



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL
Architekt und Sachverständiger
33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Straße 3
32756 Detmold

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



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

Aktenzeichen Gericht 21 K 37/25
Datum 25.03.2026
Register 2025/1641
LÜBECKER STRASSE 16C / DETMOLD

1. Ausfertigung
Korrigierte Fassung

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

Verkehrswertgutachten

Zweck des Gutachtens

Zwangsversteigerung

Gegenstand

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

Detmold
Detmold
25004

über ein bebautes Grundstück
in

Detmold
Diestelbruch
Lübecker Straße 16C

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

24.10.2025

Verkehrswert

310.000 €



Gliederung

- 1.0 **Auftrag**
 - 1.1 Ortsbesichtigung

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

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

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

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

 - 6.0 **Anlagen**
 - 6.1 Bilder
 - 6.2 Auszug Bodenrichtwert / Immobilienrichtwert
 - 6.3 Auszug Planungsrecht
 - 6.4 Auszug Liegenschaftskataster
 - 6.5 Auszug Grundbuch
 - 6.6 Baupläne / Skizzen
 - 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis
 - 6.8 Auszug Verträge
 - 6.9 Sonstiges
- Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Lübecker Straße 16C
Gemeinde/Stadt	Detmold

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Detmold
Blatt	25004
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch
Lfd.Nr. 4

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Detmold
Grundbuchblatt	25004
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Leistrup-Meiersfeld
Flur	3
Flurstück	1349
Lage	Lübecker Straße 16C
Gesamtgröße	292 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	<p>Das Grundstück befindet sich in einer Siedlung, die sich im Hauptsiedlungsbereich von Diestelbruch entwickelt hat. Diestelbruch liegt östlich vom Detmolder Stadtkern. Dort finden sich in der Hauptsache Nutzungen des individuellen Wohnens. Die Gebäude entstanden im Wesentlichen zu ähnlichen Bauzeiten.</p> <p>Entfernungen vom Grundstück:</p> <table><tr><td>der Ortskern von Detmold (Theater)</td><td>etwa 5,4 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>5,1 km</td></tr><tr><td>eine Kindertagesstätte</td><td>1,8 km</td></tr><tr><td>ein Verbrauchermarkt (übliches Sortiment)</td><td>0,6 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>0,5 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>5,6 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>0,4 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Detmold</td><td>6,2 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Horn</td><td>11,1 km</td></tr><tr><td>die A2 Auffahrt Ostwestfalen-Lippe</td><td>31,3 km</td></tr><tr><td>die A2 Auffahrt Bad Eilsen</td><td>47,1 km</td></tr><tr><td>die A33 Auffahrt Paderborn-Elsen</td><td>34,4 km</td></tr></table>	der Ortskern von Detmold (Theater)	etwa 5,4 km	eine Apotheke	5,1 km	eine Kindertagesstätte	1,8 km	ein Verbrauchermarkt (übliches Sortiment)	0,6 km	eine Grundschule	0,5 km	ein Gymnasium	5,6 km	eine Bushaltestelle	0,4 km	der Bahnhof in Detmold	6,2 km	der Bahnhof in Horn	11,1 km	die A2 Auffahrt Ostwestfalen-Lippe	31,3 km	die A2 Auffahrt Bad Eilsen	47,1 km	die A33 Auffahrt Paderborn-Elsen	34,4 km
der Ortskern von Detmold (Theater)	etwa 5,4 km																								
eine Apotheke	5,1 km																								
eine Kindertagesstätte	1,8 km																								
ein Verbrauchermarkt (übliches Sortiment)	0,6 km																								
eine Grundschule	0,5 km																								
ein Gymnasium	5,6 km																								
eine Bushaltestelle	0,4 km																								
der Bahnhof in Detmold	6,2 km																								
der Bahnhof in Horn	11,1 km																								
die A2 Auffahrt Ostwestfalen-Lippe	31,3 km																								
die A2 Auffahrt Bad Eilsen	47,1 km																								
die A33 Auffahrt Paderborn-Elsen	34,4 km																								
Vor- und Nachteile der Lage	<p>Ruhige Wohnlage, mittlere Reputation, eingeschränktes Infrastrukturangebot, Bushaltestelle gut erreichbar, gute ÖPNV-Anbindung, mäßige Fernstraßenanbindung</p>																								
Besondere Bodenverhältnisse	<p>Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus. Besonderheiten sind mir nicht bekannt.</p>																								
Entwicklungsfähigkeit	<p>Baureifes Land</p>																								
Straße	<p>Einfache Anliegerstraße ohne Gehweg</p>																								



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Detmold jeweils zum 31.12.:		
	2022	75.089	
	2017	74.353	
	2012	73.602	
	2007	83.583	
	2002	74.122	
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte Rang 188 in NRW von 396 je Einwohner		24.771 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn Bushaltestelle gut erreichbar		
Straßenanbindung	Die Autobahn A2 und die A33 sind in etwa 30-45 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Bielefeld, Herford, Altenbeken		
Nächste Großstadt	Bielefeld, Paderborn		
Kindertagesstätte	In Diestelbruch		
Schulen	Grundschule in Diestelbruch, sonst in Detmold		
Einkaufsmöglichkeit	Kleinerer Verbrauchermarkt in Diestelbruch, sonst in Detmold		
Medizinische Versorgung	In Detmold		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt nicht vor
Regelung nach BauGB	§34 (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile)
Zulässige Nutzung	Regelt §34 BauGB in Anlehnung an §4 BauNVO, so meine Rechtsauffassung <i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen



Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Trapezförmig
Max. Breite	Etwa 11 Meter
Max. Tiefe	Etwa 28 Meter
Höhendifferenz	Etwa 1 Meter
Höhenlage NHN	Etwa 199 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas
Entwässerung	Öffentlicher Kanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Abgegolten, laut Auskunft
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Abgegolten, laut Auskunft
Baulasten	Es liegen keine Baulasten vor
Grundbucheintragungen Herrschende Rechte	Keine Eintragungen im BV Eintragungen in fremden Grundbüchern sind nicht bekannt
Dienende Rechte in Abt. II	<u>Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit</u> (Verlegung und Unterhaltung eines Kanals nebst Betretungsrecht) dienendes Grundstück Flurstück 486 Flur 3 herrschendes Grundstück Flurstück 102 Flur 3 für den jeweiligen Eigentümer
Beiträge für Hausanschlüsse	
Wasser	Als bezahlt unterstellt
Strom	Als bezahlt unterstellt
Erdgas	Als bezahlt unterstellt



Immissionen	Waren am Ortstermin nicht feststellbar
Bindungen	
Denkmalschutz	Liegt nicht vor
Wasserschutzgebiet	Liegt nicht vor
Überschwemmungsgebiet	Liegt nicht vor
Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor
Altlasten	Sind nicht bekannt. Am Ortstermin habe ich
Bodenverunreinigungen	keine weiteren Verdachtsanhaltspunkte gewinnen können
Schmutzwasserkanaldichtigkeit	Das Gebäude liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor. Ich unterstelle kein durchgängig dichtes Abwassersystem. Die Regeln der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW sind zu beachten.



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Doppelhaushälfte

Baujahr	Errichtung	1996
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohnhaus mit 1 Wohnung	
Bauweise		
Kellerausführung	Vollkeller	
Vollgeschoss	Erdgeschoss	
Dachgeschoss	Ausgebaut	
Konstruktion	Massivbau	
Fundamente	Stahlbetonplatte unterstellt	
Tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Kalksandstein und Stahlbetonaußenwände erkennbar Ziegelstein unterstellt	
Nicht tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Kalksandstein unterstellt Trockenbaukonstruktionen und Leichtmauerwerk unterstellt	
Feuchtigkeitssperren		
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt	
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Drainage	Keine sichere Aussage möglich	
Dachausführung		
Dachform	Satteldächer	
Tragwerk	Übliche Nadelholzkonstruktion	
Dachbelag	Betonfalzziegel aus der Bauzeit	
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre Zinkblech	
Dämmung	Standarddämmung aus der Bauzeit unterstellt	



Treppen	
Tragwerk	Holz-System-Treppe
Belag	Holz
Geländer	Holz
Decken	
über Kellergeschoss	Stahlbetonplatte
über Erdgeschoss	Stahlbetonplatte
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel im Wohnbereich	Holzprofile, lackiert, aus der Bauzeit damalige Isolierverglasung
Rollläden/Sonnenschutz	Rollläden aus Kunststoffpanzer in bauzeittypischen Rollladenkästen, soweit erkennbar Handbetrieb
Fassade	Bauzeittypischer zweilagiger Außenputz
Innenwandbekleidungen	
im Nutzbereich im Wohnbereich im Bad/Toilette	In der Hauptsache Farbbeschichtung Innenputz und Farbbeschichtungen, Tapeten, Strukturputz Wandfliesen, mittelformatig bis großformatig, aus der Bauzeit und teilweise saniert. unterschiedliche Anbringungshöhen (150 cm bis raumhoch)
Deckenbekleidungen	
im Nutzbereich im Wohnbereich	Überwiegend Farbbeschichtungen Innenputz mit Farbbeschichtungen, Tapeten, furnierte Holzpaneele
Dachbekleidungen	Trockenbaukonstruktion mit Farbbeschichtungen, Tapeten, furnierte Holzpaneele



Fußböden im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Schwimmender Estrich, mit verbesserten Oberbelägen Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Standardtüren aus der Bauzeit Holzwerkstoff-Türen und Zargen aus der Bauzeit
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Kunststoff erkennbar Kunststoff unterstellt
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Wärmeverteilnetz Dämmung	Erdgas Brennwertkessel, saniert Fertigradiatoren, teilweise Fußbodenheizung im EG Stahlrohre unterstellt Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt
Bäder und Toiletten	Toilettenraum im Erdgeschoss Bad im Dachgeschoss
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Zentral, durch den Wärmeerzeuger Kupfer und Verbundrohr erkennbar Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt Verbesserte Ausstattung zur Bauzeit Verbesserte Ausstattung zur Bauzeit
Elektro-Installation Verteilung und Sicherung Brennstellen Steckdosen Telekommunikation Schwachstrom	Standardausstattung zur Bauzeit übliche Anzahl von Stromkreisen Automatensicherungen Standardausstattung zur Bauzeit Standardausstattung zur Bauzeit Standardausstattung zur Bauzeit Standardausstattung zur Bauzeit



Vermietung

Eigennutzung durch die Eigentümerin

Sanierungsbedarf

- > Behebung der Mängel
- > Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
 - > Kellerdecke
 - > Außenwände
 - > Fenster
 - > Dach
- > Verbesserung der Luftdichtigkeit
- > Fenster,
- > Holzfassaden, insbesondere Farbbeschichtungen
- > Der Innenausbau, je nach Anspruch
- > Der technische Ausbau
 - > Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder), Kontrolle empfohlen
 - > Kanalgrundleitungen, Kontrolle empfohlen

Wertverbesserungen

Keine

Sanierungen

- > Bad im DG 2003
- > Wärmeerzeugung und Warmwasserspeicher um 2010

Energieausweis

Liegt nicht vor



Nicht erfasste Bauteile	Dachgauben Eingangstreppe
Nebengebäude	Offene Garage mit Abstellraum
Besondere Betriebseinrichtungen	Offener Kamin im Wohnraum Markiese an der Terrasse
Barrierefreiheit	Der Zugang, die Türbreiten und das Bad sowie geforderte Bewegungsflächen müssen ggf. nachgerüstet werden. Ob und wie das wirtschaftlich möglich ist, kann ich nicht beurteilen. Sehr wahrscheinlich kann die DIN 18040(2) nicht nachgewiesen werden.
Optik laut Marktbericht	Normal ansprechend



3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt hier

Baumängel/Bauschäden

-> Mängel an verschiedenen Bauteilen,
insbesondere Außenfarbbeschichtungen
-> Beginnender Unterhaltungstau

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Es liegen keine Baulasten vor

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV

Eintragungen in fremden Grundbüchern sind nicht bekannt

Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit

(Verlegung und Unterhaltung eines Kanals nebst Betretungsrecht)

dienendes Grundstück Flurstück 486 Flur 3

herrschendes Grundstück Flurstück 102 Flur 3

für den jeweiligen Eigentümer

Erschließungsbeiträge

Abgegolten

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Verbesserungswürdiges äußeres Erscheinungsbild



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser Erdgas	
Kanäle	Kanalanschlüsse vorhanden	
Hofbefestigungen	Eingangsbereich, Terrasse	etwa 100 m ²
Grundstückseinfriedung	Einfach	
Gartenanlagen	Einfach gestaltet, aber gepflegt	



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses		zum	1.1.2025
		Wohngebiet	225 €
		Lagewert	232 €

Ausgangswert		225,00 €
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €
Zwischenwert		225,00 €
Korrektur Lage	5,0%	11,25 €
Korrektur Baugrundstücksfläche	7,8%	17,55 € BRW-Norm m ² 800
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €
Korrektur Zuschnitt	0,0%	0,00 €
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €
Korrektur Ausnutzung	0,0%	0,00 €
Bodenwert rechnerisch		253,80 €

Geschätzter Bodenwert		
Bauland		254,00 €

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	1349	292	254,00 €	74.168 €
Gesamtsumme Bodenwert		292	gerundet	74.200 €

Bodenwert des Baugrundstücks	292	gerundet	74.200 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV	0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf 800 m² normiert.

Ich habe eine Modifikation nach Marktbericht vorgenommen.

Wegen der Lage am Ende einer Sackgasse habe ich einen moderaten Aufschlag vorgenommen.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Mängel an verschiedenen Bauteilen,

Wohnfläche	122,00	
geschätzter Aufwand je m ²	-25,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-3.100 €

Beginnender Unterhaltungsstau

Wohnfläche	122,00	
geschätzter Aufwand je m ²	-25,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-3.100 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Es liegen keine Baulasten vor



Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV

Eintragungen in fremden Grundbüchern sind nicht bekannt Bewertung 0 €

Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit Bewertung 0 €

(Verlegung und Unterhaltung eines Kanals nebst Betretungsrecht)

dienendes Grundstück Flurstück 486 Flur 3

herrschendes Grundstück Flurstück 102 Flur 3

für den jeweiligen Eigentümer

Bewertung 0 €

Erschließungsbeiträge

Abgegolten

Bewertung 0 €

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Verbesserungswürdiges äußeres Erscheinungsbild

Sachwert ohne BoG's 341.000 €

geschätzte Minderung -5,0%

geschätzter und gerundeter Markteinfluss -17.100 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-23.300 €



4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.500 €
Elektroanschluss	2.000 €
Erdgasanschluss	3.000 €
Entwässerungsanlagen	2.500 €
Pflasterflächen	2.500 €
Gartenanlagen	500 €
Außenanlagen	Zeitwert gerundet 12.000 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1996		
Fiktives Baujahr	2001		
Tatsächliches Alter	29		
Fiktives Alter	24		
Nutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	56		
Stichtag der Wertermittlung	24.10.2025		
Index auf Basis 2010	189,70	Statistisches Bundesamt für Wohngebäude III/2025	ungerechnet von 2015

Berechnung nach	BGF	m ²	Einzelwert	Wert
Gesamtobjekt		227,28	840 €	190.915 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				190.915 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	24.10.2025		1,8970	362.200 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	362.200 €
Alterswertminderung	linear		-30,0%	-108.700 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Dachgauben	4.500 €
			Eingangstreppe	500 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Offener Kamin im Wohnraum	2.500 €
			Markiese an der Terrasse	500 €
Nebengebäude			Offene Garage mit Abstellraum	7.500 €
Außenanlagen			siehe unter 4.3	12.000 €
Vorläufiger Sachwert	der bauliche Anlagen		Summe, gerundet	281.000 €
	Bodenwert des Baugrundstücks			74.200 €
Vorläufiger Sachwert				355.200 €
Sachwertfaktor			-4,0%	-14.200 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	341.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe unter 4.2	-23.300 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV			siehe unter 4.1	0 €
Sachwert			gerundet	318.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF

<u>Ebene</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Faktor</u>	<u>Ergebnis</u>
Doppelhaushälfte				
Kellergeschoss	6,740	11,240	1,00	75,76
Erdgeschoss	6,740	11,240	1,00	75,76
Dachgeschoss	6,740	11,240	1,00	75,76
<u>Gesamtsumme</u>				<u>227,28</u>

Hinweise

Ich bin den mir vorliegenden Plänen gefolgt.



4.4.2 Ermittlung der Norm-Herstellungskosten nach BGF
nach Anlage 4 ImmoWertV

Typ nach NHK 2010			Werte
Typ 2.01	Reihenendhäuser mit Keller-	Standardstufe 1	615 €
Doppelhaushälfte	und Erdgeschoss und	Standardstufe 2	685 €
	ausgebauten Dachgeschoss	Standardstufe 3	785 €
		Standardstufe 4	945 €
	vorhandene Standardstufe	3,09	799 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
	für Drempe		0 €
	für Dachbodenausbau	5,0%	40 €
	für Staffelgeschoss		0 €
	laut NHK für Zweifamilienwohnhaus		0 €
	Korrektur laut Sachverständiger		
	Summe		839 €
Von mir gewählter Ansatz			gerundet 840 €

Hinweise

Keine



4.4.3 Gebäudestandard
nach Anlage 4 ImmoWertV

Doppelhaushälfte

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		3,00	23,0%	0,6900
Dach		3,00	15,0%	0,4500
Fenster und Außentüren		3,00	11,0%	0,3300
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		3,00	11,0%	0,3300
Fußböden		3,00	5,0%	0,1500
Sanitäreinrichtungen		4,00	9,0%	0,3600
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		3,00	6,0%	0,1800
Summe			100,0%	3,0900

Hinweise

Keine



4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 4 der ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,00
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,00
Modernisierung von Bädern	2	1,00
Modernisierung des Innenausbaus	2	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
Summe	20	2,00
Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,0767
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV		2,2757
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,3878

Hinweise

Keine



4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Doppelhaushälfte

Stichtag		24.10.2025
Baujahr	Errichtung	1996
Sanierungen		
Baujahr gewichtet		1996
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		29 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		51 Jahre
Relatives Alter		36,25% > 55%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		56 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		Jahre
Anzusetzende Restnutzungsdauer		56 Jahre

Hinweise

Ich bin im Wesentlichen dem Regelwert der ImmoWertV und der ImmoWertA gefolgt.



4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2025 ist eine Ableitung veröffentlicht worden:

Merkmal	Koeffizienten	Funktion	Bewertungs- Objekt	Ergebnis
Regressionskonstante	1,00000		186,4340	186,4340
Gemeindewert	0,84960		93	79,0128
Lagewert	-5,54260	n. Logarithmus	232 €	-30,1891
Baugrundstücksfläche	-14,64030	n. Logarithmus	292	-83,1094
Restnutzungsdauer	-11,68360	n. Logarithmus	56	-47,0306
Unterkellerung	-0,06770		100	-6,7700
Anzahl der Wohneinheiten	-2,26350		1	-2,2635
Ergebnis				96,0842
Objektspezifischer Sachwertfaktor		§39 ImmoWertV	gerundet	-4,0%

Hinweise

Keine



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

Rohrertrag	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Doppelhaushälfte	8,00 €	122	976,00 €	11.712 €
Offene Garage	35,00 €	1	35,00 €	420 €
Rohrertrag			<u>1.011,00 €</u>	<u>12.132 €</u>
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Wohnfläche	122,00	14,00 €	1.708 €
	Offene Garage	1	106 €	106 €
Verwaltung	Wohnung	1	359 €	359 €
	Offene Garage	1	47 €	47 €
Mietausfallwagnis	Rohrertrag	2,00%	12.132 €	243 €
Bewirtschaftungskosten			<u>20,30%</u>	<u>2.463 €</u>
Reinertrag				<u>9.669 €</u>
Objektspezifischer Liegenschaftszins			2,25%	
Restnutzungsdauer			56	
Zinsfuß			1,0225	
Barwertfaktor			31,66	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	<u>306.100 €</u>
Abgezinsten Bodenwert				
Bodenwert des Baugrundstücks	74.200 €			
Diskontierungsfaktor	0,2876			
			gerundet	21.300 €
Ertragswert ohne BoG's				<u>327.400 €</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-23.300 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		siehe unter 4.1		0 €
Ertragswert			gerundet	<u>304.000 €</u>



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnfläche

Erdgeschoss	Laut Bauantrag	55,06	
	Zulage Terrasse zu 25%	5,00	
Dachgeschoss 1	Laut Bauantrag	46,44	
Dachgeschoss 2	Laut Bauantrag	15,16	
<u>Wohnfläche</u>		<u>gesamt</u>	<u>122</u>

Hinweise

Ich habe im Wesentlichen die Daten aus der digitalen Bauakte verwendet.

4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2025 gibt es keine Angaben für Einfamilienwohnhäuser.
Ich schätze sachverständig.

<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>	<u>geschätzt</u>	<u>2,25%</u>
---	------------------	--------------

Hinweise

Ich habe den Wert aus meiner Sachkunde und Erfahrung angesetzt.



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.

Die Auswertung folgt nach der Darstellung des Immobilienrichtwertes.

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

	Immobilienrichtwert 2025	€/m ² WF	1.860 €	
Merkmal	Modell Objekt	Bewertungs- Objekt	Faktor für das Bew. Objekt	
Lagewert	340	232		
Baugrundstücksgröße	600	600		
Wohnfläche	140	122		
Optik	5,0	5,0		
Vollgeschosse	1	1		
	Umrechnungs- Koeffizient	Umrechnungs- Koeffizient		
Lagewert	110,6109	104,5046	0,9448	
Baugrundstücksgröße	100,0001	100,0001	1,0000	
Wohnfläche	100,0002	105,7838	1,0578	
Optik	100,0000	100,0000	1,0000	
Vollgeschosse	100,0000	100,0000	1,0000	
Gesamtfaktor			0,9994	
	Objektkorrektur laut SV		1,4000	
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m ² WF	2.602 €	
	Wohnfläche	m ²	122,00	
Vergleichswert			gerundet	317.400 €
Nebengebäude		Offene Garage mit Abstellraum		7.500 €
Vergleichswert ohne BoG's	aus Immobilienrichtwert			324.900 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-23.300 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		siehe unter 4.1		0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert	gerundet		302.000 €

Hinweise

Keine



4.7 Verkehrswert

Stichtag 24.10.2025

Einzelwerte

Bodenwert	unbebaut und lastenfrei	74.200 €
Bodenwert des Baugrundstücks	unbebaut und lastenfrei	74.200 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-23.300 €
Wohnfläche		122

	Anteil der Wertbestimmung	ohne BoG's	mit BoG's
Sachwert	0,50	341.000 €	318.000 €
Ertragswert	0,00	327.400 €	304.000 €
Vergleichswert	0,50	324.900 €	302.000 €
Vorläufiger Verkehrswert		unbelastet	310.000 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert		gerundet	310.000 €
in Worten		drei-hundert-zehn-tausend	

Aufgestellt am
25. März 2026

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert

ohne BoG's 330.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			32,06
Bodenfläche / m ² Nutzfläche			2,39
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	3,68%	3,91%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	2,93%	3,12%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		21,76%	23,33%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		22,66%	24,41%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		4,15%	4,61%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		4,96%	5,30%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		0,77%	0,66%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		608 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	2.795 €	2.607 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	2.684 €	2.492 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	2.663 €	2.475 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	2.705 €	2.541 €



4.8 Begründung

Ein- und Zwei-Familienwohnhäuser werden üblicherweise als klassische Sachwertobjekte bewertet. Das habe ich im vorliegenden Fall auch so vorgenommen.

Sachwerte allein ergeben noch keine marktkonformen Werte.

Die NHK 2010 (Normal-Herstellungskosten) sind für ganz Deutschland gleich anzusetzen.

Allerdings werden sie seit der Gültigkeit der ImmoWertV 2020 mit einem Regionalfaktor versehen.

Der örtliche Gutachterausschuss hat aber für 2025 noch keinen Faktor herausgegeben.

Deshalb beträgt er noch 1,0.

Aber die erlösten Verkaufspreise sind für vergleichbare Immobilien unterschiedlich.

Deswegen ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor,

um den örtlichen, marktgerechten Grundstückswert zu ermitteln.

Das Verfahren habe ich angewendet und den Vorschlagswert gerundet übernommen.

Der **Ertragswert** wurde von mir eher nachrichtlich ermittelt und hat wenig Einfluss auf die Verkehrswertbildung. Aber dieser Wert gibt Auskunft über eine theoretische Vermietbarkeit.

Die Miete habe ich anhand meinen eigenen Daten bestimmt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir in Ermangelung belastbarer Angaben gewählt.

Niemand wird diese Immobilie vordringlich erwerben, um sie zu vermieten.

Als **Vergleichswert** habe ich hilfsweise die Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses angewendet. Das Ergebnis ist plausibel.

Die einzelnen Merkmale der **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** habe ich entsprechend der mir vorliegenden Informationen angesetzt und bewertet.

Ich habe den **Verkehrswert** aus dem Sach- und dem abgeleiteten Vergleichswert bestimmt.

Die jeweiligen Faktoren habe ich vor den Einzelwerten angegeben.

Die Einzelwerte zeigen eine befriedigende Übereinstimmung.

Das Objekt ist schon älter und weist verschiedene eher kleinere Mängel und Schwachstellen auf. Außerdem gibt es Besonderheiten, die jeweils einzeln betrachtet und bewertet wurden.



4.9 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

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

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

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

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

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

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekanntem Altlasten erstellt.

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

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

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

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



Die Verkehrswertdefinition nach §194 BauGB hat den Zweck des Gesetzgebers im Enteignungsfall einen gerechten Ausgleich von Käufer und Verkäufer darzulegen. Es wird unterstellt, dass auf beiden Seiten nüchtern und sachlich agierende Kaufleute handeln, die beide nicht unter Druck stehen.

Die individuellen Entscheidungen der Vertragspartner können zwar gut katalogisiert werden. Die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse liefern wertvolle Informationen. Man kann mit Hilfe der Mathematik (Regressionsstatistik) den wissenschaftlich wahrscheinlichen Wert (Kaufpreis) ermitteln. Dazu sind die Daten der Gutachterausschüsse eine sehr wertvolle Hilfe. Aber niemand kann vorherbestimmen, wie sich im konkreten Fall Käufer und Verkäufer verhalten. Dort spielen neben den sachlichen Fakten weiche Einflüsse eine Rolle. In vielen Fällen haben Emotionen am Ende ein größeres Gewicht. Statistisch werden diese Amplituden in der Varianz erfasst. Was das aber im konkreten Bewertungsfall bedeutet, ist in den wenigsten Fällen zu plausibilisieren.

**Auch wenn es so aussieht, die Wertermittlung ist keine Rechenaufgabe.
Deshalb kann die Bestimmung des Verkehrswertes immer nur eine Schätzung sein.**

Und deshalb werden die Werte in meinen Gutachten auch schnell gerundet, um zu verdeutlichen, dass es keine reine Mathematik ist.

Entscheidend sind die für die Wertermittlung notwendigen Daten und noch entscheidender ist die Einschätzung des Sachverständigen, der auf die rechnerischen und mathematischen Vorgaben der Gutachterausschüsse objektbezogen reagiert.

Denn in der Regel sind Immobilien wie Lebewesen Objekte mit hohem Individualisierungsgrad. Man kann zwar Vergleichsobjekte mittels Faktoren, in der Regel durch Gutachterausschüsse ermittelt, auf das Bewertungsobjekt modifizieren. Das Ergebnis wird deutlich besser, als ein stumpfer Vergleich. Wenn derartige Daten vorliegen und wenn Umrechnungskoeffizienten vorliegen, dann wende ich diese an. Dadurch wird die "Wahrheit" wahrscheinlicher aber ganz bestimmt nicht absolut.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich Abweichungen von +/- 20% (Kaufpreis / Verkehrswert) im durchaus üblichem Rahmen bewegen.

Im Urteil des BGH vom 21.10.2014 (AZ XI ZB 12/12) wurde eine Abweichung von 16.79% als geringfügig bezeichnet.



4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	11.09.2025
- Richtwertkarte	06.11.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster	
Liegenschaftskarte	18.09.2025
Liegenschaftsbuch	18.09.2025
- Auszug Bebauungsplan	Liegt nicht vor
- Kopie der Baupläne	Daten aus der digitalen Bauakte
- Auszug Baulastenverzeichnis	Keine
- Auszug Vertragsunterlagen	Keine
Grundstücksmarktbericht 2025	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

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



4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.6	51 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	9 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwert/Immobilienrichtwert	06.11.2025
Anlage 6.3 Auszug Planungsrecht	Liegt nicht vor
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	18.09.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten aus der digitalen Bauakte
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 Stück in Papierform 1 PDF-Ausgabe



6.1 Bilder

**Es wurde vereinbart,
dass nur Bilder von haustechnischen Anlagen
sowie Bilder von außen veröffentlicht werden**



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
LÜBECKER STRASSE 16C / DETMOLD

2025/1641
25.03.2026



Garten



6.2 Auszug Bodenrichtwert / Immobilienrichtwert

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



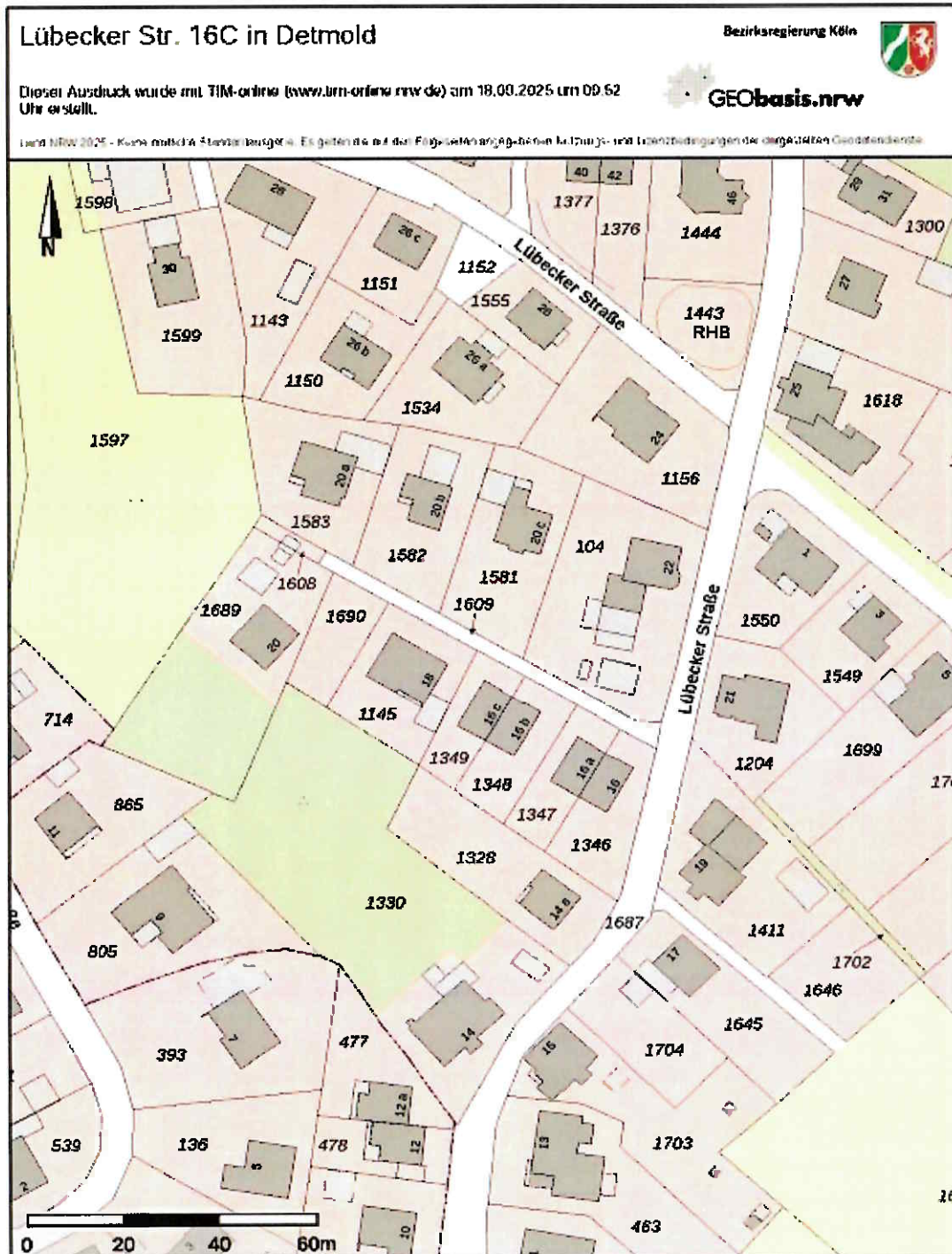
Felix Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
Tel.: 05231/62-7590

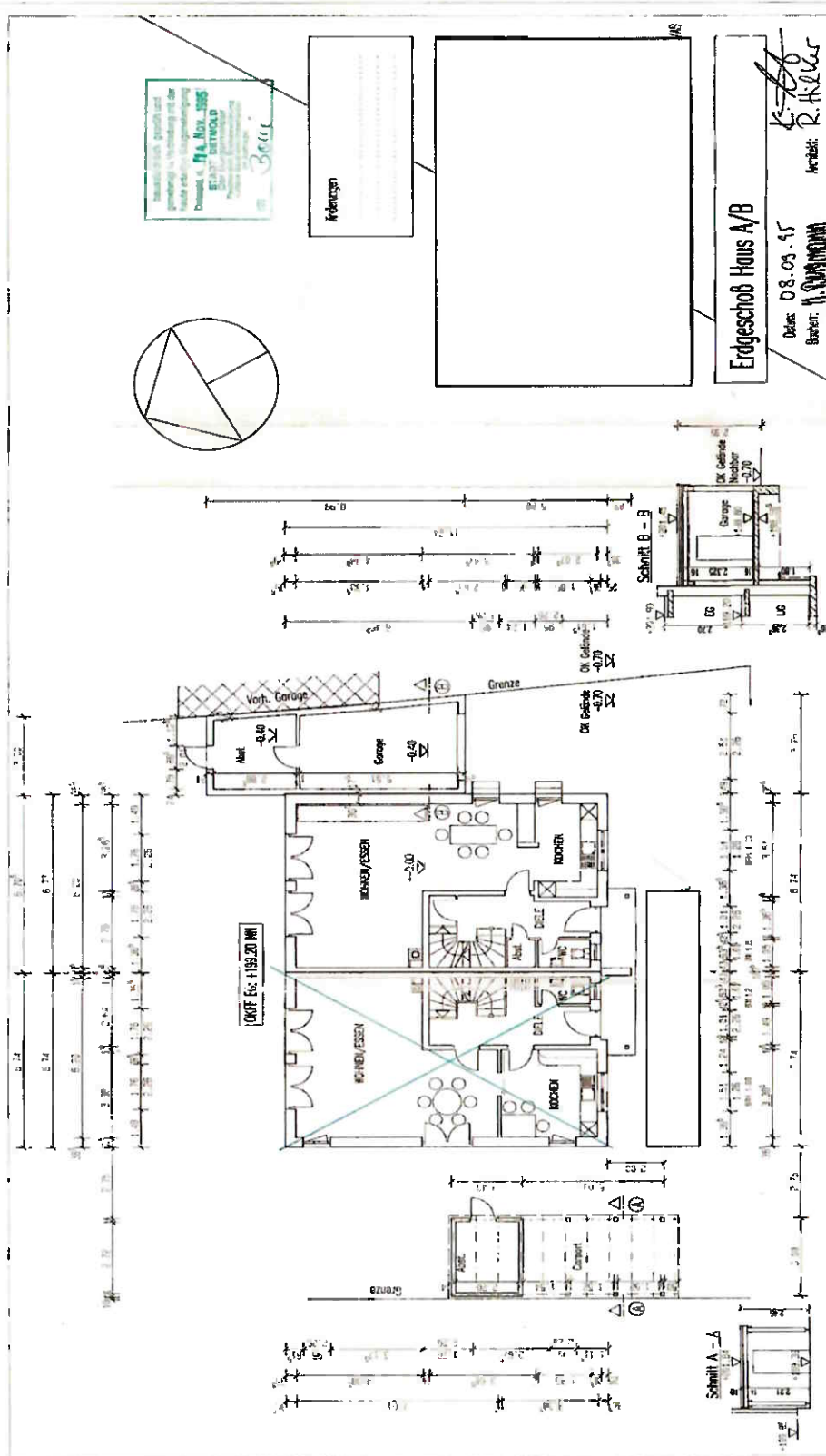


Abbildung 7: Detaillierte gemäß gewählter Ansicht

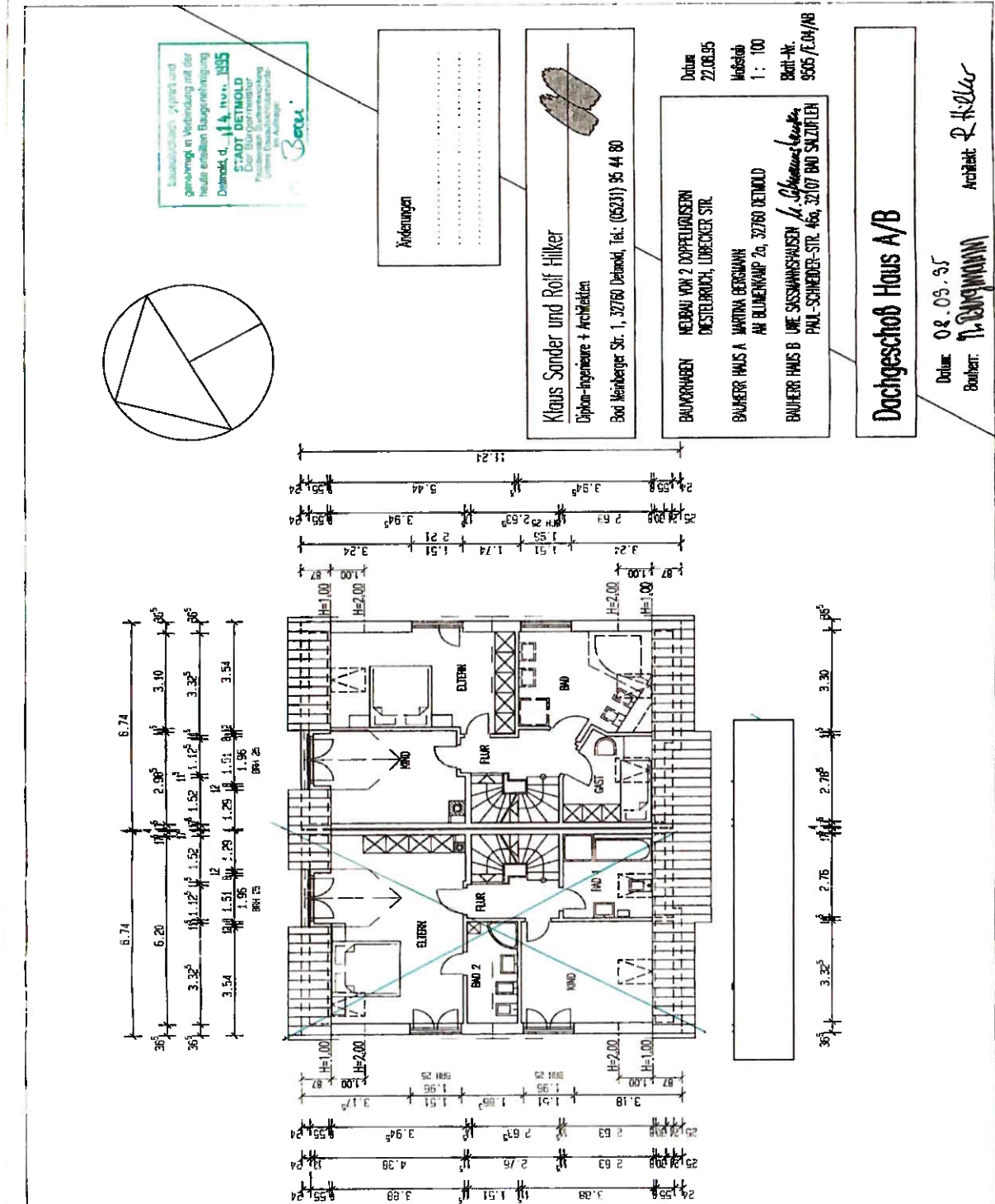


6.4 Auszug Liegenschaftskataster





Erdgeschoss



Leistungsbeschreibung, 2. Preis und
 genehmigt in Verbindung mit der
 heute erteilten Baugenehmigung
 Detmold, d. 14. Nov. 1955
STADT DETMOLD
 Der Bürgermeister
 Herrmann, Baubürgermeister
 im Auftrage
Berger

Änderungen

Klaus Sander und Rolf Hilker
 Dipl.-Ingenieure + Architekten
 Bod. Heimböcker Str. 1, 32760 Detmold, Tel.: (05231) 95 44 80

BAUHERREN MELBAU VON 2 DOPPELHAUSEN
 WESTERLICH, LÜBECKER STR.
BAUHERR HAUS A MARTINA BERGMANN
 AM BLINENWIP 26, 32760 DETMOLD
BAUHERR HAUS B UWE SICKMANNHAUSEN *in Schwanenberger*
 PAUL-SCHNEIDER-STR. 46a, 32707 BAD SÄTZLICHEN

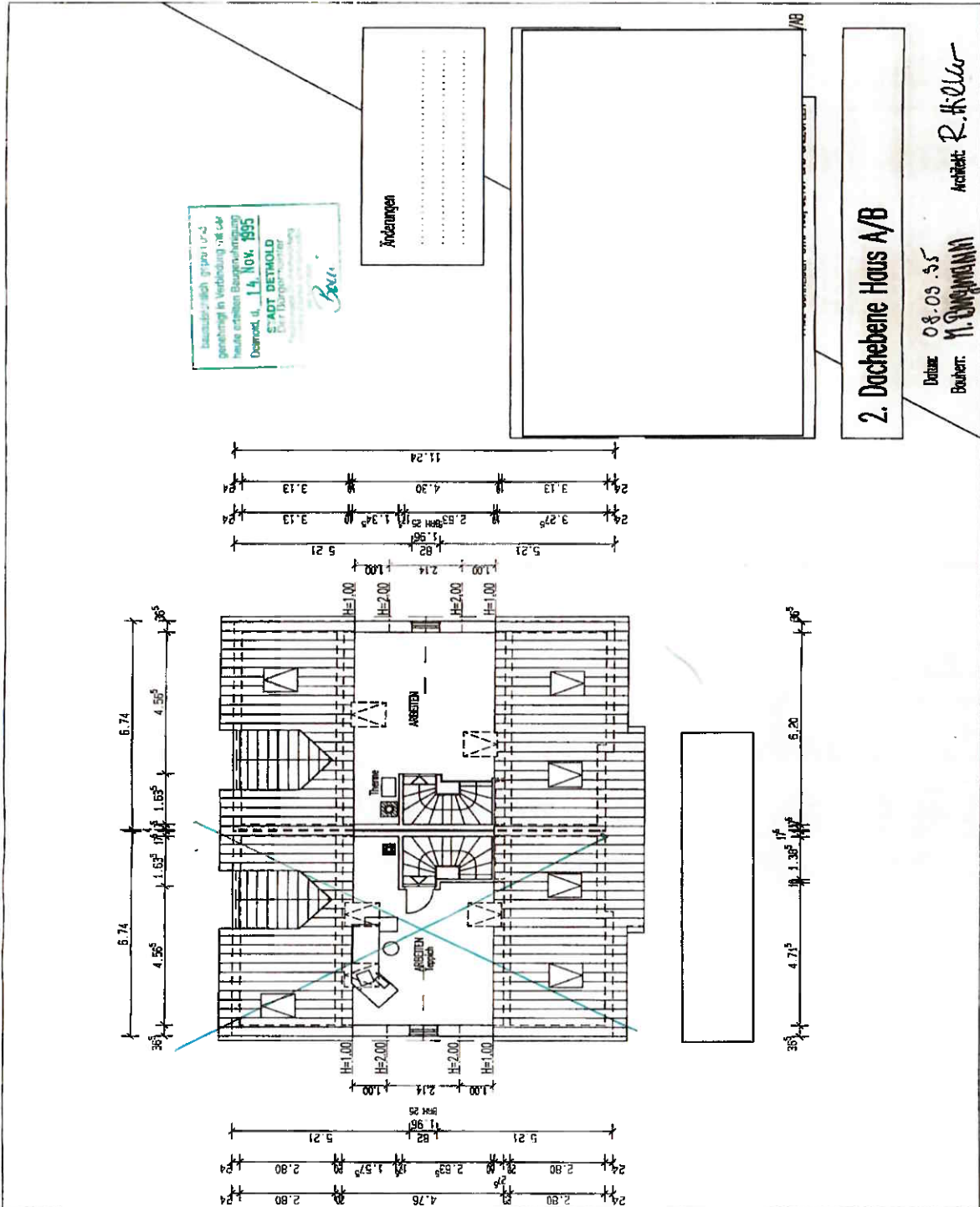
Datum: 27.08.95
 Maßstab: 1 : 100
 Blatt-Nr.: 9505/FL04/AB

Dachgeschob Haus A/B

Datum: 08.09.95
 Bauherr: **H. BERGMANN**
 Architekt: **R. Hilker**

Scanned with CamScanner
 CAD-Software der ITC AG
 Mind Project3D Note according to ITC 3D

Dachgeschoss 1



2. Dachebene Haus A/B

Datum: 08.09.55
 Bauleiter: M. GUMPMANN
 Architekt: R. MURSCHALL

Dachgeschoss 2

SCHUTZVERZEICHNIS NACH DIN 24 0000
 MIND. PROTEKTION NACH DIN 24 0000
 CAD-SOFTWARE: SPT 12.13