



DIPL.-ING. ROLAND M U R S C H A L L
Architekt und Sachverständiger
33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



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 054/23
Datum 02.04.2024
Register 2024/0100
ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

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
Teileigentumsgrundbuch von
Blatt

Detmold
Detmold
25668

über bebaute und unbebaute Grundstücke
in

Detmold
Stadtmitte
Elisabethstraße 24

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

15. März 2024

Verkehrswert

90.000 €



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 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 - 3.4 Merkmale der Außenanlagen
 - 4.0 **Wertermittlung**
 - 4.1 Bodenwert
 - 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 - 4.3 Sachwert der Außenanlagen
 - 4.4 Sachwert Anlagen
 - 4.5 Ertragswert
 - 4.6 Vergleichswert
 - 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
 - 5.4 Zur Wertermittlung des Sachwertes
 - 5.5 Zur Wertermittlung des Ertragswertes
 - 5.6 Zur Wertermittlung des Vergleichswertes
 - 6.0 **Anlagen**
 - 6.1 Bilder
 - 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte
 - 6.3 Auszug Bebauungsplan
 - 6.4 Auszug Liegenschaftskataster
 - 6.5 Auszug Grundbuch
 - 6.6 Baupläne / Skizzen
 - 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis
 - 6.8 Auszug Verträge
 - 6.9 Sonstiges
- Entfällt
- Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
- Entfällt



1.0 Auftrag

| | |
|--------------|---|
| Auftraggeber | Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold |
|--------------|---|

| | |
|-------------|------------|
| Auftrag vom | 04.01.2024 |
|-------------|------------|

| | |
|--------------|--------------|
| Aktenzeichen | 021 K 054/23 |
|--------------|--------------|

1.1 Ortsbesichtigung

| | |
|-------|------------|
| Datum | 15.02.2024 |
|-------|------------|

| | |
|-----------|-------------------------|
| Anwesende | Nur Roland Murschall |
|-----------|-------------------------|

| | |
|--------------|---|
| Besichtigung | Ich konnte das Objekt nur von außen besichtigen. war zur Besichtigung nicht erschienen |
|--------------|---|

| | |
|-------|------------|
| Datum | 15.03.2024 |
|-------|------------|

| | |
|-----------|-------------------------|
| Anwesende | Nur Roland Murschall |
|-----------|-------------------------|

| | |
|--------------|---|
| Besichtigung | Ich konnte das Objekt nur von außen besichtigen. war zur Besichtigung nicht erschienen |
|--------------|---|



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

| | |
|----------------|--------------------|
| Straße | Elisabethstraße 24 |
| Gemeinde/Stadt | Detmold |

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

| | |
|----------------------------|---------|
| Teileigentumsgrundbuch von | Detmold |
| Blatt | 25668 |
| BV-Nr. | 1 |

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch
Lfd.Nr. 5

2.4 Grundstück

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Kreis | Lippe |
| Teileigentumsgrundbuch von | Detmold |
| Grundbuchblatt | 25668 |
| Miteigentumsanteil am Grundstück | 14.930/100.000 |
| Lfd. Nr. im BV | 1 |
| Gemarkung | Detmold |
| Flur | 31 |
| Flurstück | 78 |
| Lage | Elisabethstraße 24 |
| Gesamtgröße | 362 Gebäude- und Freifläche |



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

| | |
|-----------------------------|---|
| Örtliche Lage im Ortsbild | <p>Das Grundstück befindet sich westlich vom Detmolder Stadtkern im Bahnhofsviertel. Dieser Stadtteil wurde in der Gründerzeit entwickelt und in der Umgebung befinden sich im Wesentlichen vergleichbare Wohnhäuser, teilweise mit gewerblicher Nutzung.</p> <p>Entfernungen vom Grundstück: Der Ortskern von Detmold (Rathaus) etwa 0,9 km; eine Apotheke etwa 0,4 km; ein Einkaufsmarkt etwa 0,7 km; eine Grundschule etwa 2,5 km; ein Gymnasium etwa 0,9 km; eine Bushaltestelle etwa 0,1 km; der Bahnhof in Detmold etwa 0,3 km; die A2 Ostwestfalen-Lippe etwa 24,8 km.</p> |
| Vor- und Nachteile der Lage | Eingeschränkt ruhige Wohnlage am Innenstadtrand |
| Besondere Bodenverhältnisse | Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus. Besonderheiten sind mir nicht bekannt |
| Entwicklungsfähigkeit | Entsprechend §34 BauGB |
| Straße | Üblich ausgebaute innerstädtische Verbindungsstraße |



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, Ortsbus und Bahn, bequem erreichbare Bushaltestelle | | |
| Straßenanbindung | Die Autobahn A2 ist in etwa 30 Minuten Reisezeit zu erreichen | | |
| Bahnanbindung | Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Bielefeld, Herford und Altenbeken | | |
| Nächste Großstadt | Bielefeld, Paderborn | | |
| Kindertagesstätte | In der Nachbarschaft | | |
| Schulen | In Detmold befindet sich ein wesentliches Schulangebot | | |
| Einkaufsmöglichkeit | In Detmold | | |
| Medizinische Versorgung | In Detmold | | |
| Arbeitsplätze | In der Umgebung | | |



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

| | |
|----------------------|---|
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Flächennutzungsplan | Gemischte Baufläche |
| Bebauungsplan | Liegt nicht vor |
| Regelung nach BauGB | §34 (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile) |
| Zulässige Nutzung | <p>Regelt §34 BauGB in Verbindung mit §6 BauNVO (so meine Rechtsauffassung)</p> <p><i>(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</i></p> <p><i>(2) Zulässig sind</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Wohngebäude,</i><i>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</i><i>3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</i><i>4. sonstige Gewerbebetriebe,</i><i>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</i><i>6. Gartenbaubetriebe,</i><i>7. Tankstellen,</i><i>8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</i> |
| Tatsächliche Nutzung | Wohnen |



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

| | |
|---|--|
| Grundstücksart | Eckgrundstück |
| Zuschnitt | Fast rechteckig |
| Max. Länge | Etwa 25 Meter |
| Max. Tiefe | Etwa 15 Meter |
| Höhendifferenz | Fast eben |
| Höhenlage NHN | Etwa 130 Meter |
| Versorgungsanlagen | Strom, Wasser, Erdgas |
| Entwässerung | Mischwasserkanalanschluss vorhanden |
| Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung | Fallen nicht mehr an |
| Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss | Fallen nicht mehr an |
| Baulasten | Liegen nicht vor |
| Grundbucheintragungen Begünstigungen Belastungen in Abt. II | <p>Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n.vor Es liegen drei Eintragungen vor <u>Lfd. Nr. 1 Gebäudeabstandsverpflichtung</u> Der Eigentümer hat sich durch Vertrag vom 15.09.1905 verpflichtet, das Grundstück an der Grenze des Grundbesitzes Art. 1912 in einer Breite von 2 Metern unbebaut zu lassen. Eingetragen auf Antrag vom 15.09.1905 am 30.09.1905 und umgeschrieben am 04.10.1967; <u>Lfd. Nr. 2</u> Die sub.Nr. 1 eingetragene Baubeschränkung bezieht sich nach der Verhandlung vom 31.03.1908 nur auf den Raum zwischen den Häusern die auf den früheren Grundstücken zur Zeit errichtet sind. Eingetragen am 09.04.1908 und umgeschrieben am 04.10.1967;</p> <p>sind hierher übertragen am 01.07.1996. <u>Lfd. Nr. 7 Anordnung der Zwangsversteigerung</u></p> |



Zu diesem Zeitpunkt kann nicht beurteilt werden, welche Rechte in Abt. II des Grundbuchs im Verfahren der Zwangsversteigerung bestehen bleiben und welche Rechte untergehen. Deshalb habe ich auftragsgemäß keine Bewertung vorgenommen!

Beiträge für Hausanschlüsse

| | |
|--------|-------------------------|
| Wasser | Als bezahlt unterstellt |
| Strom | Als bezahlt unterstellt |
| Erdgas | Als bezahlt unterstellt |

Immissionen

Waren am Ortstermin nicht wesentlich feststellbar

Bindungen

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Denkmalschutz | Liegt nicht vor |
| Wasserschutzgebiet | Liegt nicht vor |
| Überschwemmungsgebiet | Liegt vor |
| Landschaftsschutzgebiet | Liegt nicht vor |

Altlasten

Bodenverunreinigungen

Sind nicht bekannt. Am Ortstermin habe ich keine weiteren Verdachtsanhaltspunkte gewinnen können

Schmutzwasserkanal dichtigkeit

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

Wohnung V, Nebenhaus

| | |
|-------------------------|--|
| Baujahr | Haupthaus 1905 Anbau 1908 |
| Nutzung/Zweckbestimmung | Das Gebäude hat 3 Wohnungen und 2 gewerbliche Einheiten laut Teilungsurkunde |
| Bauweise | |
| Kellerausführung | Vollkeller im Haupthaus |
| Vollgeschosse | Erd- und zwei Obergeschosse im Haupthaus, Erd- und Obergeschoss im Anbau |
| Dachgeschoss | Ausgebaut |
| Konstruktion | Massivbau |
| Fundamente | Streifenfundamente aus Naturbruchstein unterstellt |
| Tragende Wände | |
| des Kellergeschosses | Naturbruchstein und Ziegelstein unterstellt |
| der Obergeschosse | Ziegelstein unterstellt |
| Nicht tragende Wände | |
| des Kellergeschosses | Leichtmauerwerk, Trockenbauwände |
| der Obergeschosse | Leichtmauerwerk, Trockenbauwände |
| Feuchtigkeitssperren | |
| Lastfall | Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt |
| Horizontal | Bauzeittypische Konstruktion unterstellt |
| Vertikal | Bauzeittypische Konstruktion unterstellt |
| Drainage | Keine sichere Aussage möglich |



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

| | |
|------------------------|--|
| Dachausführung | |
| Dachform | Historische Walmdächer mit Türmen und Gestaltungselementen aus dem Klassizismus und dem Jugendstil, insbesondere am Anbau |
| Konstruktion | Traditionelle Nadelholzkonstruktion unterstellt |
| Dachhaut | Tonfalzziegel, im Wesentlichen noch aus der Bauzeit |
| Entwässerung | Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Dämmung | Schwer einschätzbar |
| Treppen | |
| Konstruktion | Traditionelle Holztreppe im Haupthaus, im Anbau (Sondereigentum) eingestemmte Holztreppe vom Erdgeschoss über das Obergeschoss zum Dachgeschoss, wahrscheinliches Baujahr 1996 |
| Belag | Holz |
| Geländer | Holz |
| Decken | |
| über Kellergeschoss | Kappendecke laut Auskunft |
| über Erdgeschoss | Traditionelle Holzbalken mit Füllung und Dielung |
| über Obergeschosse | Traditionelle Holzbalken mit Füllung und Dielung |
| Fenster/Außentüren | |
| Rahmen/Flügel | |
| im Nutzbereich | Sanierte und lasierte Holzfenster mit Zwei-Scheiben Verglasung (geschätzte 25 Jahre) |
| Rollläden/Sonnenschutz | Kein baulicher Sonnenschutz vorhanden |
| Fassade | |
| | Zweilagiger Außenputz aus der Bauzeit mit Zierelementen und Farbbeschichtungen |
| Innenwandbekleidungen | |
| im Nutzbereich | Innenputz mit Farbbeschichtungen unterstellt |
| im Wohnbereich | Innenputz mit Tapeten |
| im Bad/Toilette | Wandfliesen, raumhoch, vor etwa 25 Jahren einfach saniert |



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Deckenbekleidungen
im Nutzbereich
im Wohnbereich

Farbbeschichtungen unterstellt
Innenputz auf Putzträger mit Farbbeschichtungen/Tapeten

Dachbekleidungen
im Nutzbereich

im Wohnbereich

Trockenbaukonstruktionen mit
Farbbeschichtungen / Tapeten / Holzbekleidungen unterstellt
Trockenbaukonstruktionen mit
Farbbeschichtungen / Tapeten / Holzbekleidungen unterstellt

Fußböden
im Nutzbereich
im Wohnbereich
in den Bädern und Toiletten

Estrich unterstellt
Einfache Oberböden auf Holzdielung unterstellt
Wie Wandfliesen

Innentüren
im Nutzbereich
im Wohnbereich

Metall- und Holztüren unterstellt
Sanierte Holztüren um etwa 1996 erkennbar

Abwasserinstallation
der Steigestränge
der Anschlussleitungen

Sanierte Kunststoffleitungen unterstellt
Sanierte Kunststoffleitungen unterstellt

Wärmeinstallation
Energieträger
Wärmeerzeugungsanlagen
Heizflächen
Leitungsnetz
Dämmung

Erdgas
Zentralkessel, Baujahr ist mir nicht bekannt
Fertigradiatoren Stand 1996
Stand 1996 im Sondereigentum
Keine sichere Aussage möglich

Bäder und Toiletten

Standardausstattung für die Bäder im EG und im DG
zum Zeitpunkt 1996 im Sondereigentum



Warmwasserbereitung

| | |
|-----------------------------|--|
| Energieträger/Erwärmung | Dezentral, als Durchlauferhitzer, soweit erkennbar |
| Rohrnetz Warm/Kaltwasser | Stahlrohre (unterstellt) |
| Dämmung | Keine sichere Aussage möglich |
| Sanitärporzellan/Wannen/Du. | Standardausstattung um 1996 |
| Armaturen | Standardausstattung um 1996 |

Elektro-Installation

| | |
|--------------------------|---|
| Verteilung und Sicherung | Standardausstattung um 1996 Automatensicherungen, übliche Anzahl von Stromkreisen |
| Brennstellen | Standardausstattung um 1996 |
| Steckdosen | Standardausstattung um 1996 |
| Telekommunikation | Standardausstattung um 1996 |
| Schwachstrom | Standardausstattung um 1996 |

Wertverbesserungen

Keine

Vermietung

Offensichtlicher Leerstand

Sanierungsbedarf

- > Behebung der Mängel
- > Verbesserung
 - Kellerdecke
 -
 - Fenster
 - Dach
- > Verbesserung der Luftdichtigkeit
- > Kontrolle und Beseitigung von Schäden an den Feuchtigkeitssperren in den Bereichen
 - Wände horizontal und vertikal,
 - Sockel
- > Fassade
- > Sonnenschutz, je nach Anspruch
- > Fenster, je nach Anspruch
- > Der Innenausbau, je nach Anspruch
 - > Wandbekleidungen
 - > Deckenbekleidungen
 - > Dachbekleidungen
 - > Fußbodenbeläge
 - > Innentüren
 - > Bäder



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

- > Der technische Ausbau
 - > Abwasseranlagen, Überprüfung empfohlen
 - > Wasseranlagen, Überprüfung empfohlen
 - > Wärmeerzeugung, Überprüfung
- > Die Außenanlagen
 - > Geländebearbeitung
 - > Wege und Straßen

| | |
|---------------------------------|---|
| Baulicher Zustand | Mäßig |
| Energieausweis | Liegt nicht vor, ich schätze um 250-300 kW/m ² Jahr |
| Nicht erfasste Bauteile | Eingangsbauwerke |
| Besondere Betriebseinrichtungen | Keine |
| Nebengebäude | Keine |
| WEG Hausverwaltung | Mölling und Kampeter, Lage |
| Instandhaltungsrücklage | Etwa 26.700 € insgesamt zum 31.12.2022 |



3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt hier

Baumängel/Bauschäden

- > Instandhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum an verschiedenen Bauteilen insbesondere Dach und Fassade
- > Deutliche Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum an fast allen Bauteilen

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Entfällt

Grundbucheintragungen Abt. II Ohne Bewertung, auftragsgemäß
Erschließungsbeiträge Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

- > Ich konnte das Sondereigen- und das Gemeinschaftseigentum nur von außen besichtigen. Die Angaben basieren auf meiner damaligen Ortsbesichtigung für das Gericht am 13.07.2022. Ich gehe von keinen wesentlichen Änderungen aus. Wahrscheinlich hat aber der Abnutzungsgrad in der Zwischenzeit deutlich zugenommen, soweit das durch die Fenster erkennbar war.
- > Das Teileigentum (V) ist eigentlich nach Teilungsurkunde gewerblich zu nutzen. Es besteht aber eine Nachtragsgenehmigung als Wohnung.



- > Das Teileigentum (V) verfügt über eine interne Treppe, die alle Geschosse miteinander verbindet. Dafür ist auch eine Baugenehmigung erwirkt worden. Aber die Teilung und die Abgeschlossenheit ist nicht angepasst worden. Das ist aber eigentlich notwendig.
- > Die Fläche im Dachgeschoss wurde überall als Abstellraum genehmigt, wird aber als Aufenthaltsraum (Schlafen) nach §46 BauO NRW genutzt. Das ist nicht zulässig. Der zwingend notwendige zweite Rettungsweg fehlt. Für alle Nutzungen, die nach §46 keine Aufenthaltsraumqualität haben, darf diese Fläche aber genutzt werden. Ob der zweite Rettungsweg geschaffen werden kann, hängt von einer Baugenehmigung und der geänderten Teilung ab.

3.4 Merkmale der Außenanlagen

| | |
|------------------------|-------------------------------------|
| Anschlüsse | Strom Wasser Erdgas |
| Kanäle | Mischwasserkanalanschluss vorhanden |
| Hofbefestigungen | Einfach befestigte Stellplätze |
| Grundstückseinfriedung | Kaum vorhanden |
| Gartenanlagen | Kaum vorhanden |



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

| | | | | |
|------------------------------------|-------|-----------------|-------------|----------|
| Richtwert des Gutachterausschusses | | | zum | 1.1.2024 |
| | | | Mischgebiet | 450,00 € |
| | | | Lagewert | 220,00 € |
| Ausgangswert | | 450,00 € | | |
| Marktentwicklung | 0,0% | 0,00 € | | |
| Zwischenwert | | 450,00 € | | |
| Korrektur Lage | 0,0% | 0,00 € | | |
| 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 | 13,5% | 60,75 € | | |
| Bodenwert rechnerisch | | 510,75 € | | |
| Geschätzter Bodenwert | | | | |
| Bauland | | 511,00 € | | |

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

| Nutzung | Flurstück | Fläche | Einzelwert | Gesamtwert |
|---|---------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Bauland | 78 | 362 | 511,00 € | 184.982 € |
| Summe | | 362 | | 184.982 € |
| Miteigentumsanteil am Grundstück 14.930 / 100.000 | | 54,0 | | 27.618 € |
| Gesamtsumme Bodenwert | | 54,0 | gerundet | 27.600 € |
| Bodenwert nur Bauland | f.Ertragswert | 54,0 | gerundet | 27.600 € |
| Selbständige Grundstücksteile | | 0 | gerundet | 0 € |

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf eine WGFZ von 0,8 normiert. Überschlägig vorhanden sind 2,2. Die Modifikation habe ich nach den Angaben im Marktbericht vorgenommen.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

| | | |
|---------------|-----------|-----|
| Entfällt hier | Bewertung | 0 € |
|---------------|-----------|-----|

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

| | | |
|------------------------------|--------------------------|-----------|
| Instandhaltungsrückstände am | Markteinfluss, geschätzt | -15.000 € |
|------------------------------|--------------------------|-----------|

Gemeinschaftseigentum an verschiedenen
Bauteilen insbesondere Dach und Fassade

| | | |
|--|--------------------------|-----------|
| Deutliche Instandhaltungsrückstände am | Markteinfluss, geschätzt | -15.000 € |
|--|--------------------------|-----------|

Sondereigentum an fast allen Bauteilen

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

| | | |
|----------|-----------|-----|
| Entfällt | Bewertung | 0 € |
|----------|-----------|-----|

Grundbucheintragungen Abt. II

| | | |
|-------------------------------|-----------|-----|
| Ohne Bewertung, auftragsgemäß | Bewertung | 0 € |
|-------------------------------|-----------|-----|

Erschließungsbeiträge

| | | |
|------------------------|-----------|-----|
| Keine offenen Beiträge | Bewertung | 0 € |
|------------------------|-----------|-----|



4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Ich konnte das Sondereigen- und das Gemeinschaftseigentum nur von außen besichtigen. Die Angaben basieren auf meiner damaligen Ortsbesichtigung für das Gericht am 13.07.2022. Ich gehe von keinen wesentlichen Änderungen aus. Wahrscheinlich hat aber der Abnutzungsgrad in der Zwischenzeit deutlich zugenommen, soweit das durch die Fenster erkennbar war.

Markteinfluss, geschätzt -10.000 €

Das Teileigentum (V) ist eigentlich nach Teilungsurkunde gewerblich zu nutzen. Es besteht aber eine Nachtragsgenehmigung als Wohnung.

Markteinfluss, geschätzt
der Rechtsunsicherheit -5.000 €

Das Teileigentum (V) verfügt über eine interne Treppe, die alle Geschosse miteinander verbindet. Dafür ist auch eine Baugenehmigung erwirkt worden. Aber die Teilung und die Abgeschlossenheit ist nicht angepasst worden. Das ist aber eigentlich notwendig.

Markteinfluss, geschätzt -2.500 €

Die Fläche im Dachgeschoss wurde überall als Abstellraum genehmigt, wird aber als Aufenthaltsraum (Schlafen) nach §46 BauO NRW genutzt. Das ist nicht zulässig. Der zwingend notwendige zweite Rettungsweg fehlt. Für alle Nutzungen, die nach §46 keine Aufenthaltsraumqualität haben, darf diese Fläche aber genutzt werden. Ob der zweite Rettungsweg geschaffen werden kann, hängt von einer Baugenehmigung und der geänderten Teilung ab.

Markteinfluss, geschätzt -7.500 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-55.000 €



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

4.3 Außenanlagen

| | | Zeitwert geschätzt |
|----------------------|-----------------|-------------------------|
| Wasseranschluss | anteilig | 250 € |
| Elektroanschluss | anteilig | 250 € |
| Erdgasanschluss | anteilig | 350 € |
| Entwässerungsanlagen | anteilig | 350 € |
| Pflasterflächen | anteilig | 100 € |
| Gartenanlagen | o.Wertansatz | 0 € |
| Außenanlagen | Zeitwert | gerundet 1.300 € |



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

4.4 Sachwertberechnung

| | | |
|-----------------------------|------------|--|
| Baujahr | 1905 | |
| Fiktives Baujahr | 1971 | |
| Tatsächliches Alter | 119 | |
| Fiktives Alter | 53 | |
| Nutzungsdauer in Jahren | 80 | |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 27 | |
| Stichtag der Wertermittlung | 15.03.2024 | |
| Index auf Basis 2010 | 179,10 | Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude IV/2023 ungerechnet von 2015 |

| Berechnung nach | Nutzfläche | m ² | Einzelwert | Wert |
|---|---------------------|------------------------|-----------------|------------------------|
| Haupthaus | | 101,56 | 1.250 € | 126.950 € |
| Herstellungskosten zum Jahr 2010 | | | | 126.950 € |
| Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten | 15.3.2024 | | 1,7910 | 227.400 € |
| Regionalfaktor | noch nicht bestimmt | | 1,00 | <u>227.400 €</u> |
| Alterswertminderung | linear | | -66,3% | -150.700 € |
| Vorläufige Sachwerte | | | | |
| Nicht erfasste Bauteile | anteilig | | s. Aufstellung | 500 € |
| Nebengebäude | | | Entfällt | 0 € |
| Besondere Betriebseinrichtungen | | | Entfällt | 0 € |
| Außenanlagen | | | anteilig | 1.300 € |
| Vorläufiger Sachwert | Bauliche Anlagen | Summe, gerundet | | 78.500 € |
| | Bodenwert | s.Ermittlung 4.1 | | <u>27.600 €</u> |
| Vorläufiger Sachwert | | | | 106.100 € |
| Sachwertfaktor | | | 30,0% | 31.800 € |
| Sachwert ohne BoG's | | | Summe | <u>137.900 €</u> |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | (BOG s.Ermittlung) 4.2 | | -55.000 € |
| Selbständige Grundstücksteile | | | | 0 € |
| Sachwert | | | gerundet | <u>83.000 €</u> |



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Anlagen zur Sachwertermittlung

| Ermittlung der BGF / WGFZ | | Länge | Breite | Faktor | Ergebnis |
|---------------------------|-----|-------|--------|--------|----------|
| Haupthaus | EG | 16,00 | 11,00 | 1,00 | 176,00 |
| | OG1 | 16,00 | 11,00 | 1,00 | 176,00 |
| | OG2 | 16,00 | 11,00 | 1,00 | 176,00 |
| | DG | 16,00 | 11,00 | 0,75 | 132,00 |
| Anbau | EG | 9,33 | 5,85 | 1,00 | 54,58 |
| | OG1 | 9,33 | 5,85 | 1,00 | 54,58 |
| | DG | 9,33 | 5,85 | 0,75 | 40,94 |
| Summe | | | | | 810,10 |
| Baugrundstück | | | | | 362,00 |
| WGFZ | | | | | 2,24 |

Gebäudestandard nach Anlage 1 ImmoWertV

Wohnung V, Nebenhaus

| Bauteile | Erläuterungen | Standard-Stufen-Einschätzung | Wägungs-Anteil nach NHK 2010 | Resultat |
|----------------------------------|---------------|------------------------------|------------------------------|----------|
| Außenwände | | 1,00 | 23,0% | 0,2300 |
| Dach | | 2,00 | 15,0% | 0,3000 |
| Fenster und Außentüren | | 3,00 | 11,0% | 0,3300 |
| Innenwände und Türen | | 3,00 | 11,0% | 0,3300 |
| Deckenkonstruktionen und Treppen | | 2,50 | 11,0% | 0,2750 |
| Fußböden | | 2,00 | 5,0% | 0,1000 |
| Sanitäreinrichtungen | | 3,00 | 9,0% | 0,2700 |
| Heizung | | 3,00 | 9,0% | 0,2700 |
| Sonstige technische Ausstattung | | 3,00 | 6,0% | 0,1800 |
| Summe | | | 100,0% | 2,2900 |

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Modernisierungsgrad

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

| Modernisierungselemente | max. Punkte | vergebene Punkte |
|--|-------------|------------------|
| Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0,0 |
| Modernisierung von Fenster und Außentüren | 2 | 0,0 |
| Modernisierung der Leistungssysteme | 2 | 0,0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0,0 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0,0 |
| Modernisierung des Innenausbaus | 2 | 0,0 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0,0 |
| Summe | 20 | 0,0 |

| | |
|--|--------|
| Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV | 1,2500 |
| Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV | 2,6250 |
| Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV | 1,5250 |

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

| | | |
|---|----------|------------|
| Stichtag | | 15.03.2024 |
| Baujahr | Wohnhaus | 1905 |
| Baujahr | Anbau | 1908 |
| Teilsanierung | | 1996 |
| Baujahr gewichtet | | 1971 |
| Nutzungsdauer | | 80 Jahre |
| Alter gewichtet | | 53 Jahre |
| Restnutzungsdauer gewichtet | | 27 Jahre |
| Restnutzungsdauer laut ImmoWertV | | 27 Jahre |
| Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen | | 0 Jahre |

| | |
|--------------------------------|----------|
| Anzusetzende Restnutzungsdauer | 27 Jahre |
|--------------------------------|----------|

Hinweise

Nach sachverständigem Ermessen habe ich das relative Alter zum Ende der Teilsanierung auf 25 Jahre geschätzt.

Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2023 ist keine Bestimmungstabelle des Anpassungsfaktors für Eigentumswohnungen herausgegeben worden. Ich schätze:

| | | | |
|-----------------------------------|---------------|-----------|-------|
| Objektspezifischer Sachwertfaktor | §39 ImmoWertV | geschätzt | 30,0% |
|-----------------------------------|---------------|-----------|-------|

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

| | Miete / m ² o. Stück | Fläche o. Stück | monatliche Miete | Rohrertrag im Jahr |
|---|------------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|
| Rohrertrag | | | | |
| Teileigentum V | 7,05 € | 101,56 | 716,00 € | 8.592 € |
| Rohrertrag | | | 716,00 € | 8.592 € |
| Bewirtschaftungskosten | | | | |
| Instandhaltung | Ü. Wohnfläche | 101,56 | 13,50 € | 1.371 € |
| Verwaltung | Je Einheit Wo. | 1 | 412 € | 412 € |
| Mietausfallwagnis | V. Rohrertrag | 2,00% | 8.592 € | 172 € |
| Bewirtschaftungskosten | | | 22,75% | 1.955 € |
| Reinertrag | | | | 6.637 € |
| Objektspezifischer Liegenschaftszins | | | 2,50% | |
| Restnutzungsdauer | | | 27 | |
| Zinsfuß | | | 1,0250 | |
| Barwertfaktor | | | 19,46 | |
| Vorläufiger Gebäudeertragswert | | | gerundet | 129.200 € |
| Abgezinster Bodenwert | | | | |
| Bodenwert | 27.600 € | | | |
| Diskontierungsfaktor | 0,5134 | | | |
| | | | gerundet | 14.200 € |
| Ertragswert ohne BoG's | | | | 143.400 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | (BOG s.Ermittlung) 4.2 | | -55.000 € |
| Selbständige Grundstücksteile | | | | 0 € |
| Ertragswert | | | gerundet | 88.000 € |



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnfläche

| | | | | | | |
|--------------|----------------|-------------|-------|-------|-------|-------|
| Erdgeschoss | Flur | 4,760 | 2,415 | 1,00 | 11,50 | |
| | | -2,750 | 1,100 | 1,00 | -3,03 | |
| | | -0,520 | 1,315 | 1,00 | -0,68 | |
| | | -0,400 | 0,300 | 1,00 | -0,12 | |
| | Bad | 3,135 | 2,480 | 1,00 | 7,77 | |
| | Abst. | 1,480 | 2,480 | 1,00 | 3,67 | |
| | Schlafen | 3,555 | 5,040 | 1,00 | 17,92 | |
| | Obergeschoss | Flur | 4,230 | 2,415 | 1,00 | 10,22 |
| -4,230 | | | 1,100 | 1,00 | -4,65 | |
| -0,520 | | | 1,100 | 1,00 | -0,57 | |
| Kochen | | 4,230 | 2,480 | 1,00 | 10,49 | |
| Wohnen | | 4,120 | 5,040 | 1,00 | 20,76 | |
| | | 2,750 | 0,250 | 0,50 | 0,34 | |
| | | -0,400 | 0,300 | 1,00 | -0,12 | |
| Dachgeschoss | | Abstellraum | 8,520 | 5,040 | 1,00 | 42,94 |
| | -4,260 | | 1,100 | 1,00 | -4,69 | |
| | -0,520 | | 1,100 | 1,00 | -0,57 | |
| | -5,220 | | 0,750 | 1,00 | -3,92 | |
| | -5,220 | | 1,000 | 0,50 | -2,61 | |
| | -3,300 | | 0,600 | 1,00 | -1,98 | |
| | -3,300 | | 0,600 | 0,50 | -0,99 | |
| | -0,400 | | 0,300 | 1,00 | -0,12 | |
| | | | | | | |
| | Teileigentum V | | | | | |
| 101,56 | | | | | | |



Hinweise

Die Bestimmung der Wohnfläche ist in vielerlei Hinsicht schwierig und schwer zu bestimmen. Eigentlich müsste ich nach der Teilungsurkunde vorgehen und den Rückbau der internen Treppe unterstellen.

Das halte ich aber für nicht marktgerecht. Ich kann mir eine größere Kaufinteressentengruppe vorstellen, die dieses Teileigentum erwirbt und es als Wohnung nutzt.

Wahrscheinlich wird eine Einigung mit den übrigen Miteigentümern auf Änderung der Teilungsurkunde und der Abgeschlossenheit nicht so schwer werden. Dieses Sondereigentum ist in wesentlichen Teilen von den übrigen getrennt.

Ich habe die Wohnfläche aus den genehmigten Bauantrag ermittelt. Alle vorliegenden Pläne weisen den Ist-Zustand nur skizzenhaft aus. Für diese Wertermittlung ist diese Methode, insbesondere auch die Einschätzung des Dachgeschosses, noch hinreichend genau. Für alle übrigen Anwendungen ist ein exaktes örtliches Aufmaß mit Dokumentation erforderlich.



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2023 gibt es eine Ableitung für Eigentumswohnungen. Für das Jahr 2024 wurden modifizierte Werte herausgegeben. Das Verfahren wende ich an:

| Merkmal | Musterobjekt aus dem GMB | Bewertungs- Objekt | Korrektur- Faktor | |
|---|-----------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Ausgangswert | Detmold | | 1,5000 | |
| Lagewert | 220,00 € | 220,00 € | 0,0000 | (-0,00487 je 1 €) |
| Wohnfläche | 75,00 | 101,56 | -0,2843 | (-0,010704 je m ²) |
| Restnutzungsdauer | 45 | 27 | 0,3590 | (-0,019944 j.J.) |
| Miete | 5,50 | 7,05 | 0,9719 | (+0,627 j.€) |
| Geschossklasse | 1,00 | 1,00 | 0,0000 | |
| Ergebnis | | | 2,5466 | |
| <u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u> | | | gewählt | <u>2,50%</u> |

Hinweise

Ich habe den Wert gerundet übernommen.



4.5.3 Ermittlung der Marktmiete anhand des Detmolder Mietspiegels 2021

| Merkmal | Faktor | Wohnung |
|--|----------------------------|---------|
| Bessere Preislage | 6,50 € | 101,56 |
| Öffentliche Infrastruktur | 1,080 | |
| Verkehrsanbindung | 1,060 | |
| Lärmbelästigung | 1,000 | |
| Gebäudezustand | 0,970 | |
| Gebäudeausstattung | 1,000 | |
| Geschossigkeit | 1,000 | |
| Energiebilanz | 0,860 Durch SV unterstellt | |
| Wohnungsgröße | 0,880 | |
| Wohnungszustand | 1,040 Anpassung SV | |
| Wohnungsausstattung | 1,000 | |
| Besondere Beschaffenheit | 1,000 | |
| Gesamtfaktor | 0,874 | |
| Miete laut Angaben je m ² WF SV | | 5,68 € |
| 5% Aufschlag, da fast eigenständig | | 5,96 € |
| 18% Aufschlag laut § 5 WiStG | | 7,04 € |
| Ange setzte Miete je m ² WF | | 7,05 € |

Hinweise

Für den Ansatz der Marktmiete habe bin ich so vorgegangen:

1. Ich habe die ortsübliche Miete nach dem Mietspiegel ermittelt.
2. Nach einem Arbeitsblatt der AGVGA sind Einfamilienwohnhäuser mit einem Aufschlag zu belegen. Wegen der besonderen Situation (fast eigenständige Wohnung mit sep. Zugang) habe ich konservativ geschätzt.
3. Ich habe für jede ermittelte Miete die Max-Grenze nach WiStG ermittelt, da ich eine vollkommene Neuvermietung unterstelle.



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.

Im Marktbericht wurden Daten zur Umrechnung des Immobilienrichtwertes herausgegeben, die ich angewendet habe. Daraus ergibt sich folgender Vergleichswert:

| Immobilienrichtwert 2024 | | €/m ² WF | 2.100 € | |
|---|---------------|------------------------|---------------------|--|
| Merkmal | Modell-Objekt | Bewertungs- Objekt | Ergebnis- Faktor | |
| Lagewert | 290 | 220 | | |
| Wohnfläche je Einheit | 75 | 102 | | |
| Vollgeschosse | 2 | 2 | | |
| Alter | 40 | 119 | | |
| Lagewert | 113,78 | 105,14 | 0,9241 | |
| Wohnfläche je Einheit | 100,00 | 102,62 | 1,0262 | |
| Vollgeschosse | 100,00 | 100,00 | 1,0000 | |
| Alter | 100,00 | 96,74 | 0,9674 | |
| Gesamtfaktor | | | 0,9174 | |
| objektspezifischer Immobilienrichtwert | | €/m ² WF | 1.927 € | |
| Wohnfläche | | m ² | 101,56 | |
| Vergleichswert | | gerundet | 196.000 € | |
| Nebengebäude | | Entfällt | 0 € | |
| Vergleichswert ohne BoG's | | | 196.000 € | |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | (BOG s.Ermittlung) 4.2 | -55.000 € | |
| Selbständige Grundstücksteile | | | 0 € | |
| Vergleichswert | | gerundet | 141.000 € | |

Hinweise

Dieses Teileigentum ist in vielerlei Hinsicht speziell. Plausibel ist das Einzelergebnis nicht.



4.7 Verkehrswert

| | | | |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|
| Stichtag | | | 15.3.2024 |
| Bodenwert | unbebaut und lastenfrei | | 27.600 € |
| Sachwert | | | 83.000 € |
| Ertragswert | | | 88.000 € |
| Vergleichswert | | | 141.000 € |
| Vorläufiger Verkehrswert | | unbelastet | 88.000 € |
| Marktanpassung | 0,0% | gerundet | 0 € |
| Verkehrswert | | gerundet | 90.000 € |
| in Worten | neunzig-tausend | | |

Aufgestellt am
2. April 2024

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's, gerundet 145.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

| | | ohne BoG's | mit BoG's |
|---|------------------------------|------------|-----------|
| Verkehrswert / Rohertrag | | | 13,56 |
| Bodenfläche / m ² Nutzfläche | | | 0,53 |
| Theoretische Rendite | vom Rohertrag | 5,93% | 9,55% |
| Theoretische Rendite | vom Reinertrag | 4,58% | 7,37% |
| Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert | | 20,01% | 33,25% |
| Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert | | 0,19 € | 31,36% |
| Abweichung Sachwert zu Ertragswert | | -3,84% | -5,68% |
| Abweichung Sachwert zu Vergleichswert | | -29,64% | -41,13% |
| Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert | | -26,84% | -37,59% |
| Bodenwert | je m ² Wohnfläche | | 272 € |
| Sachwert | je m ² Wohnfläche | 1.358 € | 817 € |
| Ertragswert | je m ² Wohnfläche | 1.412 € | 866 € |
| Vergleichswert | je m ² Wohnfläche | 1.930 € | 1.388 € |
| Verkehrswert | je m ² Wohnfläche | 1.428 € | 886 € |



4.8 Begründung

Eigentumswohnungen werden üblicherweise nach Vergleichswerten bewertet.

Es liegen keine verwertbare **Vergleichspreise** vor. Deshalb habe ich den Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses angewendet. Das Ergebnis weicht doch erheblich vom Ertragswert ab. Es gibt berechnete Zweifel an der Plausibilität.

Der **Sachwert** wurde nur nachrichtlich ermittelt und hat keinen Einfluss auf die Bildung des Verkehrswertes.

Im **Ertragswertverfahren** habe ich die Miete anhand des Detmolder Mietspiegels und eigenen Beobachtungen bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Datenmaterial des Marktberichts ermittelt. Das Ergebnis dokumentiert die Denkweise eines sachlich kalkulierenden Kaufmanns. Insbesondere, wenn man die theoretische Rendite ohne Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet, wird das Ergebnis des geschätzten Verkehrswertes plausibel. Durch die hohen Abzüge, die die Objektrisiken widerspiegeln, werden die Werte ohne die BoG's wenig plausibel.

Ich habe mich entschieden, den Verkehrswert aus dem Ertragswert anzusetzen. Das Ergebnis des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert wird aus sachverständiger Sicht dieser Immobilie wenig gerecht.

Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum weisen diverse alters- und objektbedingte Mängel auf.

An dieser Stelle kann ich auf die Besonderheiten des Objektes, die unter 3.2.7 beschrieben und unter 4.2.7 ermittelt wurden noch einmal hinweisen.

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs wurden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Die modifizierten Daten des Gutachterausschusses sind auf den 01.01.2024 projiziert, und deshalb waren keine weiteren Modifikationen notwendig.



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 unbekannten 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 den 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 | 04.01.2024 |
| - Richtwertkarte | 26.03.2024 |
| - Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch | 23.01.2024 |
| - Auszug Bebauungsplan | Entfällt |
| - Kopie der Baupläne | Daten aus der kommunalen Bauakte |
| - Auszug Baulastenverzeichnis | Entfällt |
| - Auszug Vertragsunterlagen | Teilungserklärung |
| Grundstücksmarktbericht 2024 | Für den Kreis Lippe |



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

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 5.6 | 50 Seiten |
| Anlage 6.1 Fotos Anzahl | 4 Stück |
| Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte | 26.03.2024 |
| Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan | Entfällt |
| Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster | 23.01.2024 |
| 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 | Entfällt |
| 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

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

§ 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 Kinderspielflächen, 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

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst.
(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.
(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
1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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. 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.

Zur Klarstellung: es geht für dieses Merkmal darum Aufwendungen für außergewöhnliche Baumängel und Schäden unter der Berücksichtigung von Zustand, Alter und Restnutzungsdauer wertmäßig unter Marktbedingungen 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 werterhöhend. Ebenso sind Aufwendungen für übliche Instandhaltungsaufwendungen hier nicht zu berücksichtigen.

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, insbesondere ein etwaiger merkantiler Minderwert.



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

| | |
|--|--|
| Bodenschätze | Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen (Keine Vorschläge) über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt. |
| Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen | <p>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 die Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Sonstige Wertbeeinflussungen | Hier finden alle diejenigen Einflussgrößen Berücksichtigung, die den Marktpreis der Immobilie beeinflussen und in den vorherigen Merkmalen nicht erfasst worden sind. |

5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

Die Außenanlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert bestimmt, die Definition finden sich in der DIN 276 (Kostengruppe 500).

Begriffserläuterungen

| | |
|-----------------|--|
| Wasseranschluss | Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag |
| Stromanschluss | Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag |
| Erdgasanschluss | Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag |
| Weitere Anlagen | Entwässerungsanlagen, Beleuchtungsanlagen, Stützmauern, Einfriedungen, Zäune, Höfe, Wege, Stellplätze sowie Terrassen und sonstige Anlagen werden im Zeitwert angegeben. |
| Hinweis | Übliche Zier- und Nutzgärten sind im Bodenwert enthalten und werden nicht besonders berücksichtigt. Diese Anlagen erhöhen den am Markt zu erzielenden Grundstückswert nicht um ihren zweifellos bestehenden Wert. Außerdem sind gärtnerische Anlagen im hohen Maß individuell. |



5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§36 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

- (1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.
- (2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

§37 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

- (3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

§38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln: $\text{Alterswertminderung} = (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$.

§39 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Verwendung

Sachwerte werden in der Hauptsache für solche bebauten Grundstücke zur Wertbestimmung des Verkehrswertes herangezogen, deren Eigentümer keine Ertragsabsichten haben und deren Gebäude und Grundstücksgestaltung im hohen Maß individuell gestaltet sind.

Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt:

Das Sachwertverfahren kommt zur Ausführung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Das sind in erster Linie eigen genutzte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein persönlicher Nutzen, wie z.B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens, im Vordergrund steht. Sachwertobjekte können grundsätzlich auch im Wege des Ertragswertverfahrens bewertet werden.

Preise je m³ BRI
Preise je m² BGF
Preise je m² WF

Die Ansätze beruhen auf den Angaben der NHK (Normherstellungskosten) oder auf Erfahrungswerte, die aus der Berufserfahrung als baubegleitender Architekt stammen.



5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielter Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
- (5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:
1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
 3. das periodische Ertragswertverfahren.

§28 ImmoWertV

Allgemeines Ertragswertverfahren

- Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
 2. dem Bodenwert.
- Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§29 ImmoWertV

Allgemeines Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

- Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
 2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.
- Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist je-weils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.



§30 ImmoWertV

Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

§31 ImmoWertV

Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§32 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

§33 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§34 ImmoWertV
Barwertfaktor

*(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.
(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach einer Formel zu ermitteln.
(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach Formeln zu ermitteln.
Die Formeln sind in der ImmoWertV hinterlegt.*

Verwendung

Ertragswerte werden in der Hauptsache für solche bebauten Grundstücke zur Wertbestimmung des Verkehrswertes herangezogen, deren Eigentümer eben Ertragsabsichten haben.

Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt:

Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlagend ist. Das sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.



5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §24 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.*
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden*
- 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder*
 - 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.*
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.*
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

§25 ImmoWertV Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

- (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*
- (2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*

Hinweis auf Marktberichte

Mittlerweile geben verschiedene Gutachterausschüsse in ihren Marktberichten abgeleitete Vergleichswertverfahren oder Immobilienrichtwerte an, die in allgemeinen, je nach Detaillierung, vergleichbare Ergebnisse ausweisen, wie direkte Vergleich aus den Kaufpreissammlungen. Da liegt im Allgemeinen daran, dass die Datenbasis größer ist. Je nach Vorhandensein dieser Datenbestände werden sie im Wertgutachten angewendet.



Verwendung

Eine der hauptsächlichen Verwendungen dieses Einzelwertes sind Eigentumswohnungen, aber mittlerweile auch standardisierte Wohnnutzungen. Insbesondere das abgeleitete Vergleichswertverfahren kann im Einzelfall belastbare Marktdaten ergeben.

Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt:

Das Vergleichswertverfahren ist eine seit jeher anerkannte Schätzungsmethode von besonderem Rang. §8 Abs.1 ImmoWertV führt gleichwohl das Vergleichswertverfahren gleichrangig neben dem Ertrags- und Sachwertverfahren auf. Grundsätzlich wird damit keinem der genannten Verfahren ein Vorrang eingeräumt.

Auch wenn die ImmoWertV die drei klassischen Wertermittlungsverfahren gleichrangig aufführt, wird dem Vergleichswertverfahren eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit beigemessen. Der BGH hat das Vergleichswertverfahren als die im Regelfall einfachste und, wenn eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise zur Verfügung stehen, auch als die zuverlässigste Methode bezeichnet.



6.1 Bilder



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V



Straßenansichten



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V



Außenansichten des Anbaus (Sondereigentum V)



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

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

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

Ausgabe gefertigt am 26.03.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

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 | 32756 |
| Gemarkungsname | Detmold |
| Ortsteil | Detmold |
| Bodenrichtwertnummer | 2160013 |
| Bodenrichtwert | 450 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 2024-01-01 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Betragszustand | beitragsfrei |
| Nutzungsart | Mischgebiet |
| Geschosszahl | 1 |
| Geschossflächenzahl | 0,8 |
| GFZ-Berechnungsvorschrift | BauNVO 86 |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 380 €/m² |
| Hauptfeststellungszeitpunkt | 2022-01-01 |
| Lagebeurteilung | 220 |

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 Lageswert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks 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 Denkmalebereichssatzungen, 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 vom 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 beigesetzt.

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, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge 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.

Ausgabe gefertigt am 26.03.2024 aus BORIS-NRW

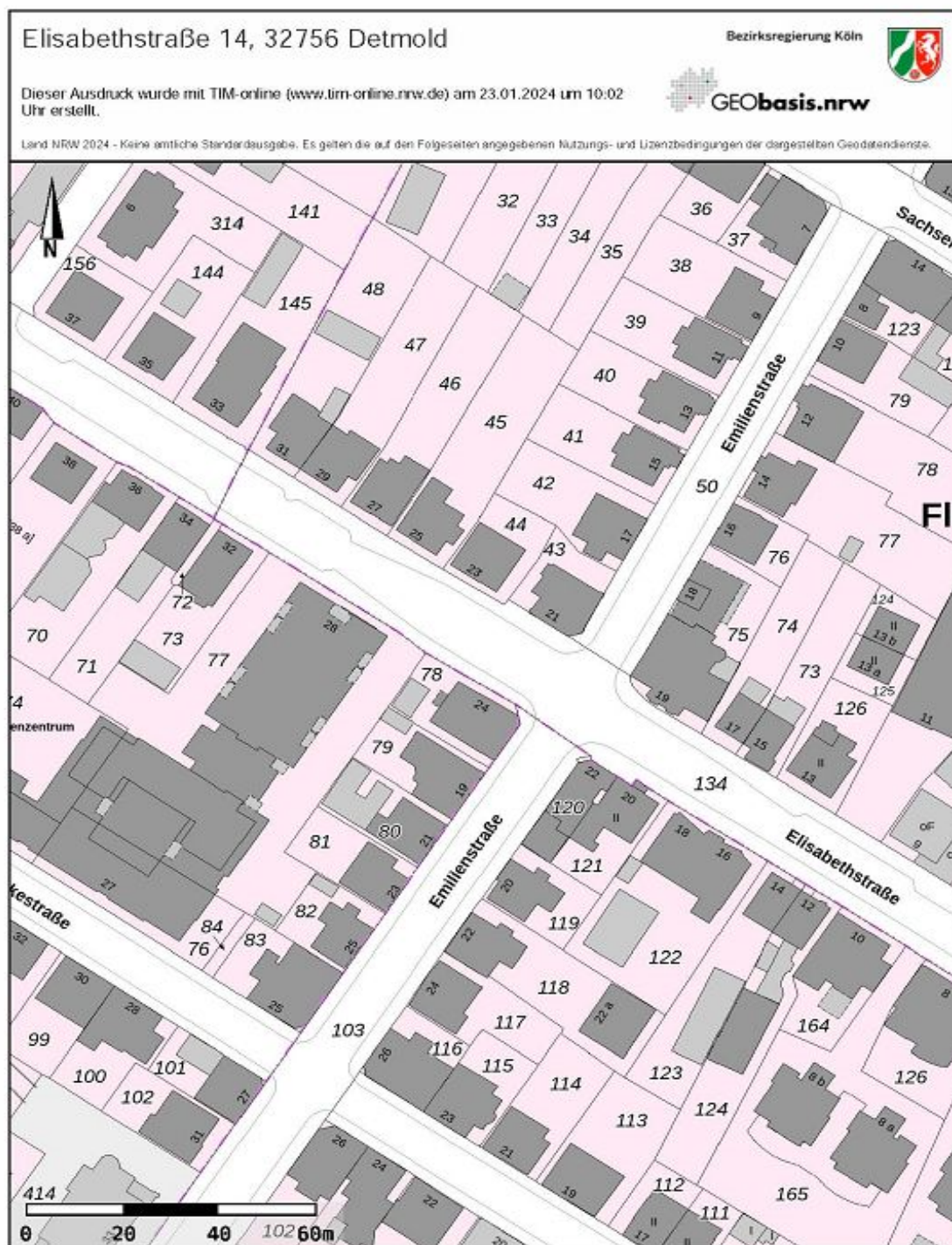
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



WERTGUTACHTEN

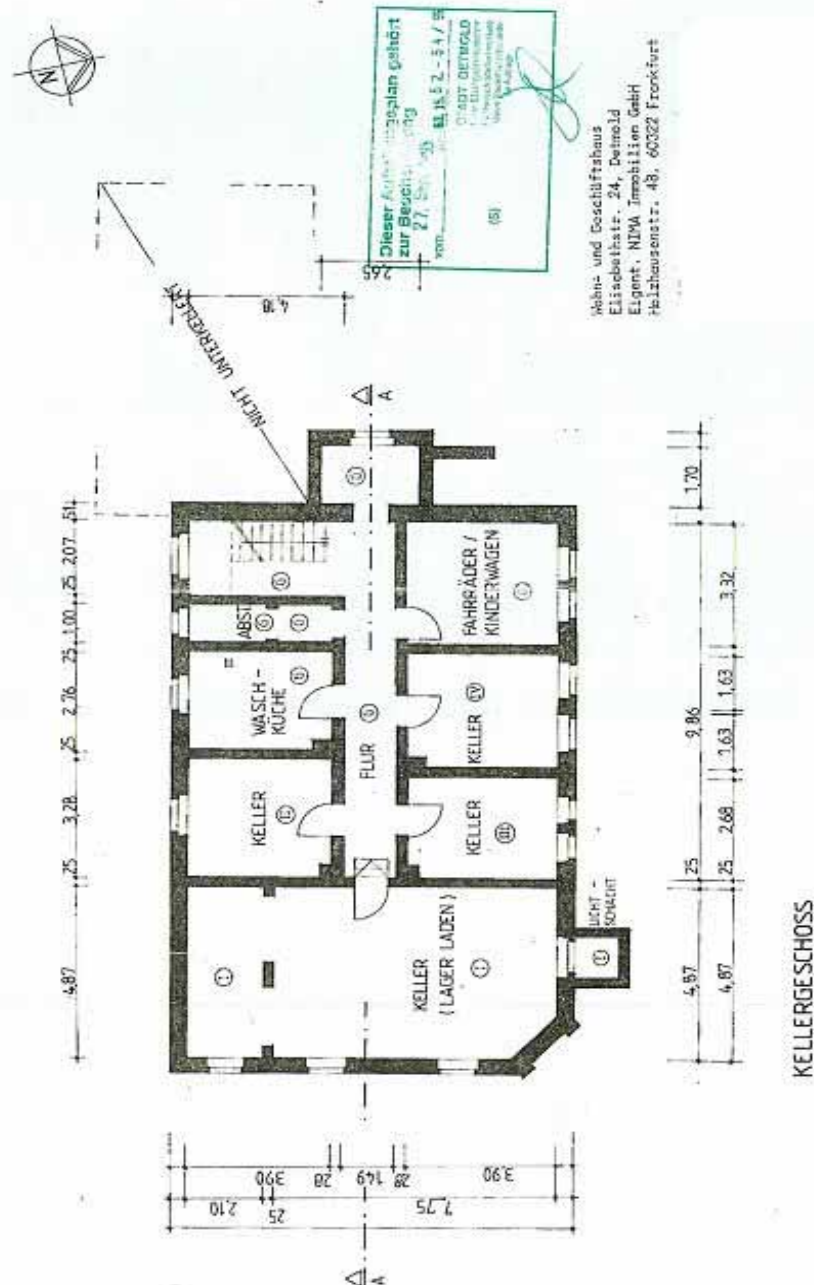
ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

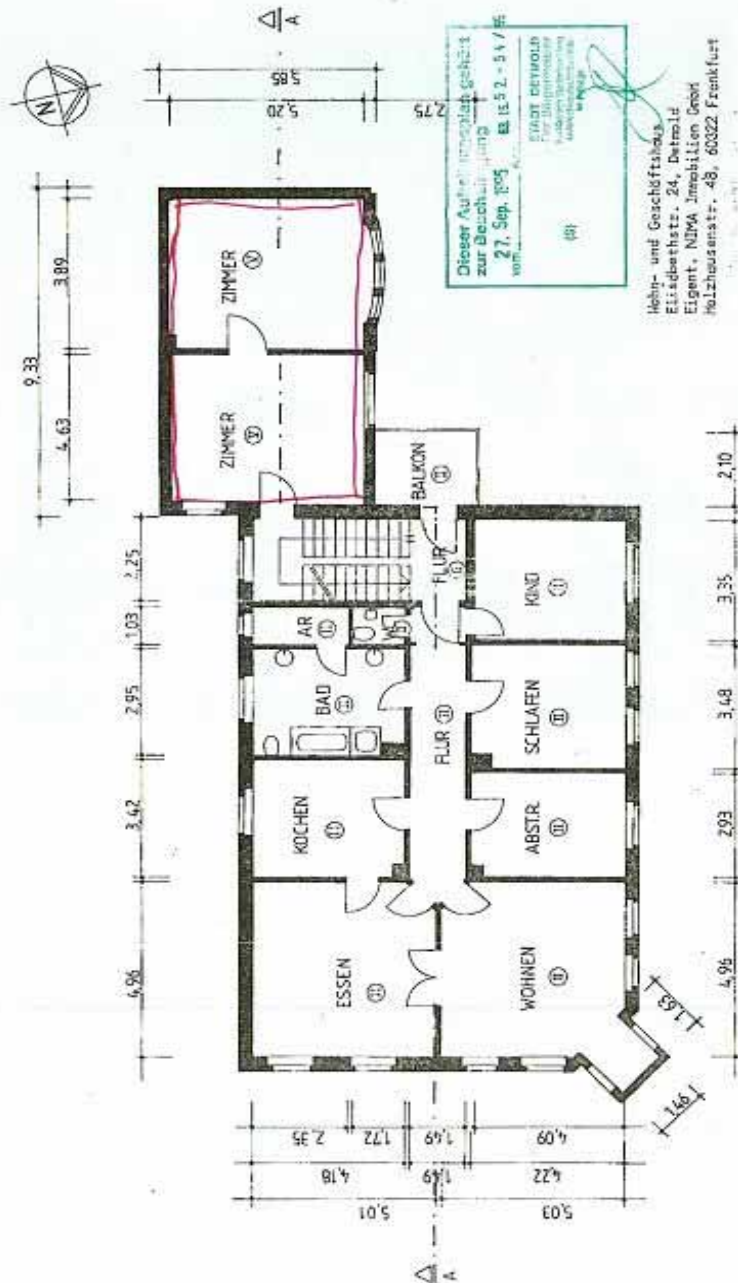
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V



1. OBERGESCHOSS



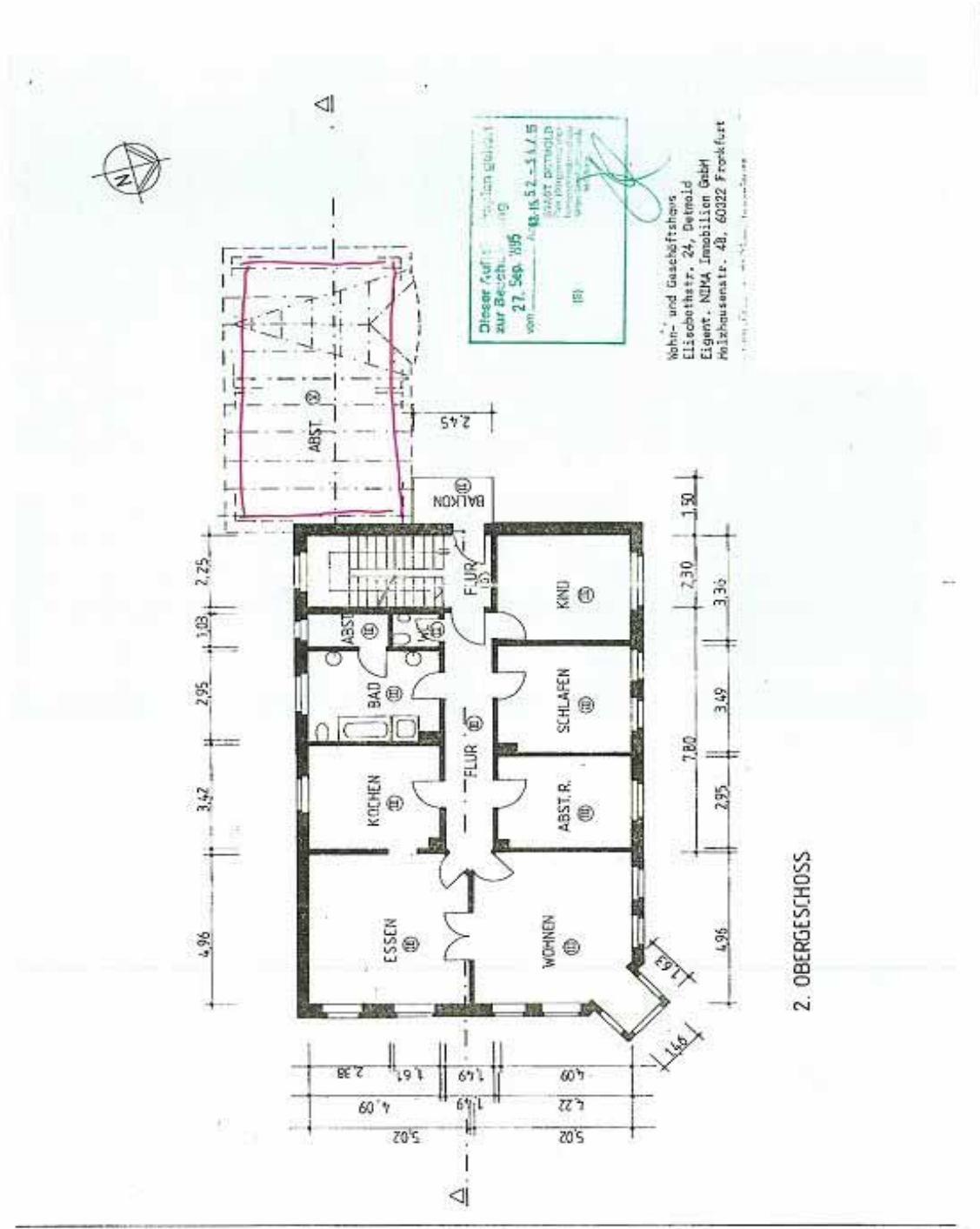
DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V





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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

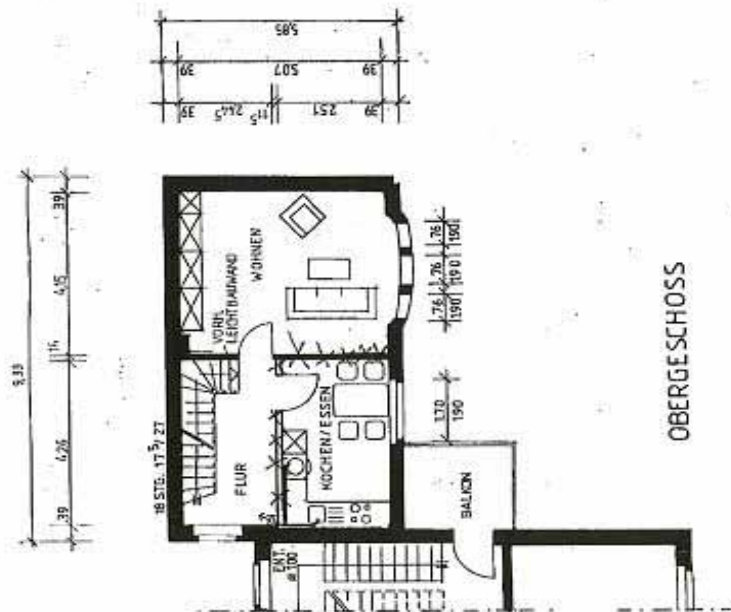


VORH. MAUERWERK
NEUES MAUERWERK
ABZUEH. MAUERWERK



Projekt: Umbau einer Wohneinheit

Bauherr: NIMA Immobilien GmbH
Holzhausenstr. 48
60322 Frankfurt





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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

