



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

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



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

AZ AG DT 021 K 028/23
Datum 30.09.2023
Register 2023/1090
BENTWEG 11 / DETMOLD

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

zur Aufhebung der Gemeinschaft

Gegenstand

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

Detmold
Detmold
34454

über ein bebautes Grundstück
in

Detmold
Hiddesen
Bentweg 11

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

30. September 2023

Verkehrswert

900.000 €



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

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 Entfällt
- 6.4 Auszug Liegenschaftskataster
- 6.5 Auszug Grundbuch Kann im Amtsgericht eingesehen werden
- 6.6 Baupläne / Skizzen
- 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis Entfällt
- 6.8 Auszug Verträge
- 6.9 Sonstiges



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

1.0 Auftrag

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

Auftrag vom	26.06.2023
-------------	------------

Aktenzeichen Gericht	021 K 028/23
----------------------	--------------

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	09.08.2023
-------	------------

Anwesende	Herr Herr Murschall
-----------	------------------------



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Bentweg 11
Gemeinde/Stadt	Detmold-Hiddesen

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Detmold
Blatt	34454
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	zum Stichtag
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	34454
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Hiddesen
Flur	5
Flurstück	427
Lage	Bentweg 11
Gesamtgröße	1.218 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	<p>Das Grundstück befindet sich im Westen vom Detmolder Ortsteil Hiddesen. Das Grundstück befindet sich an einer relativ ruhigen Anliegerstraße, allerdings in der Nähe zum Sportplatz. Die Umgebung ist überwiegend mit individuellem Wohnbau genutzt.</p> <p>Entfernungen vom Grundstück: Der Ortskern von Hiddesen (Ärztehaus) etwa 1,2 km; der Ortskern von Detmold (Rathaus) etwa 5,6 km; eine Apotheke etwa 1,2 km; ein Einkaufsmarkt etwa 0,9 km; eine Grundschule etwa 1,7 km; ein Gymnasium etwa 3,2 km; eine Bushaltestelle etwa 0,2 km; der Bahnhof in Detmold etwa 4,6 km; die A2 Auffahrt BI-Ost etwa 20,1 km; die A33 Auffahrt Stukenbrock-Senne etwa 20,0 km.</p>
Vor- und Nachteile der Lage	<p>Bis auf den Sportbetrieb ziemlich ruhige Lage, fast am Waldrand, noch gut erreichbare Infrastruktureinrichtungen</p>
Besondere Bodenverhältnisse	<p>Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus.</p>
Entwicklungsfähigkeit	<p>Bauland nach §34 BauGB</p>
Straße	<p>Einfach ausgebaute Anliegerstraße</p>



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Detmold jeweils zum 31.12: 2021 73.969, 2020 74.097, 2019 74.254, 2018 74.388, 2017 74.353, 2016 73.899, 2015 74.817, 2014 73.586, in der Gemarkung Hiddesen selbst leben etwa 7.300 Einwohner
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus, Stadtbus und Bahn, Bushaltestelle gut erreichbar
Straßenanbindung	Die Autobahnen A2 und A33 sind in etwa 20-30 Minuten Reisezeit zu erreichen
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Herford, Bielefeld und Altenbeken
Nächste Großstadt	Bielefeld und Paderborn
Kindertagesstätte	In der Nachbarschaft, sonst in Detmold
Schulen	In der Nachbarschaft, sonst in Detmold
Einkaufsmöglichkeit	In der Nachbarschaft, sonst in Detmold
Medizinische Versorgung	In der Nachbarschaft, sonst in Detmold
Arbeitsplätze	In der Umgebung



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

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 Verbindung mit §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.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen
Grundstücksart	Dreifrontengrundstück
Zuschnitt	Trapezförmig
Max. Länge	Etwa 33 Meter
Max Tiefe	Etwa 41 Meter
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 184 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

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	Es liegen keine Baulasten vor
Grundbucheintragungen Begünstigungen Belastungen	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor Zwangsversteigerungsvermerk
Beiträge für Hausanschlüsse Wasser Strom Erdgas	Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Zeitweilig durch den Sportplatz
Bindungen Denkmalschutz Wasserschutzgebiet Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor Liegt vor, Zone 3B Liegt nicht vor Liegt nicht vor
Altlasten	Sind nicht bekannt. Im Altlastenkataster des Kreises Lippe befinden sich keine Eintragungen.
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

Wohnhaus mit 3 WE

Baujahr	Altbau 1927, Anbau 2000, alle ab 2012 generalsaniert
Nutzung/Zweckbestimmung	Jetzt Wohngebäude mit drei Wohnungen
Bauweise	
Kellerausführung	Vollkeller
Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss
Dachgeschoss	Nicht wohnmäßig ausgebaut
Konstruktion	Massivbau
Fundamente	Beton- und Stahlbetonstreifenfundamente unterstellt
Tragende Wände	
des Kellergeschosses	Mauerwerksart nicht bekannt
der Obergeschosse	Mauerwerksart nicht bekannt
Nicht tragende Wände	
des Kellergeschosses	Mauerwerksart nicht bekannt
der Obergeschosse	Leichtmauerwerk unterstellt
Feuchtigkeitssperren	
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser unterstellt
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Drainage	Keine sichere Aussage möglich



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

Dachausführung	
Dachform	Walm- und Satteldächer
Konstruktion	Nadelholz
Dachhaut	Engobierte Tonziegel
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Titanzink
Dämmung	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Treppen	
Konstruktion	Massiv, Holz und Stahl
Belag	unterschiedlich
Geländer	Edelstahl und Holz
Decken	
über Kellergeschoss	Kappendecke
über Erdgeschoss	Holzbalken
über Obergeschosse	Holzbalken
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel	
im Nutzbereich	Im Wesentlichen Kunststoff-Profile aus 2012, im Wesentlichen Drei-Scheiben-Verglasung
Rollläden/Sonnenschutz	Im Wesentlichen Rollläden aus Kunststoffpanzer, elektrisch betrieben
Fassade	Wärmedämmputz aus 2012
Innenwandbekleidungen	
im Nutzbereich	Innenputz und Farbbeschichtung
im Wohnbereich	Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten
im Bad/Toilette	Hochwertige und großformatige Fliesen im Stil der Sanierungszeit
Deckenbekleidungen	
im Nutzbereich	Farbbeschichtungen
im Wohnbereich	Innenputz mit Farbbeschichtungen, Tapeten



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

Dachbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	Trockenbau mit Farbbeschichtungen, Tapeten Trockenbau mit Farbbeschichtungen, Tapeten
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Höherwertig ausgestattet, Bodenfliesen Schwimmender Estrich laut Aussage, mit hochwertigen Oberböden, Parkett, Fliesen, etc. Bodenfliesen im Stil der Bauzeit
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Holz- und Metalltüren im Stil der Bauzeit Hochwertige Holztüren in Holzwerkstoffzargen aus der Sanierungszeit
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Kunststoff unterstellt Kunststoff unterstellt
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Erdgas, Solar Brennwertkessel aus 2020 mit Pufferspeicher Im Wesentlichen Fußbodenheizung Stahl und Kunststoff Sanierungszeittypisch
Bäder und Toiletten	Ziemlich hochwertige Ausstattung
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Über die Wärmeerzeuger zentral Verbundrohr unterstellt Sanierungszeittypisch Ziemlich hochwertige Ausstattung Ziemlich hochwertige Ausstattung



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung	Automatensicherungen, Verbesserte Anzahl von Stromkreisen zur Sanierungszeit
Brennstellen	Verbesserte Ausstattung zur Sanierungszeit
Steckdosen	Verbesserte Ausstattung zur Sanierungszeit
Telekommunikation	Verbesserte Ausstattung zur Sanierungszeit
Schwachstrom	Verbesserte Ausstattung zur Sanierungszeit

Wertverbesserungen Vollsanieung um 2020

Vermietung Das Gebäude war zum Stichtag teilweise vermietet

Lage / Bezeichnung **Altbau EG**

Mieter Sabina Zimmermann, Boyd Wilkusan

Fläche laut Gutachten 96,93 laut Vertrag

Mietbeginn 15.08.2022

Mietdauer Unbestimmte Zeit

Verlängerungsregelung Keine

Kündigung Gesetzlich

Indexierung Keine

monatliche Nettokaltmiete 940,00 € 9,70 €

Lage / Bezeichnung **Altbau OG**

Mieter Bastian Schlunder

Fläche laut Gutachten 118,36 laut Vertrag

Mietbeginn 01.09.2021

Mietdauer Unbestimmte Zeit

Verlängerungsregelung Keine

Kündigung Gesetzlich

Indexierung Keine

monatliche Nettokaltmiete 1.080,00 €

Lage / Bezeichnung **Eigentümerwohnung**

Mieter Eigennutzung zum Stichtag

Fläche laut Gutachten 217,44

Mietbeginn Nicht relevant

Mietdauer Nicht relevant

Verlängerungsregelung Nicht relevant

Kündigung Nicht relevant

Indexierung Nicht relevant

monatliche Nettokaltmiete Nicht relevant



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

Sanierungsbedarf

-> Restarbeiten

Energieausweis

Liegt vor: ich schätze um 40,8 kWh/m² und Jahr
Primärenergiebedarf

Nicht erfasste Bauteile

Balkone
Außentreppen

Besondere Betriebseinrichtungen

Brunnen im Keller

Nebengebäude

Offene Garage



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Keine

Ich habe entschieden die tatsächlichen Mieten als Marktmieten anzusetzen, da einerseits die Wohnungen so ausgestattet sind, dass diese Merkmale nicht in den üblichen Rahmen des Detmolder Mietspiegels passen. Außerdem hat dieser Mietspiegel keine vernünftigen Ansätze für neuwertige Wohnungen. Wahrscheinlich fehlt diesem Dokument für diesen Teilmarkt die Qualifikation.

Die Photovoltaikanlage wurde nach §95 BGB als vorübergehender Zweck eingestuft und wurde deshalb nicht mit bewertet.

Baumängel/Bauschäden

-> Keine wesentlichen erkennbar

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Keine

Grundbucheintragungen Abt. II Zwangsversteigerungsvermerk

Erschließungsbeiträge Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Restarbeiten

-> Sehr ungewöhnliches 3-Familien-Wohnhaus



Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser Erdgas
Kanäle	Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss vorhanden
Hofbefestigungen	Teilgepflastert
Grundstückseinfriedung	Teilweise als Zaun vorhanden
Gartenanlagen	Schön angelegt, mit Gartenhaus



WERTGUTACHTEN
 BENTWEG 11 / DETMOLD

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses		zum	1.1.2023
		Individueller Wohnungsbau	370,00 €
		Lagewert	255,00 €
Ausgangswert		370,00 €	
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €	
Zwischenwert		370,00 €	
Korrektur Lage	-15,0%	-55,50 €	
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	0,0%	0,00 €	
 Bodenwert rechnerisch		 314,50 €	
Geschätzter Bodenwert			
Bauland		315,00 €	

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	427	1.218	315 €	383.670 €
Gesamtsumme Bodenwert		1.218	gerundet	384.000 €

Bodenwert nur Bauland	f. Ertragswert	1.218	gerundet	384.000 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Eigentlich hätte ich den Bodenrichtwert auf die Normgröße modifizieren müssen. Da aber die Bebaubarkeit für zwei Einheiten möglich ist, habe ich auf eine derartige Modifikation verzichtet. Die Lage an einer öffentlichen Straße und an zwei Privatwegen, sowie die Nähe zum Sportplatz ist deutlich nachteilig zu bewerten, deshalb war ein Abschlag notwendig.



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Keine

Bewertung

0 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Keine wesentlichen erkennbar

Markteinfluss, geschätzt aus Sicherheit

-5.000 €

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 €



WERTGUTACHTEN
 BENTWEG 11 / DETMOLD

4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1927	
Fiktives Baujahr	2010	
Tatsächliches Alter	13	
Fiktives Alter	13	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	67	
Stichtag der Wertermittlung	30.09.2023	
Index auf Basis 2010	177,90	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude II/2023 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	Wohnflächen	m ²	Einzelwert	Wert
Wohnhaus mit 3 WE		432,73	1.350 €	584.190 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				584.190 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	30.9.2023		1,7790	1.039.300 €
Regionalfaktor	nicht bestimmt		1,00	<u>1.039.300 €</u>
Alterswertminderung	linear		-16,3%	-168.900 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Balkone	10.000 €
Nebengebäude			Offene Garage	10.000 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Brunnen im Keller	2.000 €
Außenanlagen			Details siehe 4.3	20.000 €
Vorläufiger Sachwert	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	912.400 €
	Bodenwert		Details siehe 4.1	<u>384.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert				1.296.400 €
Sachwertfaktor			-30,0%	-389.000 €
Sachwert	ohne BOG		Summe	907.400 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	49.000 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
Sachwert			gerundet	<u>960.000 €</u>



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.3 Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnhaus mit 3 WE

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		4,00	23,0%	0,9200
Dach		4,00	15,0%	0,6000
Fenster und Außentüren		4,00	11,0%	0,4400
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		3,00	11,0%	0,3300
Fußböden		4,00	5,0%	0,2000
Sanitäreinrichtungen		4,00	9,0%	0,3600
Heizung		4,00	9,0%	0,3600
Sonstige technische Ausstattung		3,50	6,0%	0,2100
Summe			100,0%	3,7500

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 4 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 Leitungssysteme	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbau	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	0,0

Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag	30.09.2023	2023
Baujahr Altbau	1927	
Baujahr Anbau	2000	
Generalsanierung	2020	
Baujahr gewichtet	2010	
Nutzungsdauer	80 Jahre	
Alter gewichtet	13 Jahre	
Restnutzungsdauer gewichtet	67 Jahre	
Relatives Alter	16,25%	
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV	67 Jahre	
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen	Jahre	
Anzusetzende Restnutzungsdauer	67 Jahre	

Hinweise

Ich habe die Restnutzungsdauer über beide Gebäudeteile gewichtet.



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Sachwertfaktor

Im Marktbericht 2023 ist keine Bestimmungstabelle für Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser herausgegeben worden.

<u>Objektspezifischer Sachwertfaktor</u>	<u>§39 ImmoWertV</u>	<u>geschätzt</u>	<u>-30,0%</u>
--	----------------------	------------------	---------------

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohertrag im Jahr
Rohertrag				
Altbau EG	9,70 €	96,93	940 €	11.280 €
Altbau OG	9,12 €	118,36	1.080 €	12.960 €
Eigentümerwohnung	8,00 €	217,44	1.740 €	20.880 €
Stellplätze	20,00 €	2,00	40 €	480 €
Offene Garagen	35,00 €	2,00	70 €	840 €
Garage	40,00 €	1,00	40 €	480 €
Rohertrag			3.910 €	46.920 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	432,73	13,50 €	5.842 €
	o. Garage	5	102,00 €	510 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	3	344,00 €	1.032 €
	Garage	5	45,00 €	225 €
Mietausfallwagnis	V. Rohertrag	2,00%	46.920 €	938 €
Bewirtschaftungskosten			18,22%	8.547 €
Reinertrag				38.373 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			4,00%	
Restnutzungsdauer			67	
Zinsfuß			1,0400	
Barwertfaktor			23,19	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	889.900 €
Abgezinster Bodenwert				
	Bodenwert	384.000 €		
	Diskontierungsfaktor	0,0722		
			gerundet	27.700 €
Ertragswert ohne BOG				917.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	49.000 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
Ertragswert			gerundet	967.000 €

Hinweise

Keine



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohn- und Nutzflächen

Altbau EG

	Bauakte		95,23
	Bauakte	Vorrat	1,70
Summe	Altbau EG		96,93

Altbau OG

	Inspektion		65,87
	Wohnen 2		49,52
	Logia		2,98
Summe	Altbau OG		118,36

Eigentümerwohnung

	Bauakte		214,44
	Terrasse	geschätzt	3,00
Summe	Eigentümerwohnung		217,44

Gesamt	Wohn- und Nutzfläche		432,73
---------------	----------------------	--	---------------

Hinweise

Ich habe die Flächen im Wesentlichen aus den Wohn- und Nutzflächenberechnungen der digitalen Bauakte. Nachträge und einzelne Räume wurden hinzugefügt und als solche dokumentiert.



4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

Merkmal	Musterobjekt	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor	Korrekturwert je Einheit
Ausgangswert für Detmold			1,60	
Miete Wohnfläche	5,00 €	8,69 €	2,27	0,615
Wohnfläche	340	433	0,25	0,002745
Ergebnis			4,12	
<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>			gewählt	<u>4,00%</u>

Hinweis

Ich habe den Vorschlagswert abgerundet übernommen.



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.
Hilfsweise habe ich den Immobilienrichtwert angesetzt.

	Immobilienrichtwert 2023	€/m ² WF	2.440 €	
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs- Objekt	Ergebnis- Faktor	
Lagewert	220,00	255,00		
Einheiten	4,00	3,00		
Alter	70,00	<i>16,00</i>	(modifiziert)	
Durchschnittliche Wohnfläche	75,00	144,24		
Lagewert	108,95	113,42	1,0410	
Einheiten	100,00	103,88	1,0388	
Alter	100,00	139,00	1,3900	
Durchschnittliche Wohnfläche	100,00	81,55	0,8155	
Gesamtfaktor			1,2258	
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m ² WF	2.991 €	
	Wohnfläche	m ²	432,73	
Vergleichswert			gerundet	1.294.300 €
Nebengebäude			Offene Garage	10.000 €
Vorläufiger Vergleichswert				1.304.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2	49.000 €
Selbständige Grundstücksteile			siehe 4.1	0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert		gerundet	1.353.000 €

Hinweise

Siehe unter 4.8.



WERTGUTACHTEN
BENTWEG 11 / DETMOLD

4.7 Verkehrswert

Stichtag			30.9.2023
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		384.000 €
Sachwert			960.000 €
Ertragswert			967.000 €
Vergleichswert			1.353.000 €
Vorläufiger Verkehrswert		unbelastet	967.000 €
Marktanpassung	-7,0%	gerundet	-68.000 €
Verkehrswert		gerundet	900.000 €
in Worten	neun-hundert-tausend		

Aufgestellt am
30. September 2023

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

Verkehrswert / Rohertrag		23,45
Bodenfläche / m ² Nutzfläche		2,81
Theoretische Rendite	Rohertrag	5,21%
Theoretische Rendite	Reinertrag	4,26%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		40,00%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		39,71%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-0,72%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		-29,05%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-28,53%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche	887 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	2.218 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	2.235 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	3.127 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	2.080 €



4.8 Begründung

Mehrfamilien-Wohnhäuser werden üblicherweise als klassische Ertragswerte bewertet. Im vorliegenden Fall bin ich so verfahren.

Der **Sachwert** wurde von mir nachrichtlich ermittelt und hat eigentlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Der **Ertragswert** wurde von mir sorgfältig ermittelt. Die Miete habe ich anhand der tatsächlichen Mieten bestimmt. Der Detmolder Mietspiegel kann, wie schon zuvor erwähnt, derartige neuwertige Objekte nicht marktgerecht abbilden. Da es sich um Neuvermietungen handelt, habe ich die tatsächlichen Mieten in Ansatz gebracht. Ich schätze den zukünftigen Markt aber auch so ein, dass diese Mieten auch weiter erzielt werden können. Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir ebenfalls nach den Angaben im Marktbericht und nach Erfahrungswerten ermittelt und modifiziert.

Verwertbare **Vergleichspreise** lagen mir nicht vor. Deshalb habe ich hilfsweise den Vergleichswert aus dem Immobilienrichtwert bestimmt. Das Ergebnis ist für mich nicht plausibel. Ein derartiges Objekt fällt aus den sonst üblichen Rahmen, deshalb ist es durchaus nachvollziehbar, dass dieser Wert abweicht.

Ich habe den **Verkehrswert aus dem Ertragswert** bestimmt.

Das Gebäude wurde kürzlich grundlegend und neuwertig saniert. Es ist in vielerlei Hinsicht ungewöhnlich, große Wohnungen, 3-Familienhaus mit große Eignerwohnung, großes Grundstück in ziemlich guter Lage mit Abstrichen.

Die Besonderheiten neben der allgemeinen Marktentwicklung konnten am Stichtag nicht sicher abgeschätzt werden. Die Entwicklung von Soll- und Habenzinsen haben alle für sich und zusammen Einfluss auf die Preisentwicklung von Immobilien. Die Sollzinsen steigen deutlich.

Ebenso ist die Entwicklung der Inflation, der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. In der Wertermittlung habe ich sorgfältig und vorsichtig agierende Kaufleute zu unterstellen. Und die agieren zum Stichtag sehr zurückhaltend. Das übt Druck auf das Marktgeschehen aus. Es war am Markt zu beobachten, dass die unbändige Nachfrage deutlich abgenommen hat. Insbesondere Anlageobjekte geraten ziemlich unter Druck. Die grundsätzliche Kontrolle des vorgeschlagenen Verkehrswertes geschah aus Rendite-Erwartungen. Wobei aus meiner Sicht für dieses Objekt durchaus eine positive Käuferwette auf die Zukunft denkbar ist. Deshalb war eine Marktanpassung notwendig. Der Markt ist in der Nachfrage sehr ruhig und wertmäßig in Bewegung. Wobei gute Lagen und gut ausgestattete Objekte zurzeit im Vorteil sind. Das trifft voll auf das Bewertungsobjekt zu. Nach meiner Beobachtung können derzeit keine klaren Tendenzen ausgemacht werden.



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 den Augenschein und meinen in verschiedenen Berufsjahren erworbenen Sachverstand durch Erfahrung.

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

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



4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	24.04.2023
- Richtwertkarte	29.09.2023
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	28.09.2023
- Auszug Bebauungsplan	Entfällt
- Kopie der Baupläne	Daten aus der digitalen Bauakte der Stadt Detmold
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Mietverträge
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 5.2	47 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	16 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	29.09.2023
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	28.09.2023
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	23.02.203
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten aus der digitalen Bauakte der Stadt Detmold
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Mietverträge
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 Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.
- 5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

§ 41 ImmoWertV

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

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

§ 42 ImmoWertV

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

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



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

§ 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.*

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.

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. Zur Klarstellung: es geht hier darum, den **Markteinfluss unter der Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer sowie üblicher Instandhaltung wertmäßig** 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 teilweise werterhöhend.

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

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

Bodenverunreinigungen

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen, schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, sowie, je nach Lage der Dinge, auch ein merkantiler Minderwert.



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

Bodenschätze

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen Wertermittlungs-Methoden 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 ihren Willen zu Papier gebracht haben. Alle diese Regelungen "kleben" am Grundstück.

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. Alle diese Regelungen "kleben" an einer Baugenehmigung und können nur mit Zustimmung des zuständigen Bauordnungsamtes gelöscht werden.

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

Begriffserläuterungen

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



5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

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

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

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,

2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und

3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

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

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

§36 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am 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

BENTWEG 11 / DETMOLD

§37 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<i>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.</i>
§38 ImmoWertV Alterswertminderung	<i>Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln: Alterswertminderung = $(GND - RND) / GND \times$ durchschnittliche Herstellungskosten.</i>
§39 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	<i>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.</i>
Verwendung	<i>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.</i> <i>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.</i>
Preise je m ³ BRI Preise je m ² BGF Preise je m ² WF	<i>Die Ansätze beruhen auf den Angaben der NHK (Normherstellungskosten) oder auf Erfahrungswerte, die aus der Berufserfahrung als baubegleitender Architekt stammen.</i>



5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV	<p>(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.</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">1. das allgemeine Ertragswertverfahren;2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;3. das periodische Ertragswertverfahren.
§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">1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und2. dem Bodenwert. <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">1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. <p>Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist je-weils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.</p>



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

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



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

§33 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Liegenchaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenchaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenchaftszinssatz 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 Liegenchaftszinssatzes 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 an. 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. Entscheidend ist eine Vergleichbarkeit wesentlicher Merkmale.

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.



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
BENTWEG 11 / DETMOLD

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

BENTWEG 11 / DETMOLD



Straßenansichten



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD



Straßenecke und Sockel Altbau



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
BENTWEG 11 / DETMOLD



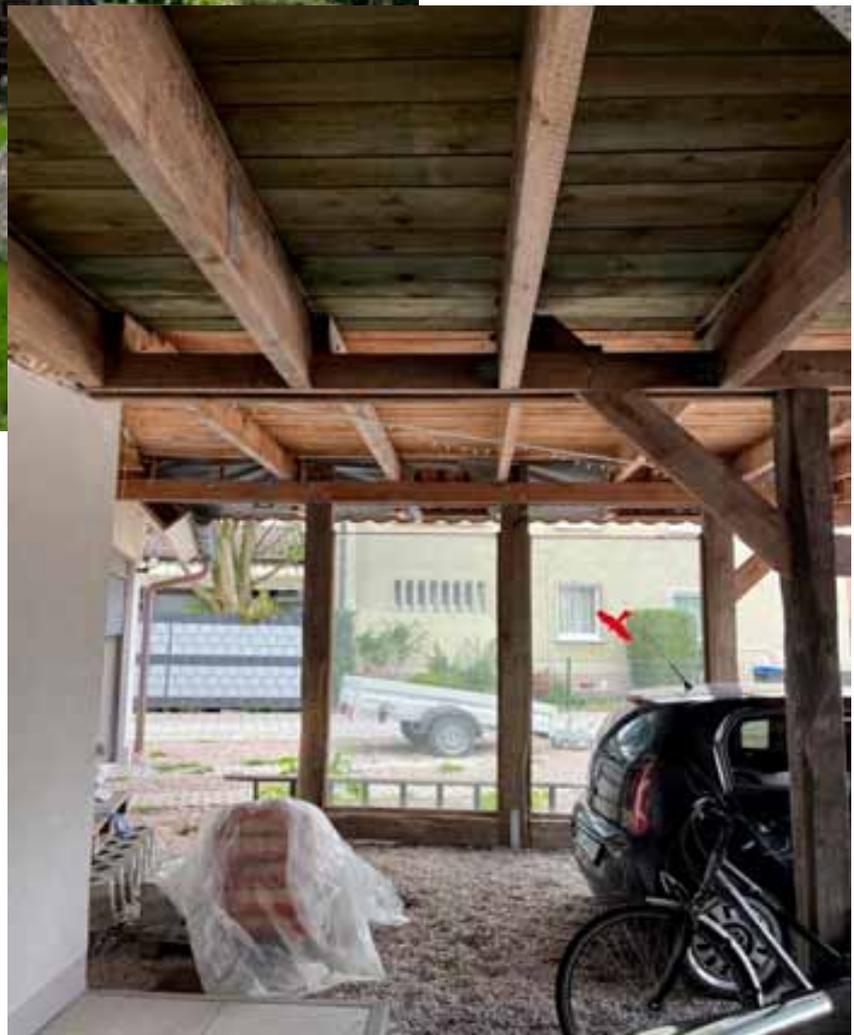
Gartenansichten



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

Gartenhaus



Innenansicht
Offene Holzgarage
noch nicht abgeschlossen



WERTGUTACHTEN
BENTWEG 11 / DETMOLD



**Fußbodenausstattung
Anbau**



**Innentür
Anbau**



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

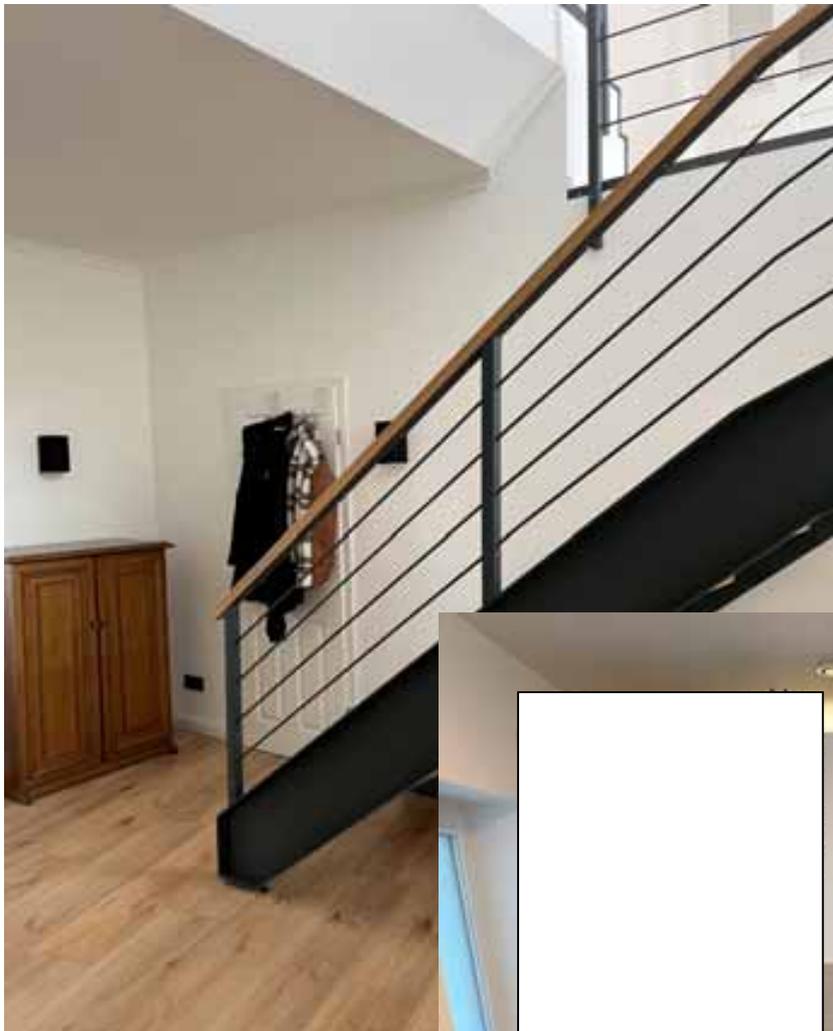


**Fenster
Anbau**



WERTGUTACHTEN
BENTWEG 11 / DETMOLD

Galerie



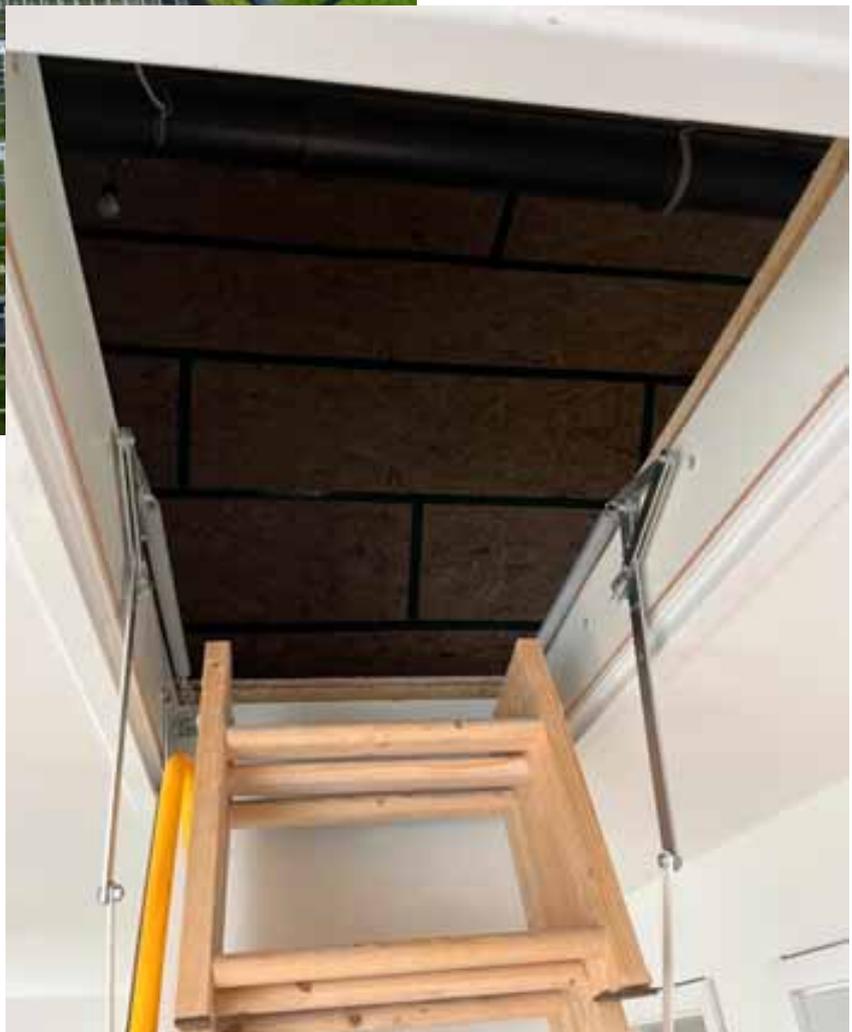
**Bad im
Anbau**



WERTGUTACHTEN
BENTWEG 11 / DETMOLD



**Gartentreppe
aus Metall
vom Obergeschoss
in den Garten**



**Blick in den
Dachboden**



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



Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

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



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Postleitzahl	32760
Gemarkungsname	Hiddesen
Ortsteil	Hiddesen
Bodenrichtwertnummer	2160052
Bodenrichtwert	370 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	bezugsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Fläche	800 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	330 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	255

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauenwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 29.09.2023 aus BORIS-NRW

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



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

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 01.01.2023

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

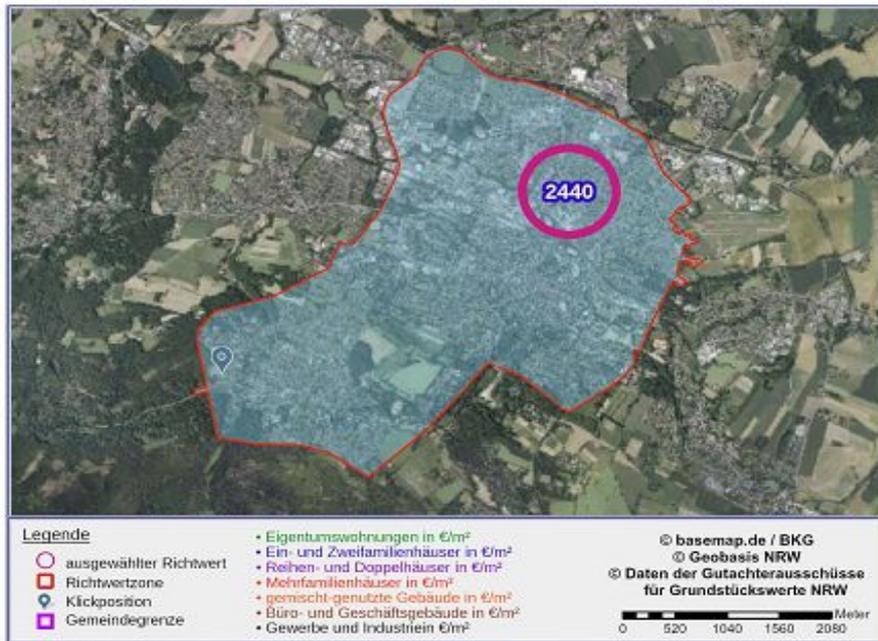


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 28.09.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



WERTGUTACHTEN
 BENTWEG 11 / DETMOLD

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

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



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

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Ortsteil	Detmold
Immobilienrichtwertnummer	1216000
Immobilienrichtwert	2440 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2023
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1978
Wohnfläche	150 m²
Ausstattungsstufe	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1
Anzahl der Geschosse	1
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1
Optik	normal ansprechend
Alter	45 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Betragszustand	betragsfrei
Grundstücksgröße	650 m²
Boden-/Lagewert	220 €/m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Optik: normal ansprechend

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

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

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

Ermittlung

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

Anwendung

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



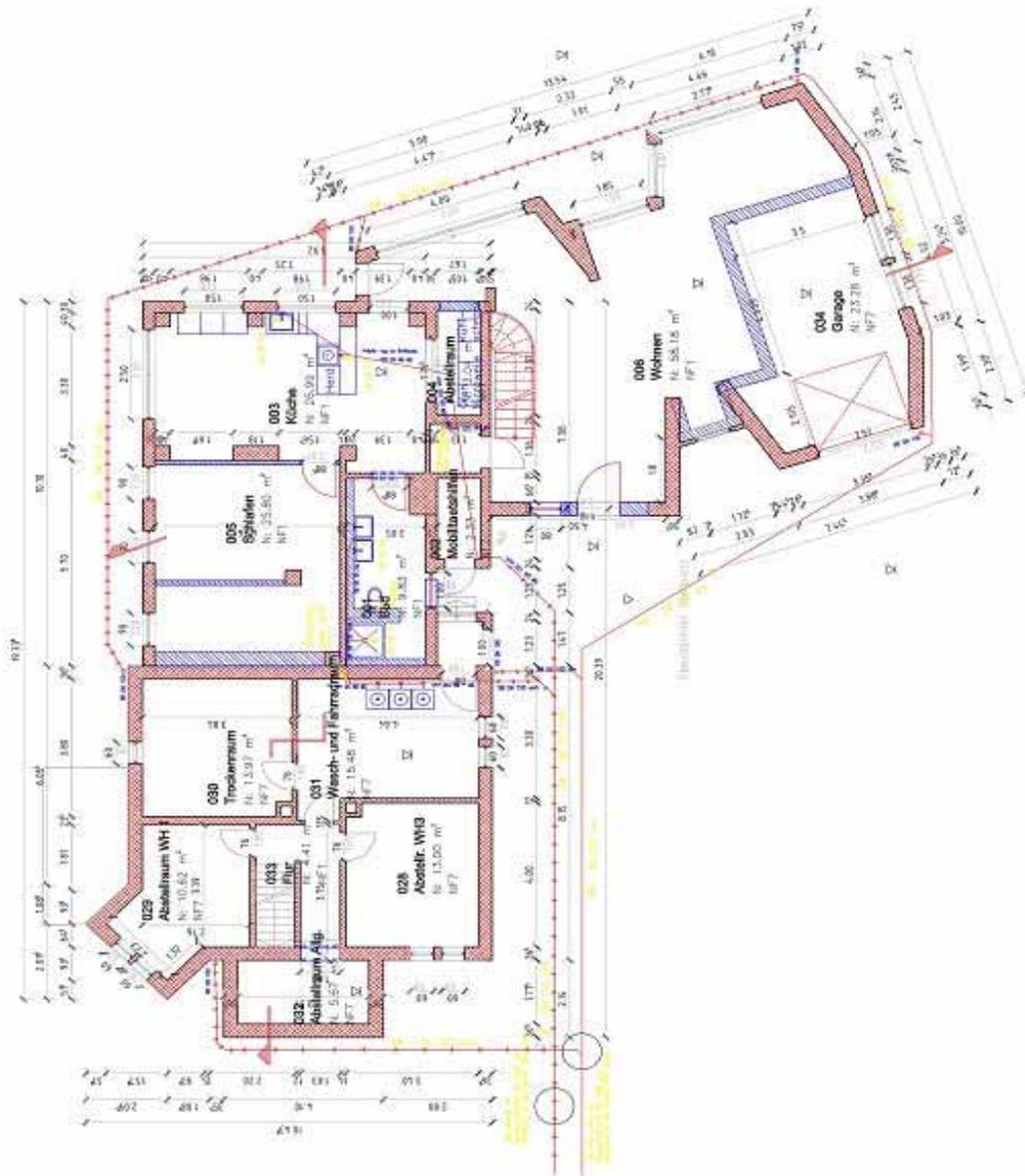
WERTGUTACHTEN
BENTWEG 11 / DETMOLD

6.4 Auszug Liegenschaftskataster





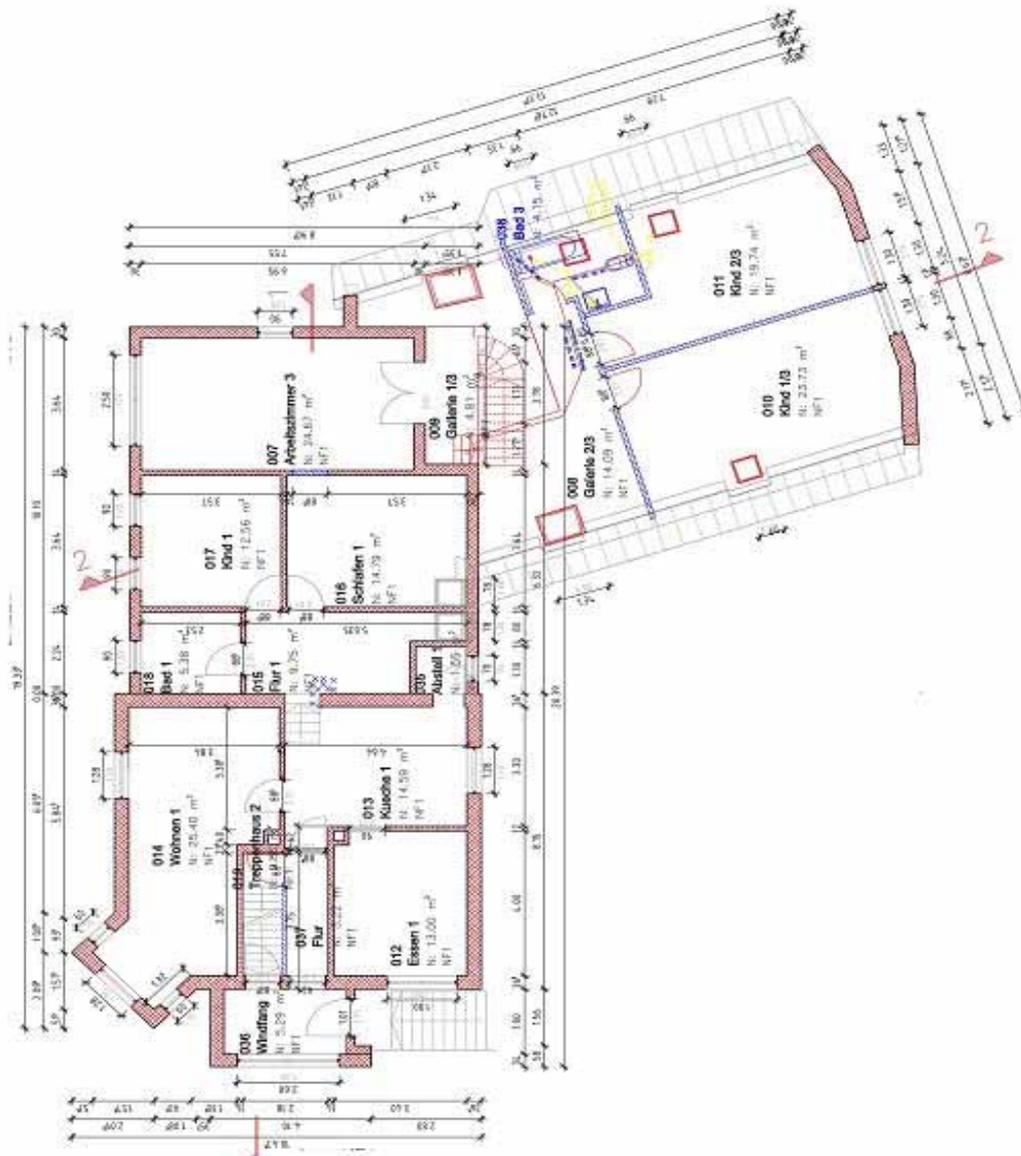
6.6 Baupläne/Skizzen





WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD





WERTGUTACHTEN

BENTWEG 11 / DETMOLD

