



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 Gericht 021 K 29/24
Datum 06.01.2025
Register 2024/1740
BAD MEINBERGER STRASSE 54A / 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

Gegenstand

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

Detmold
Detmold
33322

über ein bebautes Grundstück
in

Detmold
Leistrup-Meiersfeld
Bad Meinberger Straße 54a

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

17. Dezember 2024

Verkehrswert

430.000 €



Gliederung

- 1.0 **Auftrag**
- 1.1 Ortsbesichtigung

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

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

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

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

- 6.0 **Anlagen**
- 6.1 Bilder
- 6.2 Auszug 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 Entfällt
- 6.8 Auszug Verträge Entfällt
- 6.9 Sonstiges



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Bad Meinberger Straße 54A
Gemeinde/Stadt	Detmold

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Detmold
Blatt	33322
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	zum Stichtag
Lfd. Nr. 2.1	
	zu 1/2 Anteil
Lfd. Nr. 2.2	
	zu 1/2 Anteil

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Detmold
Grundbuchblatt	33322
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Leistrup-Meiersfeld
Flur	3
Flurstück	1629
Lage	Bad Meinberger Straße 54A
Gesamtgröße	665 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Das Grundstück befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Distelbruch. Die Umgebung ist überwiegend wohnmäßig genutzt, im Wesentlichen als individuellen Wohnungsbau.
	Entfernungen vom Grundstück:
	Der Ortskern von Diestelbruch (Dorfkrug) etwa 0,6 km
	der Ortskern von Detmold (Rathaus) etwa 4,9 km
	eine Apotheke etwa 4,8 km
	ein Einkaufsmarkt etwa 0,5 km
	eine Kindertagesstätte etwa 2,4 km
	eine Grundschule etwa 0,5 km
	ein Gymnasium etwa 5,1 km
	eine Bushaltestelle etwa 0,2 km
	der Bahnhof in Detmold etwa 5,6 km
	die A2 BI-Ost etwa 25,2 km
	die A33 Stukenbrock Senne etwa 30,6 km
Vor- und Nachteile der Lage	Eingeschränkt ruhige Wohnlage, mäßiges bis mittelmäßiges Infrastrukturangebot, mittelmäßige Anbindung an den örtlichen ÖPNV, sehr mäßige Anbindung an das Autobahnnetz
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Grundwasserverhältnissen und Baugrundtragfähigkeiten aus
Entwicklungsfähigkeit	Baureifes Land
Straße	Üblich ausgebaute Kreisstraße mit Bürgersteig (K91)



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Detmold jeweils zum 31.12.:		
	2022	75.089	
	2017	74.353	
	2012	73.602	
	2007	83.583	
	2002	74.122	
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte		
	Rang 188 in NRW von 396	je Einwohner	24.771 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn, Bushaltestelle noch zu Fuß erreichbar, werktäglicher Taktverkehr einer Stadtbuslinie		
Straßenanbindung	Die Autobahnen A2 und A33 sind in etwa 30-40 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	Im Nachbarort		
Schulen	Grundschule in der Nachbarschaft, sonst in Detmold		
Einkaufsmöglichkeit	Ein Einkaufsmarkt in der Nachbarschaft, sonst in Detmold		
Medizinische Versorgung	In Detmold		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt nicht vor
Regelung nach BauGB	§34 (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile)
Zulässige Nutzung	Regelt §4 BauNVO in Verbindung mit §§4 BauGB (so meine Rechtsauffassung): <i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</i> <i>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen
Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Trapezförmig, last rechteckig
Max. Länge	Max. 19 Meter
Max Tiefe	Max. 34 Meter
Höhendifferenz	Knapp 5 Meter
Höhenlage NHN	Etwa 212 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser
Entwässerung	Anschluss an das öffentliche Abwassernetz



Erschließungsbeiträge nach BauGB Fallen nicht an
für Straße- und Beleuchtung

Erschließungsbeiträge nach
KAG für Kanalanschluss

Laut Auskunft abgegolten

Baulasten
Begünstigungen

Auf dem Flurstück 1706 war zur Genehmigung eine
Abstandsflächenbaulast zwingend notwendig, ist aber
nach dezidierter Rückfrage **NICHT eingetragen worden!**
Es liegen keine Baulasten vor

Belastungen

Grundbucheintragungen
Begünstigungen
Belastungen

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor
Lfd. Nr. 1 Hinweis auf Insolvenzverfahren für ...
Lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk
*Ohne Berücksichtigung im Wertgutachten
zur Zwangsversteigerung*

Beiträge für Hausanschlüsse
Wasser
Strom

Als bezahlt unterstellt
Als bezahlt unterstellt

Immissionen

Verkehrsräusche durch die Kreisstraße

Bindungen
Denkmalschutz
Wasserschutzgebiet
Überschwemmungsgebiet
Landschaftsschutzgebiet

Liegt nicht vor
Liegt nicht vor
Liegt nicht vor
Liegt nicht vor



Altlasten
Bodenverunreinigungen

Sind nicht bekannt. Ich konnte keine Anhaltspunkte für
schädliche Bodenverunreinigungen erkennen.

Schmutzwasserkanaldichtigkeit

Das Gebäude liegt in einem Wasserschutzgebiet. Ein
Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor. Ich
unterstelle ein 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

Freistehendes Wohnhaus

Baujahr	Haupthaus 2016
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohnhaus mit 2 Wohnungen
Bauweise	
Kellerausführung	Eigentlich nicht vorhanden
Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss
Dachgeschoss	Teilweise unter einem Pultdach
Konstruktion	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton unterstellt
Tragende Wände	
des Kellergeschosses	Laut Aussage Porenbeton
der Obergeschosse	Laut Aussage Porenbeton
Nicht tragende Wände	
des Kellergeschosses	Laut Aussage Porenbeton
der Obergeschosse	Laut Aussage Porenbeton
Feuchtigkeitssperren	
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser unterstellt
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Drainage	Keine sichere Aussage möglich



Dachausführung	
Dachform	Zwei gegenseitig versetzte Pultdächer
Konstruktion	Nadelholz
Dachhaut	Tonfalzziegel, engobiert
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zink
Dämmung	Bauzeittypische Ausführung unterstellt
Treppen	
Konstruktion	Massivtreppen, zum DG steil und eng
Belag	Holz
Geländer	Stahl
Decken	Stahlbetonplatten
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel	Kunststoffprofile aus der Bauzeit Dreifachverglasung
Rollläden/Sonnenschutz	Überwiegend Rollläden aus Kunststoffpanzer, in bauzeittypischen Rollladenkästen, elektrisch betrieben
Fassade	Wärmedämmverbund-System-Putz laut Aussage Dämmung 18 cm dick
Innenwandbekleidungen	
im Nutzbereich	Innenputz und Farbbeschichtung
im Wohnbereich	Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten
im Bad/Toilette	Wandfliesen aus der Bauzeit, mittel- bis großformatig in unterschiedlichen Raumhöhen
Deckenbekleidungen	
im Nutzbereich	Farbbeschichtungen
im Wohnbereich	Innenputz mit Farbbeschichtungen, Tapeten, Bekleidungen



Dachbekleidungen im Wohnbereich	Trockenbau (unterstellt) mit Farbbeschichtungen, Tapeten, Bekleidungen
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Schwimmender Estrich Im Wesentlichen schwimmender Estrich, mit Oberbelägen, eher einfacher Standard (Laminat) Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Holz- und Metalltüren im Stil der Bauzeit Holztüren aus der Bauzeit
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Kunststoff erkennbar Kunststoff unterstellt
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Luft und Strom Luftwasserwärmepumpe aus der Bauzeit Fußbodenheizung, Raumthermostate Wahrscheinlich Stahl Bauzeittypische Ausführung erkennbar
Bäder und Toiletten	Standardgrundrisse aus der Bauzeit
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Zentral über den Wärmeerzeuger Soweit erkennbar Verbundrohr Bauzeittypisch vorhanden unterstellt Standardausführung aus der Bauzeit Standardausführung aus der Bauzeit



Elektro-Installation	
Verteilung und Sicherung	Automatensicherungen aus der Bauzeit, übliche Anzahl von Stromkreisen
Brennstellen	Standard aus der Bauzeit
Steckdosen	Standard aus der Bauzeit
Telekommunikation	Standard aus der Bauzeit
Schwachstrom	Standard aus der Bauzeit
Wertverbesserungen	Keine
Vermietung	Eigennutzung durch die Familien
Sanierungen	Keine
Sanierungsbedarf	-> Behebung der Mängel -> Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder), Kontrolle empfohlen
Energieausweis	Liegt nicht vor: ich schätze um 50 kWh/m ² und Jahr
Nicht erfasste Bauteile	Keine
Besondere Betriebseinrichtungen	Photovoltaikanlage in fremdem Eigentum, o. Bewertung
Optik laut Marktbericht	Normal ansprechend
Nebengebäude	Massive Doppelgarage mit Balkon im OG



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt

Baumängel/Bauschäden

- > Garage unfertig und mit signifikanten Feuchtigkeitsschäden
- > Erste Mängel an verschiedenen Bauteilen
- > Erste Instandhaltungsmängel

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Auf dem Flurstück 1706 war zur Genehmigung eine
Abstandsflächenbaulast zwingend notwendig, ist aber
nach dezidierte Rückfrage NICHT eingetragen worden!

Grundbucheintragungen Abt. II Lfd. Nr. 1 Hinweis auf Insolvenzverfahren für ...

Lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk

*Ohne Berücksichtigung im Wertgutachten
zur Zwangsversteigerung*

Erschließungsbeiträge Entfällt

Sonstige Wertbeeinflussung

- > Nutzungsänderung für das Dachgeschoss erforderlich
- > Individuelle Grundrisse und Gebäudedesign



Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser
Kanäle	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Hofbefestigungen	Betonpflaster
Grundstückseinfriedung	Stützwände, im Wesentlichen aus Betonwinkelsteinen
Gartenanlagen	Einfach



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwerte des Gutachterausschusses			zum	1.1.2024
			Wohnen	220,00 €
			Lagewert	157,00 €
Ausgangswert		220,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		220,00 €		
Korrektur Lage	-7,5%	-16,50 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	3,0%	6,60 €		
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		210,10 €		
Geschätzter Bodenwert				
	Bauland	210,00 €		

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	1629	665	210,00 €	139.650 €
Gesamtsumme Bodenwert		665	gerundet	139.700 €
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	665	gerundet	139.700 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf 800 m² Baugrundstücksgröße normiert.
 Es waren Modifikationen für die Lage (Kreisstraße) und die Größe (Marktbericht) notwendig.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Garage unfertig und mit signifikanten Feuchtigkeitsschäden

Markteinfluss, geschätzt -17.500 €

Erste Mängel an verschiedenen Bauteilen

Wohnfläche 216,00
geschätzter Aufwand -25,00 €

Markteinfluss, gerundet -5.400 €

Erste Instandhaltungsmängel

Wohnfläche 216,00
geschätzter Aufwand -25,00 €

Markteinfluss, gerundet -5.400 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Auf dem Flurstück 1706 war zur Genehmigung eine Abstandsflächenbaulast zwingend notwendig, ist aber nach dezidierte Rückfrage NICHT eingetragen worden!

Bewertung -2.500 €

Grundbucheintragungen Abt. II

Lfd. Nr. 1 Hinweis auf Insolvenzverfahren für ...

Bewertung 0 €

Lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk

Bewertung 0 €

Ohne Berücksichtigung im Wertgutachten zur Zwangsversteigerung

Erschließungsbeiträge

Entfällt geschätzter Markteinfluss 0 €



WERTGUTACHTEN

BAD MEINBERGER STRASSE 54A / DETMOLD

2024/1740

06.01.2025

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Nutzungsänderung für das Dachgeschoss erforderlich Bewertung -5.000 €

Individuelle Grundrisse und Gebäudedesign

Sachwert ohne BoG's	529.300 €	
geschätzter Markteinfluss	-5,00%	
Markteinfluss, gerundet		-26.500 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-62.300 €**



4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.500 €
Elektroanschluss	2.000 €
Entwässerungsanlagen	3.500 €
Pflasterflächen	5.000 €
Gartenanlagen	5.500 €
Außenanlagen	Zeitwert gerundet 17.500 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	2016	
Fiktives Baujahr	2016	
Tatsächliches Alter	8	
Fiktives Alter	8	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	72	
Stichtag der Wertermittlung	17.12.2024	
Index auf Basis 2010	184,00	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude III/2024 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	BGF	m ²	Einzelwert	Wert
Haupthaus		300,00	1.050 €	315.000 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				315.000 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	17.12.2024		1,8400	579.600 €
Regionalfaktor		nicht bestimmt	1,00	579.600 €
Alterswertminderung	linear		-10,0%	-58.000 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Entfällt	0 €
Nebengebäude		Massive Doppelgarage mit Balkon im OG		27.500 €
Besondere Betriebseinrichtungen		Photovoltaikanlage in fremdem Eigentum, o. Bewertung		0 €
Außenanlagen		Details siehe 4.3		17.500 €
Vorläufiger Sachwert	der Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	566.600 €
	des Bodenwerts		Details siehe 4.1	139.700 €
Vorläufiger Sachwert				706.300 €
Sachwertfaktor			-25,0%	-177.000 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	529.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-62.300 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
Sachwert			gerundet	467.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF nach DIN 277

Haupthaus

<u>Ebene</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Faktor</u>	<u>Ergebnis</u>
Erdgeschoss	10,000	10,000	1,00	100,00
Obergeschoss	10,000	10,000	1,00	100,00
Dachgeschoss	10,000	10,000	1,00	100,00
<u>Summe</u>				<u>300,00</u>

Hinweis

Ich bin den mir vorliegenden Plänen gefolgt.



4.4.2 Ermittlung der Herstellungskosten nach BGF

nach Anlage 1 ImmoWertV

Typ nach NHK 2010		Prozent	Werte
Typ 1.31	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	720 €
	Erd-, Ober- und ausgebauten	Standardstufe 2	800 €
	Dachgeschoss	Standardstufe 3	920 €
		Standardstufe 4	1.105 €
	vorhandene Standardstufe	3,43	1.000 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
	für Drempel		0 €
	für Dachbodenausbau		0 €
	für Staffelgeschoss		0 €
	laut NHK für Zweifamilienwohnhaus	5,00%	50 €
	Korrektur laut Sachverständiger		0 €
	Summe		
	<u>Von mir gewählter Ansatz</u>	<u>gerundet</u>	<u>1.050 €</u>

Hinweise

Keine



4.4.3 Gebäudestandard

nach Anlage 1 ImmoWertV

Freistehendes Wohnhaus

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		3,50	23,0%	0,8050
Dach		3,50	15,0%	0,5250
Fenster und Außentüren		3,50	11,0%	0,3850
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		3,00	11,0%	0,3300
Fußböden		3,00	5,0%	0,1500
Sanitäreinrichtungen		4,00	9,0%	0,3600
Heizung		4,00	9,0%	0,3600
Sonstige technische Ausstattung		3,00	6,0%	0,1800
Summe			100,0%	3,4300

Hinweise

Keine



4.4.4 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 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		1,2500
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV		2,6250
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,5250

Hinweise

Keine



4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag		17.12.2024
Ursprungsbaujahr	Haupthaus	2016
	Anbau Wintergarten	0
Baujahr gewichtet		2016
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		8 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		72 Jahre
Relatives Alter		10,00%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		72 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		0 Jahre
Anzusetzende Restnutzungsdauer		72 Jahre

Hinweise

Ich habe die ImmoWertV und die ImmoWertA angewendet.



4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss hat für 2024 Daten bereitgestellt:

Merkmal	Musterobjekt aus dem GMB	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor
Ausgangswert	für Detmold		86,0000
Lagewert (s. Bodenrichtwertkarte)	200 €	157 €	0,8944 (-0,0208 je €)
Baugrundstücksfläche	650	665	-0,1590 (-0,0106 je m ²)
Baujahr	1975	2016	-10,4345 (-0,2545 je J.)
Wohnfläche	150,0	216,00	-5,1150 (-0,0775 je m ²)
Anzahl der Einheiten	1	2	-3,8162 (-3,8162 je E.)
Ausstattungsgrad (GKZ NHK)	2,70	3,43	-2,8739 (-3,9369 je E.)
KG-Anteil in %	100	0	3,6500 (-0,0365 je %)
DG-Anteil (ausgebaut) in %	100	100	0,0000 (+0,0391 je %)
Anzahl der Vollgeschosse	1	2	3,3116 (+3,3116 je G.)
Bauweise	1	1	0,0000
Optik	1	1	0,0000
Ergebnis			71,4574
Objektspezifischer Sachwertfaktor	§39 ImmoWertV	geschätzt	-25,0%

Hinweise

Ich habe den Wert gerundet übernommen.

Offensichtlich kommen die statistisch ausgewerteten Daten mit dem relativ jungen Baujahr aufgrund fehlender Vergleichsdaten nicht plausibel zurecht.



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohertrag im Jahr
Rohertrag				
Wohnung EG	8,25 €	79,00	651,75 €	7.821 €
Wohnung OG+DG	7,25 €	137,00	993,25 €	11.919 €
Garage	40,00 €	2,00	80,00 €	960 €
Rohertrag			1.725,00 €	20.700 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	216,00	13,50 €	2.916 €
	Je Garage	2	102,00 €	204 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	2	344,00 €	688 €
	Je Garage	2	45,00 €	90 €
Mietausfallwagnis	V. Rohertrag	2,00%	20.700 €	414 €
Bewirtschaftungskosten			20,83%	4.312 €
Reinertrag				16.388 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			2,75%	
Restnutzungsdauer			72	
Zinsfuß			1,0275	
Barwertfaktor			31,21	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	511.500 €
Abgezinster Bodenwert				
	Bodenwert	139.700 €		
	Diskontierungsfaktor	0,1418		
			gerundet	19.800 €
Ertragswert ohne BoG's				531.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-62.300 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
Ertragswert			gerundet	469.000 €

Hinweise

Keine



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohn- und Nutzflächen

Wohnung EG

Flur	laut Plan	9,54
Küche	laut Plan	8,55
Wohnen	laut Plan	15,92
Bad	laut Plan	8,00
Gäste	laut Plan	9,11
Schlafen	laut Plan	12,44
Abstellraum	laut Plan	1,40
HWR	laut Plan	5,96
Terrasse	Überschlag Sachverständiger zu 25%	8,00
Wohnung EG		Summe, gerundet
		79,00

Wohnung OG+DG

Eingang	laut Plan	8,05
Wohnen	laut Plan	24,07
Arbeitsraum	laut Plan	9,57
Schlafen	laut Plan	11,45
Ankleide	laut Plan	1,50
Bad	laut Plan	7,92
Küche	laut Plan	9,54
Dachterrasse	zu 25%	9,81
Studio	laut Plan	55,02
Wohnung OG+DG		Summe, gerundet
		137,00

Gesamt	Wohnfläche	216,00
---------------	-------------------	---------------

Hinweise

Ich habe die Flächenangaben aus der Baugenehmigung entnommen.



4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2024 gibt es keine Ableitung für Zweifamilienwohnhäuser.
Ich schätze sachverständig.

<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>	<u>gewählt</u>	<u>2,75%</u>
---	----------------	--------------

Hinweis

Keiner



4.6 Vergleichswert

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

Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs-Objekt	Ergebnis-Faktor	
				Immobilienrichtwert 2024 € / m ² WF 1.800 €
Lagewert	130,00	157,00		
Grundstücksgröße	650,00	665,00		
Wohnfläche	150,00	216,00		
Alter	45,00	8,00		
Bauweise	freistehend	freistehend		
Wohneinheiten	1	2		
Optik	5	5		
Lagewert	96,4319	101,2036	1,0495	
Grundstücksgröße	100,0002	100,3613	1,0036	
Wohnfläche	100,0003	81,0856	0,8109	
Alter	100,0000	117,7158	1,1772	
Bauweise	100,0000	100,0000	1,0000	
Wohneinheiten	100,0000	96,1000	0,9610	
Optik	100,0000	100,0000	1,0000	
Gesamtfaktor			0,9662	
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m ² WF	1.739 €	
	Wohnfläche	m ²	216,00	
Vergleichswert			gerundet	375.600 €
Nebengebäude	Massive Doppelgarage mit Balkon im OG			27.500 €
Vergleichswert ohne BoG's				403.100 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				siehe 4.2 -62.300 €
Selbständige Grundstücksteile				siehe 4.1 0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert	gerundet	341.000 €	

Hinweise

Der Einzelwert ist für mich nicht plausibel.
 Es sind ähnliche Schwächen wie im Sachwertfaktor zu unterstellen.



4.7 Verkehrswert

Stichtag			17.12.2024
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		139.700 €
Sachwert			467.000 €
Ertragswert			469.000 €
Vergleichswert			341.000 €
Vorläufiger Verkehrswert		unbelastet	429.000 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert		gerundet	430.000 €
in Worten	vier-hundert-dreißig-tausend		

Aufgestellt am
6. Januar 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's

gerundet 466.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag		22,51	26,24
Baugrundstücksfläche / Wohnfläche			3,08
Wohnfläche / BGF			0,72
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	4,44%	4,81%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	3,52%	3,81%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		26,39%	29,91%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		26,29%	29,79%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-0,38%	-0,43%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		31,31%	36,95%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		31,80%	37,54%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		647 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	2.450 €	2.162 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	2.460 €	2.171 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	1.866 €	1.579 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	2.157 €	1.991 €



4.8 Begründung

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

Sachwerte allein ergeben noch keine marktkonformen Werte. Die NHK 2010 (Normal-Herstellungskosten) sind für ganz Deutschland gleich anzusetzen. Allerdings werden sie seit der Gültigkeit der ImmoWertV 2020 mit einem Regionalfaktor versehen. Der örtliche Gutachterausschuss hat aber für 2024 noch keinen Faktor herausgegeben. Deshalb beträgt er noch 1,0. Aber die erlösten Verkaufspreise sind für vergleichbare Immobilien unterschiedlich. Deshalb ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor, um den örtlichen, marktgerechten Grundstückswert zu ermitteln. Das Verfahren habe ich modifiziert angewendet.

Der **Ertragswert** wurde von mir als Ein- oder Zwei-Familienwohnhaus eher nachrichtlich ermittelt und hat wenig Einfluss auf die Verkehrswertbildung. Die Miete habe ich anhand der Angaben im Mietspiegel und meinen eigenen Daten bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir sachkundig in Ermangelung belastbarer Angaben bestimmt. Allerdings ist zu beachten, dass der Detmolder Mietspiegel für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nicht gilt. Niemand wird diese Immobilie vordringlich erwerben, um sie zu vermieten.

Als **Vergleichswert** habe ich hilfsweise die Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses im Kreis Lippe angewendet. **Das Ergebnis ist für mich nicht vollständig plausibel.**

Wegen verschiedener Unsicherheiten habe ich den **Verkehrswert** zu 70% aus dem Sachwert und zu 30% aus dem abgeleiteten Vergleichswert bestimmt.

Es handelt sich um ein typisches Objekt der Bauepoche, das einige Besonderheiten aufweist, die ich unter den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgelistet und bewertet habe.



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	11.11.2024
- Richtwertkarte	02.01.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	02.01.2025
- Auszug Bebauungsplan	Entfällt
- Kopie der Baupläne	Daten aus der digitalen Bauakte der Stadt Detmold
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht 2024	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

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



4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.2	50 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	8 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	02.01.2025
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	02.01.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	11.11.2024
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	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 PDF-Datei Gesamtgutachten 1 PDF-Ausgabe für die Internetveröffentlichung



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 Vergleichsverfahren 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.



§ 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.



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.



§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
Alterswertminderung

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.

§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 m³ BRI
Preise je m² BGF
Preise je m² 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

*(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.*

(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.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

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

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- 1. das allgemeine Ertragswertverfahren;*
- 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;*
- 3. das periodische Ertragswertverfahren.*

§28 ImmoWertV

Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

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.

§29 ImmoWertV

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und*
- 2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.*

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.



§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.



§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.



6.1 Bilder

Es wurde am Ortstermin vereinbart, keine Innenraumfotos zu fertigen und herauszugeben



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BAD MEINBERGER STRASSE 54A / DETMOLD

2024/1740

06.01.2025



Straßenansichten



Garage



**Terrasse mit
Winkelsteinstützwand**



**Garagenzufahrt und
Hauseingang**



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BAD MEINBERGER STRASSE 54A / DETMOLD

2024/1740

06.01.2025



Außengerät
Luft-Wasser
Wärmepumpe



Innenansicht
Garage



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 2024-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Bad Meinberger Straße 54 a.

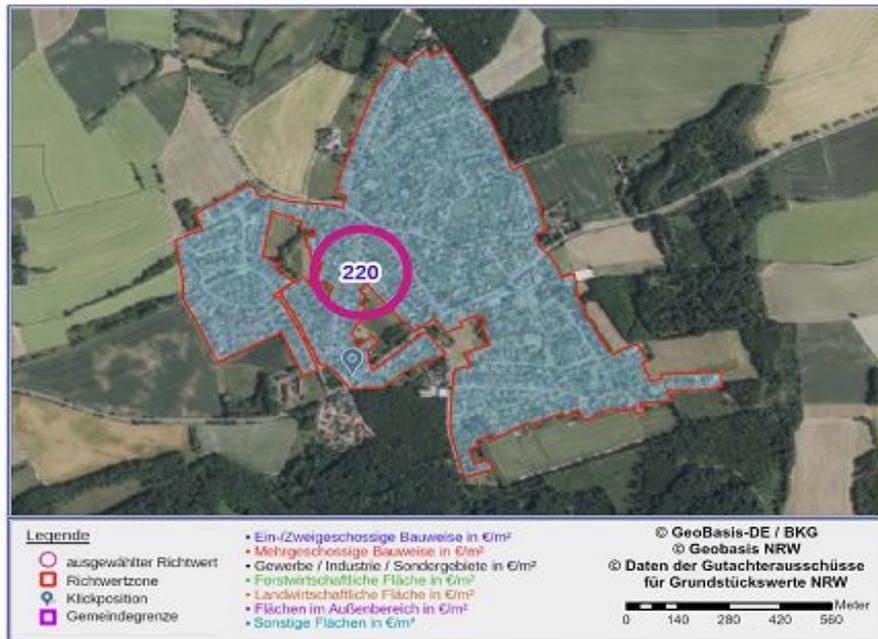


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinaten



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BAD MEINBERGER STRASSE 54A / DETMOLD

2024/1740

06.01.2025

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



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	Leistrup-Meiersfeld
Ortsteil	Diestelbruch
Bodenrichtwertnummer	2160072
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	bezugsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Fläche	800 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	165 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	157

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 Lagemerkmale 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 Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

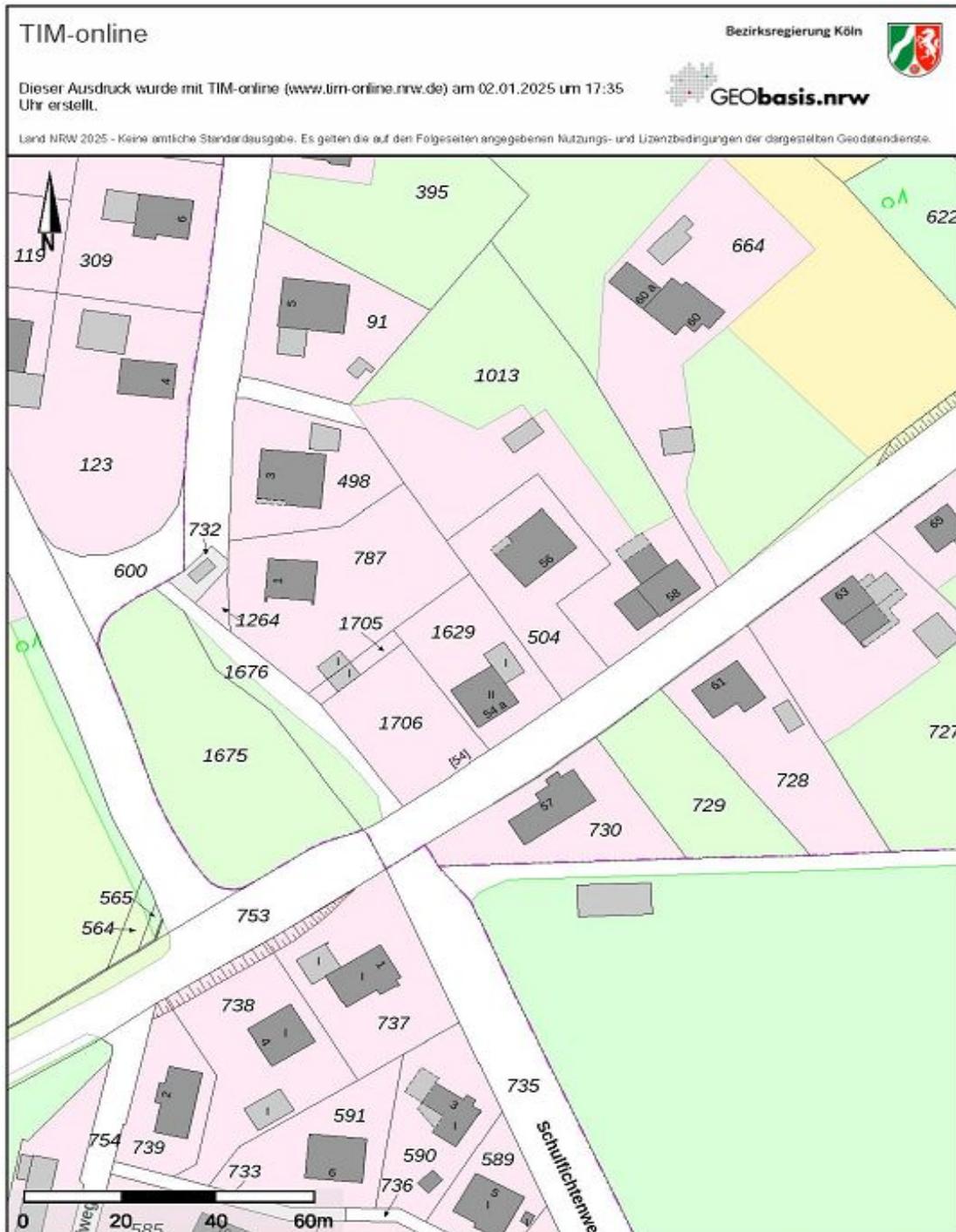
Bodenrichtwerte für Bauenwartungsland und Rohbauland

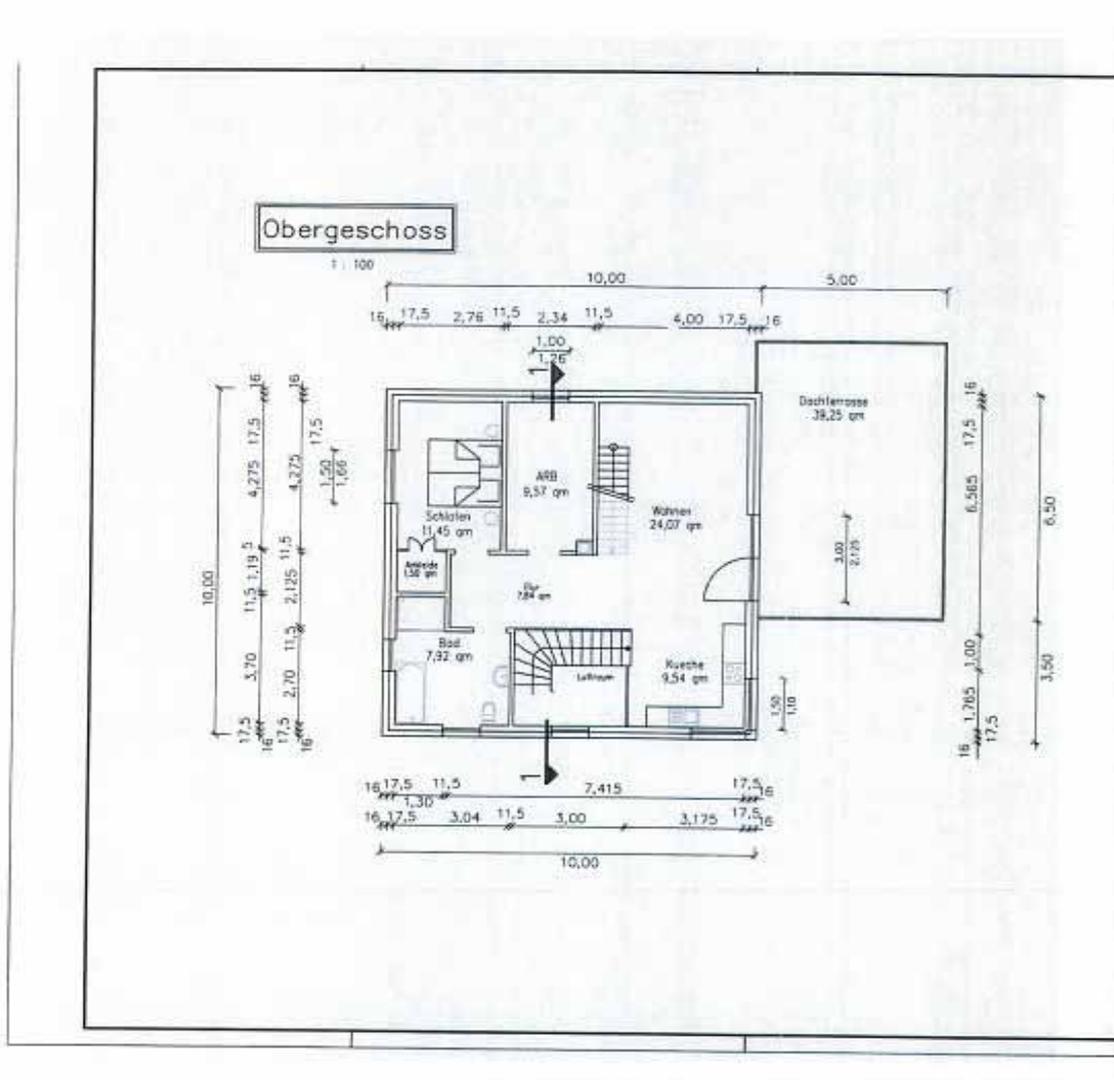
Ausgabe gefertigt am 02.01.2025 aus BORIS-NRW

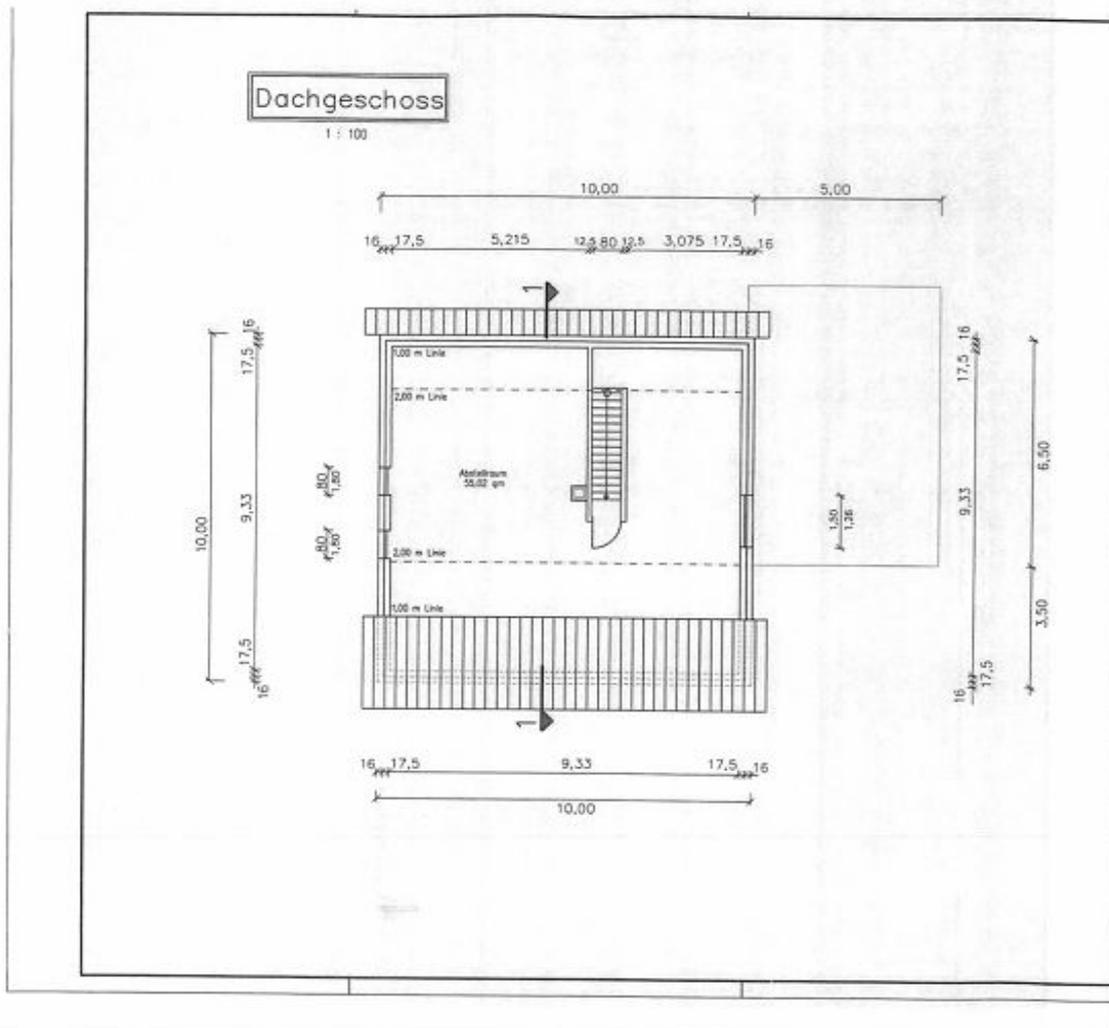
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



6.4 Auszug Liegenschaftskataster









DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BAD MEINBERGER STRASSE 54A / DETMOLD

2024/1740

06.01.2025

