



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 021 K 003/22  
Datum 27.05.2022  
Register 2022/0430  
ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / 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

### zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

#### Gegenstand

Amtsgericht  
Grundbuch von  
Blatt

Detmold  
Detmold  
2563 BV-Nr. 1

über ein bebautes Grundstück  
in

Detmold  
Stadtbereich  
Robert-Kronfeld-Straße 29

Stichtag der Wertermittlung  
und der Qualitätsbestimmung

27. April 2022

**Verkehrswert**

**900.000 €**



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

## Gliederung

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





WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

## **2.0 Beschreibung der Lage**

### **2.1 Bezeichnung der Lage**

Straße	Robert-Kronfeld-Straße 29
Gemeinde/Stadt	Detmold

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

Grundbuch von	Detmold
Blatt	2563
BV-Nr.	1

### **2.3 Eigentümer**

Laut Grundbuch  
Lfd. Nr. 4.1  
Lfd. Nr. 4.2

- zu je 1/2 Anteil -

### **2.4 Grundstück**

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Detmold
Grundbuchblatt	2563
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Detmold
Flur	15
Flurstück	109
Lage	Robert-Kronfeld-Straße 29
Gesamtgröße	711 Gebäude- und Freifläche



## 2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	<p>Das Grundstück befindet sich im Norden von Detmold zwischen den ehemaligen Kasernen- und Flughafengebieten. Beide Zonen wurden in den vergangenen zwei Jahrzehnten einer Umnutzung unterzogen. Auf dem Kasernengelände Dienstleister und Schulen, auf dem Flughafengelände überwiegend gewerbliche Nutzungen. Die Nachbarschaft um das Bewertungsgrundstück ist durch eher verdichteten Wohnbau (Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser) gekennzeichnet.</p> <p>Entfernungen vom Grundstück: Der Ortskern von Detmold (Rathaus) etwa 1,8 km; eine Apotheke etwa 2,0 km; ein Einkaufsmarkt etwa 1,2 km; eine Grundschule etwa 0,4 km; ein Gymnasium etwa 1,6 km; eine Bushaltestelle etwa 0,2 km; der Bahnhof in Detmold etwa 2,0 km; die A2 Auffahrt Ostwestfalen-Lippe etwa 27,3 km; die A33 Auffahrt Stukenbrock-Senne etwa 27,0 km.</p>
Vor- und Nachteile der Lage	<p>Ruhige Wohnlage mit mittlerer Reputation und gutem Infrastrukturangebot und guter Anbindung an den ÖPNV und mittlerer Anbindung an das Autobahnnetz</p>
Besondere Bodenverhältnisse	<p>Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus. Besonderheiten sind mir nicht bekannt.</p>
Entwicklungsfähigkeit	<p>Bauland durch rechtsgültigen Bebauungsplan</p>
Straße	<p>Üblich ausgebaute Anliegerstraße</p>



## 2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Detmold: 31.12.2020 74.049 31.12.2021 74.039 Davon etwa 28.000 in Detmold selbst
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn, Bushaltestelle gut erreichbar
Straßenanbindung	Die Autobahnen A2 und A33 sind in etwa 30 Minuten Reisezeit zu erreichen
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Herford, Bielefeld und Altenbeken
Nächste Großstadt	Bielefeld
Kindertagesstätte	In der Nachbarschaft, sonst in Detmold
Schulen	In der Nachbarschaft, sonst in Detmold
Einkaufsmöglichkeit	In Detmold
Medizinische Versorgung	In Detmold
Arbeitsplätze	In der Umgebung



### **3.0 Zustandsmerkmale**

#### **3.1 Grundstücksmerkmale**

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	01-72 - Boelkestraße
Rechtsgültig seit	11.04.2003
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Max. 2 Geschosse
Bauweise	Offen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)
Zulässige Nutzung	Regelt §4 BauNVO in Verbindung mit dem Bebauungsplan: <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	Eckgrundstück m.direkten Weganschluss an die Richthofen Straße
Zuschnitt	Polygonal
Mittlere Länge	Etwa 30 Meter
Mittlere Tiefe	Etwa 18 Meter ohne Weg
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 172
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Nahwärme



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

Entwässerung	Regen- und Schmutzwasserkanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen nicht mehr an
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen nicht mehr an
Baulasten	Es liegen keine Baulasten vor
Grundbucheintragungen Begünstigungen Belastungen	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n.vor Zwangsversteigerungsvermerk
Beiträge für Hausanschlüsse Wasser Strom Nahwärme	Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Waren am Ortstermin nicht feststellbar
Bindungen Denkmalschutz Wasserschutzgebiet Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor
Altlasten	Sind nicht bekannt. Im Altlastenkataster des Kreises Lippe befinden sich keine Eintragungen. Am Ortstermin habe ich keine weiteren Verdachtsanhaltspunkte gewinnen können.
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	2016
Nutzung/Zweckbestimmung	Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohneinheiten
Bauweise	
Kellerausführung	Nicht unterkellert
Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss
Dachgeschoss	Zwei Ebenen im Dachgeschoss ausgebaut
Konstruktion	Massivbau
Fundamente	Stahlbetonplatte mit Frostschrüzen unterstellt
Tragende Wände	
des Kellergeschosses	Keine sichere Aussage möglich
der Obergeschosse	Keine sichere Aussage möglich
Nicht tragende Wände	
des Kellergeschosses	Keine sichere Aussage möglich
der Obergeschosse	Keine sichere Aussage möglich
Feuchtigkeitssperren	
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser unterstellt
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Drainage	Keine sichere Aussage möglich
Dachausführung	
Dachform	Satteldach
Konstruktion	Nadelholz
Dachhaut	Tonfalzziegel, engobiert
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Titanzink
Dämmung	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

Treppen	
Konstruktion	Stahlbeton
Belag	Naturstein
Geländer	Edelstahl
Decken	
über Kellergeschoss	Stahlbetonplatte
über Erdgeschoss	Stahlbetonplatte
über Obergeschoss	Stahlbetonplatte
über Dachgeschoss	Stahlbetonplatte, unterstellt
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel im Nutzbereich	Kunststoff-Profile aus der Bauzeit, Dreifach-Verglasung
Rollläden/Sonnenschutz	Aufsatz-Rollläden aus Kunststoffpanzer, elektrisch betrieben
Fassade	Wärmedämmputz, farbbeschichtet
Innenwandbekleidungen	
im Nutzbereich	Innenputz und Farbbeschichtung
im Wohnbereich	Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten
im Bad/Toilette	Großformatige Wandfliesen in unterschiedlichen Höhen angebracht, so wie man es für attraktiven Wohnungsbau erwartet
Deckenbekleidungen	
im Nutzbereich	Farbbeschichtungen
im Wohnbereich	Spachtelung mit Farbbeschichtungen, Tapeten
Dachbekleidungen	
im Nutzbereich	Keine
im Wohnbereich	Trockenbau mit Farbbeschichtungen, Tapeten



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

Fußböden	
im Nutzbereich	Schwimmender Estrich mit Bodenfliesen
im Wohnbereich	Schwimmender Estrich, mit Naturstein, Bodenfliesen, Lamine, Vinyl
in den Bädern und Toiletten	Großformatige Bodenfliesen
Innentüren	
im Nutzbereich	Lackierte Holzwerkstofftüren in Holzwerkstoffzargen
im Wohnbereich	Lackierte Holzwerkstofftüren in Holzwerkstoffzargen
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Kunststoff unterstellt Kunststoff unterstellt
Wärmeinstallation Energieträger	Enegiemischung der Stadtwerke sowie zwei Solarpaneele zu je 2,5 m <sup>2</sup>
Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Wärmeüberträger der Nahwärmeversorgung Fußbodenheizung mit raumweiser Thermostatsteuerung Stahl und Kunststoff Bauzeittypisch unterstellt
Bäder und Toiletten	Verbesserte Standardausstattung zur Bauzeit
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Über die Wärmeerzeuger zentral Verbundrohr unterstellt Bauzeittypisch vorhanden unterstellt Verbesserte Standardausstattung zur Bauzeit Verbesserte Standardausstattung zur Bauzeit
Elektro-Installation Verteilung und Sicherung	Automatensicherungen, übliche Anzahl von Stromkreisen zur Bauzeit
Brennstellen	Verbesserte Standardausstattung zur Bauzeit
Steckdosen	Verbesserte Standardausstattung zur Bauzeit
Telekommunikation	Verbesserte Standardausstattung zur Bauzeit
Schwachstrom	Verbesserte Standardausstattung zur Bauzeit



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

Wertverbesserungen

Keine

Vermietung

Das Gebäude ist vollständig vermietet

Wohnung 1 Erdgeschoss links

Mieter

Fläche laut Gutachten 48,95

laut Vertrag 47

Mietbeginn 01.07.2018

Vertragsdatum 30.06.2018

Mietdauer Unbestimmte Zeit

Verlängerungsregelung Keine

Kündigung Gesetzlich unterstellt

Indexierung Keine

monatliche Nettokaltmiete 423,00 €

9,00 € Vertraglich vereinbart

Wohnung 2 Erdgeschoss rechts

Mieter

Fläche laut Gutachten 68,89

laut Vertrag 63,5

Mietbeginn 01.11.2018

Vertragsdatum 25.11.2018

Mietdauer Unbestimmte Zeit

Verlängerungsregelung Keine

Kündigung Gesetzlich unterstellt

Indexierung Keine

monatliche Nettokaltmiete 570,00 €

8,27 € Vertraglich vereinbart

Wohnung 3 1. Obergeschoss

Mieter

Fläche laut Gutachten 108,04

laut Vertrag 116

Mietbeginn 01.11.2020

Vertragsdatum 25.10.2020

Mietdauer Unbestimmte Zeit

Verlängerungsregelung Keine

Kündigung Gesetzlich unterstellt

Indexierung Keine

monatliche Nettokaltmiete 970,00 €

8,98 € Vertraglich vereinbart

Wohnung 4 Dachgeschoss

Mieter

Fläche laut Gutachten 65,35

laut Vertrag 57

Mietbeginn 01.05.2020

Vertragsdatum

Mietdauer Unbestimmte Zeit

Verlängerungsregelung Keine

Kündigung Gesetzlich unterstellt

Indexierung Keine

monatliche Nettokaltmiete 530,00 €

9,30 € Vertraglich vereinbart



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

<u>Wohnung 5</u> Dachgeschoss links	
Mieter	
Fläche laut Gutachten 57,44	laut Vertrag 45
Mietbeginn 01.06.2019	Vertragsdatum 05.04.2019
Mietdauer Unbestimmte Zeit	
Verlängerungsregelung Keine	
Kündigung Gesetzlich unterstellt	
Indexierung Keine	
monatliche Nettokaltmiete 430,00 €	9,56 € Vertraglich vereinbart

Sanierungsbedarf

-> Behebung der Mängel

Energieausweis

Liegt vor:  
35 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr Primärenergiebedarf

Nicht erfasste Bauteile

Balkone  
Dachgauben

Besondere Betriebseinrichtungen Keine

**Nebengebäude**

Terrassendach, nicht genehmigt



## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Siehe Nachweis

Baumängel/Bauschäden

Wohnhaus

-> Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich innen und außen

-> Signifikante Schäden im Pflaster

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Keine

Grundbucheintragungen Abt. II Keine

Erschließungsbeiträge Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Weitere Baumängel können nicht ausgeschlossen werden

-> Fehlende Schluss Abnahme

-> Marktübliche Lösung der Abstellräume



### **Außenanlagen**

Anschlüsse	Strom Wasser Nahwärme
Kanäle	Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss vorhanden
Hofbefestigungen	Eigentlich hochwertig, aber mit erheblichen Schäden
Grundstückseinfriedung	Zaunanlagen
Gartenanlagen	Einfach



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

## 4.0 Wertermittlung

### 4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses		zum	1.1.2022
		Individueller Wohnungsbau	250,00 €
Ausgangswert		250,00 €	
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €	
Zwischenwert		250,00 €	
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €	
Korrektur Baugrundstücksfläche	-10,5%	-26,25 €	
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €	
Korrektur Zuschnitt	-5,0%	-12,50 €	
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €	
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €	
Korrektur Ausnutzung	0,0%	0,00 €	
Bodenwert rechnerisch		211,25 €	
Geschätzter Bodenwert			
	Bauland	<b>211,00 €</b>	

#### Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	109	711	211 €	150.021 €
<b>Gesamtsumme Bodenwert</b>		<b>711</b>	<b>gerundet</b>	<b>150.000 €</b>
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	711	gerundet	150.000 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

#### Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksgröße normiert. Da das Bewertungsgrundstück größer ist, habe ich eine Korrektur nach Angaben aus dem Marktbericht vorgenommen. Außerdem war noch eine Zuschnittskorrektur für den Zuweg von der Richthofen Straße notwendig.



## 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Gegenüberstellung tatsächliche Mieten / Marktmiete nach ImmoWertV

Wohnung	Fläche	tatsächliche Miete	Markt-Miete lt. ImmoWertV	Abweichung
Wohnung 1	48,95	423,00 €	442,51 €	-4,41%
Wohnung 2	68,89	570,00 €	610,37 €	-6,61%
Wohnung 3	108,04	970,00 €	970,00 €	0,00%
Wohnung 4	65,35	530,00 €	579,00 €	-8,46%
Wohnung 5	57,44	430,00 €	508,92 €	-15,51%
Summen/Durchschnitt	348,67	2.923,00 €	3.110,80 €	-6,04%

#### Hinweise

Offensichtlich haben die Vermieter die Terrasse und die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss 2 nicht richtig erfasst. Deshalb sind hier die Differenzen. Den Werteeinfluss habe ich pauschaliert angesetzt. Eigentlich wäre eine Mietanpassung recht leicht durchsetzbar, wenn der Mietspiegel qualifiziert wäre. Deshalb habe ich einen pauschalierten Wertansatz gewählt. Rechtsstreitigkeiten und aufwändige Nachweisverpflichtungen können nicht ausgeschlossen werden.

Pauschalbewertung -5.000 €

### 4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich innen und außen Pauschalbewertung -10.000 €  
Signifikante Schäden im Pflaster Pauschalbewertung -10.000 €

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

Entfällt hier Bewertung 0 €

### 4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier Bewertung 0 €

### 4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier Bewertung 0 €



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

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

##### **Baulasten**

Keine Bewertung 0 €

##### **Grundbucheintragungen Abt. II**

Keine Bewertung 0 €

##### **Erschließungsbeiträge**

Keine offenen Beiträge Bewertung 0 €

#### **4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung**

Weitere Baumängel können nicht ausgeschlossen werden Bewertung, geschätzt -20.000 €

Fehlende Schluss Abnahme Bewertung, geschätzt -5.000 €

Marktunübliche Lösung der Abstellräume Bewertung, geschätzt -10.000 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-60.000 €****

#### **4.3 Außenanlagen**

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	2.000 €
Elektroanschluss	3.500 €
Nahwärmeanschluss	4.500 €
Entwässerungsanlagen	4.000 €
Pflasterflächen	12.000 €
Gartenanlagen	4.000 €

**Außenanlagen Zeitwert gerundet **30.000 €****



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

#### 4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	2016		
Fiktives Baujahr	2016		
Tatsächliches Alter	6		
Fiktives Alter	6		
Nutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	74		
Stichtag der Wertermittlung	27.04.2022		
Index auf Basis 2010	153,30	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude I/2022	ungerechnet von 2015

Berechnung nach	BGF	m <sup>2</sup>	Einzelwert	Wert
Wohnhaus		348,67	1.525 €	531.722 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				531.722 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	27.4.2022		1,5330	815.100 €
Regionalfaktor	nicht bestimmt		1,00	<u>815.100 €</u>
Alterswertminderung	linear		-7,5%	-61.100 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Balkone	10.000 €
			Dachgauben	10.000 €
Nebengebäude			Gartenlaube ohne Genehmigung	0 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Keine	0 €
Außenanlagen			Details siehe 4.3	30.000 €
Vorläufiger Sachwert	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	804.000 €
	Bodenwert		Details siehe 4.1	<u>150.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert				954.000 €
Sachwertfaktor			0,0%	0 €
Sachwert	ohne BOG		Summe	954.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-60.000 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
<b>Sachwert</b>			<b>gerundet</b>	<b>890.000 €</b>



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

### Anlagen zur Sachwertermittlung

#### 4.4.1 Ermittlung der BGF

##### Wohnhaus

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Erdgeschoss	14,500	10,340	1,00	149,93
Obergeschoss	14,500	10,340	1,00	149,93
Dachgeschoss	14,500	10,340	1,00	149,93
<b>Summe</b>				<b>449,79</b>

##### Hinweis

Die Daten habe ich den mir vorliegenden Plänen entnommen

#### 4.4.3 Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV

##### Wohnhaus

Bauteile	Erläuterungen	Standard-Stufen-Einschätzung	Wägungs-Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		4,00	23,0%	0,9200
Dach		4,00	15,0%	0,6000
Fenster und Außentüren		4,00	11,0%	0,4400
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		3,50	11,0%	0,3850
Fußböden		3,50	5,0%	0,1750
Sanitäreinrichtungen		3,00	9,0%	0,2700
Heizung		4,00	9,0%	0,3600
Sonstige technische Ausstattung		3,50	6,0%	0,2100
<b>Summe</b>			<b>100,0%</b>	<b>3,6900</b>

##### Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

#### 4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 4 der ImmoWertV

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

Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

#### **4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer**

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag	27.04.2022 2022
Baujahr Wohnhaus	2016 unterstellt
Sanierungen	
Baujahr gewichtet	2016
Nutzungsdauer	80 Jahre
Alter gewichtet	6 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet	74 Jahre
Relatives Alter	7,50%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV	74 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen	Jahre
<b>Anzusetzende Restnutzungsdauer</b>	<b>74 Jahre</b>

---

---

#### Hinweise

Ich bin dem Regelwerk der ImmoWertV gefolgt

---



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

#### **4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren**

Sachwertfaktor

Im Marktbericht 2020 ist keine Bestimmungstabelle für Mehrfamilienwohnhäuser herausgegeben worden.

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

Hinweise

Ich habe keinen Abschlag angesetzt



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

#### 4.5 Ertragswertberechnung

(vereinfachtes Ertragswertverfahren)

Rohrertrag	Miete / m <sup>2</sup> o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Wohnung 1	9,04 €	48,95	442,51 €	5.310 €
Wohnung 2	8,86 €	68,89	610,37 €	7.324 €
Wohnung 3	8,98 €	108,04	970,00 €	11.640 €
Wohnung 4	8,86 €	65,35	579,00 €	6.948 €
Wohnung 5	8,86 €	57,44	508,92 €	6.107 €
Stellplätze	30,00 €	5,00	150,00 €	1.800 €
Rohrertrag			3.260,80 €	39.129 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	348,67	12,20 €	4.254 €
	Stellplatz	5	92,00 €	460 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	5	312 €	1.560 €
	Stellplatz	5	41 €	205 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	39.129 €	783 €
Bewirtschaftungskosten			18,56%	7.262 €
Reinertrag				31.867 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			3,00%	
Restnutzungsdauer			74	
Zinsfuß			1,0300	
Barwertfaktor			29,59	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	942.900 €
Abgezinster Bodenwert				
	Bodenwert	150.000 €		
	Diskontierungsfaktor	0,1122	gerundet	16.800 €
Ertragswert ohne BOG				959.700 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-60.000 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
<b>Ertragswert</b>			<b>gerundet</b>	<b>900.000 €</b>



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

Hinweise

Keine

**Anlagen zum Ertragswert**

**4.5.1 Wohnfläche**

Wohnhaus

Wohnung 1	Erdgeschoss links		
Wohnen/Essen			28,78
Bad			5,71
Schlafen			12,51
Terrasse		zu 1/2	1,95
Summe	Wohnung 1		48,95
Wohnung 2	Erdgeschoss rechts		
Wohnen/Essen			29,56
Bad			7,09
Schlafen			13,21
Schlafen			11,34
Toilette			2,21
Terrasse		zu 1/2	5,48
Summe	Wohnung 2		68,89
Wohnung 3	Obergeschoss		
Flur 2			5,62
Toilette			1,94
Abstellraum			2,37
Küche			8,39
Balkon		zu 1/2	5,48
Wohnen/Essen			30,98
Schlafen 1			12,33
Schlafen 2			16,37
Balkon		zu 1/4	0,98
Bad			7,14
Schlafen 3			16,44
Summe	Wohnung 3		108,04



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

Wohnung 4	Dachgeschoss 1 und 2		
Wohnen/Essen			25,13
Balkon	zu 1/4		1,10
Schlafen 2			7,62
Bad			7,93
Schlafen			12,72
Abstellraum	14,47	zu 75 %	10,85
Summe	Wohnung 4		65,35
Wohnung 5	Dachgeschoss 1 und 2		
Wohnen/Essen			25,84
Bad			6,75
Schlafen			14,62
Abstellraum	13,64	zu 75 %	10,23
Summe	Wohnung 5		57,44
Gesamt	Wohnfläche		348,67

Hinweise

Ich habe die Flächen aus den Bauplänen entnommen, die offensichtlich digital erstellt wurden. Die Abstellräume im Dachgeschoss2 habe ich - pragmatisch - nur teilweise angerechnet, da ich die übrigen Fläche wie Kellerersatzräume ansehe. Diese gehören zwar laut WoFIV definitiv zur Wohnfläche haben aber eben nicht den sonst üblichen Mietwert. Deshalb dieser - versuchsweise pragmatischer - Ansatz um zu marktgerechten Vergleichssätzen zu kommen. Diese Grundrissstruktur ist sehr ungewöhnlich und muss deshalb aus meiner Sicht, an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in plausibler Form angeglichen werden. Die tatsächlichen Mietverhältnisse bestätigen diesen Ansatz.



#### 4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2022 gibt es eine Ableitung für Eigentumswohnungen. Das Verfahren wende ich an:

Merkmal	Musterobjekt	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor
Ausgangswert			2,50
Miete (€/m <sup>2</sup> )	5,00 €	8,92 €	-0,49 (+0,615 je 1 €)
Wohnfläche (100 m <sup>2</sup> )	3,4000	3,4867	0,00 (+0,002745 je )
Ergebnis			2,01
<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>			<u>gewählt 3,00%</u>

#### Hinweis

Wenn dieser Vorschlagswert ohne Anpassung angewendet würde, dann wäre das Ergebnis nicht marktgerecht. Offensichtlich ist diese Immobilie was wesentliche Merkmale betrifft (wie Alter und Ausstattung) so beschaffen, dass sie aus dem allgemein üblichen Vergleichsraster fällt. Nur so ist es plausibel, dass die Daten des Gutachterausschusses (Liegenschaftszinssatz und Immobilienrichtwert) so erheblich voneinander abweichen.



#### 4.5.3 Ermittlung der Marktmiete anhand des Detmolder Mietspiegels 2018

Merkmal	Faktor	Wohnung 1
Mittlere Preislage	5,60 € +5% laut SV	48,95
Öffentliche Infrastruktur	1,050	
Verkehrsanbindung	1,000	
Lärmbelästigung	1,000	
Gebäudezustand	1,060 Anpassung SV	
Gebäudeausstattung	1,080	
Geschossigkeit	1,000	
Energiebilanz	1,150	
Wohnungsgröße	1,080	
Wohnungszustand	1,040 Anpassung SV	
Wohnungsausstattung	1,040	
Besondere Beschaffenheit	1,000	
Gesamtfaktor	1,615	
Miete laut Angaben je m <sup>2</sup> WF SV		9,04 €
20% Aufschlag laut § 5 WiStG		10,85 €
Tatsächliche Miete je m <sup>2</sup> WF		8,64 €
Angesetzte Miete je m <sup>2</sup> WF		9,04 €

Merkmal	Faktor	Wohnung 2
Mittlere Preislage	5,60 € +5% laut SV	68,89
Öffentliche Infrastruktur	1,050	
Verkehrsanbindung	1,000	
Lärmbelästigung	1,000	
Gebäudezustand	1,060 Anpassung SV	
Gebäudeausstattung	1,080	
Geschossigkeit	1,000	
Energiebilanz	1,150	
Wohnungsgröße	1,000	
Wohnungszustand	1,060 Anpassung SV	
Wohnungsausstattung	1,080	
Besondere Beschaffenheit	1,000	
Gesamtfaktor	1,583	
Miete laut Angaben je m <sup>2</sup> WF SV		8,86 €
20% Aufschlag laut § 5 WiStG		10,63 €
Tatsächliche Miete je m <sup>2</sup> WF		8,27 €
Angesetzte Miete je m <sup>2</sup> WF		8,86 €



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

Merkmal	Faktor	Wohnung 3
Mittlere Preislage	5,60 € +5% laut SV	108,04
Öffentliche Infrastruktur	1,050	
Verkehrsanbindung	1,000	
Lärmbelästigung	1,000	
Gebäudezustand	1,060 Anpassung SV	
Gebäudeausstattung	1,080	
Geschossigkeit	1,000	
Energiebilanz	1,150	
Wohnungsgröße	0,850	
Wohnungszustand	1,060 Anpassung SV	
Wohnungsausstattung	1,080	
Besondere Beschaffenheit	1,000	
Gesamtfaktor	1,345	
Miete laut Angaben je m <sup>2</sup> WF SV		7,53 €
20% Aufschlag laut § 5 WiStG		9,04 €
Tatsächliche Miete je m <sup>2</sup> WF		8,98 €
<b>Angesetzte Miete je m<sup>2</sup> WF</b>		<b>8,98 €</b>

Merkmal	Faktor	Wohnung 4
Mittlere Preislage	5,60 € +5% laut SV	65,35
Öffentliche Infrastruktur	1,050	
Verkehrsanbindung	1,000	
Lärmbelästigung	1,000	
Gebäudezustand	1,060 Anpassung SV	
Gebäudeausstattung	1,080	
Geschossigkeit	1,000	
Energiebilanz	1,150	
Wohnungsgröße	1,000	
Wohnungszustand	1,060 Anpassung SV	
Wohnungsausstattung	1,080	
Besondere Beschaffenheit	1,000	
Gesamtfaktor	1,583	
Miete laut Angaben je m <sup>2</sup> WF SV		8,86 €
20% Aufschlag laut § 5 WiStG		10,63 €
Tatsächliche Miete je m <sup>2</sup> WF		8,11 €
<b>Angesetzte Miete je m<sup>2</sup> WF</b>		<b>8,86 €</b>



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

Merkmal	Faktor		Wohnung 5
Mittlere Preislage	5,60 €	+5% laut SV	57,44
Öffentliche Infrastruktur	1,050		
Verkehrsanbindung	1,000		
Lärmbelästigung	1,000		
Gebäudezustand	1,060	Anpassung SV	
Gebäudeausstattung	1,080		
Geschossigkeit	1,000		
Energiebilanz	1,150		
Wohnungsgröße	1,000		
Wohnungszustand	1,060	Anpassung SV	
Wohnungsausstattung	1,080		
Besondere Beschaffenheit	1,000		
Gesamtfaktor	1,583		
Miete laut Angaben je m <sup>2</sup> WF SV		8,86 €	
20% Aufschlag laut § 5 WiStG		10,63 €	
Tatsächliche Miete je m <sup>2</sup> WF		7,49 €	
<b>Angesetzte Miete je m<sup>2</sup> WF</b>			<b>8,86 €</b>

Hinweise

Es hat eine Ausgabe vom Mietspiegel 2021 gegeben, der aber von der Stadt Detmold wieder zurückgezogen wurde.

Gültig ist jetzt der aus dem Jahr 2018. Die Konjunktorentwicklung kann durch diesen Mietspiegel nicht abgebildet werden. Laut §558d BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel alle zwei Jahre angepasst werden. Ich habe diesen Mietspiegel verwendet, aber die Grundmiete sachverständig um 5% erhöht.

Für den Ansatz der Marktmiete habe bin ich so vorgegangen:

1. Ich habe für jede ermittelte Miete die Max-Grenze nach WiStG ermittelt.
2. Wenn die tatsächliche Miete unter diesem Wert liegt,  
habe ich die tatsächliche Miete als Marktmiete  
nach §5 ImmoWertV angesetzt.
3. Wenn die tatsächliche Miete über diesen Wert liegt,  
dann habe ich aus kaufmännischer Vorsicht die Miete als Marktmiete  
angesetzt, die sich aus den modifizierten Daten des nicht mehr  
qualifizierten Mietspiegels ergibt.



#### 4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.

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

Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs-Objekt	Ergebnis-Faktor	
				Immobilienrichtwert 2022 € / m <sup>2</sup> WF 1.490 €
Lagewert	170	198		
Wohnfläche je Einheit	75	70		
Anzahl Einheiten	4	5		
Alter	70	6		
Lagewert	102,56	106,14	1,03	
Wohnfläche je Einheit	100,00	101,41	1,01	
Anzahl Einheiten	100,00	96,12	0,96	
Alter	100,00	149,09	1,49	
Gesamtfaktor			1,49	
objektspezifischer Immobilienrichtwert		€/m <sup>2</sup> WF	2.220 €	
Wohnfläche		m <sup>2</sup>	348,67	
Vergleichswert			gerundet	774.000 €
Nebengebäude		Gartenlaube ohne Genehmigung		0 €
Vorläufiger Vergleichswert				774.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Details siehe 4.2		-60.000 €
Selbständige Grundstücksteile		Details siehe 4.1		0 €
<b>Vergleichswert</b>			<b>gerundet</b>	<b>714.000 €</b>

#### Hinweise

Wenn man die anderen Einzelwerte betrachtet, dann kann dieser Wert nicht stimmen. Siehe dazu meine Hinweise zum Ertragswert.



#### 4.7 Verkehrswert

Stichtag			27.4.2022
<b>Bodenwert</b>	unbebaut und lastenfrei		150.000 €
<b>Sachwert</b>			<b>890.000 €</b>
<b>Ertragswert</b>			<b>900.000 €</b>
<b>Vergleichswert</b>			<b>714.000 €</b>
<b>Vorläufiger Verkehrswert</b>		<b>unbelastet</b>	<b>900.000 €</b>
Marktanpassung		gerundet	0 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>gerundet</b>	<b>900.000 €</b>
in Worten	neunhunderttausend		

Aufgestellt am  
27. Mai 2022

Dipl.-Ing. Roland Murschall  
Architekt und Sachverständiger



**Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)**

Verkehrswert / Rohertrag		28,24
Bodenfläche / m <sup>2</sup> Nutzfläche		2,04
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		16,85%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		16,67%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-1,11%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		24,65%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		26,05%
Bodenwert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	430 €
Sachwert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.553 €
Ertragswert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.581 €
Vergleichswert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.048 €
Verkehrswert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.581 €



#### **4.8 Begründung**

Mehrfamilienwohnhäuser werden üblicherweise als klassische Ertragswerte bewertet. Im vorliegenden Fall bin ich so verfahren.

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

Der **Ertragswert** wurde von mir sorgfältig ermittelt. Die Miete habe ich anhand der Angaben im Mietspiegel und der gesetzlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir ebenfalls nach den Angaben im Marktbericht und nach Erfahrungswerten modifiziert.

Verwertbare **Vergleichspreise** lagen mir nicht vor. Hilfsweise habe ich den Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses verwendet. Da dieser aber offensichtlich auf wenigen Verkaufsfällen basiert, ist der Einzelwert nicht plausibel.

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

Das Gebäude ist fast neuwertig. Es hat zwar einige erkennbare und vermutete Bauschäden, die Schlussabnahme fehlt. Die Situation der fehlenden Abstellräume der Wohnungen 1 bis 3 ist aus sachverständiger Sicht unbefriedigend.

Ich kann die Besonderheiten neben der allgemeinen Marktentwicklung nur schätzen. Die Entwicklung von Soll- und Habenzinsen haben alle für sich und zusammen Einfluss auf die Preisentwicklung von Immobilien. Zum Stichtag war absehbar, dass die Sollzinsen deutlich und die Habenzinsen leicht steigen. Ebenso ist die Entwicklung der Inflation, der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. In der Wertermittlung habe ich sorgfältig und vorsichtig agierende Kaufleute zu unterstellen. Das übt Druck auf das Marktgeschehen aus. Deshalb habe ich auf sonst bisher übliche Aufschläge verzichtet.

Es ist schon jetzt am Markt zu beobachten, dass die unbändige Nachfrage abnimmt. Deshalb habe ich mich entschlossen, den Liegenschaftszinssatz zu modifizieren, um ein marktgerechtes Ergebnis zu erzielen.



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

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

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

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

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

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

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

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekanntem Altlasten erstellt.

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

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

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

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



#### **4.11 Bearbeitungsunterlagen**

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	25.04.2022
- Richtwertkarte	12.04.2022
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	12.04.2022
- Auszug Bebauungsplan	Daten der Stadt Detmold
- Kopie der Baupläne	Daten der Eigentümer
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Mietverträge
Grundstücksmarktbericht 2022	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

---

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONW	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien
NHK2000	Normalherstellungskosten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WoEigG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

---

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

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

---

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



#### **4.12 Umfang**

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.2	50 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	10 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	12.04.2022
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Daten der Stadt Detmold
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	12.04.2022
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten der Eigentümer
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Auf Wunsch meines Auftraggebers nicht
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverse Antworten
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	2 Stück in Papierform und 1 PDF-Datei



## 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.*



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

§ 42 ImmoWertV Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland	<i>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.</i>
§ 43 ImmoWertV Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten	<i>(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.</i>
§ 44 ImmoWertV Gemeinbedarfsflächen	<i>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).</i>
§ 45 ImmoWertV Wasserflächen	<i>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.</i>
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 und 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	<p>(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.</p> <p>(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.</p> <p>(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</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. besonderen Ertragsverhältnissen,</li><li>2. Baumängeln und Bauschäden,</li><li>3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,</li><li>4. Bodenverunreinigungen,</li><li>5. Bodenschätzen sowie</li><li>6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.</li></ol>	
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 <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b> berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.	Zur Klarstellung: es geht für dieses Merkmal darum Aufwendungen für außergewöhnliche Baumängel und Schäden unter der Berücksichtigung von Zustand, Alter und Restnutzungsdauer wertmäßig unter Marktbedingungen zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit werterhöhend. Ebenso sind Aufwendungen für übliche Instandhaltungsaufwendungen hier nicht zu berücksichtigen.
Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt. Das muss nicht zwingend bedeutet, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.	
Bodenverunreinigungen	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen. Schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, insbesondere ein etwaiger merkantiler Minderwert.	



**WERTGUTACHTEN**

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

Bodenschätze	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen Wertermittlungsmethoden über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Sonstige Wertbeeinflussungen	Hier finden alle diejenigen Einflussgrößen Berücksichtigung, die den Marktpreis der Immobilie beeinflussen und in den vorherigen Merkmalen nicht erfasst worden sind.

### **5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden

#### Begriffserläuterungen

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



## 5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

### Begriffserläuterungen

---

#### Definition nach §35 ImmoWertV

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

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

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

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

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

#### §36 ImmoWertV

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

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

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

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



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

§37 ImmoWertV  
Vorläufiger Sachwert der baulichen  
Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

§38 ImmoWertV

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

§39 ImmoWertV  
Objektspezifisch angepasster  
Sachwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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

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

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



## 5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

### Begriffserläuterungen

---

#### Definition nach §27 ImmoWertV

- (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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag (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 jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

§30 ImmoWertV  
Periodisches Ertragswertverfahren

*(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag 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 der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.*

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

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



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

§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 Vergleiche 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.*



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

---



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

## **6.1 Bilder**



**DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL**  
**Architekt und Sachverständiger**

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD



**Straßenansichten**



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD



**Eingangsseite und  
Treppenhaus**



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD



**Wärmetauscher  
Übergabe  
der Nahwärmeversorgung**



**Fehlerhaft abgedichteter  
Sockel mit Feuchte-Schäden  
an der Hauseingangstür**



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD



**Aussenansicht des Hauseingangs**  
**Zustand der Pflasterung**



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD



**Weitere Dokumentation der Pflasterung**



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

## 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-Fachenbach-Straße 5, 32756 Detmold  
Tel.: 05231/62-7590

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2022

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

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



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Gemarkungsname	Detmold
Ortsteil	Detmold
Bodenrichtwertnummer	2160025
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>250 €/m²</b>
Sichttag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalarbeitbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Fläche	300 m²
Lagebeurteilung	190

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 12.04.2022 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses  
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

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



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

**Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2022**

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

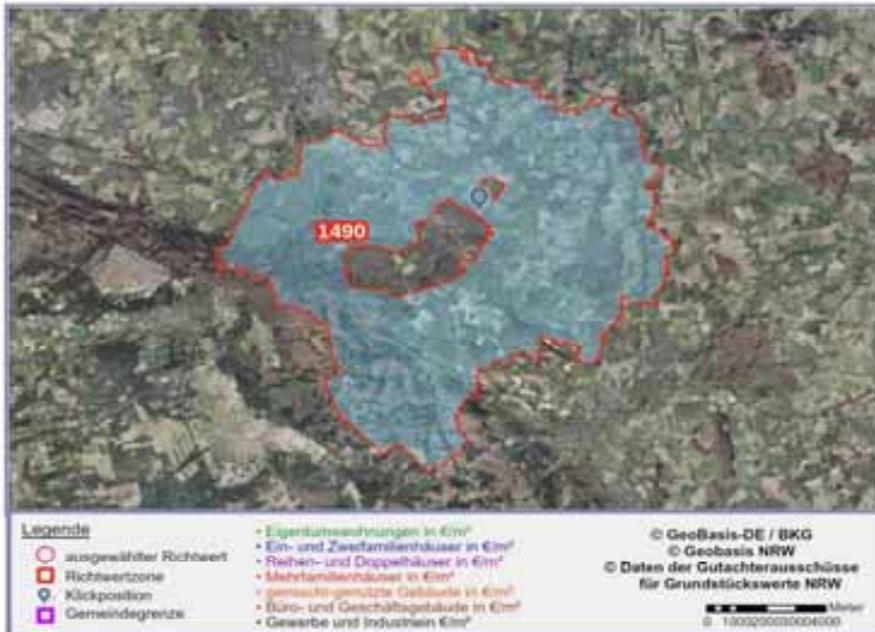


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



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

## Architekt und Sachverständiger



33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

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



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

## 6.4 Auszug Liegenschaftskataster

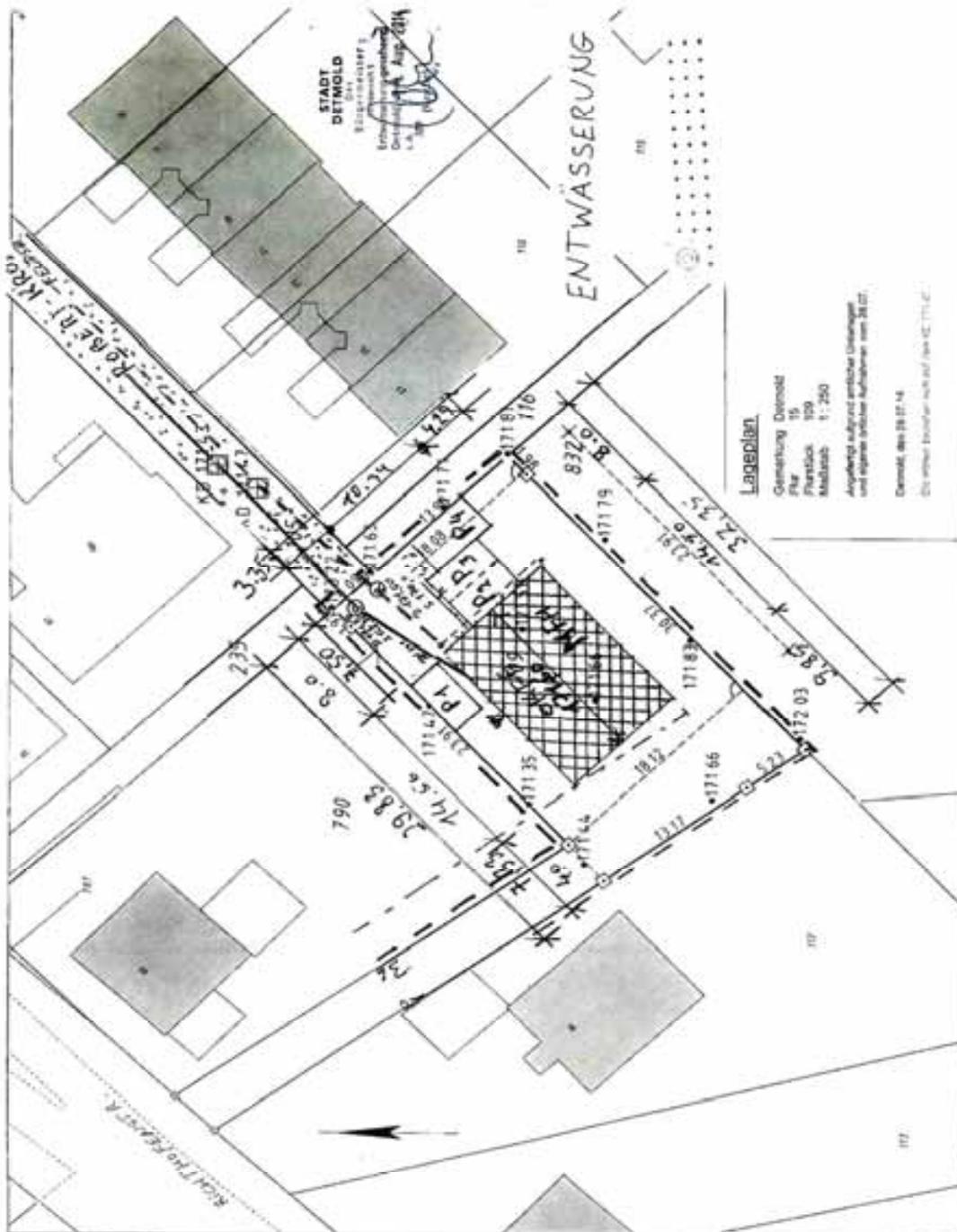




WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

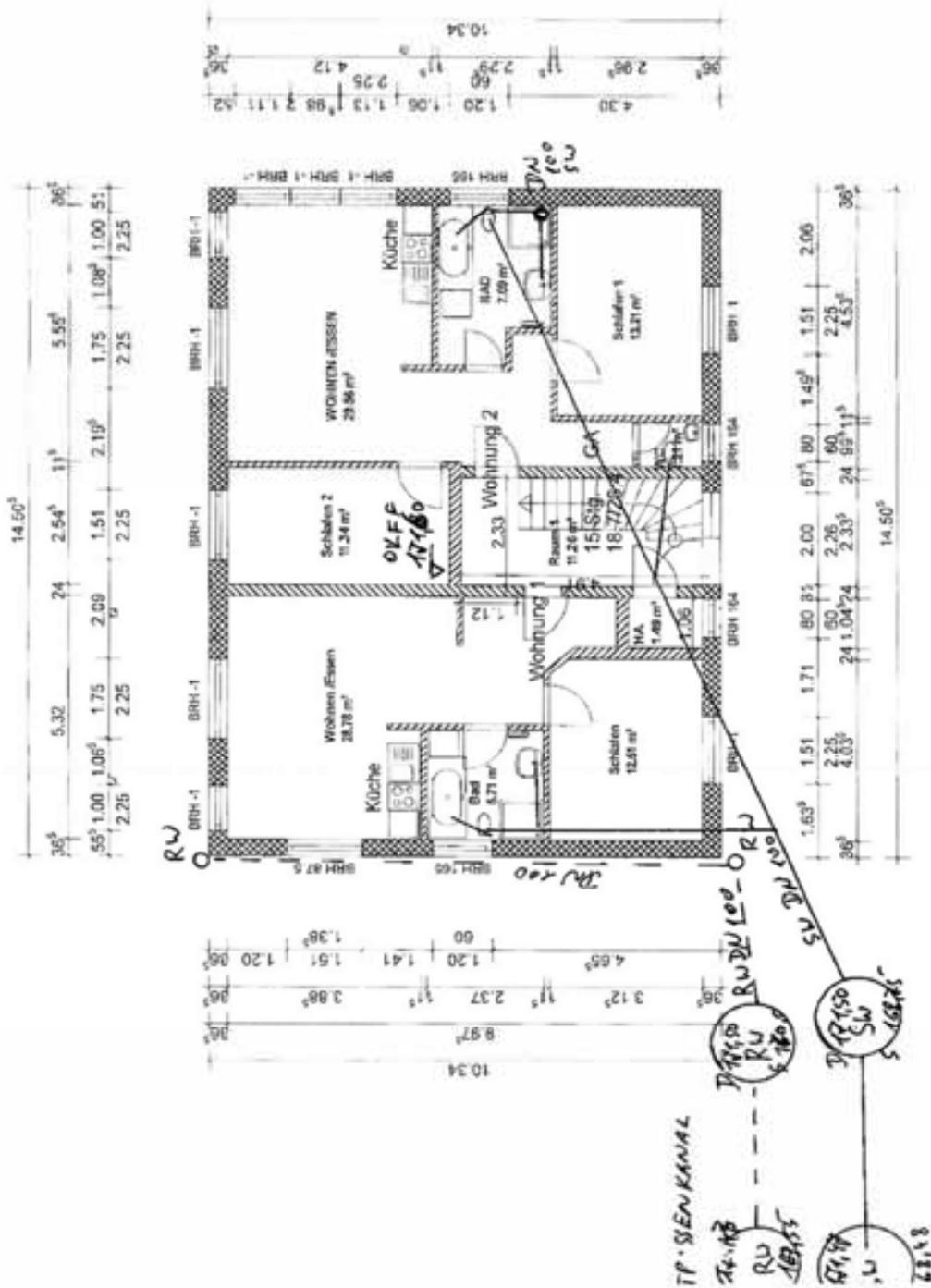
## 6.6 Baupläne/Skizzen





WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD



ERDGESCHOß



# DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL

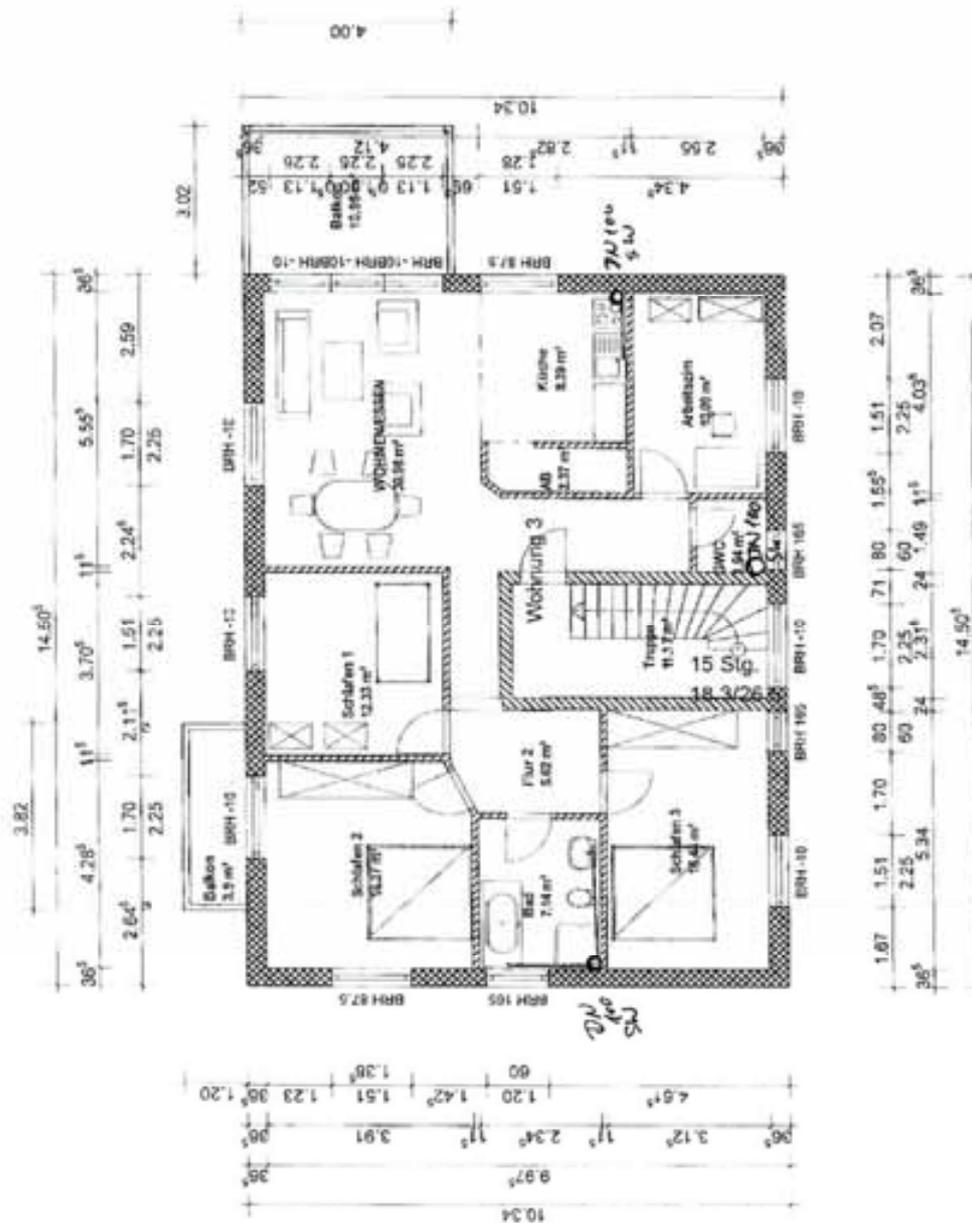
## Architekt und Sachverständiger



33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

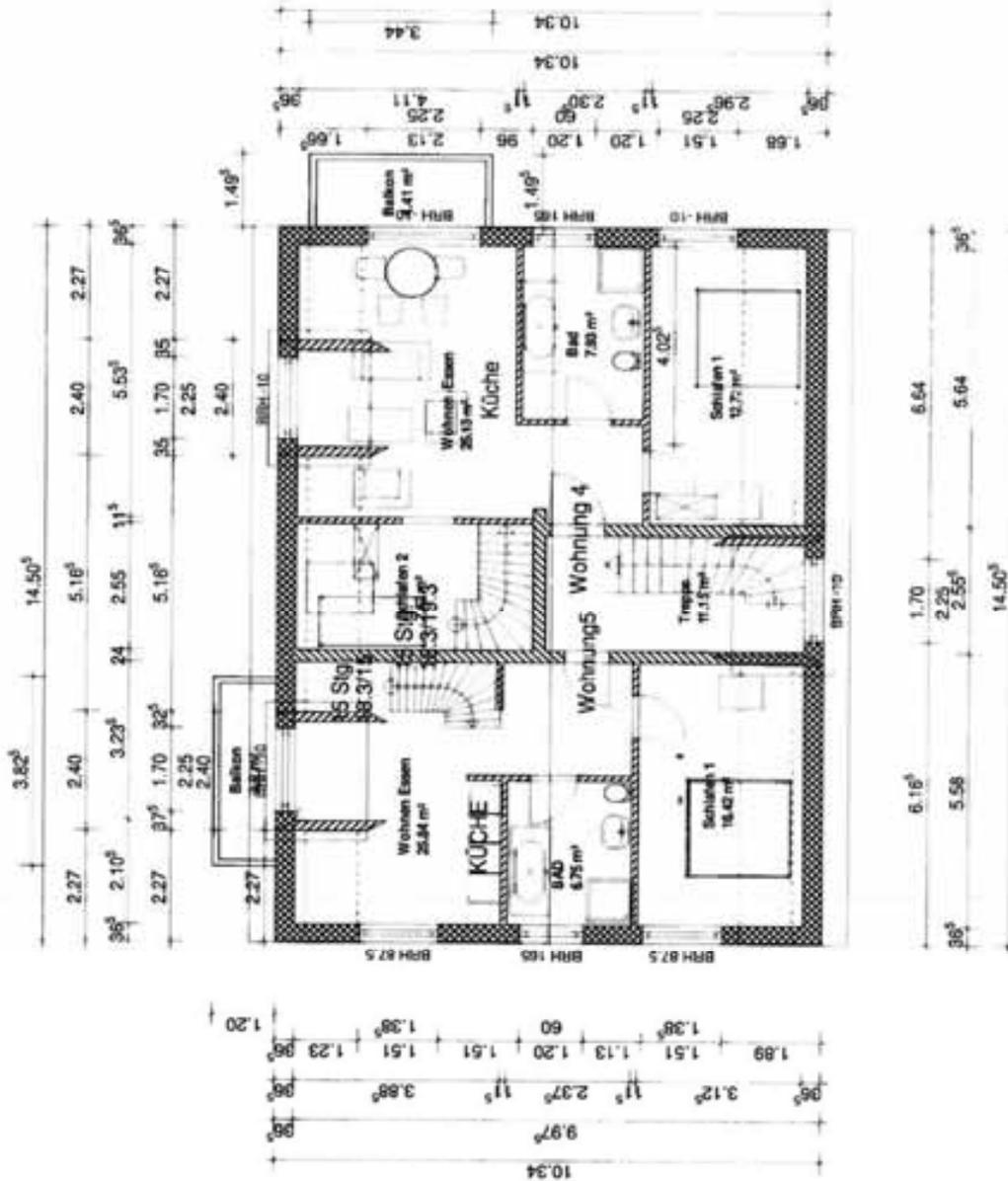


OBERGESCHOß



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD



DACHGESCHOß



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

