichen Anlagen
- 3.3 Merkmale der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- 3.4 Merkmale der Außenanlagen

- 4.0 **Wertermittlung**
- 4.1 Bodenwert
- 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- 4.3 Sachwert der Außenanlagen Entfällt
- 4.4 Sachwert Anlagen Entfällt
- 4.5 Ertragswert Entfällt
- 4.6 Vergleichswert Entfällt
- 4.7 Verkehrswert
- 4.8 Begründung des Verkehrswertes
- 4.9 Definition des Verkehrswertes
- 4.10 Erklärungen des Sachverständigen
- 4.11 Bearbeitungsunterlagen
- 4.12 Umfang

- 5.0 **Erläuterungen**
- 5.1 Zur Wertermittlung des Bodenwertes
- 5.2 Zur Wertermittlung der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- 5.3 Zur Wertermittlung der Außenanlagen Entfällt
- 5.4 Zur Wertermittlung des Sachwertes Entfällt
- 5.5 Zur Wertermittlung des Ertragswertes Entfällt
- 5.6 Zur Wertermittlung des Vergleichswertes Entfällt

- 6.0 **Anlagen**
- 6.1 Bilder
- 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte
- 6.3 Auszug Bebauungsplan
- 6.4 Auszug Liegenschaftskataster
- 6.5 Auszug Grundbuch Kann im Gericht eingesehen werden
- 6.6 Baupläne / Skizzen
- 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis
- 6.8 Auszug Verträge Entfällt
- 6.9 Sonstiges



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Heimstättenstraße 30A
Gemeinde/Stadt	Detmold

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Detmold
Blatt	27852
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	zum Stichtag
Lfd. Nr. 1	

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Detmold
Grundbuchblatt	27852
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Jerxen-Orbke
Flur	1
Flurstück	1414
Lage	Heimstättenstraße 30A
Gesamtgröße	341 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	<p>Das Grundstück befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Jerxen-Orbke, nördlich der Umgehungsstraße B239. Von übrigen Siedlungsbereichen ist dieses Quartier ein wenig unterbrochen und verfügt über keine Infrastruktureinrichtungen. Die Umgebung ist durch individuellen Wohnbau aus unterschiedlichen Bauepochen geprägt. Die Straße ist einfach ausgebaut.</p> <p>Entfernungen vom Grundstück:</p> <table><tr><td>Der Ortskern von Jerxen-Orbke</td><td>etwa 1,6 km</td></tr><tr><td>der Ortskern von Detmold (Rathaus)</td><td>etwa 3,2 km</td></tr><tr><td>ein Einkaufszentrum</td><td>etwa 2,1 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>etwa 2,1 km</td></tr><tr><td>eine Kindertagesstätte</td><td>etwa 1,6 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>etwa 2,0 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>etwa 4,0 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>etwa 0,3 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Detmold</td><td>etwa 2,8 km</td></tr><tr><td>die A2 Ostwestfalen-Lippe</td><td>etwa 24,0 km</td></tr></table>	Der Ortskern von Jerxen-Orbke	etwa 1,6 km	der Ortskern von Detmold (Rathaus)	etwa 3,2 km	ein Einkaufszentrum	etwa 2,1 km	eine Apotheke	etwa 2,1 km	eine Kindertagesstätte	etwa 1,6 km	eine Grundschule	etwa 2,0 km	ein Gymnasium	etwa 4,0 km	eine Bushaltestelle	etwa 0,3 km	der Bahnhof in Detmold	etwa 2,8 km	die A2 Ostwestfalen-Lippe	etwa 24,0 km
Der Ortskern von Jerxen-Orbke	etwa 1,6 km																				
der Ortskern von Detmold (Rathaus)	etwa 3,2 km																				
ein Einkaufszentrum	etwa 2,1 km																				
eine Apotheke	etwa 2,1 km																				
eine Kindertagesstätte	etwa 1,6 km																				
eine Grundschule	etwa 2,0 km																				
ein Gymnasium	etwa 4,0 km																				
eine Bushaltestelle	etwa 0,3 km																				
der Bahnhof in Detmold	etwa 2,8 km																				
die A2 Ostwestfalen-Lippe	etwa 24,0 km																				
Vor- und Nachteile der Lage	<p>Ruhige Wohnlage, eher mäßige Reputation, eingeschränktes Infrastrukturangebot, gute Anbindung an den örtlichen ÖPNV, mittelmäßige Anbindung an das Autobahnnetz</p>																				
Besondere Bodenverhältnisse	<p>Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Grundwasserverhältnissen und Baugrundtragfähigkeiten aus</p>																				
Entwicklungsfähigkeit	<p>Entsprechend dem Regelwerk des §30 BauGB, Bauland</p>																				
Straße	<p>Einfach ausgebaute Anliegerstraße</p>																				



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Detmold jeweils zum 31.12.:		
	2022	75.089	
	2017	74.353	
	2012	73.602	
	2007	83.583	
	2002	74.122	
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte		
	Rang 188 in NRW von 396	je Einwohner	24.771 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn, Bushaltestelle bequem zu Fuß erreichbar, werktäglich Taktverkehr einer Stadtbuslinie		
Straßenanbindung	Die Autobahn A2 ist in etwa 30-40 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Herford, Bielefeld und Altenbeken		
Nächste Großstadt	Bielefeld und Paderborn		
Kindertagesstätte	In Jerxen-Orbke		
Schulen	In Jerxen-Orbke und in Detmold		
Einkaufsmöglichkeit	In Detmold		
Medizinische Versorgung	In Detmold		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	23-04 Jerxer Schinken
Rechtsgültig seit	07.05.1965
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Max. 2 Geschosse
Bauweise	Offen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Zulässige Nutzung	Regelt §4 BauNVO in Verbindung mit den Bebauungsplan: <i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</i> <i>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen
Grundstücksart	Zweifrontengrundstück
Zuschnitt	Im Wesentlichen rechteckig
Max. Länge	Etwa 17 Meter
Max Tiefe	Etwa 31 Meter
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 148 Meter



Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas
Entwässerung	Anschluss an das öffentliche Abwassernetz
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen nicht mehr an
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen nicht mehr an
Baulasten	Baulastenblatt 119 von Jerxen-Orbke vom 09.06.1999 Vereinigungsbaulast der Flurstücke 1413 und 1414
Grundbucheintragungen Begünstigungen Belastungen	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor Keine Eintragungen in Abt. II
Beiträge für Hausanschlüsse Wasser Strom	Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Ich konnte keine Immissionen am Ortstermin feststellen
Bindungen Denkmalschutz Wasserschutzgebiet Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor



Altlasten Bodenverunreinigungen	Sind nicht bekannt. Im Altlastenkataster des Kreises Lippe befinden sich keine Eintragungen. Ich konnte keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen erkennen.
Schmutzwasserkanaldichtigkeit	Das Gebäude liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor. Ich unterstelle kein durchgängig dichtes Abwassersystem. Die Regeln der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW sind zu beachten.



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Früherer Ladenanbau

Baujahr	Haupthaus	1967 05.10.1966	unterstellt genehmigt
Nutzung/Zweckbestimmung	Einzelhandelsgeschäft aufgegeben		
Bauweise			
Kellerausführung	Entfällt		
Vollgeschosse	Erdgeschoss		
Dachgeschoss	Entfällt		
Konstruktion	Massivbau		
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton unterstellt		
Tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Entfällt Mauerwerksart nicht bekannt		
Nicht tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Entfällt Leichtmauerwerk unterstellt		
Feuchtigkeitssperren			
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser unterstellt		
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Drainage	Keine sichere Aussage möglich		



Dachausführung	
Dachform	Flachdach
Konstruktion	Nadelholz, unterstellt
Dachhaut	Abdichtungsbahnen
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zink
Dämmung	Bauzeittypische Ausführung unterstellt, gering
Treppen	
Konstruktion	Entfällt
Belag	Entfällt
Geländer	Entfällt
Decken	
über Kellergeschoss	Entfällt
über Erdgeschoss	Entfällt
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel	Profile aus Kunststoff, geschätzte 30-40 Jahre alt Isolierverglasung aus der Einbauzeit eigentlich erkennbar unbrauchbar
Rollläden/Sonnenschutz	Wahrscheinlich kein baulicher Sonnenschutz vorhanden
Fassade	Außenputz mit rudimentärer Farbbeschichtung
Innenwandbekleidungen im Nutzbereich	Putz mit Farbbeschichtung unterstellt
Deckenbekleidungen	Entfällt
Dachbekleidungen im Nutzbereich	Putz mit Farbbeschichtung unterstellt



Fußböden im Nutzbereich	Schwimmender Estrich unterstellt, die Oberbeläge sind mit höchster Wahrscheinlichkeit zerstört oder unbrauchbar
Innentüren im Nutzbereich	Wahrscheinlich unbrauchbar
Abwasserinstallation der Steigestränge	Wahrscheinlich unbrauchbar
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen	Wahrscheinlich unbrauchbar Erdgas Edelstahlkessel, geschätztes Alter 30 Jahre im Nachbarhaus unterstellt
Heizflächen	Keine sichere Aussage möglich
Leitungsnetz	Keine sichere Aussage möglich
Dämmung	Keine sichere Aussage möglich
Bäder und Toiletten	Keine Toiletten im Anbau erkennbar
Warmwasserbereitung	Entfällt
Elektro-Installation Verteilung und Sicherung Brennstellen Steckdosen Telekommunikation Schwachstrom	Wahrscheinlich unbrauchbar Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich
Wertverbesserungen	Keine wesentlichen erkennbar
Vermietung	Leerstand



Sanierungsbedarf	Soweit von außen erkennbar, ist das Gebäude abbruchreif oder so marode, dass eine Generalsanierung erfolgen muss.
Sanierungen	-> Keine wesentlichen erkennbar
Energieausweis	Liegt nicht vor: ich schätze 300-400 kWh/m ² und Jahr (mit alter Heiztechnik)
Nicht erfasste Bauteile	Keine
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Optik laut Marktbericht	Vernachlässigt
Nebengebäude	Massivgarage



Antworten auf Fragen des Gerichts

Gewerbebetrieb	Ladenlokal, aufgegeben
Zubehör	Kein Zubehör, verwaarloste Immobilie
Sonstiges Zubehör	Kein Zubehör, verwaarloste Immobilie
Baubehördliche Beschränkungen	Keine
Baulasten	Baulastenblatt, siehe Gutachten
Mietverträge	Sind mir nicht bekannt
Altlasten	Siehe im Gutachten, nicht bekannt
Denkmalschutz	Entfällt
Überbau	Nicht feststellbar
Herrschende Grunddienstbarkeiten	Sind im BV nicht bekannt
Dienende Grunddienstbarkeiten	Keine
Lage- und Gebäudepläne	Siehe Anlage
Lichtbilder	Siehe Anlage
Adresse	Grundbuch und Kataster stimmen überein



3.3 Merkmale der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt

Baumängel/Bauschäden

-> Nicht relevant, das Gebäude ohne Wertansatz

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Baulastenblatt 119 von Jerxen-Orbke vom 09.06.1999
Vereinigungsbaulast der Flurstücke 1413 und 1414

Grundbucheintragungen Abt. II Keine Eintragungen in Abt. II

Erschließungsbeiträge Laut Nachfrage, abgegolten

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Ganz erhebliche Verwilderung



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom	im Nachbarhaus
	Wasser	im Nachbarhaus
	Erdgas	im Nachbarhaus
Kanäle	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz im Nachbarhaus	
Hofbefestigungen	Wahrscheinlich nicht mehr nennenswert vorhanden	
Grundstückseinfriedung	Verwildert oder zerstört	
Gartenanlagen	Erheblich verwildert	



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwerte des Gutachterausschusses			zum	1.1.2024
			Wohnen	210,00 €
			Lagewert	159,00 €
Ausgangswert		210,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		210,00 €		
Korrektur Lage	-7,5%	-15,75 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	11,5%	24,15 €		
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €		
Korrektur Zuschnitt	0,0%	0,00 €		
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €		
Korrektur Ausnutzung	0,0%	0,00 €		
Bodenwert rechnerisch		218,40 €		
Geschätzter Bodenwert				
	Bauland	218,00 €		

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	1414	341	218,00 €	74.338 €
Gesamtsumme Bodenwert		341	gerundet	74.300 €
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	341	gerundet	74.300 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf 800 m² Baugrundstücksgröße normiert. Es waren Modifikationen notwendig. Eine Lagemodifikation wegen der äußeren Position in der Richtwertzone habe ich moderat vorgenommen.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Nicht relevant, das Gebäude ohne Wertansatz

Bewertung 0 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt hier

Bewertung 0 €

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier

Bewertung 0 €

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier

Bewertung 0 €

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Baulastenblatt 119 von Jerxen-Orbke vom 09.06.1999
Vereinigungsbaulast der Flurstücke 1413 und 1414

Markteinfluss, geschätzt -500 €

Grundbucheintragungen Abt. II

Keine Eintragungen in Abt. II

Bewertung 0 €

Erschließungsbeiträge

Laut Nachfrage, abgegolten

Bewertung 0 €

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Ganz erhebliche Verwilderung

Bodenwert nur Bauland 74.300 €

Nachteilschätzung -10,0%

Markteinfluss, geschätzt und gerundet -7.400 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-7.900 €



4.7 Verkehrswert

Stichtag			5.12.2025
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		74.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-7.900 €
Sachwert			entfällt
Ertragswert			entfällt
Vergleichswert			entfällt
Vorläufiger Verkehrswert	unbelastet		66.000 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert	gerundet		66.000 €
in Worten	sechs-und-sechzig-tausend		

Aufgestellt am
6. Januar 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger



4.8 Begründung

Der Gebäudeanbau ist soweit marodiert, dass ein Marktteilnehmer entweder den Abbruch oder eine vollständige Generalsanierung in Angriff nehmen wird.

Diese Aufwendungen kommen einerseits einem Neubau gleich, da ja auch verschiedene Demontagen und Umbauten durchgeführt werden müssen und andererseits sind durch den Bestand auch Nutzungsoptionen begrenzt. Deshalb habe ich ausschließlich den Bodenwert angesetzt.



4.9 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

- durch den Preis bestimmt,
- der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- nach den rechtlichen Gegebenheiten
- und den 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.

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

Das vorstehende Gutachten habe ich entsprechend meinem öffentlich geleisteten Eid erstattet.

Hinsichtlich der Lage und den Größenverhältnissen des Grundstücks habe ich mich davon überzeugt, dass sich die baulichen Anlagen - soweit das bei der Ortsbesichtigung möglich war - auf dem bezeichneten Grundstück befinden.

Ich gehe, wenn es sich nicht mehr überprüfen lässt, von einer zulässigen Errichtung und Nutzung der baulichen Anlagen und des Grundstücks aus.

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekanntem Altlasten erstellt.

Die Angaben der Merkmale der baulichen Anlagen beziehen sich auf die dominierenden, sichtbaren Konstruktionen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, Baubeschreibungen oder Vermutungen. Dieses ist in den einzelnen Merkmalen dann beschrieben.

Bauteilerstörende Untersuchungen, bauphysikalische Analysen, Ermittlungen zum Schall- und Wärmeschutz sowie Ursachenforschung bei Bauschäden und Baumängeln sind allgemein nicht Gegenstand eines Gutachtens zur Wertermittlung. Insofern beruhen etwaige Aussagen in diesem Gutachten auf dem Augenschein und meinen in verschiedenen Berufsjahren erworbenen Sachverstand durch Erfahrung.

Die Bewertung geht allgemein von einem besenrein übergebenen Gebäuden und aufgeräumten Grundstücken aus.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur von ihm dem Zweck entsprechend verwendet werden!



4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	19.09.2024
- Richtwertkarte	13.11.2024
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	13.11.2024
- Auszug Bebauungsplan	23-04 Jerxer Schinken Kopie aus dem Internet
- Kopie der Baupläne	Daten aus der digitalen Bauakte der Stadt Detmold
- Auszug Baulastenverzeichnis	Baulastenblatt 119 von Jerxen-Orbke vom 09.06.1999
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht 2024	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONW	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	
NHK2000	Normalherstellungskosten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WoEigG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

DIN 277	Stand 2016 zur Ermittlung von BGF Brutto-Grundfläche und BRI Brutto-Raum-Inhalt
DIN 277	Stand 1950 für ältere Bauobjekte für die Ermittlung des M3-umbauten Raumes
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Nutzfläche (Nutzflächenverordnung)

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kleiber/Simon/Weyers	WertV88
Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung Markt.
Gerady/Möckel	Praxis der Grundstücksbewertung



4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.2	29 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	4 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	13.11.2024
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	23-04 Jerxer Schinken Kopie aus dem Internet
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	13.11.2024
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten aus der digitalen Bauakte der Stadt Detmold
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Baulastenblatt 119 von Jerxen-Orbke vom 09.06.1999
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 Stück in Papierform 1 Ausgabe als PDF



5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes ist der §40-45 der ImmoWertV

Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

- 1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- 2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
- 3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
- 4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.
- 5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

§ 41 ImmoWertV

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

§ 42 ImmoWertV

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.



§ 43 ImmoWertV
Nutzungsabhängiger Bodenwert bei
Liquidationsobjekten

(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.

(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

§ 44 ImmoWertV
Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),

2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder

3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).

§ 45 ImmoWertV
Wasserflächen

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.

Richtwert

Der Richtwert (§13-17 ImmoWertV) wird allgemein als Durchschnittswert vom Gutachterausschuss angegeben. Die Zustandsmerkmale von Grundstücken sind unter Berücksichtigung der rechtlich möglichen und tatsächlich gegebenen Nutzung festzustellen.

Kaufpreissammlung

Werte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind solche Werte, die von vergleichbaren Grundstücken in der Umgebung stammen. Sie sind Grundlage für die Vergleichswerte zur Bestimmung des Richtwertes.



Erschließungskosten nach BauGB

§127 BauGB Absatz 2

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Der Erschließungsbeitrag wird für den Grunderwerb, die Freilegung, die erstmalige Errichtung einschließlich ihrer Entwässerung und Beleuchtung erhoben.

Nach §6 KAG sind die Kosten für die öffentliche Entwässerung ebenfalls darin enthalten.

Beiträge für die Netzkosten von Wasser, Strom und Erdgas sind in den Außenanlagen enthalten.



5.2 Erläuterungen Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<p><i>(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.</i></p> <p><i>(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.</i></p> <p><i>(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. besonderen Ertragsverhältnissen,</i><i>2. Baumängeln und Bauschäden,</i><i>3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,</i><i>4. Bodenverunreinigungen,</i><i>5. Bodenschätzen sowie</i><i>6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.</i> <p><i>Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.</i></p>
Besondere Ertragsverhältnisse	Nach § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Weichen die tatsächlichen Erträge davon ab, sind diese wertmäßig unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wertmäßig zu erfassen und zu berücksichtigen.
Baumängel / Bauschäden	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt, insbesondere für Baumängel und Bauschäden. Zur Klarstellung: es geht hier darum, den Markteinfluss unter der Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer sowie üblicher Instandhaltung wertmäßig zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit teilweise werterhöhend.
Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt. Das muss nicht zwingend bedeuten, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.
Bodenverunreinigungen	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen, schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, sowie, je nach Lage der Dinge, auch ein merkantiler Minderwert.



Bodenschätze

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen Wertermittlungs-Methoden über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Aus dem Grundbuch Es handelt sich hier um Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher. Herrschende werden in fremden Grundbüchern oder auch im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs verzeichnet. Dienende Eintragungen in Abt. II des betroffenen Grundbuchs. Die Modalitäten ergeben sich aus den Notarurkunden, in der die damaligen Vertragspartner ihren Willen zu Papier gebracht haben. Alle diese Regelungen "kleben" am Grundstück.

Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.

Aus Baulasten Herrschende und dienende Baulasten können den Wert eines Grundstücks beeinflussen. Baulasten werden im öffentlich-rechtlichen Interesse eingetragen, die Bestände werden in den jeweiligen Bauordnungsämtern archiviert. Die Auswirkungen werden in dieser Rubrik ermittelt. Alle diese Regelungen "kleben" an einer Baugenehmigung und können nur mit Zustimmung des zuständigen Bauordnungsamtes gelöscht werden.

Aus ausstehenden Erschließungsbeiträgen Bodenrichtwerte werden in der Regel einschließlich der Erschließungs-Aufwendungen (erschließungsbeitragsfrei) herausgegeben. Wenn noch Beiträge zu erwarten ist, oder der Endausbau von Straßen oder Kanälen noch nicht abgeschlossen ist, dann werden diese Berichtigungen an dieser Stelle ermittelt und berücksichtigt.

Sonstige Wertbeeinflussungen Hier finden alle diejenigen Einflussgrößen Berücksichtigung, die den Marktpreis der Immobilie beeinflussen und in den vorherigen Merkmalen nicht erfasst worden sind.



6.1 Bilder



Straßenansichten



Eingangsbereich



6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold



Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
Tel.: 05231/62-7590

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Detmold.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



DIPL.-ING. ROLAND M U R S C H A L L

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
HEIMSTÄTTENSTRASSE 30A / DETMOLD

2024/1680
06.01.2025

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Kreis Lippe und in der
Stadt Detmold**



Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
Tel.: 05231/62-7590



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold



Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
 Tel.: 05231/62-7590

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Postleitzahl	32758
Gemarkungsname	Jerxen-Orbke
Ortsteil	Jerxen-Orbke
Bodenrichtwertnummer	2160069
Bodenrichtwert	210 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	bezugsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Fläche	800 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	175 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	159

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauenwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 13.11.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

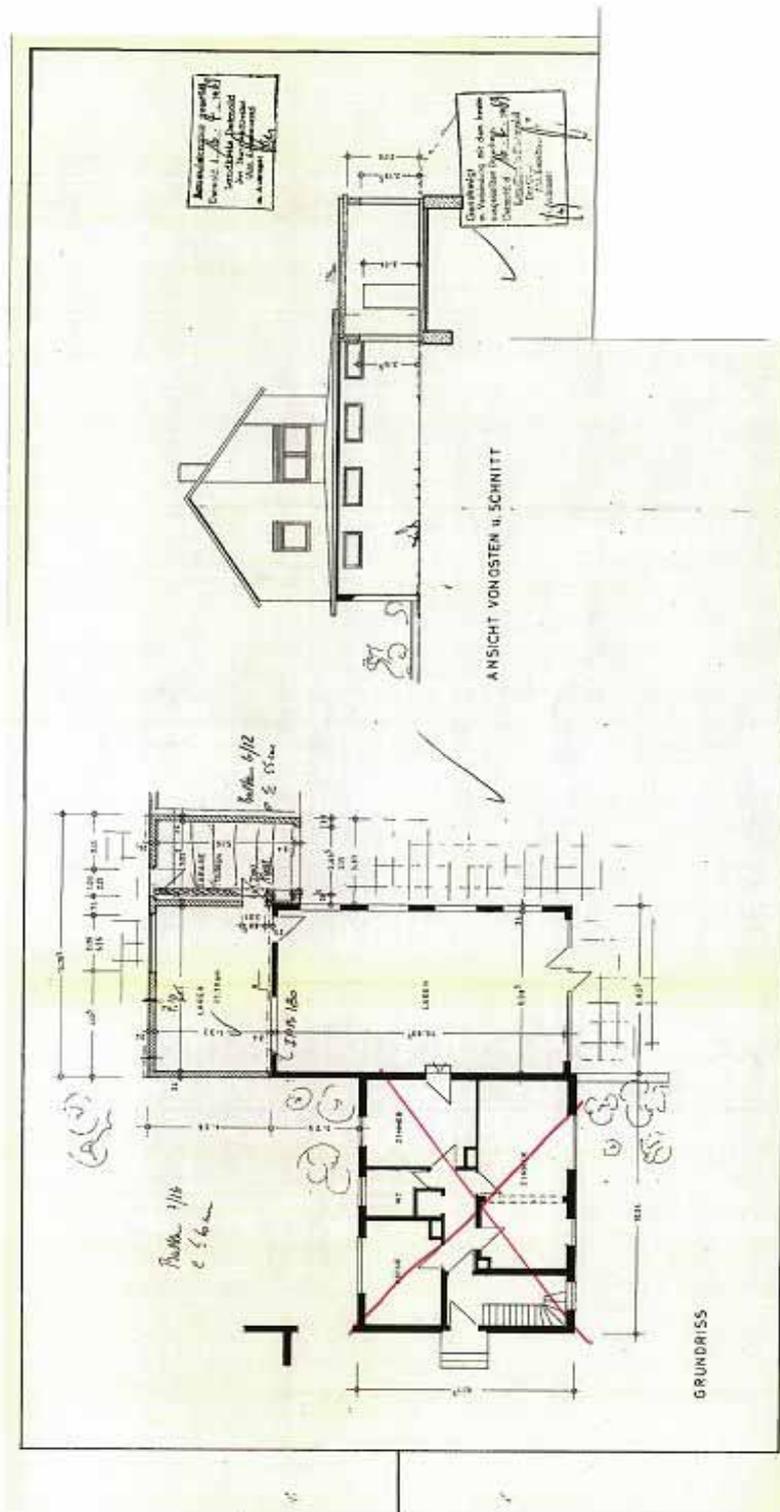


6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
HEIMSTÄTTENSTRASSE 30A / DETMOLD

2024/1680
06.01.2025

