



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 021 K 046/21
Datum 29.01.2024
Register 2023/1640
SIMONSHÖHE 19 / 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
16574

über ein bebautes Grundstück
in

Detmold
Berlebeck
Simonshöhe 19

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

15. Januar 2024

Verkehrswert

140.000 €



WERTGUTACHTEN

SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

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 | |
| 4.0 | Wertermittlung | |
| 4.1 | Bodenwert | |
| 4.2 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| 4.3 | Sachwert der Außenanlagen | Entfällt |
| 4.4 | Sachwert | 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 | Entfällt |
| 6.4 | Auszug Liegenschaftskataster | |
| 6.5 | Auszug Grundbuch | Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden |
| 6.6 | Baupläne / Skizzen | |
| 6.7 | Auszug Baulastenverzeichnis | Entfällt |
| 6.8 | Auszug Verträge | Entfällt |
| 6.9 | Sonstiges | |



WERTGUTACHTEN
SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

1.0 Auftrag

| | |
|--------------|---|
| Auftraggeber | Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold |
| Auftrag vom | 21.09.2023 |
| Aktenzeichen | 021 K 046/21 |

1.1 Ortsbesichtigung

| | |
|--------------|--|
| Datum | 15.01.2024 |
| Anwesende | Nur Herr Murschall |
| Besichtigung | Ich konnte die Immobilie nur von außen besichtigen |



WERTGUTACHTEN

SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

| | |
|----------------|---------------|
| Straße | Simonshöhe 19 |
| Gemeinde/Stadt | Detmold |

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

| | |
|---------------|---------|
| Grundbuch von | Detmold |
| Blatt | 16574 |
| BV-Nr. | 1 |

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch
Lfd.Nr. 4

2.4 Grundstück

| | |
|----------------|-----------------------------|
| Kreis | Lippe |
| Grundbuch von | Detmold |
| Grundbuchblatt | 16574 |
| Lfd. Nr. im BV | 1 |
| Gemarkung | Berlebeck |
| Flur | 1 |
| Flurstück | 380 |
| Lage | Simonshöhe 19 |
| Gesamtgröße | 744 Gebäude- und Freifläche |



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|-------------|--------------------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|-------------|------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|--------------------------|--------------|------------------------------|--------------|
| Örtliche Lage im Ortsbild | <p>Das Grundstück befindet sich an der Gemarkungsgrenze zu Heiligenkirchen, im Norden von Berlebeck. Die direkte Umgebung ist im Wesentlichen durch ähnliche Nutzungen und Gebäude aus vergleichbarer Bauzeit geprägt. In der weiteren Umgebung befindet sich verdichteter Wohnungsbau in einer städtebaulichen Dominante. Die Simonshöhe ist eine einfach ausgebaute Anliegerstraße ohne Gehweg, im Wesentlichen - soweit erkennbar - ohne größere Mängel.</p> <p>Entfernungen vom Grundstück:</p> <table><tr><td>der Ortskern Heiligenkirchen (Kirchplatz)</td><td>etwa 1,1 km</td></tr><tr><td>der Ortskern Detmold (Rathaus)</td><td>etwa 5,1 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>etwa 1,1 km</td></tr><tr><td>ein Einkaufszentrum</td><td>etwa 0,8 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>etwa 0,5 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>etwa 4,8 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof</td><td>etwa 5,2 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>etwa 0,5 km</td></tr><tr><td>die Autobahn A2 (BI-Ost)</td><td>etwa 24,4 km</td></tr><tr><td>die Autobahn A33 (Stb.Senne)</td><td>etwa 24,8 km</td></tr></table> | der Ortskern Heiligenkirchen (Kirchplatz) | etwa 1,1 km | der Ortskern Detmold (Rathaus) | etwa 5,1 km | eine Apotheke | etwa 1,1 km | ein Einkaufszentrum | etwa 0,8 km | eine Grundschule | etwa 0,5 km | ein Gymnasium | etwa 4,8 km | der Bahnhof | etwa 5,2 km | eine Bushaltestelle | etwa 0,5 km | die Autobahn A2 (BI-Ost) | etwa 24,4 km | die Autobahn A33 (Stb.Senne) | etwa 24,8 km |
| der Ortskern Heiligenkirchen (Kirchplatz) | etwa 1,1 km | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| der Ortskern Detmold (Rathaus) | etwa 5,1 km | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| eine Apotheke | etwa 1,1 km | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ein Einkaufszentrum | etwa 0,8 km | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| eine Grundschule | etwa 0,5 km | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ein Gymnasium | etwa 4,8 km | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| der Bahnhof | etwa 5,2 km | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| eine Bushaltestelle | etwa 0,5 km | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| die Autobahn A2 (BI-Ost) | etwa 24,4 km | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| die Autobahn A33 (Stb.Senne) | etwa 24,8 km | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vor- und Nachteile der Lage | <p>Ruhige Lage mit durchaus akzeptablem Infrastrukturangebot. Die Stadtbushaltestelle (Taktverkehr) ist noch gut erreichbar.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Besondere Bodenverhältnisse | <p>Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Bodenverhältnissen aus.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Entwicklungsfähigkeit | <p>Baureifes Land</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Straße | <p>Üblich ausgebaute einfache Anliegerstraße</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



2.6 Infrastruktur

| | | |
|--|---|----------|
| Gemeindegröße | Einwohnerentwicklung von Detmold jeweils zum 31.12: | |
| | 2022 | 75.089 |
| | 2017 | 74.353 |
| | 2012 | 73.602 |
| | 2007 | 73.583 |
| | 2002 | 74.122 |
| | Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner | 24.771 € |
| Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | Bus und Bahn, gut erreichbare Haltestelle zum Bus und zum Bahnhof Taktverkehr für den Stadtbus | |
| Straßenanbindung | Die Autobahnen A2 und A33 sind in gut 30 Minuten Reisezeit zu erreichen | |
| Bahnanbindung | Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Verbindungen nach Bielefeld, Herford und Altenbeken | |
| Nächste Großstadt | Bielefeld oder Paderborn | |
| Kindertagesstätte | In der Nachbarschaft | |
| Schulen | Grundschule in Heiligenkirchen sonst in Detmold | |
| Einkaufsmöglichkeit | Verbesserte Grundversorgung in Heiligenkirchen sonst in Detmold | |
| Medizinische Versorgung | Grundversorgung in Heiligenkirchen sonst in Detmold, die Klinik gehört zur UNI OWL | |
| Arbeitsplätze | In der Umgebung | |



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

| | |
|----------------------|--|
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Flächennutzungsplan | Wohnbaufläche |
| Bebauungsplan | Liegt nicht vor |
| Regelung nach BauGB | §34 (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile) |
| Zulässige Nutzung | Regelt § 4 Allgemeine Wohngebiete BauNVO sowie §34 BauGB, so meine Rechtsauffassung: <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 | Eigentlich Reihengrundstück |
| Zuschnitt | Polygonal |
| Mittlere Länge | Etwa 25 Meter |
| Mittlere Breite | Etwa 29 Meter |
| Höhendifferenz | Etwa 2 Meter |
| Höhenlage NHN | Etwa 190 Meter |
| Versorgungsanlagen | Strom, Wasser (unterstellt) |
| Entwässerung | Regen- und Schmutzwasserkanalanschluss vorhanden |



WERTGUTACHTEN

SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

| | |
|--|--|
| Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung | Fallen nicht mehr an |
| Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss | Fallen nicht mehr an |
| Baulasten | Es liegen keine Eintragungen vor |
| Grundbucheintragungen Begünstigungen Belastungen | Keine Eintragungen im BV Zwangsversteigerungsvermerk |
| Beiträge für Hausanschlüsse Wasser Strom | Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt |
| Immissionen | Ich konnte am Ortstermin keine feststellen. |
| Bindungen Denkmalschutz Wasserschutzgebiet Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet | Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor |
| Bodenverunreinigungen | Sind nicht bekannt. |
| 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

Wohnhaus

| | | |
|---|--|---|
| Baujahr | Ursprung | 1952/1953 |
| | Anbau 1 | 1970 |
| | Anbau 2 | 1976 |
| | Steildach Anbau | 1989 |
| Nutzung/Zweckbestimmung | Wohngebäude mit 2 Einheiten | |
| Bauweise | | |
| Kellerausführung | Teilkeller | |
| Vollgeschosse | Erdgeschoss | |
| Dachgeschoss | Ausgabaut | |
| Konstruktion | Massivbau | |
| Fundamente | Streifenfundamente aus Beton unterstellt | |
| Tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse | Mauerwerksart nicht bekannt | Mauerwerksart nicht bekannt |
| Nicht tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse | Mauerwerksart nicht bekannt | Leichtmauerwerk, Trockenbaukonstruktionen unterstellt |
| Feuchtigkeitssperren | | |
| Lastfall | Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt | |
| Horizontal | Bauzeittypische Konstruktion unterstellt | |
| Vertikal | Bauzeittypische Konstruktion unterstellt | |
| Drainage | Keine sichere Aussage möglich | |



WERTGUTACHTEN

SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

Dachausführung

Dachform

Satteldächer

Konstruktion

Nadelholz unterstellt

Dachhaut

Betonfalzziegel

Entwässerung

Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Dämmung

Dämmung im Stil der Ausbauezeit (1998) unterstellt

Treppen

Konstruktion

Massivtreppe zum Keller, Sonst Eichenholz

Belag

Fliesen, Holz

Geländer

Eichenholz

Decken

über Kellergeschoss

Kappendecke

über Obergeschosse

Holzbalken

Fenster/Außentüren

Rahmen/Flügel

im Nutzbereich

Sanierte Kunststoff-Profile

mit Zweischiebenverglasung aus der Einbauzeit

etwa 35 bis 40 Jahre alt

Rollläden/Sonnenschutz

Teilweise Aufsatzrollladenkästen

Kunststoff-Panzer

Handbetrieb

Fassade

Außenputz mit rudimentärer Farbbeschichtung

Innenwandbekleidungen

im Nutzbereich

Alles unterstellt

im Wohnbereich

Innenputz und/oder Farbbeschichtungen

im Bad/Toilette

Innenputz mit Tapeten

Wandfliesen aus den Bauzeiten

Halbhoch

Mittelformatig



WERTGUTACHTEN

SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

| | |
|---|---|
| Deckenbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich | <i>Alles unterstellt Einfacher Putz mit Farbbeschichtungen Innenputz mit Tapeten/Farbbeschichtungen im Wesentlichen Tapeten/Farbbeschichtungen</i> |
| Dachbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich | <i>Alles unterstellt Trockenbau aus den Bauzeiten Farbbeschichtungen Trockenbau aus der Ausbauezeit im Wesentlichen Tapeten/Farbbeschichtungen</i> |
| Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten | <i>Alles unterstellt Verbundestrich Holzdielen aus der Bauzeit Schwimmender Estrich Oberbeläge wahrscheinlich zerstört Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen</i> |
| Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich | <i>Alles unterstellt Im Wesentlichen Metalltüren Holztüren in Holzzargen, wahrscheinlich zerstört</i> |
| Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen | <i>Alles unterstellt Kunststoffleitungen Kunststoffleitungen</i> |
| Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung | <i>Alles unterstellt Erdöl Zentralkessel Stahlrippenradiatoren Stahl unterstellt Ausbauezeittypisch unterstellt</i> |
| Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen | <i>Alles unterstellt Zentral Stahl unterstellt Ausbauezeittypisch unterstellt Wahrscheinlich unbrauchbar/zerstört Wahrscheinlich unbrauchbar/zerstört</i> |



WERTGUTACHTEN

SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

| | |
|--------------------------|---|
| Bäder und Toiletten | <i>Damaliger Standard</i> <i>Wahrscheinlich unbrauchbar/zerstört</i> |
| Elektro-Installation | <i>Alles unterstellt</i> |
| Verteilung und Sicherung | <i>Automatensicherungen</i> <i>Zur Anbauzeit übliche Anzahl von Stromkreisen</i> |
| Brennstellen | <i>Wahrscheinlich unbrauchbar/zerstört</i> |
| Steckdosen | <i>Wahrscheinlich unbrauchbar/zerstört</i> |
| Telekommunikation | <i>Wahrscheinlich unbrauchbar/zerstört</i> |
| Schwachstrom | <i>Wahrscheinlich unbrauchbar/zerstört</i> |
| Wertverbesserungen | Keine erkennbar |
| Vermietung | Keine erkennbar |
| Sanierungsbedarf | <ul style="list-style-type: none">-> Behebung der Mängel-> Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile<ul style="list-style-type: none">- Kellerdecke- Außenwände- Fenster- Dach-> Verbesserung der Luftdichtigkeit-> Dachkonstruktion, Kontrolle erforderlich-> Dachbeläge-> Dachentwässerung-> Dachbekleidungen-> Wandkonstruktion, Kontrolle erforderlich-> Deckenkonstruktion, Kontrolle erforderlich-> Fassade-> Fenster-> Sonnenschutz-> Der komplette Innenausbau<ul style="list-style-type: none">-> Wandbekleidungen-> Deckenbekleidungen-> Dachbekleidungen-> Toiletten/Bäder |



WERTGUTACHTEN

SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

- > Der komplette technische Ausbau
 - > Abwasseranlagen
 - > Trinkwassernetze
 - > Sanitäre Einrichtungsgenstände
 - > Wärmeerzeugungsanlage
 - > Warmwasserbereitstellung
 - > Elektrische Mittelspannungsanlagen
 - > Elektrische Schwachstromanlagen
 - > Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder)

| | |
|---------------------------------|--|
| Baulicher Zustand | Mehr als mangelhaft |
| Energieausweis | Liegt mir nicht vor Geschätzt um 400 kW/m ² Jahr |
| Nicht erfasste Bauteile | Nicht wertrelevant |
| Besondere Betriebseinrichtungen | <i>Keine sichere Aussage möglich</i> |
| Nebengebäude | Massive Garage mit Nebenraum marode |



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt

Baumängel/Bauschäden

Ungepflegt mit erheblichem Wassereintritt
Dadurch ist zu unterstellen, dass alle Bauteile bis auf
die tragenden Wände und die Stahlbetondecken
marode und schwer schadhaft sind

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Es kann möglich sein, dass ein Kaufinteressent
die gesamte Anlage abbrechen wird

Bodenverunreinigungen

Entfällt

Bodenschätze

Entfällt

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Entfällt

Grundbucheintragungen Abt. II

Zwangsversteigerungsvermerk

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

Rückstellung für die Beseitigung von asbesthaltigen Flächen



WERTGUTACHTEN

SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

Außenanlagen

Anschlüsse

Strom
Wasser
Erdgas

Kanäle

Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss vorhanden

Hofbefestigungen

Üblich befestigt

Grundstückseinfriedung

Einfach

Gartenanlagen

Eigentlich nicht vorhanden



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

| | | | | |
|------------------------------------|---------|----------------------------|-----|----------|
| Richtwert des Gutachterausschusses | | | zum | 1.1.2023 |
| | | Individuelle Wohnbaufläche | | 210 € |
| | | Lagewert | | 174 € |
| Ausgangswert | | 210,00 € | | |
| Marktentwicklung | 0,0% | 0,00 € | | |
| Zwischenwert | | 210,00 € | | |
| Korrektur Lage | 5,0% | 10,50 € | | |
| Korrektur Baugrundstücksfläche | 0,0% | 0,00 € | | |
| 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 | | 220,50 € | | |
| Geschätzter Bodenwert | | | | |
| | Bauland | 221,00 € | | |

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

| Nutzung | Flurstück | Fläche | Einzelwert | Gesamtwert |
|-------------------------------|---------------|------------|-----------------|------------------|
| Bauland | 380 | 744 | 221,00 € | 164.424 € |
| Gesamtsumme Bodenwert | | 744 | gerundet | 164.000 € |
| Bodenwert nur Bauland | f.Ertragswert | 744 | gerundet | 164.000 € |
| Selbständige Grundstücksteile | | 0 | gerundet | 0 € |

Hinweise / Begründung

Das Baugrundstück ist rund 750 m² groß, der Bodenrichtwert ist auf 800 m² normiert. Deshalb war eine moderate Anpassung nach Marktbericht erforderlich.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt

Bewertung 0 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Ungepflegt mit erheblichem Wassereintritt
Dadurch ist zu unterstellen, dass alle Bauteile bis auf
die tragenden Wände und die Stahlbetondecken
marode und schwer schadhaft sind

Bewertung 0 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Es kann möglich sein, dass ein Kaufinteressent
die gesamte Anlage abbrechen wird

Bewertung -10.000 €

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt

Bewertung 0 €

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt

Bewertung 0 €

4.2.6 Grundbucheintragungen Abt. II

Zwangsversteigerungsvermerk

Bewertung 0 €

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Rückstellung für die Beseitigung von asbesthaltigen Flächen

Bewertung -10.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -20.000 €



4.7 Verkehrswert

| | | |
|--|-----------------------------|------------------|
| Stichtag | | 15.1.2024 |
| Bodenwert | unbebaut und lastenfrei | 164.000 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | -20.000 € |
| Sachwert | | entfällt |
| Ertragswert | | entfällt |
| Vergleichswert | | entfällt |
| Vorläufiger Verkehrswert | unbelastet | 144.000 € |
| Marktanpassung | gerundet | 0 € |
| Verkehrswert | gerundet | 140.000 € |
| in Worten | ein-hundert-vierzig-tausend | |

Aufgestellt am
29. Januar 2024

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger



4.8 Begründung

Zwei-Familien-Wohnhäuser werden üblicherweise als klassische Sachwerte bewertet. Im vorliegenden Fall habe ich aber darauf verzichtet. Das hatte verschiedene Gründe:

- > ich konnte das Gebäude nicht von innen besichtigen;
- > selbst wenn möglich, wäre ich aus Sicherheitsgründen sehr vorsichtig gewesen;
- > die erkennbaren Wasserschäden lassen Schlimmes vermuten;
- > mit Sicherheit sind alle Ausbauteile mindestens unbrauchbar oder marode oder zerstört;
- > durch die additive Bauweise ist ein Gesamtobjekt mit höchster Individualität entstanden.
- > deshalb kann nicht vollständig unterstellt werden,

dass ein zu unterstellender Käufer die Bausubstanz weiterverwendet.

Ich habe bis auf den Bodenwert und die Besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale keine weiteren Einzelwerte bestimmt.

Es muss festgestellt werden, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen durch mangelhafte Unterhaltung die wirtschaftliche Nutzungsgrenze eigentlich überschritten haben. Neben der allgemeinen Abnutzung fallen bei dieser Immobilie

- > die fehlende Unterhaltung;
- > vermutete Holzschäden;
- > Schäden an Fenstern und Fassaden;
- > unterstellte Tragwerksschäden;
- > Feuchtigkeitsschäden an Außen- und Innenwänden;
- > unterstellter vollständig zerstörter/unbrauchbarer Innenausbau;
- > unterstellter vollständig zerstörter/unbrauchbarer technischer Ausbau;
- > soweit erkennbar zerstörte/unbrauchbare Außenanlagen (Schneedecke);
- > die bestehende Grundrissqualität

ins Gewicht.

Das Gebäude ist in einem Zustand, das ein kaufmännisch orientierter Erwerber den baulichen Anlagen und dem Gebäude in Verbindung mit den Grundstücksmerkmalen keinen Wert beimessen wird. Wahrscheinlich wird die Freilegung (Abbruch der baulichen Anlagen und der Gebäude) die Option eines Käufers sein. Es ist allgemeine Erfahrung, dass eine vollständige - hier zwingend erforderliche - Sanierung zur Erlangung heutiger Ansprüche an

- > den Energieverbrauch,
- > die Wohnqualität,
- > die Raumgrößen und deren Zuordnung sowie
- > ein schadenfreies Bauwerk

Geldbeträge erfordern, die die Baukosten eines vergleichbaren Neubaus wahrscheinlich überschreiten werden. Deshalb ist es plausibel, dass der Verkehrswert sich aus dem Bodenwert und einer theoretischen Rückstellung für den Abbruch ergibt.



Deshalb sind auch Erörterungen über die fehlende Innenraumbesichtigung nicht wertrelevant.

Ich kann die Besonderheiten neben der allgemeinen Marktentwicklung nur schätzen. Die Entwicklung von Soll- und Habenzinsen haben alle für sich und zusammen Einfluss auf die Preisentwicklung von Immobilien. Zum Stichtag war absehbar, dass die Sollzinsen und die Habenzinsen steigen, wenn auch unterschiedlich. Ebenso ist die Entwicklung der Inflation, der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. In der Wertermittlung habe ich sorgfältig und vorsichtig agierende Kaufleute zu unterstellen. Das übt Druck auf das Marktgeschehen aus. Ein zu unterstellender Kaufinteressent wird zu überlegen haben, wie er diese Immobilie nutzt (Generalsanierung / Abbruch). Das Objekt ist, wie aus der Ortsbesichtigung erkennbar, seit vielen Jahren ohne Nutzung und dem Verfall preisgegeben.



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 | 14.11.2023 |
| - Richtwertkarte | 22.11.2023 |
| - Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch | 22.11.2023 |
| - Auszug Bebauungsplan | Entfällt |
| - Kopie der Baupläne | Daten aus der kommunalen Bauakte |
| - Auszug Baulastenverzeichnis | Entfällt |
| - Auszug Vertragsunterlagen | Entfällt |
| Grundstücksmarktbericht 2023 | 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-Grund-Fläche 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 | 5 Stück |
| Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte | 22.11.2023 |
| Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan | Entfällt |
| Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster | 22.11.2023 |
| Anlage 6.5 Auszug Grundbuch | Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden |
| Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen | Daten aus der kommunalen Bauakte |
| Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis | Entfällt |
| Anlage 6.8 Auszug Verträge | Entfällt |
| Anlage 6.9 Sonstiges | Diverse Antworten |
| Anzahl der herausgegebenen Exemplare | 2 Stück in Papierform 1 PDF-Ausgabe |



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 Vergleichswertverfahren 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.



WERTGUTACHTEN

SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

§ 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. |



WERTGUTACHTEN

SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

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.



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

6.1 Bilder



WERTGUTACHTEN
SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD



Straßenansichten



WERTGUTACHTEN
SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD



Garage und Eingangsbereich



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD



Giebel



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 2023-01-01

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

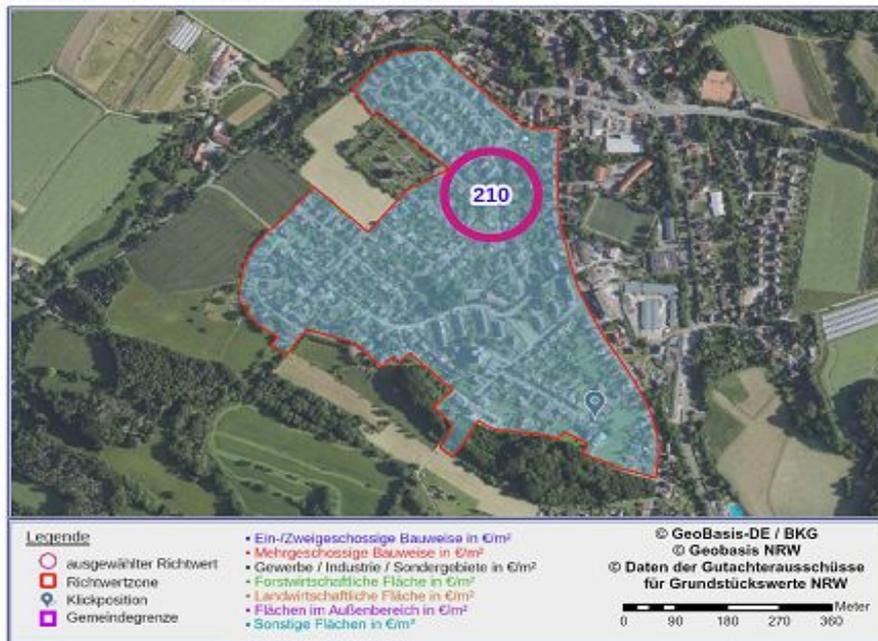


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

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



WERTGUTACHTEN
 SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

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 | 32760 |
| Gemarkungsname | Heiligenkirchen |
| Ortsteil | Heiligenkirchen |
| Bodenrichtwertnummer | 2160049 |
| Bodenrichtwert | 210 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 2023-01-01 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Bezugszustand | betragsfrei |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Geschosszahl | 1 |
| Fläche | 800 m² |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 190 €/m² |
| Hauptfeststellungszeitpunkt | 2022-01-01 |
| Lagebeurteilung | 160 |

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 22.11.2023 aus BORIS-NRW

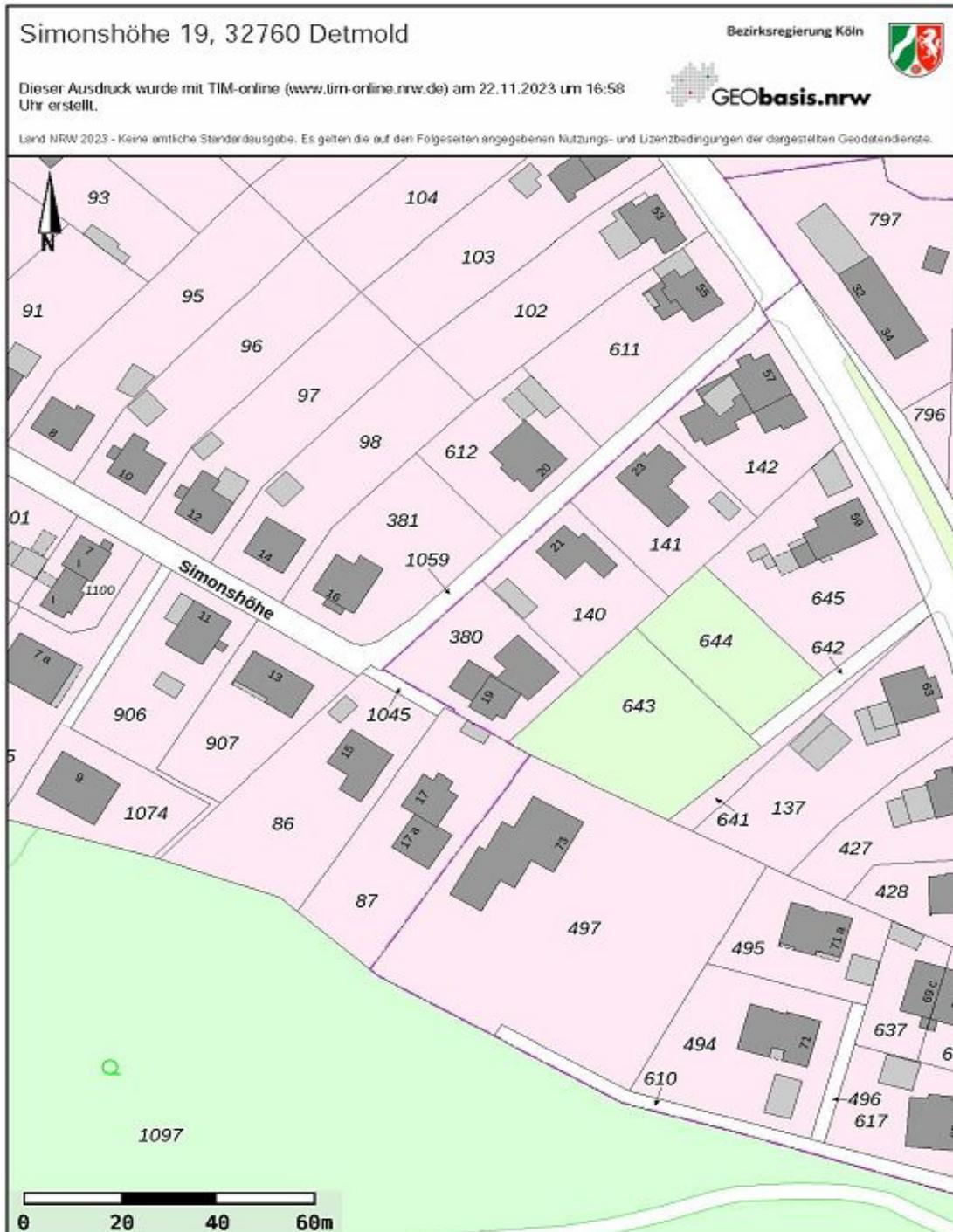
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



WERTGUTACHTEN

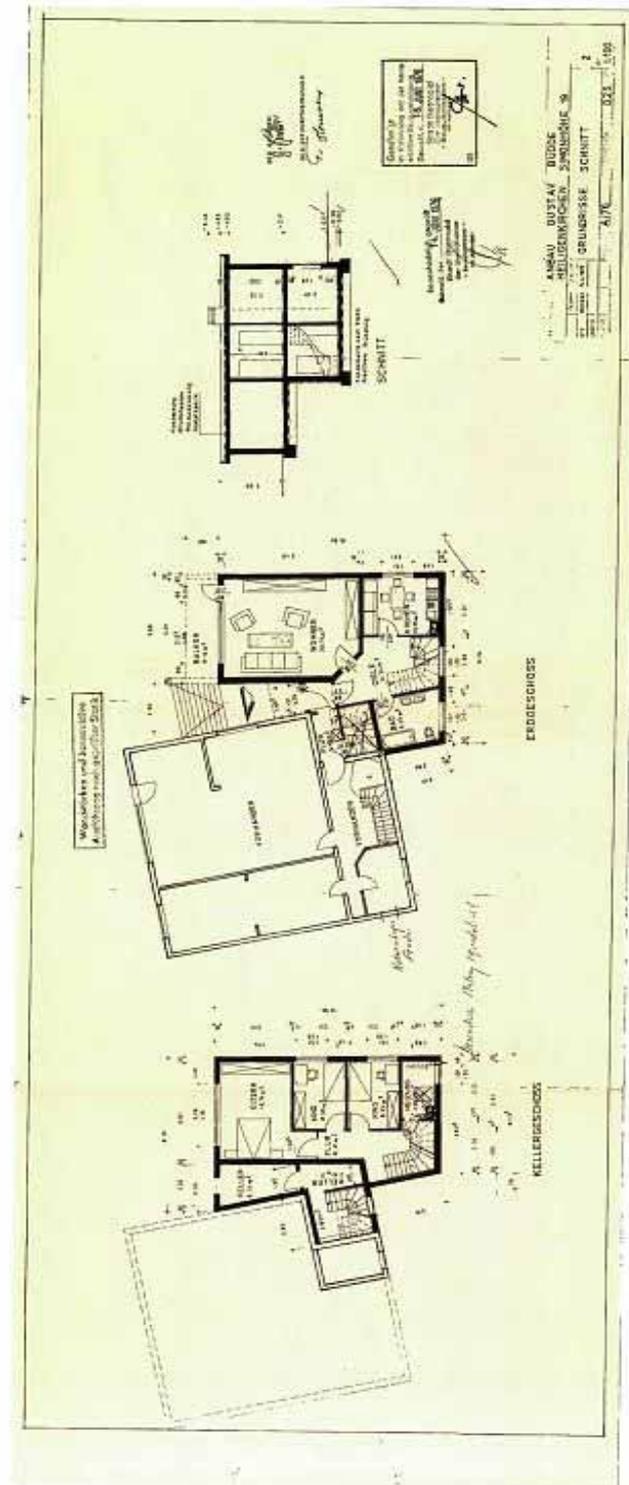
SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL

Architekt und Sachverständiger



33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

WERTGUTACHTEN

SIMONSHÖHE 19 / DETMOLD

