

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

zum Stichtag **11.07.2024**

Objekt-Nr. k26/24

22.08.2024



Grundstück, unbebaut

32756 Detmold
Obere Schanze

Eigentümerin

Auftraggeber:
Amtsgericht Detmold
21 K 057/23

unsigned PDF-Version

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05231/768-221) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold eingesehen werden. Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amtsgericht zu wenden. Seitens des Sachverständigen ist es nicht gestattet, weitere Informationen zu geben oder Unterlagen auszuhändigen.

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. GRUNDSTÜCK	5
2.1 Grundstücksdaten	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	5
3. BEBAUUNG	7
3.1 Grundstücksbebauung	7
3.2 Außenanlagen	7
4. OBJEKTBEURTEILUNG	7
<u>W E R T E R M I T T L U N G</u>	8
5. BODENWERT	9
6. ERTRAGSWERT	11
7. VERGLEICHSWERT	11
8. VERKEHRSWERT NACH ZVG	11
9. ANLAGEN	13

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Stichtag¹	11.07.2024
Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
Aktenzeichen	21 K 057/23
Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
Unterlagen	Grundbuchblatt vom 27.02.2024 Katasterlageplan M 1:1000 vom 24.05.2024 Grundstückssachdaten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.05.2024 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 03.06.2024 Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 27.05.2024 Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 15.08.2024 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Grundstücksmarktbericht 2024 Marktentwicklung
Besichtigung	11.07.2024
Beteiligte	der Sachverständige
Umfang	Besichtigt wurde das Grundstück im Wesentlichen von der Straße aus. Aufgrund von Topografie und Baumbewuchs erfolgte das Betreten des Grundstücks in nur eingeschränktem Umfang.
Gutachtenumfang	13 Seiten, 7 Anlagen, 5 Fotos
Ausfertigungen	2-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger, PDF-Version ²
Bewertungsumfang	- Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks - Lagemerkmale und Entwicklungszustand - abgabenrechtlicher Zustand - Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung - Nutzung und Erträge - wertbeeinflussende Rechte und Belastungen - die allgemeine Immobilienmarktlage
Baulasten ³	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt

¹ Bewertung / Qualität

² unsigned

³ öffentlich rechtliche

Grundbuch

Rechte⁴
Lasten⁵

werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteeinfluss ausgewiesen

Vorbehalte

- In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Es wird unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden.
- Die Baudaten sind ggf. auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen sowie anhand eines örtlichen Aufmaßes, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien (Asbest etc.) wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich einer eventuellen Belastung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein unbelastetes Objekt unterstellt.
- Eine Untersuchung zur Qualität des Brand- und Schallschutzes wurde nicht vorgenommen.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumtes und besenreines Objekt unterstellt.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren, sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Hinweise

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteeinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Betriebsvorrichtungen, Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen.

⁴ Bestandsverzeichnis

⁵ Abt. II

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Objekttyp **Grundstück, unbebaut**
- Grundstück im reinen Wohngebiet (WR)
- Lageadresse 32756 Detmold, Obere Schanze
- Eigentümerin
- Nutzung unbaut, Laubbaumbestand
- Amtsgericht Detmold
- Grundbuch von Detmold, Blatt 12651
- Kataster

Gemarkung		Lage		Fläche	Bezeichnung
lfd.-Nr. ⁶	Flur	Flurstück			
1	1	100		332 m ²	Gehölz
				25 m ²	Weg / Fahrweg
gesamt				357 m ²	

Rechte / Lasten

- Grundbuch
- Rechte
- Lasten

keine Eintragungen
lfd.-Nr. 1-3: gelöscht
lfd.-Nr. 4: Pfändungsbeschluss
lfd.-Nr. 5: Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Baulasten

keine Eintragungen
Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.

Altlasten

Das Bewertungsflurstück ist nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort Detmold ist eine Stadt in der Region Ostwestfalen-Lippe in Nordrhein-Westfalen. Mit einer Fläche von 129 km² und ca. 76.000 Einwohnern ist Detmold die größte Stadt im Kreis Lippe. Verwaltungstechnisch handelt es sich um eine große Mittelstadt. Die Musikhochschule und die Technische Hochschule Ostwestfalen-Lippe machen Detmold zu einer Hochschulstadt. Außerdem hat das Deutsche Jugendherbergswerk hier seine Hauptverwaltung. Von 1468 bis 1918 war Detmold die Residenzstadt der Herren, Grafen und Fürsten zur Lippe, danach bis 1947 Hauptstadt des

⁶ Grundbuchblatt

- Freistaats Lippe beziehungsweise des Landes Lippe, welches anschließend in das neue Bundesland Nordrhein-Westfalen eingegliedert wurde. Seitdem ist die Stadt Sitz der neu gegründeten Bezirksregierung Detmold. Von 1932 bis 1972 war Detmold Sitz des Kreises Detmold. Seit 1973 ist Detmold Sitz des aus den zusammengelegten Kreisen Detmold und Lemgo bestehenden Kreises Lippe.
- Mikrolage Ortsteil Hiddesen: abgeschlossener Vorort im Südwesten mit Nebenzentrum, östliche Randlage
 - Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
 - Grundstückslage Reihenendgrundstück
 - Straße Anliegerstraße
 - Straßenzustand Asphalt, keine Gehwege
 - Umgebung allgemeine Wohnbebauung, Wald
 - Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
 - Schutzgebiete keine
 - Besonderheiten Zweifrontengrundstück im Einmündungsbereich der Straßen „Obere Schanze / Untere Schanze“.

Merkmale

- Beschaffenheit Topografie: Hanglage ca. 15 %, nach Osten abfallend
Zuschnitt: regelmäßig
Ausrichtung: Ost-West, Erschließungsseite: Osten / Westen
Höhenlage: unterhalb Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Breite: ca. 11 m, Tiefe: ca. 33 m
- Störeinflüsse im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Besonderheiten Der Grenzverlauf ist in der Örtlichkeit tlw. nicht erkennbar.
Die asphaltierte Straße „Untere Schanze“ verläuft unter Inanspruchnahme von 25 m² im südöstlichen Bereich über die Bewertungsfläche.

Erschließung

- Ver-/Entsorgung keine

Öffentliche Abgaben

- Beiträge Straße Aufgrund der nicht möglichen wohnbaulichen Nutzung unterliegt die Bewertungsfläche keiner Beitragspflicht.
- Beiträge Kanal abgegolten

Baurecht

- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 18-06 „Amselweg“ aus 2003
- Festsetzung reines Wohngebiet (WR), zweigeschossige offene Bauweise
- Besonderheiten Auf dem Bewertungsgrundstück ist eine überbaubare Fläche nicht ausgewiesen. Es sind lediglich untergeordnete Bebauungen (Stellplätze, Carport, Garagen etc.) zulässig.

Entfernungen

- Städte Lage 12 km, Lemgo 16 km, Bielefeld / Paderborn 30 km
- Innenstadt⁷ ca. 1,5 km
- Bundesstraße B 238 / B 239: ortsdurchquerend
- Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 31 km
- ÖPNV Haltestelle wenige Gehminuten entfernt
- Bundesbahn Bahnhof Detmold: ca. 3,5 km
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 48 km

⁷ fußläufig

Versorgung / Dienstleistung

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

3. BEBAUUNG

3.1 Grundstücksbebauung

Auf der Bewertungsfläche wurden wertrelevante Baulichkeiten nicht festgestellt.

3.2 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse

Für die Bewertungsfläche wurden Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht festgestellt.

sonstige Außenanlagen

- Außenbauwerke nicht festgestellt
- befestigte Flächen an der Westseite Schotterfläche in etwa Stellplatzgröße
- Einfriedungen keine
- Bäume Laubbäume, Altbestand

Zustand Naturfläche

4. OBJEKTBEURTEILUNG

Ortslage gute Lagequalität, keine immissionsverursachende Nachbarbebauung

Grundstück kleine Grundstücksfläche, topografisch bedingte verringerte Nutzungsqualität, Garten-/Freizeitfläche, keine Wohnbebauung zulässig

weitere Nutzung Die Bewertungsfläche ist wirtschaftlich ungenutzt. Es wird eine weiterhin untergeordnete Nutzungsart unterstellt.

Marktgängigkeit Aufgrund festgestellter Qualitäten hinsichtlich Nutzung und Topografie wird eine nur eingeschränkte Marktgängigkeit angenommen.

WERTERMITTLUNG

Methodik der Wertermittlung



Ableitung des Marktwertes nach § 6 ImmoWertV 2021

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsgrundlagen

Der Marktwert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind an entsprechender Stelle aufgeführt. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses. Zum Ansatz der im Grundstücksmarktbericht dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen. Hinsichtlich der Verfahrensbeschreibungen wird auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht verwiesen. Weiterhin kommt das Prinzip der wirtschaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung zur Anwendung. Es orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Bei der Wertermittlung ist das Stichtagsprinzip anzuwenden. Liegt der Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit, sind die zum Stichtag vorliegenden Marktdaten der Wertermittlung zugrunde zu legen.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in aller Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

5. BODENWERT

Nach Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in aller Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheidet aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann hier also nicht seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -gestalt) bewirken in aller Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Planungsrechtliche Einordnung

Die Bewertungsfläche liegt im Geltungsbereich des im Jahr 2003 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes 18-06 „Amselweg“. Darin sind die überbaubaren Flächen als einzelne, auf den jeweiligen Grundstücken liegende Baufenster ausgewiesen. Auf der Bewertungsfläche ist

ein derartiges Baufenster nicht angeordnet. Nach telefonischer Auskunft der Bauberatung der Stadt Detmold beschränkt sich eine mögliche bauliche Nutzung lediglich auf die Errichtung von Nebengebäuden wie Garagen, Carport, Geräteschuppen, Stellplätze etc. Insofern stellt das Grundstück eine insgesamt wohnlich nicht nutzbare Fläche dar.

Nutzungsqualität

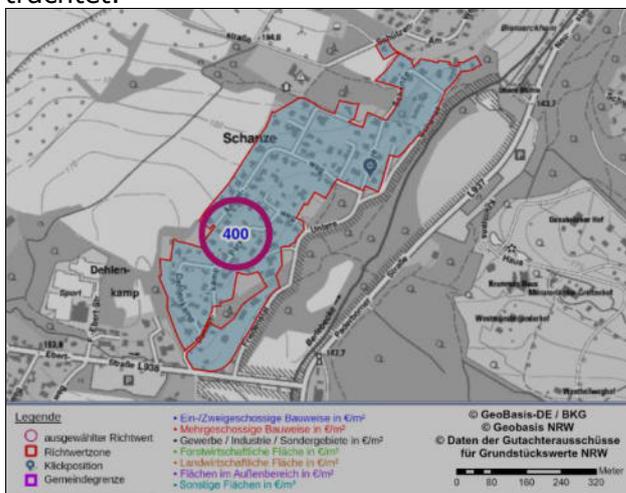
Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen kann die Bewertungsfläche lediglich als Nebenfläche dienen. Eine forstwirtschaftlich sinnvolle Nutzung ist nach Bewuchs und Größe nicht anzunehmen. Als wohnbaulich nicht nutzbare Fläche wird dem Grundstück somit als vergleichende Nutzungsqualität „Gartenland“ zugeordnet.

Straßennutzung

Hinsichtlich der Inanspruchnahme der Grundstücksfläche durch die öffentliche Straße „Untere Schanze“ gibt es nach Auskunft der Stadt Detmold weder eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis noch Wegerechte oder dinglich gesicherte Grunddienstbarkeiten. Eine privatvertragliche Regelung ist ebenfalls nicht vorhanden bzw. nicht aufzufinden. Ein besonderer Wertansatz für die Straßenfläche wird nicht vorgenommen, da davon ausgegangen wird, dass bei Einigung über den Verkauf des betroffenen Grundstücksteils an die Stadt Detmold der Marktwert als Kaufpreis vereinbart wird.

Bodenwert

Der Ableitung des Bodenwertes für Gartenland wird zunächst der Bodenrichtwert 2024 betrachtet.



Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Postleitzahl	32756
Gemarkungsname	Hiddesen
Ortsteil	Hiddesen
Bodenrichtwertnummer	2160065
Bodenrichtwert	400 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Fläche	900 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	360 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	308

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Wertzone der Bewertungsfläche einen Bodenrichtwert von 400 €/m² auf. Ausgehend von dem aktuellen Bodenrichtwert erfolgt in Hinblick der Nutzungsqualität die Ableitung des Bodenwertes der Bewertungsfläche als Gartenland. Es wird eine planungsrechtliche Lage im Innenbereich zugrunde gelegt. Gartenland umfasst unterschiedliche Nutzungsvariationen. Die Nutzung reicht vom Grabeland bis zum Kleingarten und schließt private Erholungsflächen mit Gartenhaus ein. Sie befinden sich in unterschiedlichen Lagen und verschiedenen örtlichen Zusammenhängen. Im Untersuchungszeitraum 2020 - 2023 liegen für Gartenland im Innenbereich 31 Kauffälle vor. Als Zielgröße wird die Relation Gartenlandwert zum Bodenrichtwert für Wohnbauland 2020 zugrunde gelegt. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2020 wird als Lagewert eingesetzt. Für den Bereich der Bewertungsfläche beträgt der Bodenrichtwert 2020 310 €/m² und liegt damit außerhalb der Erhebungsspanne. Zur Ableitung des Bodenwertes wird gleichwohl hilfsweise der Maximalwert mit 280 €/m² angesetzt.

Bodenrichtwert 01.01.2024 [€/m²]	400
Merkmale	
BRW Wohnbauland 01.01.2020 [€/m²]	280
Fläche [m²]	357
BW Gartenland Innenbereich [€/m²]	75,29

Danach ermittelt sich der Gartenlandwert mit rd. 75,30 €/m². In Hinblick auf den verringerten Ansatz des Lagewertes wird zunächst der objektbezogene Gartenlandwert mit 80 €/m² festgelegt.

Ermittlung

Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Gartenland	357 m ²	80,00 €	28.560 €
Bodenwert	357 m ²		28.560 €

Marktanpassung

Die Bewertungsfläche weist einen Höhenunterschied von ca. 5 m auf einer Länge von rd. 33 m auf. Danach beträgt das mittlere Gefälle ca. 15 %. Hinsichtlich einer jedweden Nutzung liegt eine schwierige Topografie vor. Weiterhin bestehen Unsicherheiten aufgrund der grundstücksübergreifenden Straßennutzung. Diese das Grundstück belastende Merkmale wird ein mindernder Werteeinfluss zugeordnet. Zur Berücksichtigung erfolgt ein Abschlag von 10 %.

- Marktanpassung	28.560 € * 0,1	-2.856 €
marktangepasster Bodenwert		25.704 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

liegen nicht vor		0 €
		25.704 €
		=====

6. ERTRAGSWERT

Bauliche Anlagen mit ertragswirtschaftlicher Relevanz wurden nicht festgestellt.

7. VERGLEICHSWERT

Die Bewertungsfläche mit den spezifischen Merkmalen stellt ein Unikat dar. Direkt anwendbare, stichtagsbezogene Flächenpreise von unbebauten Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen hinsichtlich Lage, Zustand und Nutzung stehen für diesen Bewertungsfall nicht zur Verfügung.

8. VERKEHRSWERT NACH ZVG

In dem vorliegenden Bewertungsfall orientiert sich der Verkehrswert ausschließlich am Bodenwert.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz des unbebauten Grundstücks

32756 Detmold, Obere Schanze, Flur 1, Flurstück 100

wird ermittelt mit 26.000 €.

VERKEHRSWERT nach Zwangsversteigerungsgesetz

zum Stichtag 11.07.2024

26.000 €

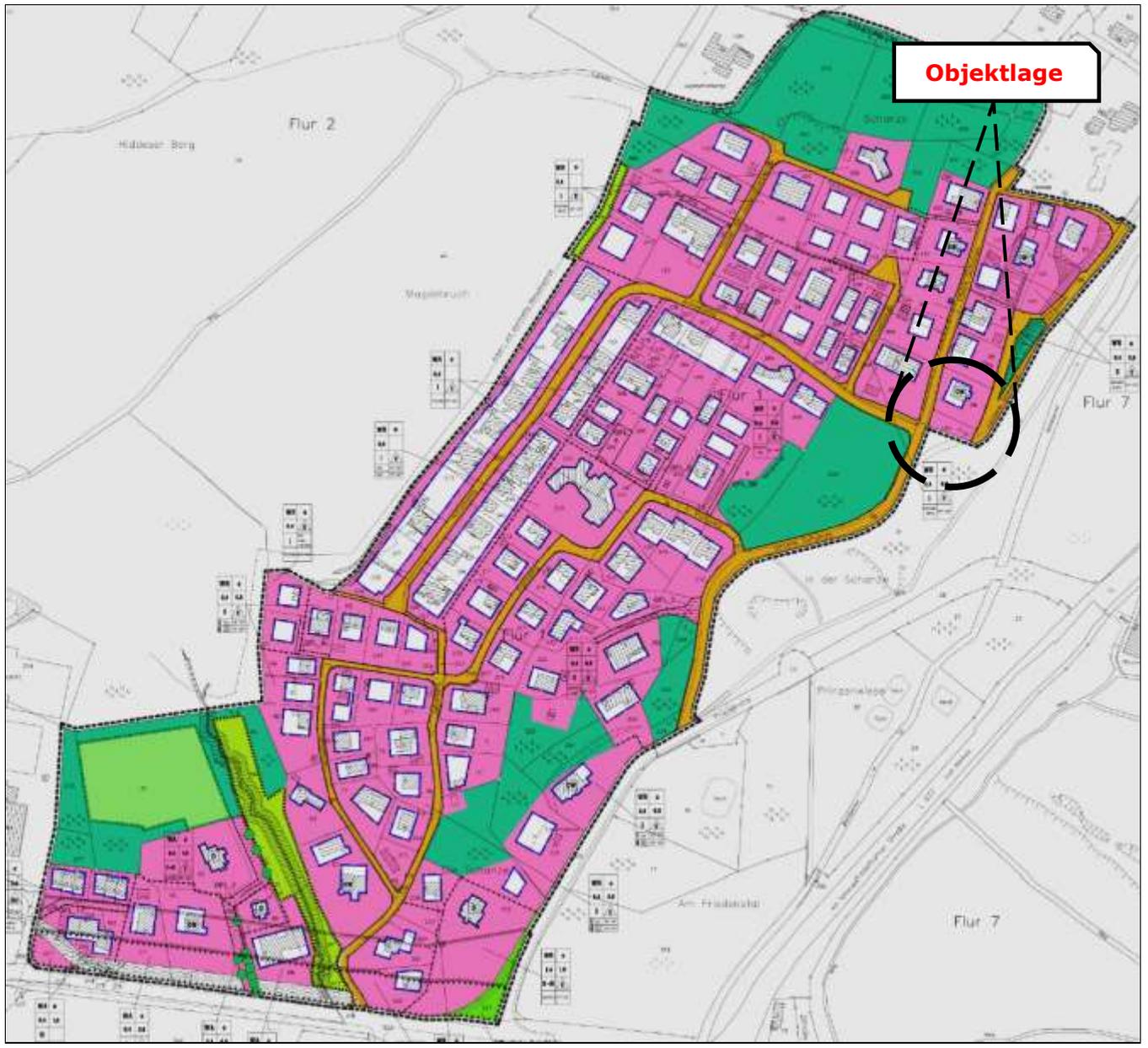
Unter Berufung auf den geleisteten Eid versichere ich, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

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

Detmold, den 22.08.2024

9. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan
Anlage 7	Fotodokumentation





-1- Ansicht „Obere Schanze“



-2- Ansicht „Untere Schanze“



-3- östliche Innenansicht



-4- einfache Schotterbefestigung



-5- Straßeneinmündung