



**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](mailto:rm@architekt-murschall.de)  
Internet [www.architekt-murschall.de](http://www.architekt-murschall.de)

Aktenzeichen 021 K 001/23  
Datum 27.05.2023  
Register 2023/0510  
MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

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

## Verkehrswertgutachten

### Zweck des Gutachtens

### Zwangsversteigerung

#### Gegenstand

Amtsgericht  
Teileigentumsgrundbuch von  
Blatt

Detmold  
Detmold  
31641

über bebaute und unbebaute Grundstücke  
in

Detmold  
Stadt  
Martin-Luther-Straße 27

Stichtag der Wertermittlung  
und der Qualitätsbestimmung

3. Mai 2023

**Verkehrswert**

**140.000 €**



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

## Gliederung

- 1.0 **Auftrag**
- 1.1 Ortsbesichtigung
  
- 2.0 **Beschreibung der Lage**
- 2.1 Bezeichnung der Lage
- 2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung
- 2.3 Eigentümer
- 2.4 Grundstück
- 2.5 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.6 Infrastruktur
  
- 3.0 **Zustandsmerkmale**
- 3.1 Merkmale des Grund und Bodens
- 3.2 Merkmale der baulichen Anlagen
  
- 4.0 **Wertermittlung**
- 4.1 Bodenwert
- 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- 4.3 Sachwert der Außenanlagen
- 4.4 Sachwert Anlagen
- 4.5 Ertragswert
- 4.6 Vergleichswert
- 4.7 Verkehrswert
- 4.8 Begründung des Verkehrswertes
- 4.9 Definition des Verkehrswertes
- 4.10 Erklärungen des Sachverständigen
- 4.11 Bearbeitungsunterlagen
- 4.12 Umfang
  
- 5.0 **Erläuterungen**
- 5.1 Zur Wertermittlung des Bodenwertes
- 5.2 Zur Wertermittlung der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- 5.3 Zur Wertermittlung der Außenanlagen
- 5.4 Zur Wertermittlung des Sachwertes
- 5.5 Zur Wertermittlung des Ertragswertes
- 5.6 Zur Wertermittlung des Vergleichswertes
  
- 6.0 **Anlagen**
- 6.1 Bilder
- 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte
- 6.3 Auszug Bebauungsplan
- 6.4 Auszug Liegenschaftskataster
- 6.5 Auszug Grundbuch Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
- 6.6 Baupläne / Skizzen
- 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis
- 6.8 Auszug Verträge Entfällt
- 6.9 Sonstiges





WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

## **2.0 Beschreibung der Lage**

### **2.1 Bezeichnung der Lage**

Straße	Martin-Luther-Straße 27
Gemeinde/Stadt	Detmold

### **2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung**

Wohnungsgrundbuch von	Detmold
Blatt	31641
BV-Nr.	1

### **2.3 Eigentümer**

Laut Grundbuch	
Lfd.Nr. 1.1	- zu 1/2 Anteil -
Lfd.Nr. 1.2	- zu 1/2 Anteil -

### **2.4 Grundstück**

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Detmold
Grundbuchblatt	31641
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Detmold
Flur	28
Flurstück	223
Lage	Martin-Luther-Straße 27
Gesamtgröße	426 Gebäude- und Freifläche
Miteigentumsanteil	54/100



## **2.5 Bauliche und sonstige Nutzung**

Örtliche Lage im Ortsbild	<p>Die Martin-Luther-Straße verbindet im Osten von Detmold gute und weniger gute Wohnlagen. In der Nachbarschaft befindet sich das Stadtgymnasium, eine Kirche, eine Strafanstalt und Wohnsiedlungen unterschiedlicher Ausprägung.</p> <p>Entfernungen vom Grundstück: Der Ortskern von Detmold (Rathaus) etwa 2,4 km; eine Apotheke etwa 1,2 km; ein Einkaufsmarkt etwa 2,2 km; eine Grundschule etwa 1,8 km; ein Gymnasium etwa 0,2 km; eine Bushaltestelle etwa 0,2 km; der Bahnhof in Detmold etwa 2,1 km; die A2 Ostwestfalen-Lippe etwa 23,5 km.</p>
Vor- und Nachteile der Lage	Ruhige Wohnlage mit mittelmäßiger Reputation
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus. Besonderheiten sind mir nicht bekannt
Entwicklungsfähigkeit	Baureifes Land
Straße	Üblich ausgebaute Anliegerstraße



## 2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Die Einwohnerentwicklung von Detmold: 74.817 zum 31.12.2016 74.817 zum 31.12.2017 74.353 zum 31.12.2018 74.338 zum 31.12.2019 74.254 zum 31.12.2020 73.969 zum 31.12.2021
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn, gut erreichbare Bushaltestelle zum Stadtbus, Taktverkehr
Straßenanbindung	Die Autobahn A2 ist in gut 30 Minuten Reisezeit zu erreichen
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Bielefeld, Herford und Altenbeken
Nächste Großstadt	Bielefeld, Paderborn
Kindertagesstätte	In Detmold
Schulen	In Detmold befindet sich ein wesentliches Schulangebot
Einkaufsmöglichkeit	In Detmold
Medizinische Versorgung	In Detmold
Arbeitsplätze	In der Umgebung



### 3.0 Zustandsmerkmale

#### 3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	01-06 Hiddeser Berg Ost
Rechtsgültig seit	15.06.1969
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	Zwingend 2 Geschosse
Bauweise	geschlossen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Zulässige Nutzung	Regelt § 6 Mischgebiete BauNVO, Details siehe Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan <i>(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</i> <i>3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</i> <i>4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,</i> <i>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</i> <i>6. Gartenbaubetriebe,</i> <i>7. Tankstellen.</i> <i>(3) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.</i>
Tatsächliche Nutzung	Einzelhandel und Wohnen, soweit von außen erkennbar



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

Grundstücksart	Zweifrontengrundstück
Zuschnitt	Trapezförmig
Max. Länge	Etwa 9 Meter
Max. Tiefe	Etwa 35 Meter
Höhendifferenz	Etwa 3 Meter
Höhenlage NHN	Etwa 148 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser
Entwässerung	Regen- und Schmutzwasserkanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen nicht mehr an
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen nicht mehr an
Baulasten	Baulastenblatt DTDT00066 vom 04.10.1965 Erschließungssicherung
Grundbucheintragungen Begünstigungen	Ich gehe davon aus, dass vergleichbare Eintragungen vorhanden sind, wie in Abt. II.
Belastungen	Es liegen verschiedene Eintragungen in Abt. II vor:  <u>Lfd.Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Fahrrecht für Kraftfahrzeuge)</u> ursprünglich lastend auf dem Flurstück 2869... , zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 2868, 2871, 2870 ...  <u>Lfd.Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Wegerecht und Recht auf Parkplatz)</u> ursprünglich lastend auf dem Flurstück 2869..., zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 2868, 2871, 2872 ...  <u>Lfd.Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Fahrrecht für Kraftfahrzeuge)</u> ursprünglich lastend auf dem Flurstück 2992... , zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 2868, 2871 ...





Lfd.Nr. 4 Grunddienstbarkeit (Wegerecht und Recht auf Parkplatz)  
ursprünglich lastend auf dem Flurstück 2992..., zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 2868, 2871, 2872 ...

Lfd.Nr. 5 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit  
(Recht zur Unterhaltung des in dem Grundstück verlegten Kanals sowie Bebauungsbeschränkung) für die Stadt Detmold. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07.06.1971 eingetragen am 28.07.1971.

Lfd.Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk

*Mein Auftraggeber hat mich angewiesen im Wertgutachten zur Zwangsversteigerung diese Eintragungen außer Acht zu lassen. Es ist nicht klar, welche Rechte im Verfahren bestehen bleiben und welche untergehen.*

Beiträge für Hausanschlüsse

Wasser

Als bezahlt unterstellt

Strom

Als bezahlt unterstellt

Immissionen

Waren am Ortstermin nicht feststellbar

Bindungen

Denkmalschutz

Liegt nicht vor

Wasserschutzgebiet

Liegt vor, Zone 3B

Überschwemmungsgebiet

Liegt nicht vor

Landschaftsschutzgebiet

Liegt nicht vor

Altlasten

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

Schmutzwasserkanaldichtigkeit

Das Gebäude liegt 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**

#### **Ladenlokal Nr. 1 Erd- und Untergeschoss**

Baujahr	1968
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohn- und Geschäftshaus
Bauweise	
Kellerausführung	Untergeschoss nach Norden ebenerdig
Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss
Dachgeschoss	Entfällt, Flachdach
Konstruktion	Massivbau
Fundamente	Stahlbetonstreifenfundamente unterstellt
Tragende Wände	
des Kellergeschosses	Kalksandsteine laut Baubeschreibung
der Obergeschosse	Hochloch-Ziegelsteine laut Baubeschreibung
Nicht tragende Wände	
des Kellergeschosses	Kalksandsteine laut Baubeschreibung
der Obergeschosse	Hochloch-Ziegelsteine laut Baubeschreibung
Feuchtigkeitssperren	
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Drainage	Keine sichere Aussage möglich



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

Dachausführung	
Dachform	Flachdach
Konstruktion	Stahlbeton - Holzkaltdach erkennbar
Dachhaut	Wahrscheinlich Dichtungsbahnen
Entwässerung	Innenliegend unterstellt
Dämmung	Dämmung aus der Bauzeit, unterstellt
Treppen	
Konstruktion	Stahlbeton laut Baubeschreibung
Belag	Keine sichere Aussage möglich
Geländer	Keine sichere Aussage möglich
Decken	
über Kellergeschoss	Stahlbetonplatte, laut Baubeschreibung
über Erdgeschoss	Stahlbetonplatte, laut Baubeschreibung
über Obergeschoss	Stahlbetonplatte, laut Baubeschreibung
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel	
im Nutzbereich	Soweit erkennbar Holzfenster aus der Bauzeit, wahrscheinlich mit Isolierverglasung
Rollläden/Sonnenschutz	
	Im Wesentlichen Rollläden aus Kunststoffpanzer in bauzeittypischen Rollladenkästen mit Handbetrieb unterstellt
Fassade	
	Zweilagiger Außenputz aus der Bauzeit, Farbbeschichtungen
Innenwandbekleidungen	
im Nutzbereich	Keine sichere Aussage möglich
im Wohnbereich	Keine sichere Aussage möglich
im Bad/Toilette	Keine sichere Aussage möglich
Deckenbekleidungen	
im Nutzbereich	Keine sichere Aussage möglich
im Wohnbereich	Keine sichere Aussage möglich



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

Dachbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich  in den Bädern und Toiletten	Estrich, laut Baubeschreibung Schwimmender Estrich laut Baubeschreibung, zu den Oberböden keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Heizöl, laut Baubeschreibung Keine sichere Aussage möglich, Zentralkessel unterstellt Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich
Bäder und Toiletten	Keine sichere Aussage möglich, Standard unterstellt
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

Elektro-Installation	
Verteilung und Sicherung	Automatensicherungen, übliche Stromkreise unterstellt
Brennstellen	Keine sichere Aussage möglich
Steckdosen	Keine sichere Aussage möglich
Telekommunikation	Keine sichere Aussage möglich
Schwachstrom	Keine sichere Aussage möglich
Wertverbesserungen	Instandhaltungsarbeiten mit Unterlassungen
Vermietung	Eigennutzung unterstellt
Sanierungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"><li>-&gt; Behebung der Mängel</li><li>-&gt; Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile<ul style="list-style-type: none"><li>- Kellerdecke</li><li>- Außenwände</li><li>- Fenster</li><li>- Dach</li></ul></li><li>-&gt; Verbesserung der Luftdichtigkeit</li><li>-&gt; Fassade, je nach Anspruch</li><li>-&gt; Sonnenschutz, je nach Anspruch</li><li>-&gt; Fenster, je nach Anspruch</li><li>-&gt; Der Innenausbau, je nach Anspruch<ul style="list-style-type: none"><li>-&gt; Wandbekleidungen</li><li>-&gt; Deckenbekleidungen</li><li>-&gt; Dachbekleidungen</li><li>-&gt; Fußbodenbeläge</li><li>-&gt; Innentüren</li><li>-&gt; Bäder</li></ul></li><li>-&gt; Der gesamte technische Ausbau</li></ul>
Baulicher Zustand	Befriedigend, soweit von außen erkennbar
Energieausweis	Liegt mir nicht vor
Nicht erfasste Bauteile	Balkon
Besondere Betriebseinrichtungen	Lastenaufzug laut Bauplan



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

Nebengebäude	Keine
WEG Hausverwaltung	Eigentümer unterstellt
Instandhaltungsrücklage	Keine Information

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **Besondere Ertragsverhältnisse**

-> Entfällt hier

#### **Baumängel/Bauschäden**

-> Keine sichere Aussage möglich

-> Fenster unterstellt

-> Unterhaltungstau unterstellt

#### **Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind**

-> Entfällt hier

#### **Bodenverunreinigungen**

-> Entfällt hier

#### **Bodenschätze**

-> Entfällt hier

#### **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Baulasten Pauschalbewertung

Grundbucheintragungen Abt. II Ohne Bewertung

Erschließungsbeiträge Keine offenen Beiträge

#### **Sonstige Wertbeeinflussung**

-> Keine Besichtigung möglich



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

**Außenanlagen**

Anschlüsse

Strom  
Wasser

Kanäle

Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss vorhanden

Hofbefestigungen

Stellplätze mit Asphalt oder Betonsteinpflaster befestigt,  
Terrassen und Fußwege Betonplatten

Grundstückseinfriedung

Nicht erkennbar

Gartenanlagen

Einfach, eigentlich nicht vorhanden



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

## 4.0 Wertermittlung

### 4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2023
			Individuelle Wohnbaufläche	240 €
			Lagewert	188 €
Ausgangswert		240,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		240,00 €		
Korrektur Lage	-10,0%	-24,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	0,0%	0,00 €		
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €		
Korrektur Zuschnitt	0,0%	0,00 €		
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €		
Korrektur Ausnutzung	-1,5%	-3,60 €		
Bodenwert rechnerisch		212,40 €		
Geschätzter Bodenwert				
Bauland		<b>212,00 €</b>		

#### Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	223	426	212,00 €	90.312 €
Summe		426		90.312 €
Miteigentumsanteil am Grundstück 54/100		230,0		48.768 €
<b>Gesamtsumme Bodenwertanteil</b>		<b>230,0</b>	<b>gerundet</b>	<b>48.800 €</b>
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	230,0	gerundet	48.800 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

#### Hinweise / Begründung

In der Richtwertzone war der Bodenrichtwert für Mischgebiete anzuwenden.

Wegen der Grenzlage zur JVA habe ich einen moderaten Lageabschlag vorgenommen.

Der Richtwert ist auf eine GFZ von 0,8 normiert. Tatsächlich vorhanden ist 0,72. Deshalb war eine Modifikation notwendig.





WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

## 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt hier Bewertung 0 €

### 4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Keine sichere Aussage möglich	Geschätzter Markteinfluss	-5.000 €
Fenster unterstellt	Geschätzter Markteinfluss	-10.000 €
Unterhaltungsstau unterstellt	Geschätzter Markteinfluss	-12.500 €

### 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

<b>Baulasten</b>	Pauschalbewertung	-5.000 €
<b>Grundbucheintragungen Abt. II</b>	Ohne Bewertung	0 €
<b>Erschließungsbeiträge</b>	Keine offenen Beiträge	0 €

### 4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Keine Besichtigung möglich Geschätzter Markteinfluss -7.500 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-40.000 €****

## 4.3 Außenanlagen

		Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	anteilig	750 €
Elektroanschluss	anteilig	1.250 €
Entwässerungsanlagen	anteilig	1.500 €
Pflasterflächen	anteilig	1.500 €
Gartenanlagen	anteilig	0 €

**Außenanlagen **5.000 €****  
**Zeitwert gerundet**



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

#### 4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1968		
Fiktives Baujahr	1980		
Tatsächliches Alter	55		
Fiktives Alter	42		
Nutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	25		
Stichtag der Wertermittlung	03.05.2023		
Index auf Basis 2010	176,40	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude I/2023	ungerechnet von 2015

Berechnung nach	Wohn- Nutzfläche	m <sup>2</sup>	Einzelwert	Wert
Haupthaus		237,94	1.250 €	297.425 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				297.425 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	3.5.2023		1,7640	524.700 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	<u>524.700 €</u>
Alterswertminderung	linear		-68,8%	-361.000 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			s. Aufstellung	2.500 €
Nebengebäude			siehe 4.2	0 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Lastenaufzug laut Bauplan	2.500 €
Außenanlagen			siehe 4.3	5.000 €
Vorläufiger Sachwert	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	173.700 €
	Bodenwertanteil		siehe 4.1	<u>48.800 €</u>
Vorläufiger Sachwert				222.500 €
Sachwertfaktor			-20,0%	-44.500 €
Sachwert	ohne BOG		Summe	178.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2	-40.000 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
<b>Sachwert</b>			<b>gerundet</b>	<b>138.000 €</b>



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

**Anlagen zur Sachwertermittlung**

**Ermittlung der BGF**

Untergeschoss	11,00	16,00	1,00	176,00
Erdgeschoss	11,00	16,00	1,00	176,00
Obergeschoss	11,00	12,00	1,00	132,00
<b>Summe</b>				<b>484,00</b>

**Ermittlung der WGFZ**

**Wertrelevante Geschossflächenzahl**

Untergeschoss	176,00	0,00	0,00
Erdgeschoss	176,00	1,00	176,00
Obergeschoss	132,00	1,00	132,00
<b>Summe</b>			<b>308,00</b>
Grundstücksfläche			426,00
<b>WGFZ</b>			<b>0,72</b>



**Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV**

**Ladenlokal Nr. 1 Erd- und Untergeschoss**

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		1,50	23,0%	0,3450
Dach		2,00	15,0%	0,3000
Fenster und Außentüren		2,00	11,0%	0,2200
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		3,00	11,0%	0,3300
Fußböden		2,00	5,0%	0,1000
Sanitäreinrichtungen		2,00	9,0%	0,1800
Heizung		2,00	9,0%	0,1800
Sonstige technische Ausstattung		2,00	6,0%	0,1200
Summe			100,0%	2,1100

**Hinweise**

Keine



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

**Modernisierungsgrad**

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

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

Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

### **Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer**

Nach Anlage 4 der ImmoWertV

Stichtag	03.05.2023 2023
Baujahr Wohnhaus	1968
Baujahr Anbau	
Baujahr gewichtet	1968
Nutzungsdauer	80 Jahre
Alter gewichtet	55 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet	25 Jahre
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV	25 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen	0 Jahre
<b>Anzusetzende Restnutzungsdauer</b>	<b>25 Jahre</b>

Hinweise

Keine

### **Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren**

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

Objektspezifischer Sachwertfaktor                      §39 ImmoWertV                      geschätzt                      -20,0%

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

#### 4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

Rohrertrag	Miete / m <sup>2</sup> o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Gesamt Laden	6,50 €	148,84	967,46 €	11.610 €
Gesamt Lager	1,75 €	89,10	155,93 €	1.871 €
Rohrertrag			1.123,39 €	13.481 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	237,94	13,50 €	3.212 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	1	412 €	412 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	5,00%	13.481 €	674 €
Bewirtschaftungskosten			31,88%	4.298 €
Reinertrag				9.183 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			3,00%	
Restnutzungsdauer			25	
Zinsfuß			1,0300	
Barwertfaktor			17,41	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	159.900 €
Abgezinsten Bodenwert				
Bodenwertanteil	48.800 €			
Diskontierungsfaktor	0,4776			
			gerundet	23.300 €
Ertragswert ohne BOG				183.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2	-40.000 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
<b>Ertragswert</b>			<b>gerundet</b>	<b>143.000 €</b>



### Anlagen zum Ertragswert

#### 4.5.1 Nutzfläche

##### Einzelhandelsgeschäft

Erdgeschoss					
Laden	10,45	15,49	1,00	161,87	
	-2,25	5,09	1,00	-11,45	
	-0,75	0,50	1,00	-0,38	
	-1,00	1,20	1,00	-1,20	
Gesamt Laden				<u>148,84</u>	
Untergeschoss					
Lager	10,45	10,40	1,00	108,68	
	-0,75	0,50	1,00	-0,38	
	-1,00	1,20	1,00	-1,20	
	-3,00	6,00	1,00	-18,00	
Gesamt Lager				<u>89,10</u>	
<b>Gesamt</b>		<b>Wohnfläche</b>	<b>laut Teilungsurkunde</b>		<b>237,94</b>

##### Hinweise

Ich habe die Daten aus den vorliegenden Plänen entwickelt.





#### 4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2023 gibt es eine Ableitung für Wohn- und Geschäftshäuser. Das Verfahren wende ich an:

Merkmal	Musterobjekt aus dem GMB	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor	
Ausgangswert	Detmold		2,0000	
Lagewert	250 €	188 €	0,3323	(-0,00536)
Restnutzungsdauer	45	25	-0,7570	(0,03785.)
Ergebnis			1,5753	
<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>			gewählt	<u>3,00%</u>

#### Hinweise

Diese Lage ist eigentlich keine Geschäftslage und kann aus sachverständiger Sicht nur ein Nischen-Sortiment bedienen, deshalb habe ich sachverständig den Liegenschaftszinssatz erhöht.



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

#### **4.6 Vergleichswert**

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.



#### 4.7 Verkehrswert

Stichtag			3.5.2023
<b>Bodenwert</b>	unbebaut und lastenfrei		48.800 €
<b>Sachwert</b>			<b>138.000 €</b>
<b>Ertragswert</b>			<b>143.000 €</b>
<b>Vergleichswert</b>			<b>entfällt</b>
<b>Vorläufiger Verkehrswert</b>		<b>unbelastet</b>	<b>143.000 €</b>
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>gerundet</b>	<b>140.000 €</b>
in Worten	einhundert-vierzig-tausend		

Aufgestellt am  
27. Mai 2023

Dipl.-Ing. Roland Murschall  
Architekt und Sachverständiger



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

**Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)**

---

Verkehrswert / Rohertrag		15,25
Bodenfläche / m <sup>2</sup> Wohnfläche		0,97
BGF / m <sup>2</sup> Wohnfläche		n. relevant
Theoretische Rendite		6,56%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		35,36%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		34,13%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-3,50%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		entfällt
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		entfällt
Bodenwert	je m <sup>2</sup> Nutzfläche	205 €
Sachwert	je m <sup>2</sup> Nutzfläche	580 €
Ertragswert	je m <sup>2</sup> Nutzfläche	601 €
Vergleichswert	je m <sup>2</sup> Nutzfläche	entfällt
Verkehrswert	je m <sup>2</sup> Nutzfläche	588 €



#### **4.8 Begründung**

Eigentumswohnungen werden üblicherweise nach Vergleichswerten bewertet. Aber für gewerbliche Teileigentume liegen keine verwertbaren Daten vor. Deshalb habe ich mich für den Ertragswert entschieden.

Verwertbare **Vergleichswerte** lagen mir nicht vor, deshalb habe ich auch keinen Vergleichswert entwickelt.

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

Im **Ertragswertverfahren** habe ich die Miete anhand der Angaben im Marktbericht und eigenen Beobachtungen bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Datenmaterial des Marktberichts ermittelt und sachverständig modifiziert.

Ich habe mich entschieden, den Verkehrswert vom **Ertragswert** anzusetzen. Im Übrigen zeigen die Einzelwerte eine noch gute Übereinstimmung.

Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum weist diverse alters- und insbesondere objektbedingte Mängel auf. Ich konnte ich die Immobilie nur vor außen besichtigen.

Es muss festgestellt werden, dass diese WEG-Anlage aus verschiedenen Gründen ungewöhnlich ist, und deshalb am Markt wahrscheinlich nur mit Abschlägen zu veräußern ist. Dies wurden unter den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen beschrieben und jeweils bewertet. Auf eine erneute Aufzählung wird an dieser Stelle verzichtet.

Es ist am Markt zurzeit eine deutliche Zurückhaltung zu beobachten. Deshalb habe ich mich aus kaufmännischer Vorsicht entschieden, den so festgestellten Verkehrswert zu mindern.



#### **4.9 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

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

#### **4.10 Erklärungen des Sachverständigen**

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

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

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

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekanntem Altlasten erstellt.

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

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

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

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



#### **4.11 Bearbeitungsunterlagen**

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	01.03.2023
- Richtwertkarte	27.05.2023
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	15.03.2023
- Auszug Bebauungsplan	Daten aus dem Internetauftritt der Stadt Detmold
- Kopie der Baupläne	Daten aus der digitalen Bauakte
- Auszug Baulastenverzeichnis	Baulastenblatt DTDT00066 vom 04.10.1965
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht 2023	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

---

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONW	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien
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	46 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	4 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	27.05.2023
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Daten aus dem Internetauftritt der Stadt Detmold
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	15.03.2023
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	Baulastenblatt DTDT00066 vom 04.10.1965
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverse Antworten
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	2 Stück in Papierform 1 PDF-Ausgabe



## 5.0 Erläuterungen

### 5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes ist der §40-45 der ImmoWertV

#### Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

- 1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*
- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*
- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*
- 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*
  - 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*
  - 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

§ 41 ImmoWertV

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

*Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.*

§ 42 ImmoWertV

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

*Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.*



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

§ 43 ImmoWertV  
Nutzungsabhängiger Bodenwert bei  
Liquidationsobjekten

*(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.*

*(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.*

§ 44 ImmoWertV  
Gemeinbedarfsflächen

*Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die*

- 1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),*
- 2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder*
- 3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).*

§ 45 ImmoWertV  
Wasserflächen

*Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.*

Richtwert

Der Richtwert (§13-17 ImmoWertV) wird allgemein als Durchschnittswert vom Gutachterausschuss angegeben. Die Zustandsmerkmale von Grundstücken sind unter Berücksichtigung der rechtlich möglichen und tatsächlich gegebenen Nutzung festzustellen.

Kaufpreissammlung

Werte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind solche Werte, die von vergleichbaren Grundstücken in der Umgebung stammen. Sie sind Grundlage für die Vergleichswerte zur Bestimmung des Richtwertes.



Erschließungskosten nach BauGB

**§127 BauGB Absatz 2**

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Der Erschließungsbeitrag wird für den Grunderwerb, die Freilegung, die erstmalige Errichtung einschließlich ihrer Entwässerung und Beleuchtung erhoben.

**Nach §6 KAG** sind die Kosten für die öffentliche Entwässerung ebenfalls darin enthalten.

Beiträge für die Netzkosten von Wasser, Strom und Erdgas sind in den Außenanlagen enthalten.



## 5.2 Erläuterungen Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### §8 ImmoWertV

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

*(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.*

*(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.*

*(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Besondere Ertragsverhältnisse

Nach § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Weichen die tatsächlichen Erträge davon ab, sind diese wertmäßig unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wertmäßig zu erfassen und zu berücksichtigen.

Baumängel / Bauschäden

Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt, insbesondere für Baumängel und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch **marktübliche Zu- oder Abschläge** berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Zur Klarstellung: es geht für dieses Merkmal darum Aufwendungen für außergewöhnliche Baumängel und Schäden unter der Berücksichtigung von Zustand, Alter und Restnutzungsdauer wertmäßig unter Marktbedingungen zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit werterhöhend. Ebenso sind Aufwendungen für übliche Instandhaltungsaufwendungen hier nicht zu berücksichtigen.

Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt. Das muss nicht zwingend bedeutet, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.

Bodenverunreinigungen

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen. Schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, insbesondere ein etwaiger merkantiler Minderwert.



**WERTGUTACHTEN**

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

- Bodenschätze** Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen (Keine Vorschläge) über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**
- Aus dem Grundbuch** Es handelt sich hier um Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher. Herrschende werden in fremden Grundbüchern oder auch im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs verzeichnet. Dienende Eintragungen in Abt. II des betroffenen Grundbuchs. Die Modalitäten ergeben sich aus den Notarurkunden, in der die damaligen Vertragspartner die Modalitäten ausgehandelt haben.  
Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.
- Aus Baulasten** Herrschende und dienende Baulasten können den Wert eines Grundstücks beeinflussen. Baulasten werden im öffentlich-rechtlichen Interesse eingetragen, die Bestände werden in den jeweiligen Bauordnungsämtern archiviert. Die Auswirkungen werden in dieser Rubrik ermittelt.
- Aus ausstehenden Erschließungsbeiträgen** Bodenrichtwerte werden in der Regel einschließlich der Erschließungs- Aufwendungen (erschließungsbeitragsfrei) herausgegeben. Wenn noch Beiträge zu erwarten ist, oder der Endausbau von Straßen oder Kanälen noch nicht abgeschlossen ist, dann werden diese Berichtigungen an dieser Stelle ermittelt und berücksichtigt.
- Sonstige Wertbeeinflussungen** Hier finden alle diejenigen Einflussgrößen Berücksichtigung, die den Marktpreis der Immobilie beeinflussen und in den vorherigen Merkmalen nicht erfasst worden sind.



### 5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

Die Außenanlagen werden

#### Begriffserläuterungen

---

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



## 5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

### Begriffserläuterungen

#### Definition nach §35 ImmoWertV

*(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.*

*(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

*(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.*

*(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

#### §36 ImmoWertV

#### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

*(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.*

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

*(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.*





WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

§37 ImmoWertV  
Vorläufiger Sachwert der baulichen  
Außenanlagen und sonstigen Anlagen

*Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.*

§38 ImmoWertV

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

§39 ImmoWertV  
Objektspezifisch angepasster  
Sachwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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

Preise je m<sup>3</sup> BRI  
Preise je m<sup>2</sup> BGF  
Preise je m<sup>2</sup> WF

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



## 5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

### Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV	<p>(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage <b>marktüblich erzielbarer Erträge</b> ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.</p> <p>(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.</p> <p>(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.</p> <p>(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.</p> <p>(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. das allgemeine Ertragswertverfahren;</li><li>2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;</li><li>3. das periodische Ertragswertverfahren.</li></ol>
§28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren	<p>Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und</li><li>2. dem Bodenwert.</li></ol> <p>Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.</p>
§29 ImmoWertV Vereinfachtes Ertragswertverfahren Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt	<p>Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und</li><li>2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.</li></ol> <p>Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.</p>



§30 ImmoWertV  
Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

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

§31 ImmoWertV  
Reinertrag; Rohertrag

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

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

§32 ImmoWertV  
Bewirtschaftungskosten

*(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören*

- 1. die Verwaltungskosten,*
- 2. die Instandhaltungskosten,*
- 3. das Mietausfallwagnis und*
- 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.*

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

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

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

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



WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

§33 ImmoWertV  
Objektspezifisch angepasster  
Liegenschaftszinssatz

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

§34 ImmoWertV  
Barwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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



## 5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

### Begriffserläuterungen

---

#### Definition nach §24 ImmoWertV

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

#### §25 ImmoWertV Vergleichspreise

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

#### §26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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

#### Hinweis auf Marktberichte

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



Verwendung

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

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

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

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



## **6.1 Bilder**





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



33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1



**Straßenansichten**





WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1



**Hofansicht**



## 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



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

## Architekt und Sachverständiger



33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

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



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

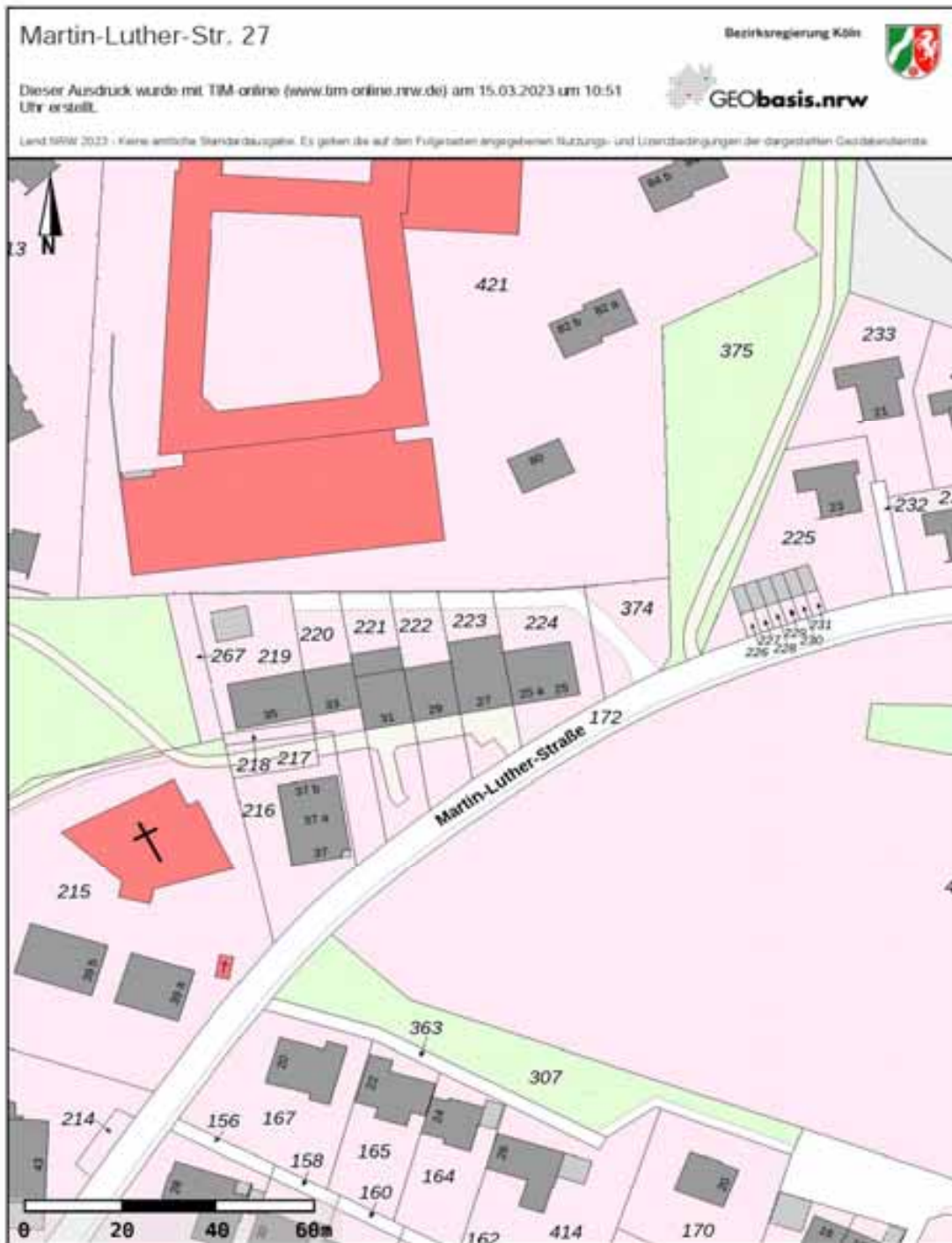




WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

## 6.4 Auszug Liegenschaftskataster







# DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL

## Architekt und Sachverständiger



33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

WERTGUTACHTEN

MARTIN-LUTHER-STRASSE 27 / DETMOLD - TE1

