

Martina Kraus

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing, Architektin AKNW

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

32756 Detmold

Alter Postweg 31

Mobil: 0177 - 88 93 506

info@immobilienbewertung-kraus.de

Auftraggeber:
Amtsgericht Detmold

Datum: 26.05.2026
Az.: 21 K 64/25

Internetversion des Gutachtens

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 Amtsgerichtes eingesehen werden.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Zweifamilienhaus mit rückwärtigem Anbau bebaute Grundstück in
32756 Detmold, Marienstraße 11



Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Detmold	16	467	897 m ²

Der **Verkehrswert des bebauten Flurstückes 467** wurde zum Stichtag
04.05.2026 ermittelt mit rd.

365.000,00 €.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Ergänzende Angaben	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Gebäudeenergiegesetz	7
2.5.3	Bauplanungsrecht	7
2.5.4	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Wohngebäude	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Baugenehmigung)	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außen- und sonstige Anlagen	12
3.4	Anbau	12
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
3.6	Gebäudeberechnungen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundsätze der Wertermittlung	15
4.1.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.1.2	Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.1.3	Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
5	Bodenwertermittlung	18
5.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
5.2	Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Flurstückes 463	19
6	Sachwertermittlung	20
6.1	Sachwertermittlung	22
6.2	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	23
7	Wertermittlung mithilfe des Indirekten Vergleichswertverfahrens	24
8	Verkehrswert	26
9	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
9.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
9.2	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Zweifamilienhaus mit Anbau
Objektadresse:	Marienstraße 11 32756 Detmold
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Detmold, Blatt 554, BV lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Detmold, Flur 16 Flurstück 467 897 m ² Gebäude- und Freifläche

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Detmold Auftrag vom 03.03.2026
Eigentümer:	 , je zur Hälfte

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	04.05.2026
Qualitätsstichtag:	04.05.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	04.05.2026
Umfang der Besichtigung:	Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Zusätzl. Teilnehmer am Ortstermin:	

sowie die unterzeichnende Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Kopie Grundbuch, Abdruck vom 03.03.2026 • digitale Bauakten aus den Jahren 1905, 1908, 1924, 1933, 1959 und 1964 • Bodenrichtwertauskunft zum Wertermittlungsstichtag • Flurkartenauszug vom 08.05.2026 • Grundstücksmarktbericht für den Kreis Lippe und der Stadt Detmold 2026 • Auskunft Baulastenverzeichnis • Auskunft zum Bauplanungsrecht • während der Ortsbesichtigung angefertigte Fotos • mündliche Auskünfte der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
---	---

1.4 Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers

Baurechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadt Detmold verfügen der rückwärtige zweigeschossige Anbau, der Ausbau des Dachgeschosses sowie der eingeschossige Verbindungsbau zwischen Hauptgebäude und rückwärtigem Anbau, in dem sich das Badezimmer der Wohnung I befindet, über keine baurechtliche Genehmigung.

Der rückwärtige Anbau wurde ursprünglich im Jahr 1908 als Stallgebäude genehmigt und errichtet. In diesem Gebäudeteil befindet sich heute eine Wohnung, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer stand. Nach vorliegenden Angaben der Beteiligten erfolgte um das Jahr 1980 eine umfassende Renovierung.

Eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit erscheint bauplanungsrechtlich nicht ausgeschlossen, kann jedoch ohne gesonderte bauordnungsrechtliche Prüfung, insbesondere zu Brandschutz und Rettungswegen, nicht abschließend beurteilt werden. Das hieraus resultierende Genehmigungs- und Kostenrisiko ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Die im Anschreiben des Gerichts gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

- Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt.
- Zubehör und Zubehörstücke sind nicht vorhanden.
- Baubehördliche Beschränkungen wurden bereits unter Punkt 1.4 dargestellt.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nach vorliegender Auskunft nicht vorhanden.
- Das Objekt steht seit geraumer Zeit leer; Mietverträge bestehen daher nicht.
- Anhaltspunkte für mögliche Altlasten liegen nicht vor.
- Denkmalschutz besteht nicht.
- Nach den vorliegenden Erkenntnissen bestehen keine gesicherten Anhaltspunkte für einen Überbau. Das Hauptgebäude scheint mit Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet worden zu sein. Der rückwärtige Anbau wurde grenzständig errichtet; ein etwaiger Überbau oder Eigengrenzüberbau kann ohne vermessungstechnische Überprüfung nicht ausgeschlossen werden.
- Grunddienstbarkeiten sind im Grundbuch nicht eingetragen.
- Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

1.5 Ergänzende Angaben

Für die vorgelegten Dokumente wie Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Lippe
Ort und Einwohnerzahl:	Detmold, insgesamt ca. 74.000 Einwohner;
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bielefeld (ca. 30 km entfernt) Paderborn (ca. 35 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 239 (in 1,5 km Entfernung) <u>Autobahnzufahrt:</u> A2 (ca. 23 km entfernt, Anschlussstelle Bielefeld-Zentrum) A33 (ca. 24 km entfernt, Anschlussstelle Paderborn-Elsen) <u>Bahnhof:</u> Detmold (ca. 0,4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Paderborn-Lippstadt (ca. 50 km entfernt) Hannover (105 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der nördlichen Innenstadt. Die Entfernung zum Ortszentrum und zur Stadtverwaltung beträgt ca. 0,9 km; Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Radius von max. 1,5 km erreichbar; Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle "Marienstraße") in ca. 50 m Entfernung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Die Marienstraße befindet sich in einem zentrumsnahen städtebaulich gewachsenen Mischgebiet, das Klinikum ist fußläufig erreichbar. Die Umgebung der Marienstraße ist durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in offener und geschlossener Bauweise geprägt. Überwiegend handelt es sich um Wohnnutzungen; vereinzelt sind gewerbliche Nutzungsanteile vorhanden. Das Straßenbild weist teils historische Bausubstanz, teils schlichte Nachkriegsbauten auf.
Beeinträchtigungen:	Innerstädtisches Verkehrsaufkommen sowie Einsatzfahrzeuge des Klinikums.
Topografie:	eben
Lagequalität:	Die Lage gilt entsprechend ihrem Bodenrichtwertniveau (330 €/m ²) als gute Wohnlage von Detmold.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 14,00 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 60,00 m <u>Grundstücksgröße:</u> 897 m ² <u>Grundstückszuschnitt:</u> handtuchförmig <u>Grenzverhältnisse:</u> Grenzbebauung durch Flurstücke 477 und 466.
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert; Gehwege vorhanden; Parkplätze sind in Form von Parkbuchten vorhanden; Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefon-/Internetanschluss; Gasanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Es wird davon ausgegangen, dass keine altlastenrelevanten Bodenverunreinigungen bestehen; eine abschließende Beurteilung bleibt einer behördlichen Prüfung vorbehalten.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Gemäß Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden: lfd. Nr. 1: gelöscht lfd. Nr. 2: Auf dem ½ Anteil Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsverschaffung für in Detmold. Eingetragen am 26. August 1986 lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 14.01.2026
---------------------------------------	---

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach Angaben des Kreis Lippe ist keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Gebäudeenergiegesetz

Allgemein: Aufgrund des GEG gelten erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz (auch bei bestehenden Gebäuden) die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Sie betreffen den Austausch alter Standard-Heizkessel (Einbau vor 30 Jahren), nachträgliche Dämmung von Heizungs- bzw. Warmwasserleitungen (in unbeheizten Räumen) sowie obersten Geschossdecken, bzw. Dachflächen. Im Falle eines Eigentümerwechsels besteht die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises und zur Umsetzung der Nachrüstverpflichtungen.

Bewertungsobjekt: Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Der energetische Standard ist nicht zeitgemäß.

Bewertungsansatz: In der Sachwertermittlung werden die Ausstattungsmerkmale durch Zuordnung in unterschiedliche Ausstattungsstandards und dem sich daraus ergebenden NHK-Ansatz wertmäßig erfasst.
Bauteile, die nicht durch die Ausstattungsmerkmale erfasst sind, werden zusätzlich berücksichtigt.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für das Bewertungsobjekt liegt ein Bebauungsplan („01-48 A Krankenhaus“, rechtskräftig seit 2004) vor, mit folgenden Festsetzungen:
- allgemeines Wohngebiet / WA
- zweigeschossig / II
- offene Bebauung / o
- GRZ / 0,4

Satzungen der Stadt Detmold: Satzung 63.03 - Satzung zur Ablösung von Stellplätzen
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Stellplatzabläsesatzung der Stadt Detmold. Soweit bei künftigen baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen notwendige Stellplätze nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ablösung durch Zahlung eines Geldbetrags an die Stadt in Betracht kommen. Hieraus können sich zusätzliche Kosten beziehungsweise Einschränkungen bei der baulichen Nutzung oder Umnutzung ergeben.

Satzung 63.04 - Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung der Stadt Detmold. Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Kernstadt Detmold. Abbruch-, Umbau- und Änderungsmaßnahmen an baulichen

Anlagen können hiernach einer gesonderten Genehmigung unterliegen, insbesondere soweit das äußere Erscheinungsbild betroffen ist. Innere Umbauten und Änderungen sind grundsätzlich ausgenommen, sofern sie das äußere Erscheinungsbild nicht berühren. Hieraus können sich Einschränkungen beziehungsweise zusätzliche Abstimmungserfordernisse bei künftigen baulichen Maßnahmen ergeben.

2.5.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität mit den baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach KAG und BauGB beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden von der unterzeichnenden Sachverständigen eingeholt.

2.8 Nutzung

Im Hauptgebäude sind drei Wohneinheiten vorhanden. Baurechtlich genehmigt sind nach Aktenlage lediglich zwei Wohneinheiten; die baurechtliche Situation der Dachgeschosswohnung wurde unter Punkt 1.4 dargestellt.

Die Wohnung im Hochparterre (WHG I) befindet sich in gutem Zustand und steht nach den vorliegenden Angaben seit kürzerer Zeit leer. Die modernisierungsbedürftige Wohnung im Obergeschoss (WHG II) ist seit längerer Zeit leerstehend.

Der rückwärtige Anbau wird wohnlich genutzt, ist nach Art und Ausstattung jedoch eher als ergänzende Nutzung, etwa für Gäste oder Pflegepersonen, und nicht als eigenständige dauerhafte Wohneinheit einzuordnen. Die baurechtliche Einordnung wurde unter Punkt 1.4 dargestellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohngebäude, zweigeschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss (baurechtliche Situation siehe Punkt 1.4).
Wohnungseinheiten:	3 Wohneinheiten im Hauptgebäude 1 Wohneinheit im Anbau
Baujahr:	1906 1906 Einfriedung 1908 Errichtung Stallgebäude 1924 Anbau Treppenhaus und ein weiteres Zimmer 1933 straßenseitige Überdachung eines Balkons 1959 Anbau eines Balkons auf Gebäuderückseite OG/DG 1964 Einbau einer Ölzentralheizung Umstellung auf Gas, nach Angaben „vor wenigen Jahren“ 1978/80 z.T. Einbau von Kunststofffenster
Gesamtnutzungsdauer ¹ :	80 Jahre
Restnutzungsdauer ² :	24 Jahre
Modernisierungen (der letzten 20 Jahre): (nach Angaben von Herrn (Sohn der Miteigentümerin)	Nachträgliche Einblasdämmung der zweischaligen Außenwand mit Perlite; Angaben zum Ausführungsjahr liegen nicht vor. 1990: Erneuerung des Daches einschließlich Dämmung der Dachflächen und der obersten Geschossdecke Nach Angaben erfolgten im Laufe der Zeit Erneuerungen der Rohrleitungen. 2000: Modernisierung des Badezimmers im Erdgeschoss

¹ (Die Gesamtnutzungsdauer wird nach dem NRW-Modell pauschal auf 80 Jahre festgesetzt).

² Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Berechnungsgrundlage hierfür bildet die Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW.

umfassende Erneuerung der Elektroinstallation

2022: Verrohrung des Schornsteins/Kamins

Außenansicht:

verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. vorliegender Pläne)

Erdgeschoss:

WC

Hochparterre:

3 Zimmer, Küche, Bad

Zwischengeschoss:

WC, Büro

Obergeschoss:

3 Zimmer, Küche, Bad

Zwischengeschoss:

WC

Dachgeschoss:

3 Zimmer, Küche, Bad

Kellergeschoss:

2 Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum, Bad

Sanitärbereiche:

Hochparterre:

Badewanne, Dusche, WC, Bidet, Waschbecken, Handtuchheizkörper

Obergeschoss:

Dusche, WC, Waschbecken

Dachgeschoss:

Dusche, WC, Waschbecken

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	unbekannt
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	zweischaliges Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Kappendecke Holzdecken
Treppen:	Holztreppe mit Filzbelag
Hauseingangsbereich:	Holztürelement mit Glasausschnitten, der Hauseingang wurde im Zuge baulicher Veränderungen an die linke Gebäudeseite verlegt.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfettendach <u>Dachform:</u> Satteldach mit traufseitigen Kreuzgiebeln, Dachneigungen 40°, 45°, 55° und 60°

Dacheindeckung:

Tonziegel

Dämmung:

vorhanden (Mineralwolle mit Unterspannbahn)

Drempelhöhe: ca. 80 cm

Dachentwässerung: Fallrohre und Rinnen aus Kupfer

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Mittlere Ausstattung (u. a. Klingelanlage, Türöffner, Türsprechanlage, Internet- und Satellitenanschluss)
Sicherungskasten mit Kippschaltern im Flur.

Rauchmelder: vorhanden
Nach Landesbauordnung NRW besteht die Pflicht zur Installation von Rauchmeldern in Schlafräumen, Kinderzimmer und Flure.

Heizung: Gaszentralheizung (Buderus)

Heizverteilung: Radiatoren
Bad WHG I mit Handtuchheizkörper

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung).

Wasserinstallation: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt wohnungsweise über separate gasbetriebene Warmwasserspeicher im Kellergeschoss.

Abwasserinstallation: Ableitung in kommunales Abwasserskanalnetz.

Sonstiges: Hebeanlage
Regenwasserzisterne zur Einspeisung der WC-Anlagen im Erd-Zwischen- und Obergeschoss

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Hochparterre

Bodenbeläge Teppichbelag, Bad mit Fliesenbelag, Laminat

Wandbekleidungen tapeziert und gestrichen, Holzpaneele, Fliesenspiegel in Küche, Bad raumhoch gefliest

Deckenbekleidung tapeziert, verputzt und gestrichen
Bad mit Holzpaneele und Deckenstrahler

Obergeschoss

Bodenbelag Laminat, Teppich, Filz, Bad mit Fliesenbelag

Wandbekleidungen z.T. tapeziert und gestrichen, Holzpaneele, Fliesenspiegel in Küche

Deckenbekleidung z.T. tapeziert, verputzt und gestrichen
Bad mit Holzpaneele und Deckenstrahler

Dachgeschoss

Bodenbelag Teppichbelag, Bad mit Fliesenbelag, Korkbelag in Küche

Wandbekleidungen z.T. tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel in Küche, Bad raumhoch gefliest

Deckenbekleidung	z.T. tapeziert, verputzt und gestrichen Bad mit Holzpaneele und Deckenstrahler
<u>Fenster und Türen</u>	
Fenster:	Kunststofffenster mit 2fach-Verglasung und z.T. elektr. betriebenen Kunststoffrollläden
Kellerfenster:	Holzfenster
Dachflächenfenster:	keine vorhanden
Türen:	profilierte Holztüren in Holzzargen Holztür mit Glasausschnitten WHG I Bad: Glas-Schiebetür
Wohnungseingangstüren:	profilierte Holztürelemente mit Glasausschnitten
Sonstiges:	Sanitärbereich im Keller gefliest

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe Terrassenüberdachung (Kunststoffstegplatten) 2 Markisen Gaube 3stufige Hauseingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine
optischer Eindruck:	Gesamtgebäude normal ansprechend; die einzelnen Wohnungen weisen unterschiedliche Ausstattungs- und Modernisierungszustände auf.

3.3 Außen- und sonstige Anlagen

befestigte Flächen:	Waschbetonplatten, Pflaster
Parkplatz:	Parkbuchten am Straßenrand
Einfriedungen:	Metallgartenzaun, Hecke, Sichtschutzelemente
Grünanlagen:	Rasenfläche, Ziersträucher, Hecken, Blumenbeet
Sonstiges:	Stützmauer an Terrasse kleine Teichanlage 2 Holzgardenhütten

3.4 Anbau

Baujahr:	1908 1980 umfassend modernisiert
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	8 Jahre
Konstruktion:	massiv
Außenwände:	Mauerwerk
Heizung:	Versorgung über Heizung im Erdgeschoss
Maße:	ca. 3,60 m x 9,10 m
Raumaufteilung:	EG: Küche, Flur, Bad, Hobbyraum/Werkstatt OG: Wohnzimmer, Balkon
Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbelag:	Fliesenbelag, Tapeziert, Holzpaneele
Deckenbelag:	Holzpaneele

Decke:	Holzdecke
Dachform:	Pultdach
Dacheindeckung:	Bitumendeckung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Eingangstür:	Kunststofftürelement
Sonstiges:	Klimagerät Balkon (Bitumenbelag) mit Windschutz Eingangsüberdachung Werkstatttraum

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden, und Unterhaltungszustand

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden folgende augenscheinliche Bauschäden, Baumängel bzw. Instandhaltungsrückstände festgestellt:

<u>Wohngebäude:</u>	<u>Kellergeschoss:</u> Putzschäden infolge eindringender Feuchtigkeit Korrosionserscheinungen an Stahlträger / Kappendecke (Bad) <u>Obergeschoss:</u> Oberflächenbeläge verbraucht <u>Dachgeschoss:</u> Rissbildungen im Deckenbereich; Feuchteschaden im Bereich des Schornsteins. Tapetenbelag z.T. lose <u>Anbau:</u> Putzschäden an den Innen- und Außenwänden Faserzementverkleidung <u>Gesamtgebäude:</u> Fassade mit Rissbildungen Witterungsbedingte Schäden an Holzstütze im Terrassenbereich Fugenbewuchs Balkonbelag
Besonnung und Belichtung:	Ausrichtung nach Südwesten
Wirtschaftliche Wertminderungen:	unterschiedliche Bodenniveaus (Bad Übergang Hauptgebäude/Anbau)
Abweichende Ertragsverhältnisse:	keine
Sonstige Wertbeeinflussungen:	fehlende baurechtliche Genehmigungen für Anbau und Dachausbau Asbestbelastung kann nicht ausgeschlossen werden Investitionszwang

Regionaler Immobilienmarkt:

Der Grundstücksmarkt im Kreis Lippe zeigt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt stabilisiert und wieder leicht anziehend. Der Grundstücksmarktbericht weist für den Kreis Lippe im Durchschnitt einen Indexanstieg von vier Punkten gegenüber dem Vorjahr aus.

Für ältere Bestandsobjekte bleibt gleichwohl eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Wertrelevant sind insbesondere Modernisierungsbedarf, energetische Eigenschaften, Instandhaltungsrückstände, baurechtliche Risiken sowie die nachhaltige Nutzbarkeit. Diese objektspezifischen Merkmale sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

3.6 Gesamteindruck

Die **Wohnlage** ist als gute Wohnlage einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie die Verkehrsanbindung sind als gut bis sehr gut zu bewerten.

Das **Grundstück** befindet sich in einem leicht vernachlässigten Pflegezustand. Der überwiegende Gartenanteil ist als Rasenfläche angelegt und nach Südwesten ausgerichtet. Die Außenanlagen sind baultersgemäß vorhanden und entsprechen nach Art und Umfang einfachen heutigen Anforderungen.

Das **Gebäude** weist einen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf. In Bezug auf die energetische Beschaffenheit wurden bereits einzelne Maßnahmen zur Verbesserung durchgeführt, unter anderem die Dämmung der Fassade sowie die Neueindeckung des Daches. Insgesamt ist das Gebäude der Standardstufe 2,7 gemäß den Tabellen der Sachwertrichtlinie zuzuordnen und damit zwischen einfacher und mittlerer Ausstattung einzustufen.

Eine eigenständige Drittverwendungsmöglichkeit wird nicht gesehen.

3.7 Gebäudeberechnungen

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche maßgeblich. Die Wohnfläche sowie die Bruttogrundfläche wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt.

Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck ausreichend; sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

Bruttogrundfläche

Wohngebäude: 461,00 m²

Wohnfläche

WHG I	85,60	m ²
WHG II	76,60	m ²
gesamt	162,20	m²

Anmerkung zur Brutto-Grundfläche:

Nach der DIN 277 ist die Brutto-Grundfläche die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Die Grundrissebene gliedert sich in drei Bereiche:

Bereich a: Überdeckter und allseitig umschlossener Bereich.

Bereich b: Überdeckter, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossener Bereich.

Bereich c: Nicht überdeckter Bereich.

In der Wertermittlung werden die Bereiche a) und b) zusammengefasst. Die Gebäudeteile, die dem Bereich c) zuzuordnen sind, werden als besondere Bauteile bewertet

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 bis 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zuzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besondere Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlage wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (§ 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Schwert-/Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

4.1.2 Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke (§§ 40 Abs. 1, 27 Abs. 2 und § 35 Abs. 1 ImmoWertV).

Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem auch zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen).

Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach VW-RL) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW. Andere Datensammlungen können nur dann herangezogen werden, wenn diese der Qualität der vorgenannten Kaufpreissammlungen, z.B. hinsichtlich Aktualität, umfassender Beschreibung der Grundstücke/Wohnungen sowie Repräsentativität, gleichwertig ist. Eine Quellenangabe ist erforderlich.

Der Vergleichswert kann auch mit Hilfe von Bodenrichtwerten (§ 13 ImmoWertV) oder Immobilienrichtwerten (besondere Gebädefaktoren, gem. § 20 ImmoWertV) abgeleitet werden. Bodenrichtwerte (pro m² Grundstücksfläche) und Immobilienrichtwerte (pro m² Wohn-/ Nutzfläche) sind auf ein lagetypisches Normobjekt bezogen. Diese Richtwerte, aus normierten Kaufpreisen (oder auch Vergleichspreise auf das Richtwertgrundstück/-objekt bezogen) pro Gebiet sachverständig abgeleitet und einem Nachbarschaftsvergleich unterzogen, werden durch den Gutachterausschuss auf einer Karte (analog oder digital) veröffentlicht.

Stehen keine Immobilienrichtwerte zur Verfügung, kann der Vergleichswert aus anderen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ermittelt werden, wenn Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht sind. Ertragsfaktoren, wie Rothertragsvervielfältiger, erlauben i. d. R. nur die Ermittlung eines überschlägigen Vergleichswertes.

4.1.3 Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Verfahren für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rothertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rothertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlage (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlage zeitlich begrenzt.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz "(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich "Reinertragsanteil des Grund und Bodens". Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von "Bodenwert" und "Wert der baulichen und sonstigen Anlagen" zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Bei dem Sachwertverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen
- Abweichende Ertragsverhältnisse
- Sonstige Wertbeeinflussungen

Die Immobilienrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und der Stadt Detmold ermittelt und beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Richtwerte an das jeweils zu bewertende Objekt anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist.

5 Bodenwertermittlung

5.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Flurstückes 463

Der **Bodenrichtwert** beträgt **330,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I - II
Grundstücksfläche	=	700 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	897 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	330,00 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	04.05.2026	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	330,00 €/m²
Fläche (m²)	700	897	×	0,977/1,008 = 0,969
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	I - II	II	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	320,00 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	320,00 €/m²
Fläche			×	897 m²
beitragsfreier Bodenwert			=	287.040,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2026 insgesamt **287.000,00 €**.

6 Sachwertermittlung

Der **Gebäudesachwert** wird nach folgendem Schema ermittelt:

Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß § 36 ImmoWertV, Anlage 4
x
Bezugseinheit des Gebäudes (z. B. BGF)
=
Herstellungskosten der Gebäudeart
x
Baupreisindex
=
Herstellungskosten des Gebäudes am Stichtag
-
Alterswertminderung
=
Gebäudesachwert

Erläuterung der Berechnung des Gebäudesachwertes:

Der Wert für die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Brutto-Grundfläche (BGF) pro m² wird je nach der Bauart und der Bauweise nach den Normalherstellungskosten (NHK) aus der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 ermittelt.

Die NHK sind von der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard abhängig. Abweichungen von der Norm der Gebäudeart hinsichtlich der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und der Drenpelhöhe werden durch Korrekturfaktoren berücksichtigt. Ein rechtlich zulässiger Spitzbodenausbau wird ebenfalls durch einen Zuschlagsfaktor eingerechnet. Die Korrekturfaktoren sind Bestandteil des Sachwertmodells der AGVGA NRW. Setzt sich ein Gebäude aus mehreren Gebäudearten zusammen, so werden die Normalherstellungskosten anteilig für jede Gebäudeart ermittelt und mit der zugehörigen BGF multipliziert.

Der Ausstattungsstandard wird einheitlich angesetzt.

Beim Bewertungsobjekt liegen zwei Gebäudearten vor:

Nr.	Gebäudeart	Geschosse
1.12	Zweifamilienhaus	EG, OG, DG nicht ausgebaut, unterkellert

Ermittlung des Ausstattungsstandards - Wohngebäude

Der Ausstattungsstandard wird über die Gebäudestandardkennzahl (GSK) ermittelt. Die vorhandene Ausstattung wird in 5 Standardstufen eingeordnet. Liegen Ausstattungsmerkmale in verschiedenen Stufen vor, erfolgt die Zuordnung anteilig.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Auswertung genannt:

Gebäudeart	Nr.	Stufenwertigkeit	Ausstattungsstandard
Zweifamilienhaus	1.12	0,803	2,76

Baupreisindex

Als Baupreisindex wird der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden im gesamten Bundesgebiet, einschl. Umsatzsteuer, mit dem Basisjahr 2010 verwendet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.

Alterswertminderung - Wohngebäude

Diese ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Beurteilungszeitraum. Die Berechnung der Alterswertminderung erfolgt linear.

Der Beurteilungszeitraum entspricht der üblichen Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes.

Im Sachwertmodell der AGVGA NRW wird der Beurteilungszeitraum im Allgemeinen auf 80 Jahre festgelegt.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) und dem Alter. Durch Instandsetzungen oder Modernisierungen auf der einen Seite und durch unterlassene Instandsetzung auf der anderen Seite kann sich die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Wert der Außen- und sonstigen Anlagen

Diese Anlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert angesetzt. Bei den Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist dies der Wert für die Leitungen auf dem Grundstück einschließlich der Anschlussbeiträge für die Versorgungseinrichtungen. Der Kanalanschlussbeitrag ist im Bodenwert enthalten.

Einige Anlagen, hierzu zählen z. B. Stützmauern, die die Grundstücksqualität sichern oder eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen, und übliche Zier- und Nutzgärten, sind im Bodenwert enthalten bzw. werden nicht von jedem potenziellen Käufer berücksichtigt, da sie für ihn nicht nützlich erscheinen. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden berücksichtigt.

Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 ImmoWertV) fallen eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese Merkmale werden berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Berücksichtigung erfolgt durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise.

Die Wertminderung wegen, evtl. in der Baubeschreibung aufgezeigten Baumängel und Bauschäden, erfolgt auf der Grundlage der für ihre Beseitigung erforderlichen Kosten. Sind Baumängel vorhanden, die sich nicht beseitigen lassen, wird die durch sie hervorgerufene Wertminderung nach Erfahrungssätzen berücksichtigt.

Die marktgerechte Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird somit im Wesentlichen nach Erfahrungssätzen sachverständig geschätzt.

Sachwertfaktor

In den meisten Fällen weicht der Verkehrswert von dem im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnis ab. So werden z.B. teure, vielfach sehr individuelle Objekte im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt, während preiswerte, aber intakte Objekte in sehr guter Lage tlw. mit Zuschlägen gehandelt werden). Generell hängt die vom Markt vorgenommene Anpassung insbesondere ab von der Lage, dem relativen Preisniveau, und natürlich der allgemeinen Marktgängigkeit der Objektart, dazu kommen weitere individuelle Faktoren wie Ausstattung, Unterhaltungszustand etc.

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Lippe beobachtet diese Tendenzen mithilfe der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt.

Energetische Ausstattung und deren Berücksichtigung in der Verkehrswertermittlung

Eine zusätzliche Berücksichtigung kommt nur dann in Betracht, wenn die energetischen Eigenschaften des zu bewertenden Objekts erheblich von den durchschnittlichen bauwerks- und baujahrspezifischen energetischen Eigenschaften abweichen, die den herangezogenen Kaufpreisen bebauter Grundstücke, dem Liegenschaftszinssatz, Vergleichs- oder Sachwertfaktor zugrunde liegen. In diesem Fall können die energetischen Abweichungen differenziell als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ (boG) ergänzend berücksichtigt werden.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass bei Anwendung des Sachwertverfahrens auf der Grundlage der auf 2010 bezogenen „modellhaften Normalherstellungskosten“ nach Anl. 6 der ImmoWertV davon ausgegangen werden muss, dass die seither gestiegenen energetischen Anforderungen mit dem Baupreisindex berücksichtigt werden und somit in die Sachwertermittlung eingehen, und zwar selbst dann, wenn die bauliche Anlage nicht „nachgerüstet“ wurde.

6.1 Sachwertermittlung

Brutto-Grundfläche Gebäude		rd. 461,00 m ²
Die Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) wurden nach NHK 2010, der Zahl der Vollgeschosse und Gebäudestandardstufen mit ermittelt.		607,00 €/m ²
Der zum Bewertungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (2010 = 100) beträgt nach Mitteilung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 1. Quartal 2026		1,935 Punkte
Regionalfaktor		1,0
Quadratmeterpreis zum Bewertungsstichtag	607,00 €/m ² x 1,935	= 1.175,00 €/m ²
Regionalfaktor (Korrekturfaktor für das Kreisgebiet)		1,00
Berechnung:	461 m ² x 1.175,00 €/m ² x 1,00	541.675,00 €
Herstellungskosten am Stichtag		rd. 542.000,00 €
Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)		
Baujahr der Gebäudesubstanz:	1906	
Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes beträgt	80 Jahre	
die Restnutzungsdauer beträgt	24 Jahre	
Es wird die lineare Altersabschreibung gewählt		
RND/GND	= 0,3 %	162.600,00 €
Wert der baulichen Anlage am Stichtag		163.000,00 €
Nebengebäude (Anbau)		10.000,00 €
Außen- und sonstige Anlagen (Mängelfreier Zeitwert)		17.500,00 €
In diesem Zeitwert sind berücksichtigt:		
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	13.000,00 €	
Bodenbefestigungen	1.000,00 €	
Sonstiges (1 Geräteschuppen, 1 Gartenhütte, kl. Teich, Stützmauer, 3-stufige Treppe zum Eingang Anbau)	3.500,00 €	
Besondere Bauteile und Einrichtungen (mängelfrei)		10.500,00 €
3-stufige Hauseingangstreppe	2.000,00 €	
2 Markisen	500,00 €	
1 Gaube	8.000,00 €	
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		
Bodenwertanteil	287.000,00 €	
Wohngebäude	163.000,00 €	
Besondere Bauteile	10.500,00 €	
Nebengebäude	10.000,00 €	
Zeitwert der Außenanlagen	<u>17.500,00 €</u>	
Vorläufiger Sachwert		488.000,00 €

Die vom Gutachterausschuss ermittelte statistische Analyse der Sachwertfaktoren, abgeleitet aus den Kaufverträgen von Ein- und Zweifamilienhäusern, bereinigt um Mängel und selbständig verwertbaren Grundstücksteile, ergibt unter Anwendung von Korrekturfaktoren für die Grundstücksgröße und den vorläufigen Sachwert einen Sachwertfaktor in Höhe von 0,80.

Der Sachwertfaktor wird mit 0,80 angesetzt.

Daraus ergibt sich:

488.000,00 € x 0,80 = 390.400,00 €	rd. 390.000,00 €
------------------------------------	------------------

6.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel und -schäden:

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellten Baumängel und Bauschäden wurden z.T. bereits durch die Alterswertminderung erfasst.

Darüber hinaus wird ein Abschlag in Höhe von 10.000,00 € vorgenommen für die Feuchtigkeitsmängel im Kellerbereich und die Feuchtigkeitseinwirkung am Schornstein.

- 10.000,00 €

Wirtschaftliche Wertminderung:

gefangene Räume, ca. 3 % Abschlag

- 12.000,00 €

Sonstige Wertbeeinflussung:

Asbestbelastung kann nicht ausgeschlossen werden.

Dachgeschossausbau und Anbau baurechtlich nicht gesichert.

Der hieraus resultierende Abschlag wird pauschal mit 5 % des marktangepassten Sachwertes angesetzt.

- 20.000,00 €

Trotz fehlender baurechtlicher Genehmigung wird für das Dachgeschoss ein Nutzungswert von ca. 15.000,00 € angesetzt.

+ 15.000,00 €

Insgesamt:

- 27.000,00 €

Daraus ergibt sich:

Marktangepasster Sachwert

390.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 27.000,00 €

Sachwert

363.000,00 €

Der Sachwert beträgt somit rd.

365.000,00 €

7 Wertermittlung mithilfe des Indirekten Vergleichswertverfahrens

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold u. a. für Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte ermittelt. Diese werden aus Kaufpreisen als lagetypischer Wert abgeleitet.

Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Nicht enthalten sind Nebengebäude, besondere Einrichtungen sowie eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden). Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist. Die Umrechnungskoeffizienten wurden, wie auch die Immobilienrichtwerte, im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Lippe hat zum Stichtag 01.01.2026 den Immobilienrichtwert für die Zone, in der die Bewertungsfläche liegt, zu **2.120,00 €/m²** Wohn- und Nutzfläche ermittelt.

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf folgende Merkmale - jeweils mängelfrei und ohne Nebengebäude und Garagen:

Lage und Wert	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt
Ortsteil	Detmold	Detmold
Immobilienrichtwert	2.120 €	2.120 €
Beschreibende Merkmale (Gebäude)		
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser	Zweifamilienhaus
Lagewert	300	324
Wohnfläche	140 m ²	162 m ²
Baujahr	1978	1906
Anzahl der Wohneinheiten	1	2
Optik	normal ansprechend	normal ansprechend
Anzahl der Geschosse	1	2
Ausstattungsklasse	mittel	mittel
Grundstücksgröße	600 m ²	897 m ²
Beschreibende Merkmale (Grundstück)		
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei

Abweichungen in den Merkmalen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlicht sind, lassen sich für die Merkmale Lagewert, Baugrundstücksfläche, Gebäudeart, Optischer Eindruck, Alter und Wohnfläche, die Immobilienrichtwerte wie folgt anpassen:

Immobilienrichtwert	2.120,00 €				
	a		b		b/a
Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten	
Lagewert	300	108,6	324	110,0	1,013
Wohnfläche	140 m ²	100	162 m ²	93,9	0,939
Anzahl der Einheiten	1	100	2	97,3	0,973
Optik	normal ansprechend	100	normal ansprechend	100	1,000
Baugrundstücksfläche	600	100	897	106,1	1,061
Gesamtumrechnungskoeffizient					0,982
Umgerechneter Immobilienrichtwert			2.120 €/m ² x 0,98 =	2.077,60	
Vergleichswert				2.077,00 €/m²	

Damit ergibt sich der Immobilienrichtwert zu

$$162 \text{ m}^2 \times 2.077 \text{ €/m}^2 = 336.474,00 \text{ €} = 336.000,00 \text{ €}$$

Sonstige Wertbeeinflussungen

Besondere Bauteile	+ 10.500,00 €
Nebengebäude (Anbau)	+ 10.000,00 €
siehe Sachwertverfahren, Seite 23	- 27.000,00 €
gesamt	- 6.500,00 €

Vorläufiger Vergleichswert = 329.500,00 €

Vergleichswert rd. 330.000,00 €

8 Verkehrswert

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV.

Der indirekte Vergleichswert wird lediglich als stützendes Verfahren herangezogen. Der Verkehrswert wird vorrangig aus dem Sachwertverfahren abgeleitet, da im indirekten Vergleichswertverfahren mit Durchschnittswerten und typisierten Objektmerkmalen gearbeitet wird. Objektspezifische Einflüsse, insbesondere die abweichende Grundstücksgröße sowie die individuellen baulichen Besonderheiten des Bewertungsobjekts, werden hierbei nur eingeschränkt berücksichtigt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Indirekter Vergleichswert	Sachwert
Wohnhaus	330.000,00 €	365.000,00 €
Summe	330.000,00 €	365.000,00 €

Die Sachverständige ermittelt den unbelasteten Verkehrswert des Zweifamilienhauses

Gemarkung Detmold
 Flur 16
 Flurstück 467
 Marienstraße 11
 32756 Detmold

zum Wertermittlungstichtag **04.05.2026**

mit rd. **365.000 €**

Dies entspricht rd. 2.255,00 €/m² der gesamten Wohnfläche.

Plausibilisierung:

Lt. Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Lippe und Detmold liegen die Durchschnittspreise (Ø Preis/m² Wohnfläche) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Altersklasse 1950 - 1974 mit einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 615 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 150 m², bei 1.660,00 €/m² und einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis bei 240.800 €.

Anmerkung:

Der ermittelte Verkehrswert liegt mit rd. 2.255,00 €/m² Wohnfläche oberhalb des Durchschnittswertes von rd. 1.660,00 €/m². Dies ist insbesondere durch die deutlich größere Grundstücksfläche und die zusätzlichen baulichen Nutzungsbereiche im Dachgeschoss und im rückwärtigen Anbau zu erklären.

Detmold, den 26. Mai 2026

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. Martina Kraus, ö.b.u.v.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet nicht für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen ebenfalls nicht der Haftung.

9 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WoFIV:

Wohnflächenverordnung, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

DIN 277:

Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz

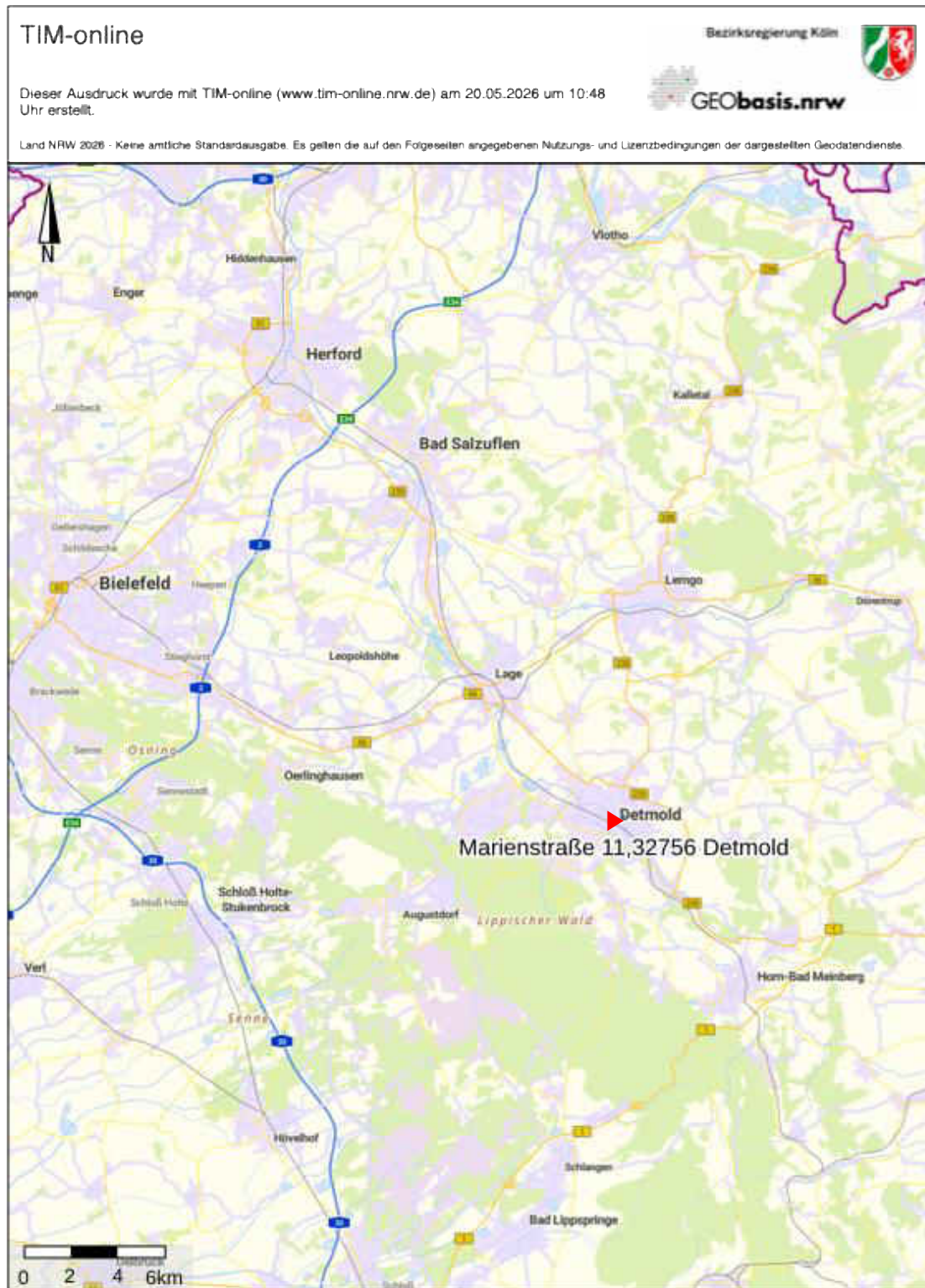
9.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV
- [2] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold [Hrsg.]: Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Lippe

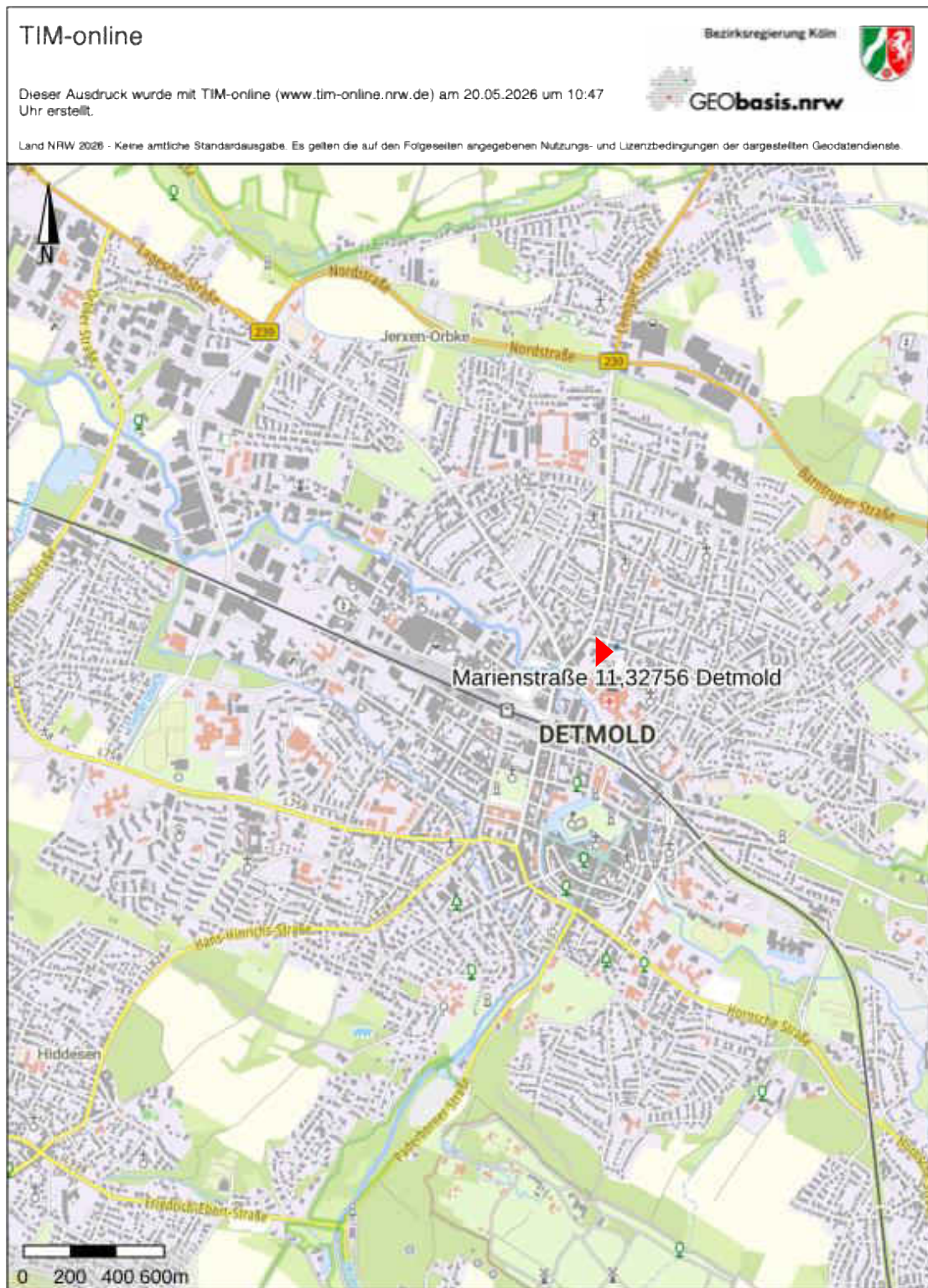
9.2 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01 2 Übersichtskarten
- Anlage 02 Luftbild
- Anlage 03 Auszug aus dem Liegenschaftskataster und -buch
- Anlage 04 Erläuterungen zum Bodenrichtwert
- Anlage 05 Erläuterungen zum Immobilienrichtwert
- Anlage 06 Genehmigungs- und Bauantragspläne
- Anlage 06 Fotodokumentation

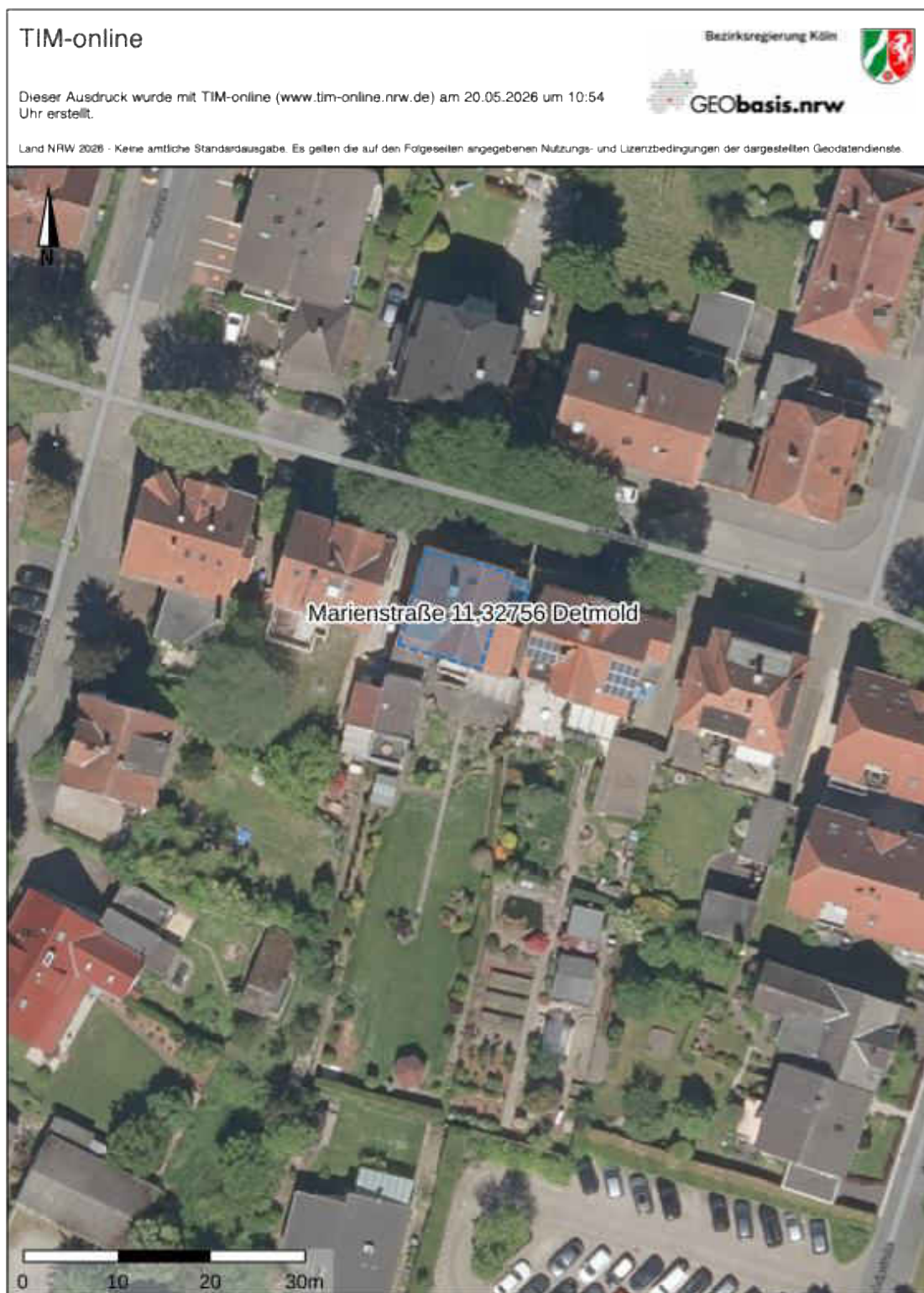
Anlage 1: Übersichtskarte



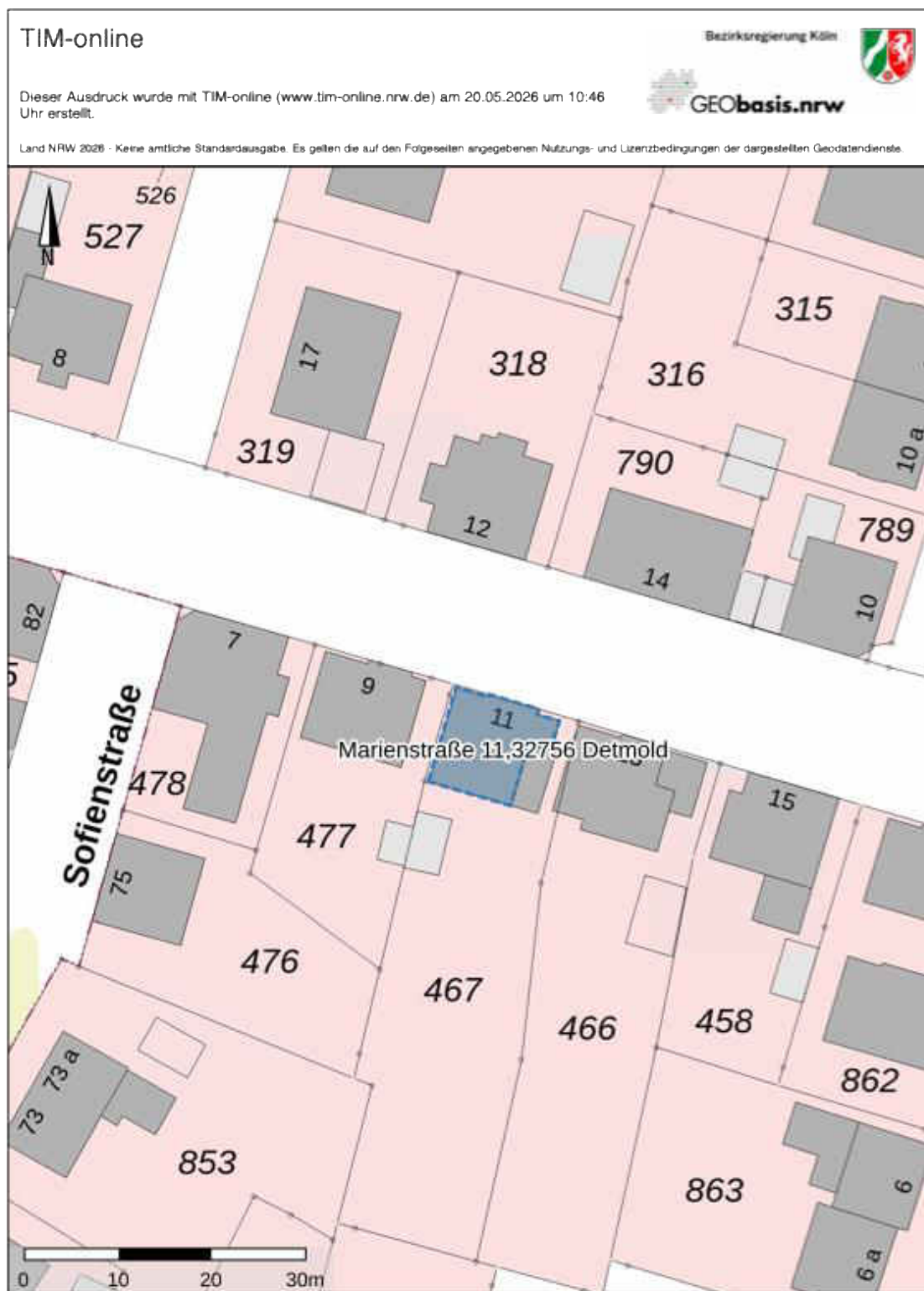
Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 2: Luftbild



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Anlage 4: Erläuterungen zum Bodenrichtwert

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	2160012
Bodenrichtwert	330 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	290 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	324

Tabelle 1: Richtwerddetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines 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 alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalsbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse 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 Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach 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.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 04.05.2026 aus BORIS-NRW

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

Anlage 5: Erläuterungen zum Immobilienrichtwert

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 Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Ortsteil	Detmold
Immobilienrichtwertnummer	1216000
Immobilienrichtwert	2120 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1978
Wohnfläche	140 m²
Ausstattungsstufe	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1
Anzahl der Geschosse	1
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1
Optik	normal ansprechend
Alter	45 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragsfrei
Grundstücksgröße	600 m²
Boden-/Lagerwert	300 €/m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Optik: normal ansprechend
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagerwerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Anwendung

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten.

Ausgabe gefertigt am 04.05.2026 aus BORIS-NRW

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

- 3 -

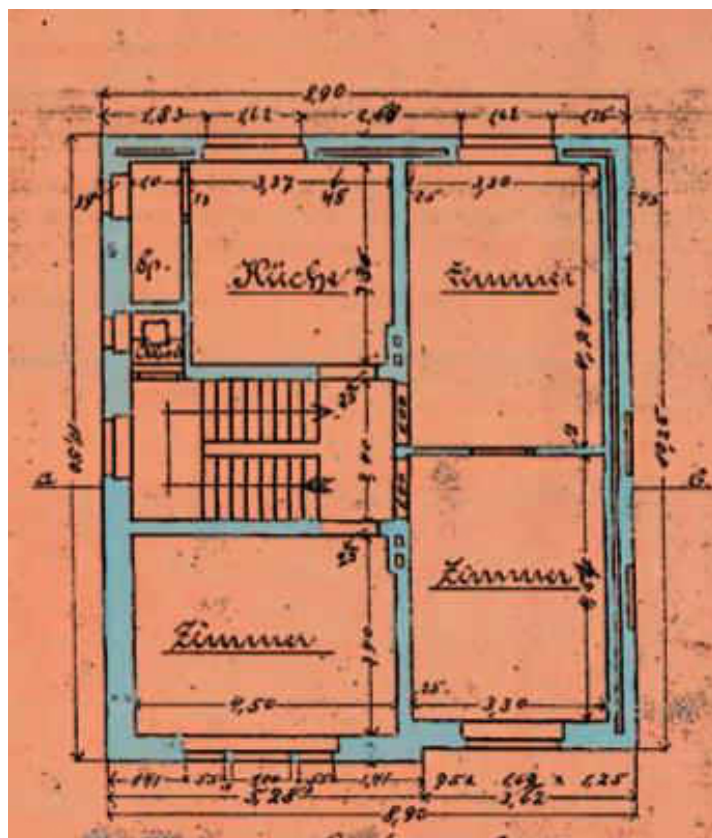
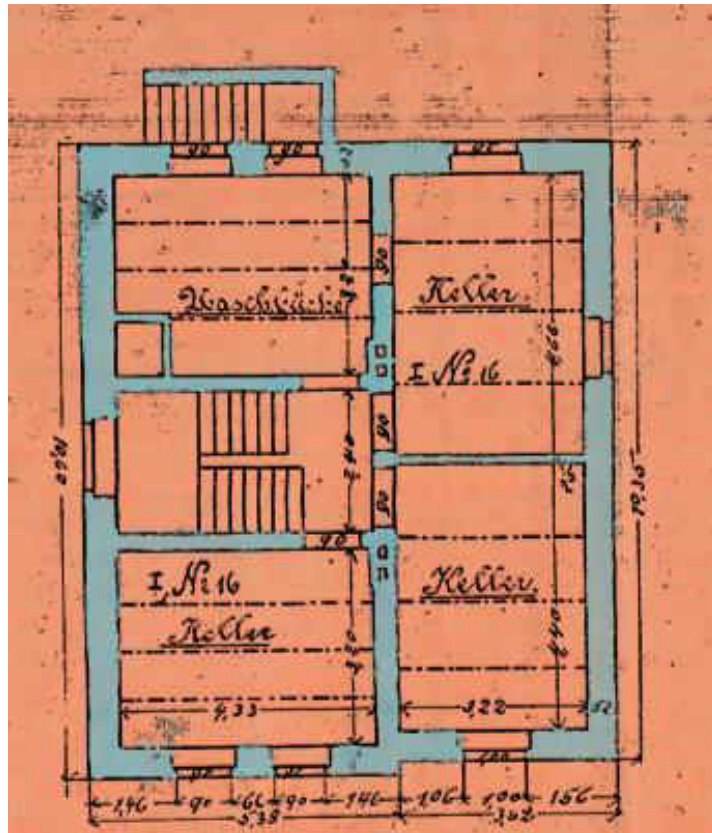
Anlage 6: Genehmigungspläne (1924)

Lageplan



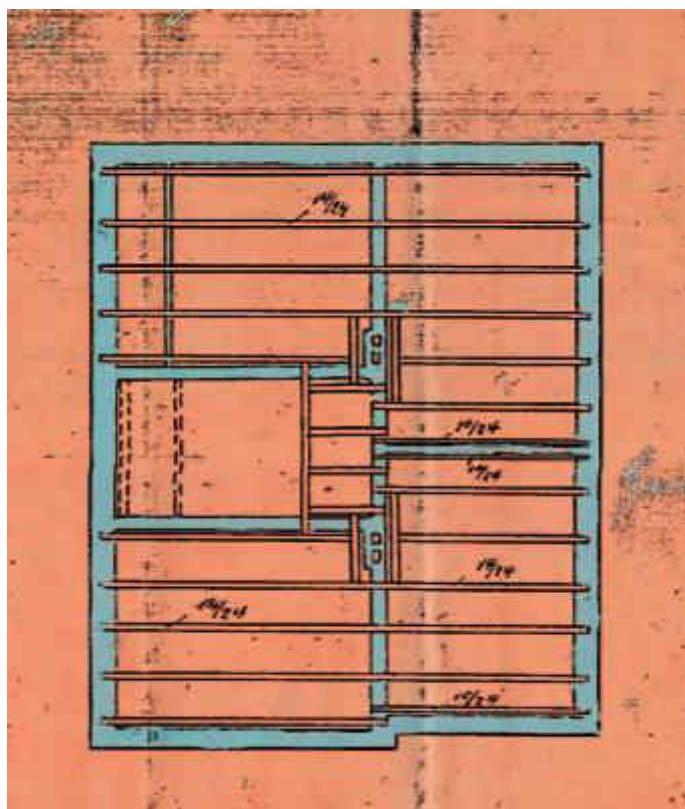
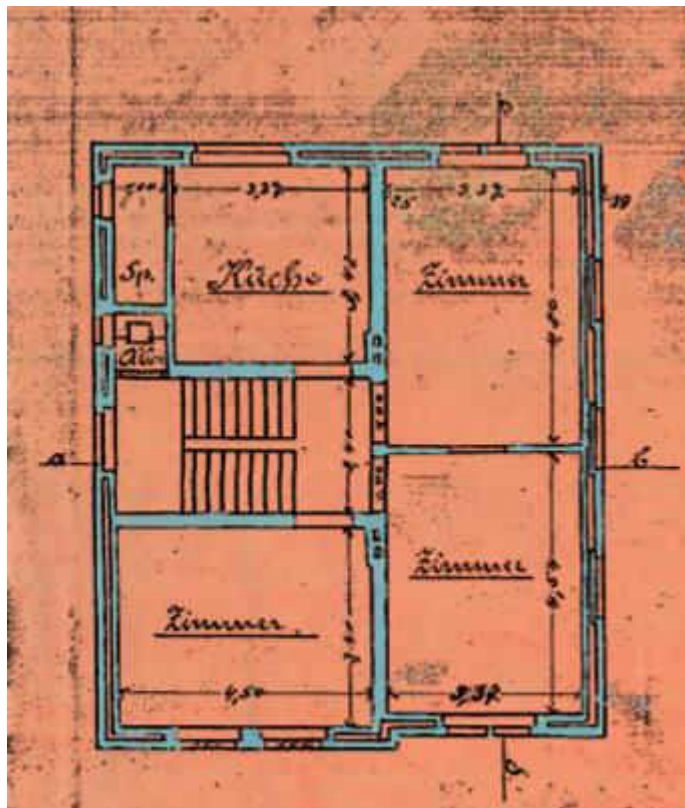
Anlage 6: Genehmigungspläne (1905)

Grundriss Keller- und Erdgeschoß



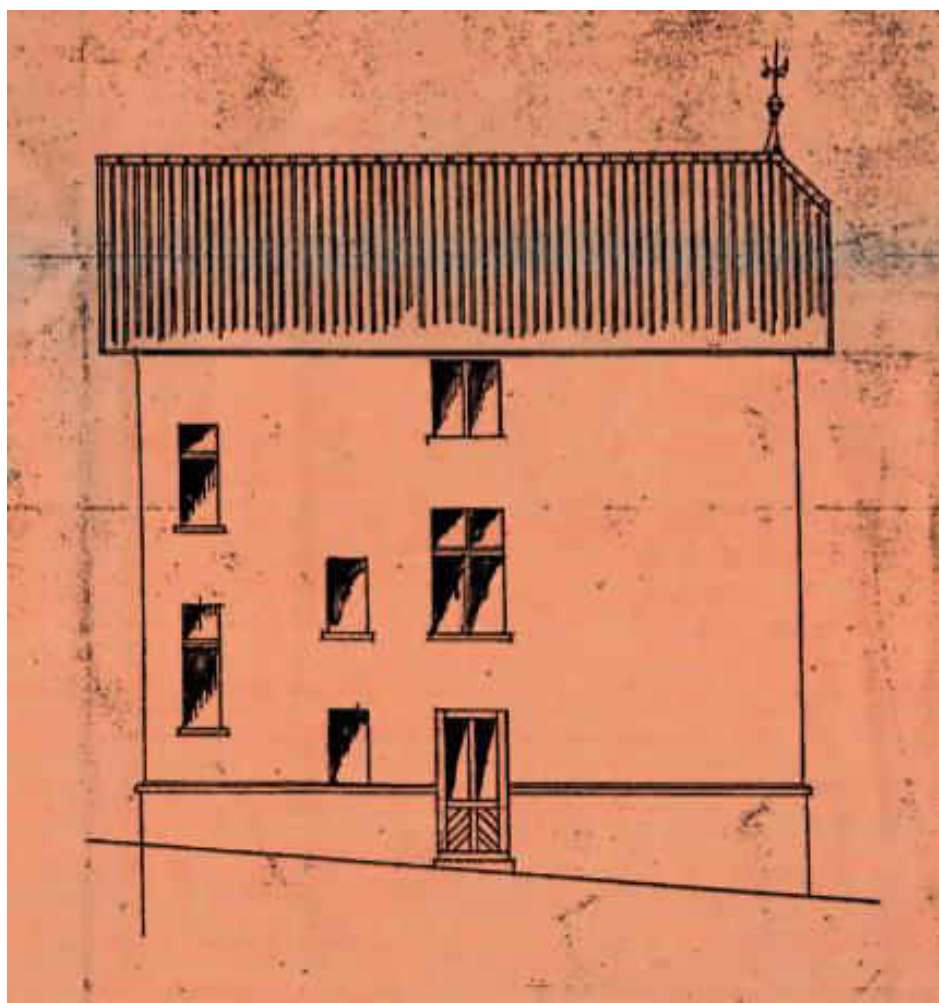
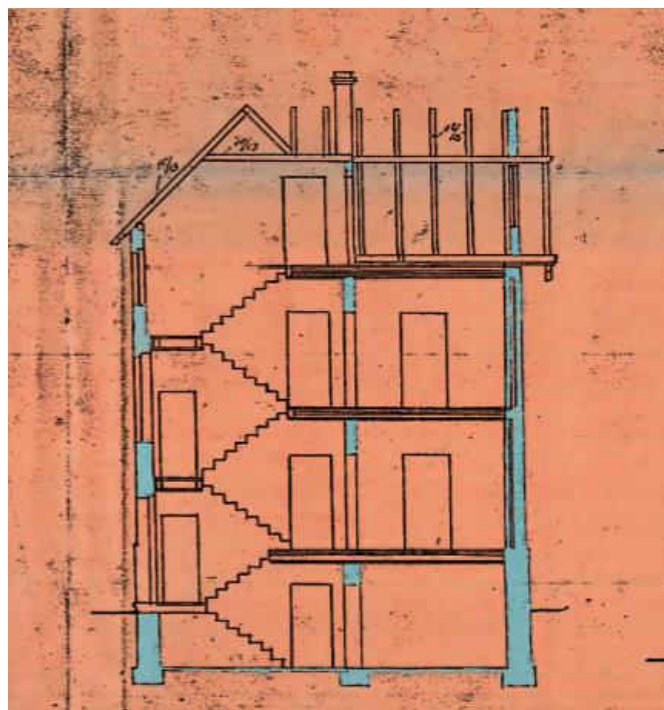
Anlage 6: Genehmigungspläne (1905)

Grundriss Ober- und Dachgeschoss



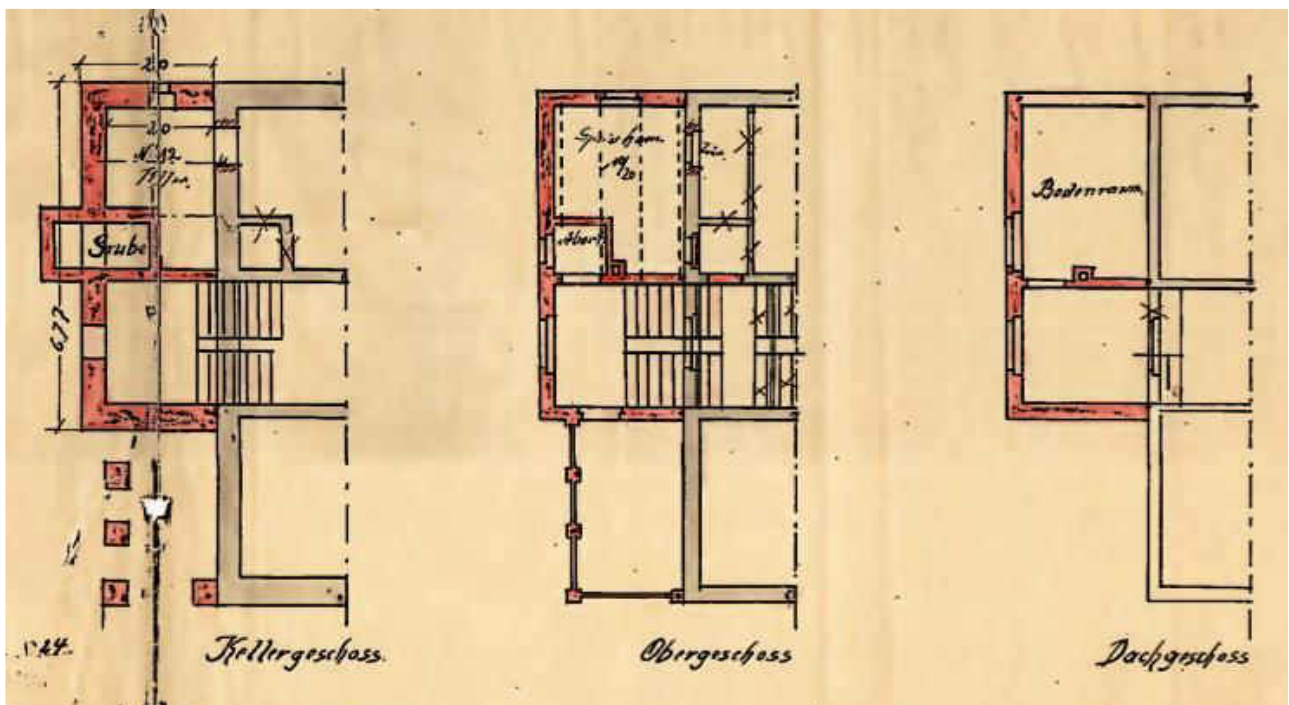
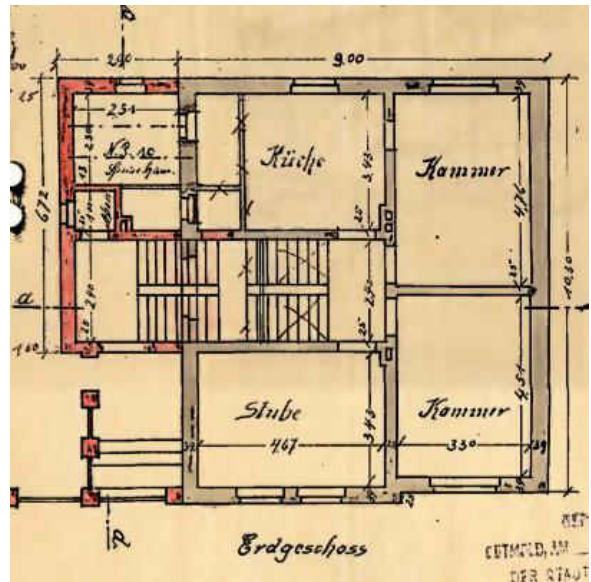
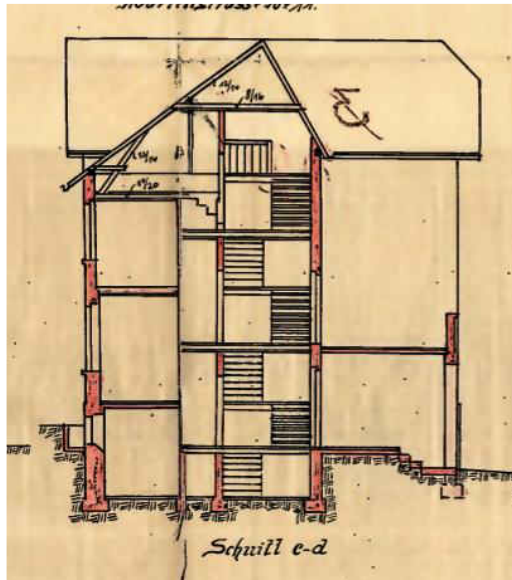
Anlage 5: Genehmigungspläne (1905)

Ansichten und Schnitt



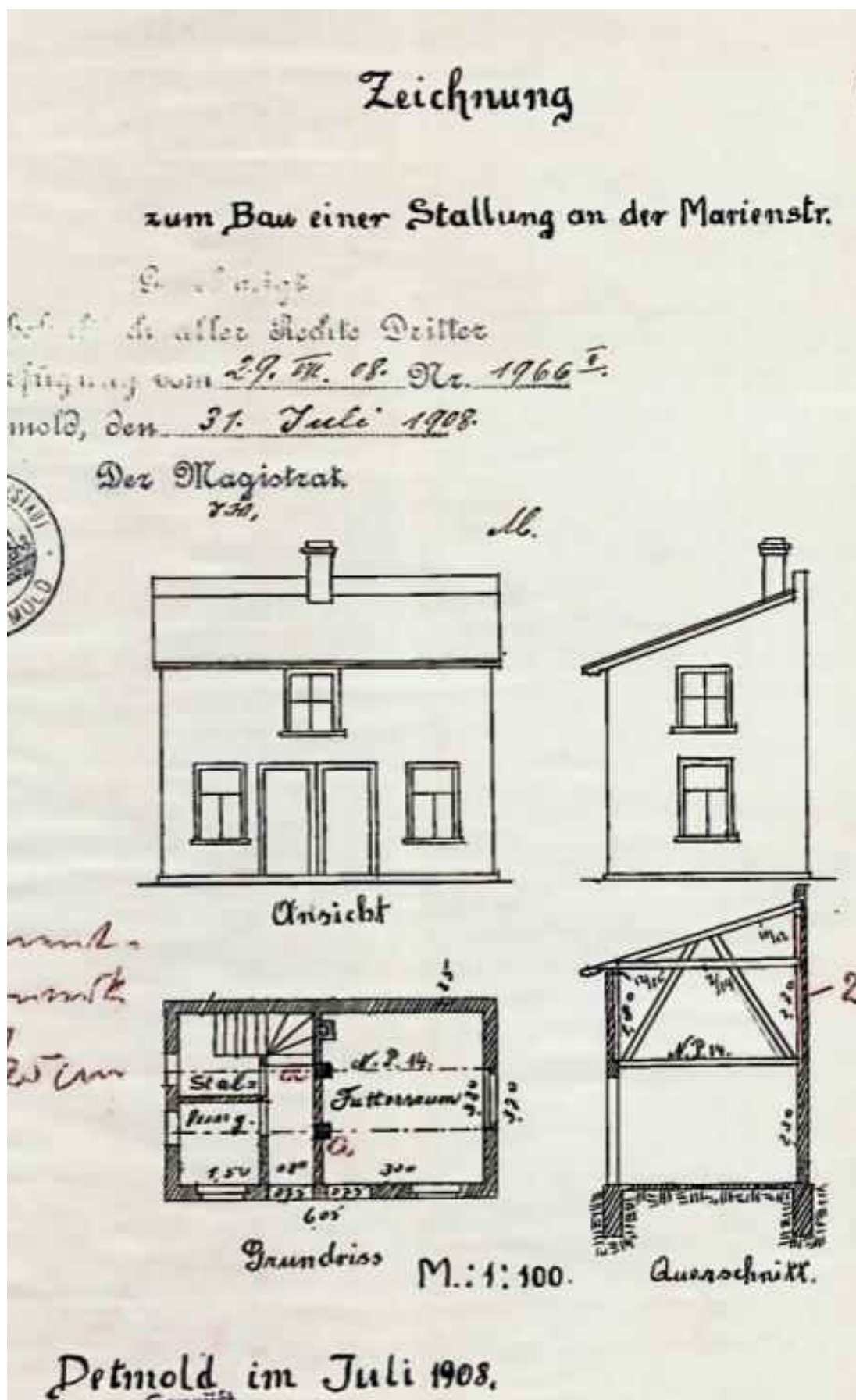
Anlage 6: Genehmigungspläne (1924)

Schnitt und Grundrisse



Anlage 6: Genehmigungspläne (1908) vom Stall (rückwärtiger Anbau)

Schnitt, Ansicht, Grundriss



Anlage 7: Fotos



Eingangssituation Anbau mit Feuchteschäden



Ansicht von Süden/Gartenseite



Hinterer Teil des Anbaus



Ansicht von Nord-Osten



Ansicht von Norden



Hauseingang aktuell



Ansicht von Nord-Westen/Anbau



Anbau

Anlage 7: Fotos



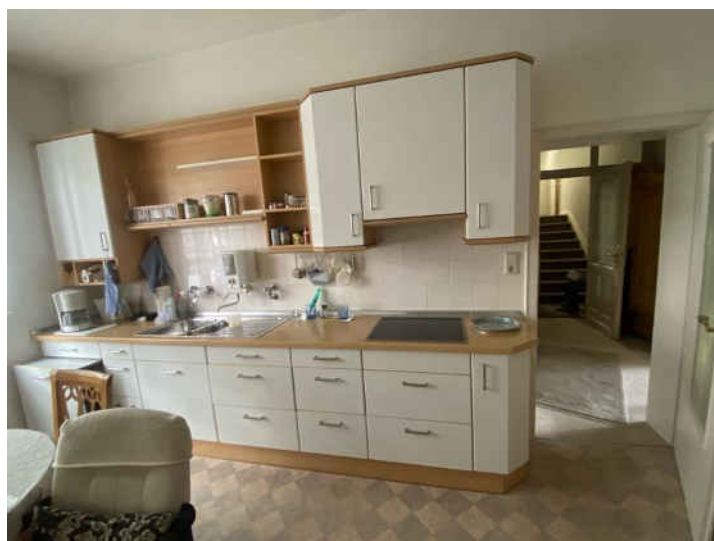
Bad im Dachgeschoss



Bad im Hochparterre/WHG I



WC im Erdgeschoss



Küche im Hochparterre/WHG I



Zugang Dachgeschoss

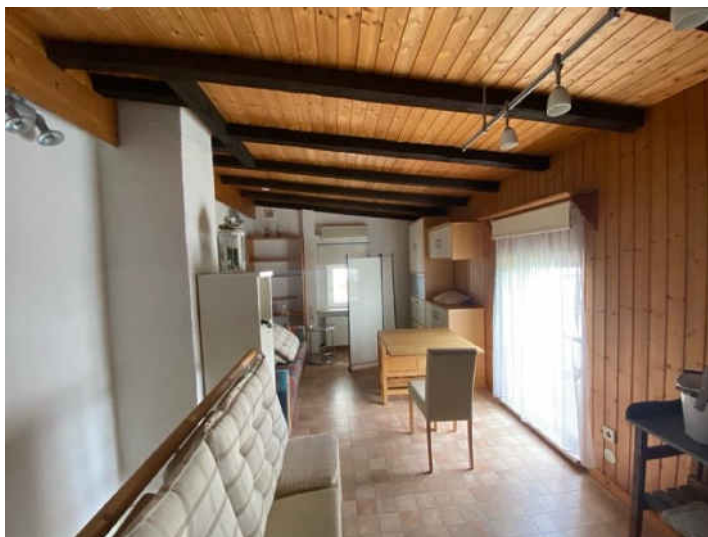


Bad im Obergeschoss/WHG II

Anlage 7: Fotos



Küche im Anbau



Wohnbereich im Anbau/Obergeschoss



Bad im Anbau



Heizkessel



Zugang zum Kellergeschoß



Bad im Kellergeschoß



Wasserkessel und Feuchteschäden

Anlage 7: Fotos



Feuchteschaden Schornstein



Putz- und Korrosionsschäden 2. Eingang Anbau



Witterungseinflüsse Holzstütze



Putz- und Anstrichschäden im Kellergeschoss



Putzschäden an Fassade



Putzschäden an Fassade