



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

Aktenzeichen Gericht 21 K 40/23
Datum 25.11.2025
Register 2025/1480
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

als Aktualisierung zu einem Vorgutachten
2022/0430 vom 27.05.2022

Gegenstand

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

Detmold
Detmold
2563

über ein bebautes Grundstück
in

Detmold
Stadt
Robert-Kronfeld-Straße 29

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

24. Oktober 2025

Verkehrswert

810.000 €



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

Kann im Amtsgericht eingesehen werden

6.6 Baupläne / Skizzen

6.7 Auszug Baulastenverzeichnis

Entfällt

6.8 Auszug Verträge

6.9 Sonstiges



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. 5

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:</p> <table><tr><td>der Ortskern von Detmold (Rathaus)</td><td>etwa 1,8 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>2,0 km</td></tr><tr><td>ein Einkaufsmarkt</td><td>1,2 km</td></tr><tr><td>eine Kindertagesstätte</td><td>0,7 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>0,5 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>1,6 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>0,2 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Detmold</td><td>2,0 km</td></tr><tr><td>die A2 Auffahrt Ostwestfalen-Lippe</td><td>27,3 km</td></tr><tr><td>die A33 Auffahrt Stukenbrock-Senne</td><td>27,0 km</td></tr></table>	der Ortskern von Detmold (Rathaus)	etwa 1,8 km	eine Apotheke	2,0 km	ein Einkaufsmarkt	1,2 km	eine Kindertagesstätte	0,7 km	eine Grundschule	0,5 km	ein Gymnasium	1,6 km	eine Bushaltestelle	0,2 km	der Bahnhof in Detmold	2,0 km	die A2 Auffahrt Ostwestfalen-Lippe	27,3 km	die A33 Auffahrt Stukenbrock-Senne	27,0 km
der Ortskern von Detmold (Rathaus)	etwa 1,8 km																				
eine Apotheke	2,0 km																				
ein Einkaufsmarkt	1,2 km																				
eine Kindertagesstätte	0,7 km																				
eine Grundschule	0,5 km																				
ein Gymnasium	1,6 km																				
eine Bushaltestelle	0,2 km																				
der Bahnhof in Detmold	2,0 km																				
die A2 Auffahrt Ostwestfalen-Lippe	27,3 km																				
die A33 Auffahrt Stukenbrock-Senne	27,0 km																				
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>Baureifes Land</p>																				
Straße	<p>Üblich ausgebaute Anliegerstraße als Wohnweg</p>																				



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Detmold jeweils zum 31.12.:		
	2022	54.808	
	2017	53.856	
	2012	52.180	
	2007	54.300	
	2002	55.163	
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte		
	Rang 168 in NRW von 396	je Einwohner	25.044 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn Der Bahnhof und Bushaltestellen sind gut erreichbar Die Verbindungen sind gut		
Straßenanbindung	Die Autobahnen A2 und die A33 sind in etwa 30 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold Regionalverbindungen nach Bielefeld, Herford, Lemgo und Altenbeken		
Nächste Großstadt	Bielefeld		
Kindertagesstätte	In Bad Salzuflen		
Schulen	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 §30 BauGB in Anlehnung an §4 BauNVO, so meine Rechtsauffassung <i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</i> <i>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen



Grundstücksart	Eckgrundstück m. direkten Weganschluss an die Richthofen Str.
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
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 liegen keine Baulasten vor
Grundbucheintragungen	
Herrschende Rechte	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen nicht vor
Dienende Rechte in Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk
Beiträge für Hausanschlüsse	
Wasser	Als bezahlt unterstellt
Strom	Als bezahlt unterstellt
Nahwärme	Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Am Ortstermin waren keine feststellbar
Bindungen	
Denkmalschutz	Liegt nicht vor
Wasserschutzgebiet	Liegt nicht vor
Überschwemmungsgebiet	Liegt nicht vor
Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor



Altlasten Bodenverunreinigungen	Sind nicht bekannt. Am Ortstermin habe ich keine weiteren Verdachtsanhaltspunkte gewinnen können
Schmutzwasserkanaldichtigkeit	Das Gebäude liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir vor. Danach ist das Abwassersystem dicht. Die Regeln der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW sind zu beachten.



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr	Errichtung	2016
Nutzung/Zweckbestimmung	5 Wohnungen	
Bauweise		
Kellerausführung	Nicht unterkellert	
Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss	
Dachgeschoss	Ausgebaut	
Konstruktion	Massivbau	
Fundamente	Stahlbetonplatte mit Frostschrüzen unterstellt	
Tragende Wände		
des Kellergeschosses	Entfällt	
der Obergeschosse	Keine sichere Aussage möglich	
Nicht tragende Wände		
des Kellergeschosses	Entfällt	
der Obergeschosse	Keine sichere Aussage möglich	
Feuchtigkeitssperren		
Lastfall	Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser	
Horizontal	Baueittypische Konstruktion unterstellt	
Vertikal	Baueittypische Konstruktion unterstellt	
Drainage	Keine sichere Aussage möglich	



Dachausführung

Dachform

Satteldach

Konstruktion

Nadelholz

Dachhaut

Tonfalzziegel, engobiert

Entwässerung

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Dämmung

Bauzeittypische Ausführung unterstellt

Treppen

Konstruktion

Stahlbeton

Belag

Naturstein

Geländer

Edelstahl

Decken

über Kellergeschoss

Entfällt

über Erdgeschoss

Stahlbetonplatte

über Obergeschoss

Stahlbetonplatte

über Dachgeschoss

Stahlbetonplatte, unterstellt

Fenster/Außentüren

Rahmen/Flügel

Kunststoff

im Wohnbereich

Dreifach-Verglasung

Rollläden/Sonnenschutz

Aufsatz-Rollläden aus Kunststoffpanzer,
elektrisch betrieben

Fassade

Wärmedämmputz, farbbeschichtet



Innenwandbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich im Bad/Toilette	Innenputz und Farbbeschichtung Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten Großformatige Wandfliesen in unterschiedlichen Höhen angebracht, so wie man es für attraktiven Wohnungsbau erwartet
Deckenbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	Farbbeschichtungen Spachtelung mit Farbbeschichtungen, Tapeten
Dachbekleidungen	Trockenbau mit Farbbeschichtungen, Tapeten
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Schwimmender Estrich mit Bodenfliesen Schwimmender Estrich mit Naturstein, Bodenfliesen, Laminate, Vinyl Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Lackierte Holzwerkstofftüren in Holzwerkstoffzargen Lackierte Holzwerkstofftüren in Holzwerkstoffzargen
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Kunststoff unterstellt Kunststoff unterstellt
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Energiemix der Stadtwerke Zwei Solarpaneele Zentrale Wärmeübertragungsstation Fußbodenheizung mit raumweiser Thermostatsteuerung Stahl und Kunststoff unterstellt Bauzeittypisch unterstellt



Bäder und Toiletten
 Größere Grundrisse als üblich aus der Bauzeit,
 Tageslicht,
 Verbesserte Ausstattung zur Bauzeit

Warmwasserbereitung
 Energieträger/Erwärmung Über die Wärmeerzeuger zentral
 Rohrnetz Warm/Kaltwasser Verbundrohr unterstellt
 Dämmung Bauzeittypisch vorhanden unterstellt
 Sanitärporzellan/Wannen/Du. Verbesserte Ausstattung zur Bauzeit
 Armaturen Verbesserte Ausstattung zur Bauzeit

Elektro-Installation
 Verteilung und Sicherung Automatenicherungen,
 aus der Bauzeit
 übliche Ausstattung von Stromkreisen
 Brennstellen Verbesserte Ausstattung zur Bauzeit
 Steckdosen Verbesserte Ausstattung zur Bauzeit
 Telekommunikation Verbesserte Ausstattung zur Bauzeit
 Schwachstrom Verbesserte Ausstattung zur Bauzeit

Vermietung

Bezeichnung **Wohnung 1**

Lage EG links

Mieter

Fläche laut Gutachten 48	laut Baugenehmigung	47,98
Anzahl Zimmer 2	laut Mietvertrag	47,00

Bad 1

Sep. Toilette 0

Terrasse 1

Mietbeginn Unbekannt

Mietdauer Unbestimmte Zeit unterstellt

Verlängerungsregelung Gesetzlich unterstellt

Kündigung Gesetzlich unterstellt

Indexierung Keine Regelung unterstellt

Tatsächliche Miete	7,27 €	je m ² WF	349,00 €
Ortsübliche Vergleichsmiete	10,60 €	je m ² WF	508,80 €
max. Marktmiete Neuvermietung	12,80 €	je m ² WF	614,40 €
Marktmiete laut SV	10,60 €	je m ² WF	508,80 €



Baulicher Zustand	Mäßig für das Gebäudealter
Energieausweis	Liegt vor: 143 kW/m ² WF Jahr
Nicht erfasste Bauteile	Keine
Nebengebäude	Keine
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Barrierefreiheit	Die Zugänge, Türbreiten, das Bad und die Toilettenräume sowie geforderte Bewegungsflächen können nach meiner Einschätzung nur höchst unwirtschaftlich nachgerüstet werden. Somit kann eine Barrierefreiheit nach DIN 18040 Teil 2 nicht bestätigt werden.



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser Nahwärme
Kanäle	Kanalanschlüsse vorhanden
Hofbefestigungen	Eingangsweg
Grundstückseinfriedung	Nicht wertrelevant vorhanden
Gartenanlagen	Einfach



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses	zum	1.1.2025
	Wohngebiet	320,00 €
	Lagewert	324,00 €

Ausgangswert		320,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		320,00 €		
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	0,0%	0,00 €	BRW-Norm m ² 700	
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €		
Korrektur Zuschnitt	-5,0%	-16,00 €		
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €		
Korrektur Ausnutzung	0,0%	0,00 €		
Bodenwert rechnerisch		304,00 €		

Geschätzter Bodenwert
Bauland **304,00 €**

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	109	711	304,00 €	216.144 €
Gesamtsumme Bodenwert		711	gerundet	216.100 €
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	711	gerundet	216.100 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf 700 m² Baugrundstücksgröße normiert.
 Da das Bewertungsgrundstück größer ist, habe ich eine Korrektur nach den Angaben aus dem Marktbericht vorgenommen.
 Außerdem war noch eine Zuschnitts-Korrektur notwendig.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Siehe Nachweis

Wohnung	Marktmiete laut SV	tatsächliche Miete	Differenz	Differenz
Wohnung 1	508,80 €	349,00 €	-159,80 €	-31,41%
Wohnung 2	670,00 €	633,25 €	-36,75 €	-5,49%
Wohnung 3	1.055,60 €	972,36 €	-83,24 €	-7,89%
Wohnung 4	617,00 €	617,00 €	0,00 €	0,00%
Wohnung 5	585,00 €	585,00 €	0,00 €	0,00%
Gesamt	3.436,40 €	3.156,61 €	-279,79 €	-8,14%

Mindermiete

Wohnung 1

Marktmiete	508,80 €		Differenz	
Erhöhungsmöglichkeiten nach §558 BGB (zum Stichtag 20%)	Gültig ab	Monatliche Miete	zur nächsten Erhöhung	im Jahr
Miete zum Stichtag		349,00 €	-69,80 €	-837,60 €
1. Anpassung zum	01.01.2026	418,80 €	-83,76 €	-1.005,12 €
2. Anpassung zum	01.01.2029	502,56 €	-6,24 €	-74,88 €
3. Anpassung zum	01.01.2032	508,80 €		
Liegenschaftszinssatz			3,50%	
Zinsfuß			1,0350	
Differenz zur jährlichen Marktmiete	Dauer in Jahren	Zinsfuß	Barwertfaktor	Zwischen- Summe ger.
-837,60 €	0,25	1,0350	0,24	-201 €
-1.005,12 €	3,25	1,0350	3,02	-3.035 €
-74,88 €	6,25	1,0350	5,53	-414 €
Zwischensumme	Wohnung 1		gerundet	-3.700 €

Summe der Mindermieten	aus der Finanzmathematik	-3.700 €
	Kaufmännisches Risiko für juristische Auseinandersetzungen	-2.000 €
	Marktabschlag wegen zusätzlichen Aufwands <i>der Käufermarkt mag keinen Zusatzaufwand</i>	-2.000 €



4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen, siehe Anlage

Wohnfläche	358,00	
geschätzter Aufwand je m ² WF	-80,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-28.600 €

Beginnende Instandhaltungsrückstände

Wohn- und Nutzfläche	358	
geschätzter Aufwand je m ² WF	-20,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-7.200 €

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 liegen keine Baulasten vor
Bewertung 0 €

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV,
weitere Informationen liegen nicht vor
Bewertung 0 €

Dienende Rechte in Abt. II

Zwangsversteigerungsvermerk
Bewertung 0 €

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge
Bewertung 0 €



4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Anlageobjekt in interessanter Umgebung mit Perspektive			
	Ertragswert ohne BoG's	906.300 €	
	geschätzte Marktbeeinflussung durch	0,0%	
	<i>Ist im Liegenschaftszinssatz und im Immobilienrichtwert erfasst</i>		
Risikoabschlag für nicht bekannte Mängel			
	Ertragswert ohne BoG's	906.300 €	
	geschätzte Marktbeeinflussung durch	-3,33%	
	geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-30.200 €
Fehlende Schlussabnahme			
	geschätzter Markteinfluss		-7.500 €
	<i>Ist teilweise im Risikoabschlag berücksichtigt</i>		
Marktunübliche Lösung der Abstellräume			
	geschätzter Markteinfluss		-2.500 €
	<i>Ist in dem Flächenansatz berücksichtigt</i>		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-83.700 €



4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	2.500 €
Elektroanschluss	5.000 €
Nahwärmeanschluss	7.500 €
Entwässerungsanlagen	5.000 €
Pflasterflächen	10.000 €
Gartenanlagen	2.000 €
Außenanlagen	Zeitwert
	gerundet 32.000 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	2016	
Fiktives Baujahr	2016	
Tatsächliches Alter	9	
Fiktives Alter	9	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	71	
Stichtag der Wertermittlung	24.10.2025	
Index auf Basis 2010	189,70	Statistisches Bundesamt für Wohngebäude III/2025 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	Wohnfläche	m ²	Einzelwert	Wert
Mehrfamilienwohnhaus		358,00	1.200 €	429.600 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				429.600 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	24.10.2025		1,8970	815.000 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	815.000 €
Alterswertminderung	linear		-11,3%	-91.700 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Keine	0 €
Nebengebäude			Keine	15.000 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Keine	0 €
Außenanlagen			siehe unter 4.3	32.000 €
Vorläufiger Sachwert	der bauliche Anlagen des Bodenwerts		Summe, gerundet siehe unter 4.1	770.300 € 216.100 €
Vorläufiger Sachwert				986.400 €
Sachwertfaktor			-7,5%	-74.000 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	912.400 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe unter 4.2	-83.700 €
Selbständige Grundstücksteile			siehe unter 4.1	0 €
Sachwert			gerundet	829.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF

Mehrfamilienwohnhaus

<u>Ebene</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Faktor</u>	<u>Ergebnis</u>
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
<u>Gesamtsumme</u>				<u>449,79</u>

Hinweise

Die Daten habe ich den mir vorliegenden Plänen entnommen



4.4.3 Gebäudestandard

nach Anlage 4 ImmoWertV

Mehrfamilienwohnhaus

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
Summe			100,0%	3,6900

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	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,00
Modernisierung von Bädern	2	0,00
Modernisierung des Innenausbau	2	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
Summe	20	0,00

Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV

Hinweise

Keine



4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Mehrfamilienwohnhaus

Stichtag	24.10.2025
Baujahr	2016
Generelle Sanierung	
Baujahr gewichtet	2016
Nutzungsdauer	80 Jahre
Alter, tatsächlich	9
Alter, gewichtet	9 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet	71 Jahre
Relatives Alter	11,25% >17%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV	71 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen	0 Jahre
<u>Anzusetzende Restnutzungsdauer</u>	<u>71 Jahre</u>

Hinweise

Ich bin dem Regelwert der ImmoWertV gefolgt.

4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2025 gibt es keine Angaben zu Mehrfamilienwohnhäusern.

Objektspezifischer Sachwertfaktor §39 ImmoWertV geschätzt -7,5%

Hinweise

Ich habe sachverständig angesetzt.



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Rohrertrag				
Wohnung 1	10,60 €	48	508,80 €	6.106 €
Wohnung 2	10,00 €	67	670,00 €	8.040 €
Wohnung 3	9,10 €	116	1.055,60 €	12.667 €
Wohnung 4	9,64 €	64	617,00 €	7.404 €
Wohnung 5	9,29 €	63	585,00 €	7.020 €
Stellplätze	20,00 €	5	100,00 €	1.200 €
Rohrertrag			<u>3.536,40 €</u>	<u>42.437 €</u>
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Wohnfläche	358	14,00 €	5.012 €
	Stellplätze	5	106 €	530 €
Verwaltung	Wohnung	5	359 €	1.795 €
	Garagen	5	47 €	235 €
Mietausfallwagnis	Rohrertrag	2,0%	42.437 €	849 €
Bewirtschaftungskosten			19,84%	<u>8.421 €</u>
Reinertrag				<u>34.016 €</u>
Objektspezifischer Liegenschaftszins			3,50%	
Restnutzungsdauer			71	
Zinsfuß			1,0350	
Barwertfaktor			26,09	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	<u>887.500 €</u>
Abgezinster Bodenwert				
	Bodenwert	216.100 €		
	Diskontierungsfaktor	0,0869		
			gerundet	18.800 €
Ertragswert ohne BoG's				<u>906.300 €</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe unter 4.2	-83.700 €
Selbständige Grundstücksteile			siehe unter 4.1	0 €
Ertragswert			gerundet	<u>823.000 €</u>



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnfläche		Einzelwerte	gerundet
Wohnung 1			
EG links			
Wohnen/Essen		28,78	
Bad		5,71	
Schlafen		12,51	
Terrasse	zu 1/4	0,98	
Wohnung 1	Summe	47,98	48
Wohnung 2			
EG rechts			
Wohnen/Essen		29,56	
Bad		7,09	
Schlafen		13,21	
Schlafen		11,34	
Toilette		2,21	
Terrasse	zu 1/4	2,74	
Wohnung 2	Summe	66,15	67
Wohnung 3			
OG			
Flur 2		5,62	
Toilette		1,94	
Abstellraum		2,37	
Küche		8,39	
Arbeiten		10,09	
Balkon	zu 1/4	2,74	
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	
Wohnung 3	Summe	115,39	116



Wohnung 4

DG1 und DG2 rechts

Wohnen/Essen		25,13	
Balkon	zu 1/4	1,10	
Schlafen 2		7,62	
Bad		7,93	
Schlafen		7,62	
Abstellraum		14,47	
Wohnung 4	Summe	63,87	64

Wohnung 5

DG1 und DG2 links

Wohnen/Essen		25,84	
Bad		6,75	
Schlafen		16,42	
Abstellraum		13,64	
Wohnung 5	Summe	62,65	63

Gesamt	Wohnfläche	gesamt	358
---------------	-------------------	---------------	------------

Hinweise

Ich habe die Flächen aus den Bauplänen entnommen, die offensichtlich digital erstellt wurden.

Die Abstellräume im Dachgeschoss 2 habe ich - pragmatisch - nur teilweise angerechnet, da ich die übrigen Fläche wie Kellerersatzräume ansehe.

Sie gehören zwar laut WoFIV definitiv zur Wohnfläche haben aber eben nicht den sonst üblichen Mietwert. Deshalb dieser - versuchsweise pragmatische - Ansatz um zu marktgerechten Vergleichssätzen zu kommen.

Diese Grundrisstruktur 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 2025 gibt es Angaben für Mehrfamilienwohnhäuser

Merkmal	Min	Max	Mittelwert	St. Abweichung
Liegenschaftszinssatz	-4,10%	7,20%	3,80%	1,20
Wohn- und Nutzfläche	144	310	248	40,00
Miete	4,25 €	8,51 €	6,19 €	1,25
Bewirtschaftungskosten	20,00%	38,00%	28,00%	5,00
Restnutzungsdauer	15	48	26	7,00
Rohetragsfaktor	10,40	27,20	16,20	3,50
Bewertungsobjekt				
Wohn- und Nutzfläche	358			
Miete	9,60 €			
Bewirtschaftungskosten	19,84%			
Restnutzungsdauer	71			
Rohetragsfaktor	23,81			

Es ist eine marktgerechte Bewertung vorzunehmen.

Jeder kaufmännisch orientierte Marktteilnehmer wird die Bildung von Wohneigentum zumindest ins Auge fassen, wenn nicht unter den tatsächlichen Umständen deutlich favorisieren. Deshalb erfolgt alternativ eine Wertbestimmung unter dem Aspekt Wohneigentum nach WEG.

Im Marktbericht 2025 gibt es Angaben für Eigentumswohnungen

Merkmal	Min	Max	Mittelwert	Standard-Abw.
Liegenschaftszinssatz	-3,00%	7,20%	1,80%	1,20%
Wohnfläche	31	182	77	24
Miete €/m ² WF	4,14 €	11,16 €	6,23 €	0,95 €
Bewirtschaftungskosten	15,00%	41,00%	29,00%	4,00%
Restnutzungsdauer	12	78	37	13
Rohetragsfaktor	8,20	42,90	22,50	6,10
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz			geschätzt	3,50%

Hinweise

Ich halte diese Immobilie für ein wirklich gutes Anlageobjekt.

Ich habe mich an dem Zinssatz für Mehrfamilienwohnhäuser und für Eigentumswohnungen orientiert.



4.5.3 Ermittlung der Marktmiete anhand des Detmolder Mietspiegels 2025

Wohnung 1

Basis-Nettokaltmiete	Größe	48		6,85 €
Zu- und Abschläge				
Baujahr	2016-2024			1,10 €
Wohnlage				
	Straßenlärm			0,00 €
	Wohnlage 1			0,57 €
Art der Wohnung	Einfamilienwohnhaus	0,42 €		0,00 €
	DG-Wohnung	-0,20 €		0,00 €
	Mehr als 5 Geschosse	-1,10 €		0,00 €
	Aufzug	0,85 €		0,00 €
Ausstattung der Wohnung	Hochwertiger Fußbodenbelag	0,44 €		0,44 €
	Fußbodenheizung > 50%	0,41 €		0,41 €
	Kein Balkon/Terrasse	-0,41 €		0,00 €
	Gefangener Raum	-0,32 €		0,00 €
	Garten zur alleinigen Nutzung	0,25 €		0,00 €
	Öl als Energieträger	-0,24 €		0,00 €
	Fenster überwiegend 3-Scheibe	0,30 €		0,30 €
	Sanitärausstattung gut	0,60 €		0,60 €
Modernisierungen		0,21 €		0,00 €
			Faktor	Mieten
	Summe Mittelwert laut Mietspiegel		0,75	10,27 €
	untere Wertspanne		0,00	8,83 €
	obere Wertspanne		0,25	11,71 €
	gerundete ortsübliche Vergleichsmiete laut SV			10,60 €
	gerundete max. Marktmiete nach §5 WiStG		20,0%	12,80 €



Wohnung 2

Basis-Nettokaltmiete	Größe	67		6,20 €
Zu- und Abschläge				
Baujahr	2016-2024			1,10 €
Wohnlage				
	Straßenlärm			0,00 €
	Wohnlage 1			0,57 €
Art der Wohnung	Einfamilienwohnhaus	0,42 €		0,00 €
	DG-Wohnung	-0,20 €		0,00 €
	Mehr als 5 Geschosse	-1,10 €		0,00 €
	Aufzug	0,85 €		0,00 €
Ausstattung der Wohnung	Hochwertiger Fußbodenbelag	0,44 €		0,44 €
	Fußbodenheizung > 50%	0,41 €		0,41 €
	Kein Balkon/Terrasse	-0,41 €		0,00 €
	Gefangener Raum	-0,32 €		0,00 €
	Garten zur alleinigen Nutzung	0,25 €		0,00 €
	Öl als Energieträger	-0,24 €		0,00 €
	Fenster überwiegend 3-Scheibe	0,30 €		0,30 €
	Sanitärausstattung gut	0,60 €		0,60 €
Modernisierungen		0,21 €		0,00 €
			Faktor	Mieten
	Summe Mittelwert laut Mietspiegel		0,75	9,62 €
	untere Wertspanne		0,00	8,27 €
	obere Wertspanne		0,25	10,97 €
	gerundete ortsübliche Vergleichsmiete laut SV			10,00 €
	gerundete max. Marktmiete nach §5 WiStG		20,0%	11,90 €



Wohnung 3

Basis-Nettokaltmiete	Größe	116		5,38 €
Zu- und Abschläge				
Baujahr	2016-2024			1,10 €
Wohnlage				
	Straßenlärm			0,00 €
	Wohnlage 1			0,57 €
Art der Wohnung	Einfamilienwohnhaus	0,42 €		0,00 €
	DG-Wohnung	-0,20 €		0,00 €
	Mehr als 5 Geschosse	-1,10 €		0,00 €
	Aufzug	0,85 €		0,00 €
Ausstattung der Wohnung	Hochwertiger Fußbodenbelag	0,44 €		0,44 €
	Fußbodenheizung > 50%	0,41 €		0,41 €
	Kein Balkon/Terrasse	-0,41 €		0,00 €
	Gefangener Raum	-0,32 €		0,00 €
	Garten zur alleinigen Nutzung	0,25 €		0,00 €
	Öl als Energieträger	-0,24 €		0,00 €
	Fenster überwiegend 3-Scheibe	0,30 €		0,30 €
	Sanitärausstattung gut	0,60 €		0,60 €
Modernisierungen		0,21 €		0,00 €
			Faktor	Mieten
	Summe Mittelwert laut Mietspiegel		0,75	8,80 €
	untere Wertspanne		0,00	7,57 €
	obere Wertspanne		0,25	10,03 €
	gerundete ortsübliche Vergleichsmiete laut SV			9,10 €
	gerundete max. Marktmiete nach §5 WiStG		20,0%	10,90 €



Wohnung 4

Basis-Nettokaltmiete	Größe	64		6,29 €
Zu- und Abschläge				
Baujahr	2016-2024			1,10 €
Wohnlage				
	Straßenlärm			0,00 €
	Wohnlage 1			0,57 €
Art der Wohnung	Einfamilienwohnhaus	0,42 €		0,00 €
	DG-Wohnung	-0,20 €		-0,20 €
	Mehr als 5 Geschosse	-1,10 €		0,00 €
	Aufzug	0,85 €		0,00 €
Ausstattung der Wohnung	Hochwertiger Fußbodenbelag	0,44 €		0,44 €
	Fußbodenheizung > 50%	0,41 €		0,41 €
	Kein Balkon/Terrasse	-0,41 €		0,00 €
	Gefangener Raum	-0,32 €		0,00 €
	Garten zur alleinigen Nutzung	0,25 €		0,00 €
	Öl als Energieträger	-0,24 €		0,00 €
	Fenster überwiegend 3-Scheibe	0,30 €		0,30 €
	Sanitärausstattung gut	0,60 €		0,60 €
Modernisierungen		0,21 €		0,00 €
			Faktor	Mieten
	Summe Mittelwert laut Mietspiegel		0,75	9,51 €
	untere Wertspanne		0,25	8,18 €
<i>überdimensionaler Abstellraum</i>	obere Wertspanne		0,00	10,84 €
	gerundete ortsübliche Vergleichsmiete laut SV			9,20 €
	gerundete max. Marktmiete nach §5 WiStG		20,0%	11,00 €



Wohnung 5

Basis-Nettokaltmiete	Größe	63		6,32 €
Zu- und Abschläge				
Baujahr	2016-2024			1,10 €
Wohnlage				
	Straßenlärm			0,00 €
	Wohnlage 1			0,57 €
Art der Wohnung	Einfamilienwohnhaus	0,42 €		0,00 €
	DG-Wohnung	-0,20 €		-0,20 €
	Mehr als 5 Geschosse	-1,10 €		0,00 €
	Aufzug	0,85 €		0,00 €
Ausstattung der Wohnung	Hochwertiger Fußbodenbelag	0,44 €		0,44 €
	Fußbodenheizung > 50%	0,41 €		0,41 €
	Kein Balkon/Terrasse	-0,41 €		0,00 €
	Gefangener Raum	-0,32 €		0,00 €
	Garten zur alleinigen Nutzung	0,25 €		0,00 €
	Öl als Energieträger	-0,24 €		0,00 €
	Fenster überwiegend 3-Scheibe	0,30 €		0,30 €
	Sanitärausstattung gut	0,60 €		0,60 €
Modernisierungen		0,21 €		0,00 €
			Faktor	Mieten
	Summe Mittelwert laut Mietspiegel		0,75	9,54 €
	untere Wertspanne		0,25	8,20 €
<i>überdimensionaler Abstellraum</i>	obere Wertspanne		0,00	10,88 €
	gerundete ortsübliche Vergleichsmiete laut SV			9,20 €
	gerundete max. Marktmiete nach §5 WiStG		20,0%	11,00 €

Hinweise

Für den Ansatz der Marktmiete bin ich so vorgegangen:

Ich habe die ortsübliche Vergleichs-Miete nach dem Marktbericht ermittelt.

Zusätzlich wurde die Marktmiete für Neuvermietung nach WiStG ermittelt.

1. Liegt die tatsächliche Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, wurde die ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt, und die Differenz unter 4.2.1 Abweichende Mieterträge mindernd berücksichtigt.
2. Liegt die tatsächliche Wohnungs-Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, und unterhalb der Marktmiete, wurde die tatsächliche Miete angesetzt.
3. Liegt die tatsächliche Apartment-Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, und oberhalb der Neuvermietungsmiete lt. Mietspiegel, wurde die tatsächliche Miete angesetzt.
4. Liegt die tatsächliche Miete oberhalb der Marktmiete für Neuvermietung, wurde die Marktmiete für Neuvermietung angesetzt.



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	Immobilienrichtwert 2025 für Mehrfamilienwohnhäuser Modell-Objekt	€/m ² WF Bewertungs- Objekt	2.100 € Ergebnis- Faktor	
Lagewert	300	324		
Baugrundstücksfläche	800	711		
Anzahl der Einheiten	5	5		
Durchschnittliche Wohnfläche	75	72		
Baujahr	1964	2016		
Lagewert	120,94	123,93	1,0247	
Baugrundstücksfläche	100,00	98,27	0,9827	
Anzahl der Einheiten	100,00	100,00	1,0000	
Durchschnittliche Wohnfläche	100,00	101,29	1,0129	
Baujahr	100,00	109,60	1,0960	
	Gesamtfaktor		1,1179	
	Objektkorrektur laut SV	0,0%	1,0000	
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m ² WF	2.348 €	
	Wohnfläche	m ²	358,00	
Vergleichswert			gerundet	840.600 €
Nebengebäude			Keine	15.000 €
Vergleichswert ohne BoG's	aus Immobilienrichtwert			855.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-83.700 €
Selbständige Grundstücksteile		siehe unter 4.1		0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert für Mehrfamilienwohnhäuser		gerundet	772.000 €

Hinweise

Keine



Es ist eine marktgerechte Bewertung vorzunehmen.

Jeder kaufmännisch orientierte Marktteilnehmer wird die Bildung von Wohneigentum zumindest ins Auge fassen, wenn nicht unter den tatsächlichen Umständen deutlich favorisieren. Deshalb erfolgt alternativ eine Wertbestimmung unter dem Aspekt Wohneigentum nach WEG.

Immobilienrichtwert 2025 €/m² WF 2.260 €
für Eigentumswohnungen

Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs-Objekt	Ergebnis-Faktor	
Lagewert	350	324		
Wohnfläche	75	72		
Baujahr	1975	2016		
Alter	40	9		
Lagewert	111,9847	109,2353	0,9754	
Wohnfläche	100,0000	99,5569	0,9956	
Baujahr	100,0002	118,3339	1,1833	
Vollgeschosse	100,0000	100,0000	1,0000	
Stellplatzsituation	100,0000	100,0000	1,0000	
Vermietungssituation	100,0000	100,0000	1,0000	
Gesamtfaktor			1,1491	
	Objektkorrektur laut SV		1,0000	
	Aufwand für die Bildung von Wohneigentum		0,9250	
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m ² WF	2.402 €	
	Wohnfläche	m ²	358,00	
Vergleichswert			gerundet	860.000 €
Nebengebäude/Sondernutzungsrecht			Keine	15.000 €
Vergleichswert ohne BoG's	aus Immobilienrichtwert			875.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe unter 4.2	-83.700 €
Selbständige Grundstücksteile			siehe unter 4.1	0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen		gerundet	791.000 €

Vergleichswert **gemittelt und gerundet** **778.000 €**

Hinweise

Ich habe den Immobilienrichtwert für Mehrfamilienwohnhäuser zu 2/3 und den der Eigentumswohnungen zu 1/3 der Einzelwerte angesetzt.



4.7 Verkehrswert

Stichtag 24.10.2025

Einzelwerte

Bodenwert	unbebaut und lastenfrei	216.100 €
Bodenwert nur Bauland		216.100 €
Selbständige Grundstücksteile		0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-83.700 €
Wohnfläche		358
Rohertrag		42.437 €
Reinertrag		34.016 €

	Anteil der Wertbestimmung	ohne BoG's	mit BoG's
Sachwert	0,00	912.400 €	829.000 €
Ertragswert	0,75	906.300 €	823.000 €
Vergleichswert	0,25	855.600 €	778.000 €

Vorläufiger Verkehrswert **unbelastet** **812.000 €**

Marktanpassung 0,0% gerundet 0 €

Verkehrswert **gerundet** **810.000 €**

in Worten acht-hundert-zehn-tausend

Aufgestellt am
25. November 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's 890.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			23,81
Bodenfläche / m ² Nutzfläche			1,99
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	4,77%	5,24%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	3,82%	4,20%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		23,68%	26,07%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		23,84%	26,26%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		0,67%	0,73%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		6,64%	6,56%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		5,93%	5,78%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		604 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	2.549 €	2.316 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	2.532 €	2.299 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	2.390 €	2.173 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	2.486 €	2.263 €



4.8 Begründung

Mehrfamilienwohnhäuser werden in der Regel als Ertragswertobjekt bewertet.
Dem bin ich im Wesentlichen gefolgt.

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.
Auch wenn es nicht vollständig dem Regelwerk nach ImmoWertV entspricht.
Da aber der Sachwert für die Wertbestimmung keine Rolle spielt (er wurde nachrichtlich
bestimmt) ist eine Diskussion darüber müßig.

Der **Ertragswert** wurde von mir sorgfältig ermittelt und hat wesentlichen Einfluss auf die
Verkehrswertbildung. Das Objekt ist sehr gut vermietbar.

Die Wohnungsmieten habe ich auf Datenbasis des Mietspiegels von Detmold 2025 entwickelt.
Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir auf Datenlage des Marktberichts sachverständig
bestimmt.

Als **Vergleichswert** habe ich hilfsweise die Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses
angewendet. Zusätzlich habe ich den Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen ermittelt.
Die Ergebnisse sind fast deckungsgleich.

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

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

Die Einzelwerte zeigen eine gute Übereinstimmung.

Die ermittelte Reinertrags-Rendite mit/ohne BoG's trägt der Gesamtsituation Rechnung.

Das Objekt hat Potential für eine Wette auf die Zukunft.



4.9 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

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

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

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

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

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

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekanntem Altlasten erstellt.

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

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

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

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



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	21.08.2025
- Richtwertkarte	20.11.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	20.11.2025
- Auszug Bebauungsplan	01-72 - Boelkestraße Daten der Stadt Detmold
- Kopie der Baupläne	Digitale Daten des Eigentümers
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Mieteraufstellung des Zwangsverwalters
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-Grundfläche und BRI Brutto-Raum-Inhalt
DIN 277	Stand 1950 für ältere Bauobjekte für die Ermittlung des M3-umbauten Raumes
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Nutzfläche (Nutzflächenverordnung)

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

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



4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.6	60 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	19 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	20.11.2025
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	01-72 - Boelkestraße
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	20.11.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann man im Amtsgericht einsehen
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Digitale Daten des Eigentümers
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Mieteraufstellung des Zwangsverwalters
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 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">1. besonderen Ertragsverhältnissen,2. Baumängeln und Bauschäden,3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,4. Bodenverunreinigungen,5. Bodenschätzen sowie6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.	
Besondere Ertragsverhältnisse	Nach § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Weichen die tatsächlichen Erträge davon ab, sind diese wertmäßig unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wertmäßig zu erfassen und zu berücksichtigen.	
Baumängel / Bauschäden	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt, insbesondere für Baumängel und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.	Zur Klarstellung: es geht für dieses Merkmal darum Aufwendungen für außergewöhnliche Baumängel und Schäden unter der Berücksichtigung von Zustand, Alter und Restnutzungsdauer wertmäßig unter Marktbedingungen zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit werterhöhend. Ebenso sind Aufwendungen für übliche Instandhaltungsaufwendungen hier nicht zu berücksichtigen.
Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt. Das muss nicht zwingend bedeutet, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.	
Bodenverunreinigungen	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen. Schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, insbesondere ein etwaiger merkantiler Minderwert.	



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

Begriffserläuterungen

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



5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

§36 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

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



§37 ImmoWertV
Vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

§38 ImmoWertV

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 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 je-weils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.



§30 ImmoWertV
Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

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

§31 ImmoWertV
Reinertrag; Rohertrag

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

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

§32 ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

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

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

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

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



§33 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Liegenchaftszinssatz

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

§34 ImmoWertV
Barwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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



5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §24 ImmoWertV

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

§25 ImmoWertV Vergleichspreise

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

§26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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



Hinweis auf Marktberichte

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

Verwendung

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

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

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

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



6.1 Bilder



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

2025/1480
25.11.2025



Straßenansichten



Gartenansichten



**Eingangsbereich mit
Sockelschäden**





**teilweise defekte
Rollläden**



Stichstraße



Gartenüberdachung



Treppenhaus



**Wärmeübertragungsstation
mit Nahwärmeanschluss**



**Elektrische
Hauptverteilung**



**Elektrische
Wohnungs-
Unterverteilung**



**Fenster aus Kunststoff-Profilen
mit
Dreifach-Verglasung**



**Innentüren
und Bodenbeläge
in einer Wohnung**



Ausblick Dachwerker



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

2025/1480

25.11.2025



Wandfliesen
Wohnungsbad



6.2 Auszug Bodenrichtwert / Immobilienrichtwert

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: Robert-Koch-Straße 29.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinaten



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ROBERT-KRONFELD-STRASSE 29 / DETMOLD

2025/1480

25.11.2025

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Postleitzahl	32756
Gemarkungsname	Detmold
Ortsteil	Detmold
Bodenrichtwertnummer	2160012
Bodenrichtwert	320 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	betragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	290 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	324

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

Bodenrichtwerte für Bauenwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 20.11.2025 aus BORIS-NRW

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



6.6 Baupläne/Skizzen





