



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 21 K 29/25
Datum 31.07.2025
Register 2025/0890
AM HINTEREN KAMP 26 / 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

Allgemeine Wertfeststellung

Zwangsversteigerung

Gegenstand

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

Detmold
Detmold
28543

über ein bebautes Grundstück
in

Detmold
Heidenoldendorf
Am Hinteren Kamp 26

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

15. Juli 2025

Verkehrswert

155.000 €



Gliederung

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



1.0 Auftrag

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

Auftrag vom 21.05.2025

Aktenzeichen Gericht 21 K 29/25

1.1 Ortsbesichtigung

Datum 25.06.2025

Anwesende Frau Verbundvolksbank OWL eG mit Kollegen
 Herr Murschall

Besichtigung Ich konnte die Immobilie nur von außen besichtigen

Datum 15.07.2025

Anwesende Frau
Herr Murschall

Besichtigung	Ich konnte die Hauptwohnung von innen und das Objekt von außen besichtigen. Die Nebenwohnung konnte nicht besichtigt werden. Sie geht aber aus den Planunterlagen nicht richtig hervor.
--------------	--



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Am Hinteren Kamp 26
Gemeinde/Stadt	Detmold

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Detmold
Blatt	28543
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	
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	28543
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Heidenoldendorf
Flur	1
Flurstück	1171
Lage	Am Hinteren Kamp 26
Gesamtgröße	519 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Das Grundstück befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Heidenoldendorf. Hinter der Bahnlinie schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Nachbarschaft ist eher durch individuellen Wohnbau gekennzeichnet. Entfernungen vom Grundstück: <table><tr><td>der Ortskern von Detmold (Rathaus)</td><td>etwa 4,2 km</td></tr><tr><td>der Ortskern von Heidenoldendorf</td><td>1,4 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>1,5 km</td></tr><tr><td>eine Kindertagesstätte</td><td>1,6 km</td></tr><tr><td>ein Verbrauchermarkt</td><td>1,4 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>1,5 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>3,9 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>0,7 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Detmold</td><td>3,6 km</td></tr><tr><td>die A2 Auffahrt Bielefeld-Ost</td><td>18,3 km</td></tr><tr><td>die A33 Auffahrt Stukenbrock-Senne</td><td>20,8 km</td></tr></table>	der Ortskern von Detmold (Rathaus)	etwa 4,2 km	der Ortskern von Heidenoldendorf	1,4 km	eine Apotheke	1,5 km	eine Kindertagesstätte	1,6 km	ein Verbrauchermarkt	1,4 km	eine Grundschule	1,5 km	ein Gymnasium	3,9 km	eine Bushaltestelle	0,7 km	der Bahnhof in Detmold	3,6 km	die A2 Auffahrt Bielefeld-Ost	18,3 km	die A33 Auffahrt Stukenbrock-Senne	20,8 km
der Ortskern von Detmold (Rathaus)	etwa 4,2 km																						
der Ortskern von Heidenoldendorf	1,4 km																						
eine Apotheke	1,5 km																						
eine Kindertagesstätte	1,6 km																						
ein Verbrauchermarkt	1,4 km																						
eine Grundschule	1,5 km																						
ein Gymnasium	3,9 km																						
eine Bushaltestelle	0,7 km																						
der Bahnhof in Detmold	3,6 km																						
die A2 Auffahrt Bielefeld-Ost	18,3 km																						
die A33 Auffahrt Stukenbrock-Senne	20,8 km																						
Vor- und Nachteile der Lage	Ruhige Wohnlage, mittlere Reputation, gutes Infrastrukturangebot, Bushaltestelle noch zu Fuß erreichbar, eingeschränkt gute ÖPNV-Anbindung, Fernstraßenanbindung mit Einschränkung																						
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus. Besonderheiten sind mir nicht bekannt.																						
Entwicklungsfähigkeit	Baureifes Land																						
Straße	Anliegerstraße in Betonpflaster ohne Gehweg																						



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 vom Stadtbus noch zu Fuß erreichbar		
Straßenanbindung	Die Autobahn A2 und A33 sind in etwa 30 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Bielefeld, Herford, Altenbeken		
Nächste Großstadt	Paderborn, Bielefeld		
Kindertagesstätte	In Heidenoldendorf		
Schulen	Grundschule in Heidenoldendorf, sonst in Detmold		
Einkaufsmöglichkeit	Grundversorgung in Heidenoldendorf, sonst in Detmold		
Medizinische Versorgung	Grundversorgung in Heidenoldendorf, sonst in Detmold		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	19-08 Niedernkampstraße
Rechtsgültig seit	26.07.1967
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	Max. 2 Geschosse
Bauweise	Offen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) als Analoggesetz, Basis war damals das Aufbaugesetz
Zulässige Nutzung	Regelt §6 BauNVO in Verbindung mit dem Bebauungsplan <i>(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</i> <i>3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</i> <i>4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,</i> <i>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</i> <i>6. Gartenbaubetriebe,</i> <i>7. Tankstellen.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen



Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Trapezförmig
Max. Länge	Etwa 31 Meter
Max. Tiefe	Etwa 17 Meter
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 122 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas
Entwässerung	Öffentlicher Kanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen nicht mehr an
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen nicht mehr an
Baulasten	Es liegt eine Baulast vor DTHL00386 vom 19.10.2000 Nachbarübernahme von Abstandsflächen Größe etwa 51
Grundbucheintragungen Herrschende Rechte Dienende Rechte in Abt. II	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor Keine Eintragungen
Beiträge für Hausanschlüsse Wasser Strom Erdgas	Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Waren am Ortstermin nicht feststellbar



Bindungen

Denkmalschutz	Liegt nicht vor
Wasserschutzgebiet	Liegt nicht vor
Überschwemmungsgebiet	Liegt nicht vor
Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor

Altlasten

Bodenverunreinigungen

Im Altlastenkataster des Kreises Lippe liegen keine Eintragungen vor, siehe Anlage.
Weitere Informationen liegen mir nicht vor.

Schmutzwasserkanaldichtigkeit

Das Gebäude liegt nicht im 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

Wohnhaus

Baujahr	Errichtung 1970 Umbau 1981	als Nähstube als Wohnung
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohnhaus mit einer Wohnung Offensichtlich aber zwei Wohnungen genutzt	
Bauweise		
Kellerausführung	Nicht unterkellert	
Vollgeschosse	Erdgeschoss	
Dachgeschoss	Entfällt	
Konstruktion	Massivbau	
Fundamente	Stahlbeton	
Tragende Wände		
des Kellergeschosses	Entfällt	
der Obergeschosse	Kalksandstein laut Baubeschreibung	
Nicht tragende Wände		
des Kellergeschosses	Entfällt	
der Obergeschosse	Trockenbaukonstruktionen und Leichtmauerwerk unterstellt	
Feuchtigkeitssperren		
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt	
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Drainage	Keine sichere Aussage möglich	



Dachausführung	
Dachform	Satteldach
Konstruktion	Nadelholzbinder
Dachhaut	Zement-Well-Platten aus der Bauzeit, damit asbesthaltig
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Dämmung	Keine sichere Aussage möglich, geringe Dämmung unterstellt
Treppen	Entfällt
Decken	Entfällt
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel im Wohnbereich	Lasierte Tropenholzfenster aus der Umbauzeit unterstellt mit Zwei-Scheiben-Verglasung
Rollläden/Sonnenschutz	Kein baulicher Sonnenschutz erkennbar
Fassade	Holzbekleidung, wahrscheinlich aus der Umnutzungszeit geringe Dämmung unterstellt (unsicher)
Innenwandbekleidungen	
im Nutzbereich	Innenputz mit Farbbeschichtung, Holzbekleidung
im Wohnbereich	Innenputz mit Profilholzbekleidungen, Farbbeschichtungen
im Bad/Toilette	Fliesen im Stil der Umbauzeit mittelformatig, raumhoch angebracht
Deckenbekleidungen	Entfällt
Dachbekleidungen	
im Wohnbereich	Trockenbau mit Profilholzbekleidungen, Farbbeschichtungen



Fußböden im Wohnbereich	Schwimmender Estrich unterstellt Die Bodenbeläge sind nicht mehr wertrelevant
in den Bädern und Toiletten	Bodenfliesen im Stil der Ausbauzeiten
Innentüren im Wohnbereich	Stiltüren wahrscheinlich aus der Umbauzeit Zargen aus Holz
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Kunststoff unterstellt Kunststoff unterstellt
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Erdgas Brennwertkessel, Baujahr 2014 unterstellt Fertigradiatoren Wahrscheinlich Kupfer Keine sichere Aussage möglich
Bäder und Toiletten	Innenliegendes Dusch-Bad auf recht kleinem Grundriss
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Zentral Wahrscheinlich Kupfer Keine sichere Aussage möglich Standardausstattung zum Umbauzeit erkennbar Standardausstattung zum Umbauzeit erkennbar



Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung

Automatensicherungen

übliche damalige Anzahl von Stromkreisen

Standardausstattung zur Umbauzeit

Brennstellen

Standardausstattung zur Umbauzeit

Steckdosen

Standardausstattung zur Umbauzeit

Telekommunikation

Standardausstattung zur Umbauzeit

Schwachstrom

Standardausstattung zur Umbauzeit

Vermietung

Bezeichnung **Wohnung**

Lage Erdgeschoss

Mieter Leerstand

Fläche laut Gutachten 132

Mietbeginn Nicht relevant

Mietdauer Nicht relevant

Verlängerungsregelung Nicht relevant

Kündigung Nicht relevant

Indexierung Nicht relevant

Tatsächliche Miete Nicht relevant

je m² WF Nicht relevant

Ortsübliche Vergleichsmiete 5,50 €

je m² WF 726,00 €

maximale Marktmiete 5,50 €

je m² WF 726,00 €

Miete laut SV 5,50 €

je m² WF 726,00 €

Sanierungsbedarf

-> Behebung der Mängel

-> Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile

-> Kellerdecke

-> Außenwände

-> Fenster

-> Dach

-> Verbesserung der Luftdichtigkeit

-> Kontrolle und Beseitigung von Schäden

an den Feuchtigkeitssperren in den Bereichen

-> Betonsohle

-> Wandabdichtung der erdberührten Bauteile

-> Horizontalsperren in den Wänden

-> Sockel

-> Dachbekäge

-> Wasserableitung Dach

-> Dachbekleidungen außen

-> Dachbekleidungen innen

-> Fassade



- > Fenster, mindestens Kontrolle erforderlich
- > Sonnenschutz, je nach Anspruch
- > Der komplette Innenausbau
 - > Wandbekleidungen
 - > Deckenbekleidungen
 - > Dachbekleidungen
 - > Fußbodenbeläge
 - > Bäder
- > Der technische Ausbau
 - > Abwasserleitungen, Kontrolle erforderlich
 - > Trinkwasserleitungen, Kontrolle erforderlich
 - > Wärmeerzeuger, Kontrolle erforderlich
 - > Warmwasserspeicher, Kontrolle erforderlich
 - > Heizflächen, Kontrolle empfohlen
 - > Wärmeverteilnetze, Kontrolle empfohlen
 - > Elektrische Mittelspannungsanlagen, Kontrolle empfohlen
 - > Telekommunikationsanlagen, Kontrolle empfohlen
 - > Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder), Kontrolle empfohlen
 - > die Hofbefestigung
 - > die Außentreppe zum Nebeneingang
 - > Kanalgrundleitungen, Kontrolle empfohlen



Wertverbesserungen	Keine erkennbar Instandhaltung deutlich vernachlässigt		
Sanierungen	Brennwertkessel	geschätzt	2014
Baulicher Zustand	Gut, bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer		
Energieausweis	Liegt nicht vor		
Nicht erfasste Bauteile	Außentreppe, marode Eingangsüberdachung		
Nebengebäude	Keine		
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine		
Optik nach Gutachterausschuss	Vernachlässigt bis schlechter als normal <i>Werteinfluss unter 4.2.7, da nur dort eine durchgängige Berücksichtigung möglich ist.</i>		
Barrierefreiheit	Der Zugang, die Türbreiten, die Bewegungsflächen entsprechen nach Überschlag nicht den Anforderungen nach DIN 1804 Teil 2, also keine Barrierefreiheit		



3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt hier

Baumängel/Bauschäden

- > Erhebliche Mängel an fast allen Bauteilen
- > Erhebliche Instandhaltungsrückstände

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Es liegt eine Baulast vor
DTHL00386 vom 19.10.2000
Nachbarübernahme von Abstandsflächen

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor

Dienende Rechte in Abt. II

Keine Eintragungen

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

- > Eigentlich ein Doppelhausgrundstück
- > Schlechter Bauzustand, insbesondere außen
- > Risiko einer nicht fachgerechten Bauausführung
- > Unklare Mietverhältnisse
- > Rückstellung Asbestentsorgung Dach



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser Erdgas
Kanäle	Kanalanschlüsse vorhanden
Hofbefestigungen	Nicht wertrelevant
Grundstückseinfriedung	Nicht wertrelevant
Gartenanlagen	Ungepflegt



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2025
			Wohngebiet	200,00 €
			Lagewert	232,00 €
Ausgangswert		200,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		200,00 €		
Korrektur Lage	-5,0%	-10,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	6,0%	12,00 €	Normfläche	900
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		202,00 €		
Geschätzter Bodenwert				
Bauland		202,00 €		

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	1171	519	202,00 €	104.838 €
Gesamtsumme Bodenwert		519	gerundet	104.800 €
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	519	gerundet	104.800 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf 900 m² normiert.

Ich habe eine Modifikation nach Marktbericht vorgenommen.

Wegen der Randlage habe ich einen leichten Abschlag vorgenommen.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt hier	Bewertung	0 €
---------------	-----------	-----

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Erhebliche Mängel an fast allen Bauteilen

Wohnfläche	132,00	
geschätzter Aufwand je m ² WF	-350 €	
gerundeter Markteinfluss		-46.200 €

Erhebliche Instandhaltungsrückstände

Wohnfläche	132,00	
geschätzter Aufwand je m ² WF	-150 €	
gerundeter Markteinfluss		-19.800 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt hier	Bewertung	0 €
---------------	-----------	-----

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier	Bewertung	0 €
---------------	-----------	-----

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier	Bewertung	0 €
---------------	-----------	-----

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Es liegt eine Baulast vor

Nachbarübernahme von Abstandsflächen

Größe etwa 51

Bodenwert 202 €

geschätzte Begünstigung 200%

*die Begünstigung geht weit über die belastete Fläche
auf dem Nachbargrundstück hinaus*

geschätzter und gerundeter Markteinfluss	20.600 €
--	----------

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor	Bewertung	0 €
---	-----------	-----

Dienende Rechte in Abt. II

Keine Eintragungen	Bewertung	0 €
--------------------	-----------	-----

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge	Bewertung	0 €
------------------------	-----------	-----



4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Eigentlich ein Doppelhausgrundstück

Sachwert ohne BoG's	247.600 €	
geschätzte Minderung	-2,5%	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-6.200 €

Schlechter Bauzustand, insbesondere außen

Weitere Berücksichtigung unter 4.2.2

Sachwert ohne BoG's	247.600 €	
geschätzte Minderung	-5,0%	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-12.400 €

Risiko einer nicht fachgerechten Bauausführung

Weitere Berücksichtigung unter 4.2.2

Sachwert ohne BoG's	247.600 €	
geschätzte Minderung	-10,0%	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-24.800 €

Unklare Mietverhältnisse

geschätzter Markteinfluss	-5.000 €
---------------------------	----------

Rückstellung Asbestentsorgung Dach

geschätzte Fläche	165	
Geschätzter Zusatzaufwand	-25 €	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-4.100 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-97.900 €



4.3 Außenanlagen

			Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss			1.500 €
Elektroanschluss			2.000 €
Erdgasanschluss			3.000 €
Entwässerungsanlagen			1.500 €
Pflasterflächen	ohne Wertansatz		0 €
Gartenanlagen	ohne Wertansatz		0 €
Außenanlagen	Zeitwert	gerundet	8.000 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1970	
Fiktives Baujahr	1973	
Tatsächliches Alter	55	
Fiktives Alter	52	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	28	
Stichtag der Wertermittlung	15.07.2025	
Index auf Basis 2010	188,70	Statistisches Bundesamt für Wohngebäude II/2025 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	BGF	m ²	Einzelwert	Wert
Haupthaus		165,46	1.160 €	191.934 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				191.934 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	15.7.2025		1,8870	362.200 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	362.200 €
Alterswertminderung	linear		-65,0%	-235.400 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile		Außentreppe, marode		0 €
		Eingangsüberdachung		2.000 €
Nebengebäude		Keine		0 €
Besondere Betriebseinrichtungen		Keine		0 €
Außenanlagen		siehe unter 4.3		8.000 €
Vorläufiger Sachwert	der bauliche Anlagen des Bodenwerts	Summe, gerundet siehe unter 4.1		136.800 € 104.800 €
Vorläufiger Sachwert				241.600 €
Sachwertfaktor			2,5%	6.000 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	247.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-97.900 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		siehe unter 4.1		0 €
Sachwert		gerundet		150.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF

Wohnhaus

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Erdgeschoss	16,990	7,990	1,00	135,75
	6,990	4,250	1,00	29,71
Gesamtsumme				165,46

Hinweise

Ich bin den mir vorliegenden Plänen gefolgt.



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

Typ nach NHK 2010			Werte
Typ 1.23 Wohnhaus	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	920 €
	Erdgeschoss und flach	Standardstufe 2	1.025 €
	geneigtes Dach	Standardstufe 3	1.180 €
		Standardstufe 4	1.420 €
	vorhandene Standardstufe	2,53	1.107 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
	für Drempel		0 €
	für Dachbodenausbau		0 €
	für Staffelgeschoss		0 €
	laut NHK für Zweifamilienwohnhaus		0 €
Korrektur laut Sachverständiger	geschätzte Zulage Sockel	5,0%	55 €
Summe			1.162 €
Von mir gewählter Ansatz			gerundet 1.160 €

Hinweise

Keine



4.4.3 Gebäudestandard

nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnhaus

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		2,50	23,0%	0,5750
Dach		2,00	15,0%	0,3000
Fenster und Außentüren		2,00	11,0%	0,2200
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		3,00	11,0%	0,3300
Fußböden		1,00	5,0%	0,0500
Sanitäreinrichtungen		3,00	9,0%	0,2700
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		3,00	6,0%	0,1800
Summe			100,0%	2,5300

Hinweise

Keine



4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 4 der ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,00
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,00
Modernisierung von Bädern	2	0,00
Modernisierung des Innenausbaus	2	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
Summe	20	3,00
Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV		0,9033
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,9263
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,2505

Hinweise

Keine



4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Wohnhaus

Stichtag	15.07.2025 2025
Baujahr	1970
Generalisierung	
Baujahr gewichtet	1970
Nutzungsdauer	80 Jahre
Alter gewichtet	55 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet	25 Jahre
Relatives Alter	68,75% < 60%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV	28 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen	Jahre

<u>Anzusetzende Restnutzungsdauer</u>	<u>28 Jahre</u>
---------------------------------------	-----------------

Hinweise

Ich bin im Wesentlichen dem Regelwert der ImmoWertV gefolgt.



4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2025 ist eine Ableitung veröffentlicht worden:

Merkmal	Koeffizienten	Funktion	Bewertungs- Objekt	Ergebnis
Regressionskonstante	1,00000		186,4340	186,4340
Gemeindewert	0,84960		93,0000	79,0128
Lagewert	-5,54260	n. Logarithmus	232 €	-30,1891
Baugrundstücksfläche	-14,64030	n. Logarithmus	519	-91,5297
Restnutzungsdauer	-11,68360	n. Logarithmus	28	-38,9321
Unterkellerung	-0,06770		0	0,0000
Anzahl der Wohneinheiten	-2,26350		1	-2,2635
Ergebnis				102,5324
<u>Objektspezifischer Sachwertfaktor</u>				<u>§39 ImmoWertV</u>
			<u>gerundet</u>	<u>2,5%</u>

Hinweise

Ich habe die Vorgaben gerundet übernommen.



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Rohrertrag				
Wohnhaus	7,50 €	132,00	990,00 €	11.880 €
Rohrertrag			990,00 €	11.880 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	132,00	14,00 €	1.848 €
Verwaltung	Je Wohnung	1	359 €	359 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	11.880 €	238 €
Bewirtschaftungskosten			20,58%	2.445 €
Reinertrag				9.435 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			2,25%	
Restnutzungsdauer			28	
Zinsfuß			1,0225	
Barwertfaktor			20,61	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	194.500 €
Abgezinster Bodenwert				
Bodenwert	104.800 €			
Diskontierungsfaktor	0,5363			
			gerundet	56.200 €
Ertragswert ohne BoG's				250.700 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe unter 4.2	-97.900 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV			siehe unter 4.1	0 €
Ertragswert			gerundet	153.000 €



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohn- und Nutzfläche

Wohnhaus
Erdgeschoss

BGF	165,46
Faktor, geschätzt	0,80

Wohn- und Nutzfläche	gesamt	132
----------------------	--------	-----

Hinweise

Ich habe die Wohnfläche aus den vorliegenden Plänen über die BGF entwickelt,
da mir in den Plänen Maße fehlten.

4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	geschätzt	2,25%
--	-----------	-------

Hinweise

Ich habe den Wert aus meiner Sachkunde und Erfahrung angesetzt.



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.

Die Auswertung folgt nach der Darstellung des Immobilienrichtwertes.

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

Immobilienrichtwert 2025		€/m ² WF	1.890 €	
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs- Objekt	Ergebnis- Faktor	
Lagewert	240 €	232 €		
Baugrundstücksfläche	650	519		
Wohnfläche	150	132		
Optik	5,0	5,0	<i>siehe unter 4.2.7</i>	
Vollgeschosse	1	1		
Lagewert	105,0452	104,5036	0,9948	
Baugrundstücksfläche	33,1527	32,5289	0,9812	
Wohnfläche	97,1007	102,4730	1,0553	
Optik	100,0000	100,0000	1,0000	
Vollgeschosse	100,0000	100,0000	1,0000	
Gesamtfaktor			1,0301	
Objektkorrektur laut SV			1,0000	
objektspezifischer Immobilienrichtwert		€/m ² WF	1.947 €	
Wohnfläche		m ²	132,00	
Vergleichswert			gerundet	257.000 €
Nebengebäude			Keine	0 €
Vergleichswert ohne BoG's		aus Immobilienrichtwert		257.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-97.900 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		siehe unter 4.1		0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert	gerundet		159.000 €

Hinweise

Im Immobilienrichtwert fehlt eine angemessene Berücksichtigung des Gebäudealters.



4.7 Verkehrswert

Stichtag 15.7.2025

Einzelwerte

Bodenwert	unbebaut und lastenfrei	104.800 €
Bodenwert nur Bauland		104.800 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-97.900 €
Wohn- und Nutzfläche		132

	Anteil der Wertbestimmung	ohne BoG's	mit BoG's
Sachwert	50%	247.600 €	150.000 €
Ertragswert	0%	250.700 €	153.000 €
Vergleichswert	50%	257.000 €	159.000 €

Vorläufiger Verkehrswert **unbelastet** **155.000 €**

Marktanpassung 0,0% gerundet 0 €

Verkehrswert **gerundet** **155.000 €**

in Worten ein-hundert-fünf-und-fünzig-tausend

Aufgestellt am
31. Juli 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's 250.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			16,43
Bodenfläche / m ² Nutzfläche			3,93
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	4,75%	7,66%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	3,77%	6,09%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		42,33%	69,87%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		41,80%	68,50%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-1,24%	-1,96%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		-3,66%	-5,66%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-2,45%	-3,77%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		794 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	1.876 €	1.136 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	1.899 €	1.159 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	1.947 €	1.205 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.894 €	1.174 €



4.8 Begründung

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

Sachwerte allein ergeben noch keine marktkonformen Werte.

Die NHK 2010 (Normal-Herstellungskosten) sind für ganz Deutschland gleich anzusetzen. Allerdings werden sie seit der Gültigkeit der ImmoWertV 2020 mit einem Regionalfaktor versehen. Der örtliche Gutachterausschuss hat aber für 2025 noch keinen Faktor herausgegeben. Deshalb beträgt er noch 1,0.

Aber die erlösten Verkaufspreise sind für vergleichbare Immobilien unterschiedlich. Deswegen ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor, um den örtlichen, marktgerechten Grundstückswert zu ermitteln. Das Verfahren habe ich angewendet und den Vorschlagswert gerundet übernommen.

Der **Ertragswert** wurde von mir eher nachrichtlich ermittelt und hat wenig Einfluss auf die Verkehrswertbildung. Aber dieser Wert gibt Auskunft über eine theoretische Vermietbarkeit. Die Miete habe ich anhand meiner eigenen Daten bestimmt.

Büroflächen im Untergeschoss sind nicht vergleichbar mit üblichen Flächen.

Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir in Ermangelung belastbarer Angaben gewählt.

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

Aber mit diesem Einzelwert kann ermittelt werden, wie hoch eine theoretische Rendite wäre.

Als **Vergleichswert** habe ich hilfsweise die Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses angewendet. Aus sachverständiger Sicht ist der Einzelwert ein wenig zu hoch ausgefallen.

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

Die Ausbauten im Untergeschoss und im Dachboden müssen noch nachträglich legalisiert werden.

Ich sehe keine wesentlichen Schwierigkeiten. Im UG werden wahrscheinlich neue Fenster mit einer Abtragung notwendig.

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

Die jeweiligen Faktoren habe ich vor den Einzelwerten angegeben.

Die Einzelwerte zeigen eine sehr gute Übereinstimmung.

Wenn man Vor- und Nachteile des Objektes auflistet, ergibt sich folgendes Bild:

Eigentlich ruhige Lage (+)

Wohnflächenangebot (+)

Geschätzte Terrasse (+)

Kleines Grundstück (o)

PKW-Stellplatz statt Garage (-)

Baulicher Zustand (-)

Risiko von versteckten Mängeln (-)

Notwendige Aufräumarbeiten (-)

Es bleibt abzuwarten, wie der Markt meinen Einschätzungen folgt.



Weitere Fragen des Gerichts

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Nein

Gibt es Zubehör?

Nein

Bestehen behördliche Beanstandungen?

Nein

Bestehen Baulasten?

Ja

Besteht ein Mietvertrag

Ja

Laut Auskunft am Ortstermin durch die Eigentümerin.

Man wollte mir den Vertrag vorlegen, hat es aber nicht getan.

*Auch weiß ich weder, wer der Mieter ist,
noch welche Fläche genau vermietet ist.*

Bestehen Anhaltspunkte für Altlasten (Bodenverunreinigungen)?

Nein

Baudenkmal?

Nein

Überbauten

Wahrscheinlich nein

letzte Antwort kann nur ein
öffentlich bestellter Vermesser
feststellen, da es möglich ist,
dass die nachträglich
angebrachte Fassade einen
leichten Überbau verursacht hat.
Wie es um die Überdachung
steht, müsste ebenfalls geprüft
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 unbekannten Altlasten erstellt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Im Urteil des BGH vom 21.10.2014 (AZ XI ZB 12/12)

wurde eine Abweichung von 16.79% als geringfügig bezeichnet.



4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	22.05.2025
- Richtwertkarte	30.07.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	27.05.2025
- Auszug Bebauungsplan	Daten der Stadt Detmold
- Kopie der Baupläne	Digitale Bauakte der Stadt Detmold
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht 2025	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

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



4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.6	53 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	15 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	30.07.2025
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Daten der Stadt Detmold
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	27.05.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	22.05.2025
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Digitale Bauakte der Stadt Detmold
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	DTHL00386 vom 19.10.2000
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 PDF-Ausgabe gesamt 1 PDF-Ausgabe Internet



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.



§ 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 Kinderspielflächen, 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	<i>(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.</i> <i>(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.</i> <i>(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</i> <i>1. besonderen Ertragsverhältnissen,</i> <i>2. Baumängeln und Bauschäden,</i> <i>3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,</i> <i>4. Bodenverunreinigungen,</i> <i>5. Bodenschätzen sowie</i> <i>6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.</i>
Besondere Ertragsverhältnisse	Nach § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Weichen die tatsächlichen Erträge davon ab, sind diese wertmäßig unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wertmäßig zu erfassen und zu berücksichtigen.
Baumängel / Bauschäden	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt, insbesondere für Baumängel und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen. Zur Klarstellung: es geht für dieses Merkmal darum Aufwendungen für außergewöhnliche Baumängel und Schäden unter der Berücksichtigung von Zustand, Alter und Restnutzungsdauer wertmäßig unter Marktbedingungen zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit werterhöhend. Ebenso sind Aufwendungen für übliche Instandhaltungsaufwendungen hier nicht zu berücksichtigen.
Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt. Das muss nicht zwingend bedeutet, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.
Bodenverunreinigungen	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen. Schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, insbesondere ein etwaiger merkantiler Minderwert.



Bodenschätze

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen (Keine Vorschläge) über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Aus dem Grundbuch Es handelt sich hier um Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher. Herrschende werden in fremden Grundbüchern oder auch im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs verzeichnet. Dienende Eintragungen in Abt. II des betroffenen Grundbuchs. Die Modalitäten ergeben sich aus den Notarurkunden, in der die damaligen Vertragspartner die Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.

Aus Baulasten Herrschende und dienende Baulasten können den Wert eines Grundstücks beeinflussen. Baulasten werden im öffentlich-rechtlichen Interesse eingetragen, die Bestände werden in den jeweiligen Bauordnungsämtern archiviert. Die Auswirkungen werden in dieser Rubrik ermittelt.

Aus ausstehenden Erschließungsbeiträgen Bodenrichtwerte werden in der Regel einschließlich der Erschließungs-Aufwendungen (erschließungsbeitragsfrei) herausgegeben. Wenn noch Beiträge zu erwarten ist, oder der Endausbau von Straßen oder Kanälen noch nicht abgeschlossen ist, dann werden diese Berichtigungen an dieser Stelle ermittelt und berücksichtigt.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Hier finden alle diejenigen Einflussgrößen Berücksichtigung, die den Marktpreis der Immobilie beeinflussen und in den vorherigen Merkmalen nicht erfasst worden sind.



5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

Die Außenanlagen werden 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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

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

§39 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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

Preise je 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 Ertrags-Verhältnisse 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 Allgemeines 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
Liegenschaftszinssatz

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

§34 ImmoWertV
Barwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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



5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §24 ImmoWertV

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

§25 ImmoWertV Vergleichspreise

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

§26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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



Hinweis auf Marktberichte

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

Verwendung

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

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

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

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



6.1 Bilder

Innenraumbilder konnten gefertigt werden, da die Hauptwohnung nicht bewohnt ist.



Gebäudefassaden



**Gepflasterte
Straße mit
Bahnlinie**



Fassade



Überdachung am Hintereingang



Innenraum





**Innenansicht
Bad**



**Elektrische
Unterverteilung**



**Erdgasbrennwertkessel
mit Warmwasserspeicher**



Warmwasserspeicher



Brennwertkessel
Einbau 2014 unterstellt



**Eingangsbereich
Nebenwohnung
ohne Zugang**



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 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Am Hinteren Kamp 26.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
AM HINTEREN KAMP 26 / DETMOLD

2025/0890
31.07.2025

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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2025

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

Die gewählte Adresse ist: Am Hinteren Kamp 26.

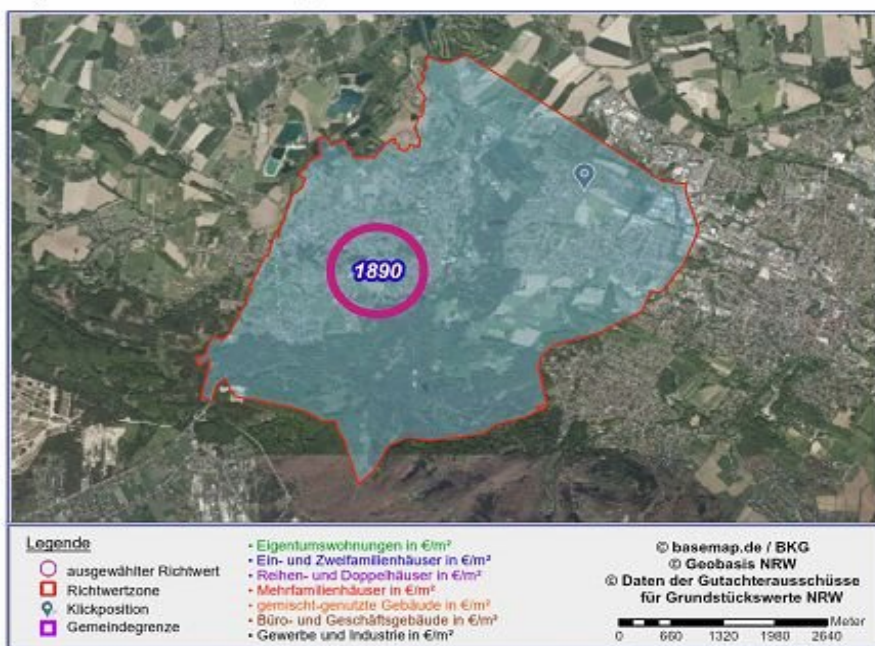


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
AM HINTEREN KAMP 26 / DETMOLD

2025/0890
31.07.2025

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

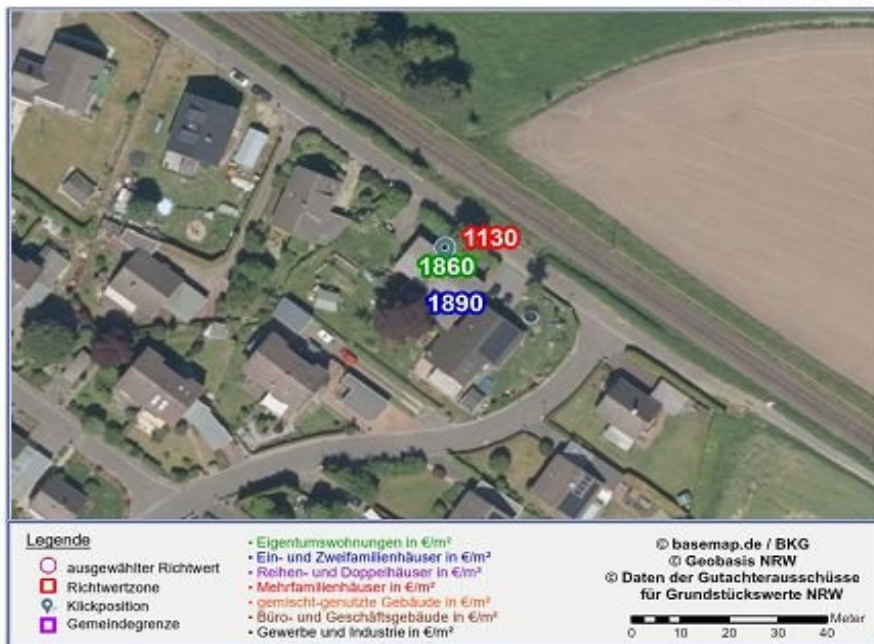
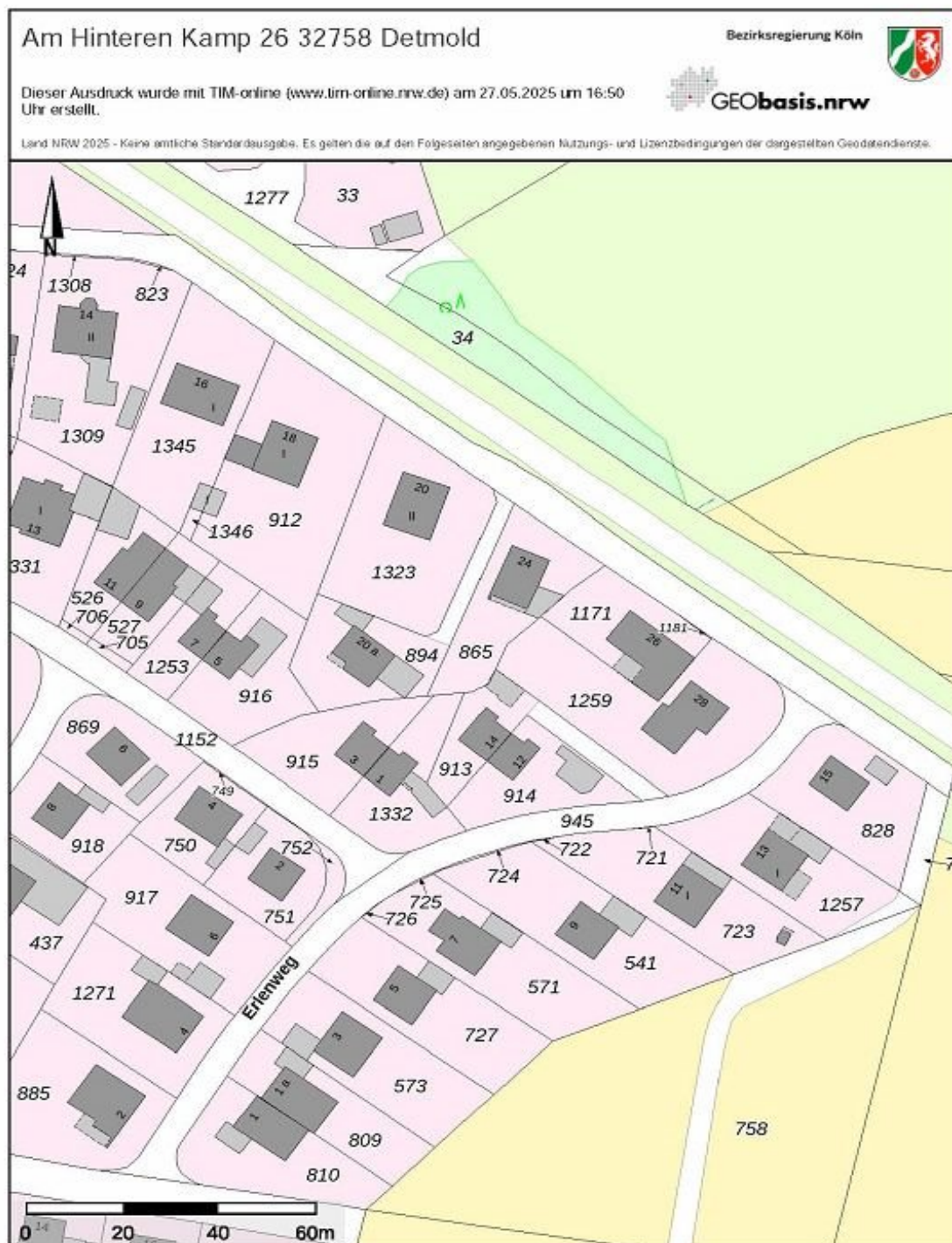


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 31.07.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

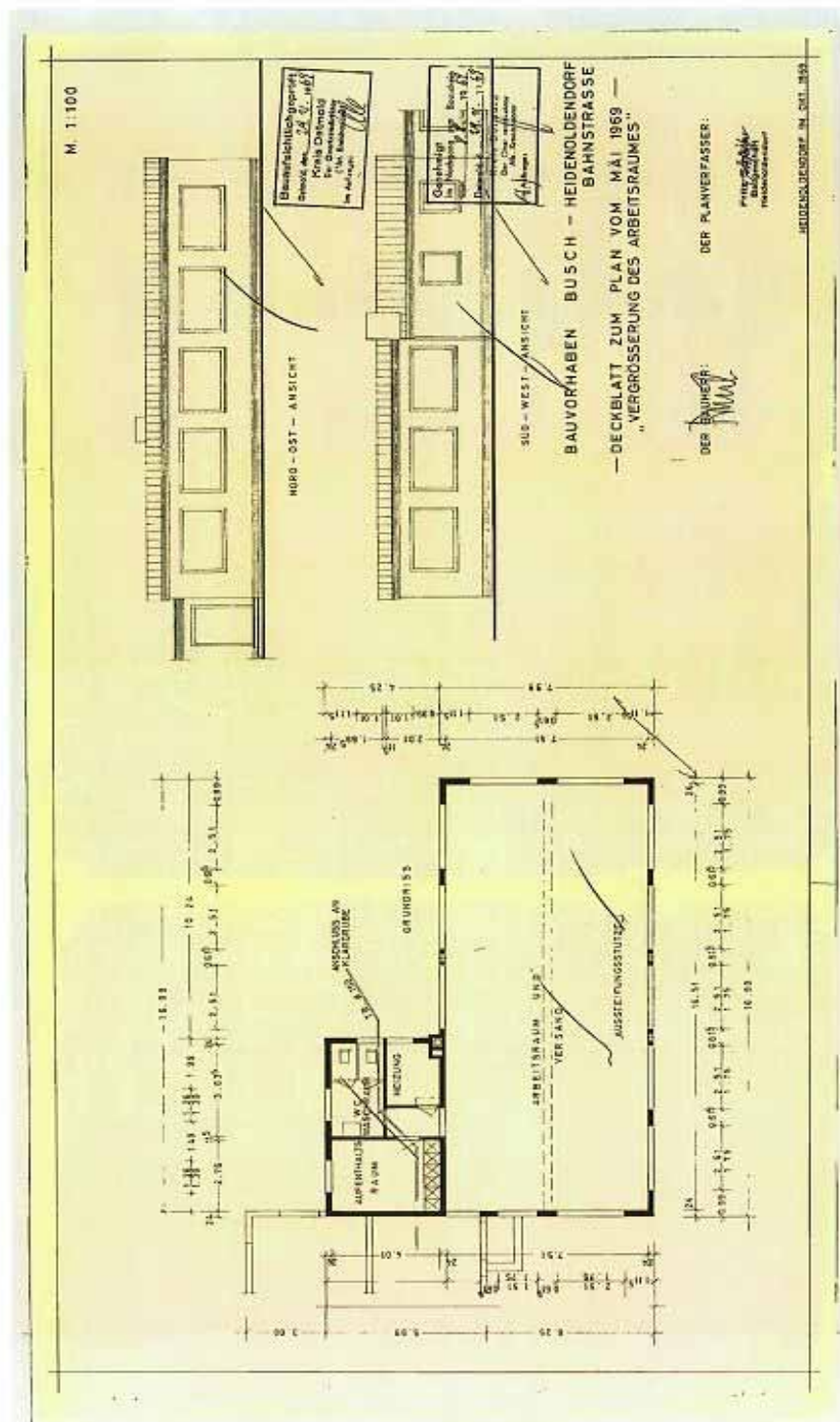


6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
AM HINTEREN KAMP 26 / DETMOLD

2025/0890
31.07.2025

