



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 045/21
Datum 04.02.2023
Register 2022/1071
FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie weniger Anlagen (Verträge, Schriftverkehr pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.05231/768-1) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold einsehen.

Verkehrswertgutachten

Zweck des Gutachtens

Zwangsversteigerung

Gegenstand

Amtsgericht
Wohnungsgrundbuch von
Blatt

Detmold
Detmold
5882

über bebaute und unbebaute Grundstücke
in

Detmold
Hiddesen
Friedrich-Ebert-Straße 19

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

27. Januar 2023

Verkehrswert

90.000 €



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

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

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

- 6.0 **Anlagen**
- 6.1 Bilder
- 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte
- 6.3 Auszug Bebauungsplan
- 6.4 Auszug Liegenschaftskataster
- 6.5 Auszug Grundbuch
- 6.6 Baupläne / Skizzen
- 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis
- 6.8 Auszug Verträge
- 6.9 Sonstiges



1.0 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
Auftrag vom	20.10.2022
Aktenzeichen	021 K 045/21

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	27.01.2023
Anwesende	Nur Roland Murschall
Besichtigung	Ich konnte die Immobilie nur von außen besichtigen.

Ich habe verschiedene Termine anberaumt, die der Schuldner allesamt verschoben hat. Nach Rücksprache mit dem Gericht habe ich das Wertgutachten fertiggestellt, indem ich nach Aktenlage vorgegangen bin. Wegen der Unsicherheiten habe ich am Ende einen Abschlag vorgenommen.



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Friedrich-Ebert-Straße 19
Gemeinde/Stadt	Detmold-Hiddesen

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von	Detmold
Blatt	5882
BV-Nr.	1 und 2 und 3

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch
Lfd.Nr. 4



2.4 Grundstück

Kreis	Lippe	
Grundbuch von	Detmold	
Grundbuchblatt	5882	
Lfd. Nr. im BV	3	
Gemarkung	Hiddesen	
	Flur 10	
	Flurstück 215	
	Lage Grüttebach	
	Gesamtgröße	2 Verkehrsfläche
Gemarkung	Hiddesen	
	Flur 10	
	Flurstück 219	
	Lage Grüttebach	
	Gesamtgröße	26 Gebäude- und Freifläche
Gemarkung	Hiddesen	
	Flur 10	
	Flurstück 402	
	Lage Friedrich-Ebert-Straße 17, 19	
	Gesamtgröße	1.589 Gebäude- und Freifläche
Gemarkung	Hiddesen	
	Flur 10	
	Flurstück 403	
	Lage Friedrich-Ebert-Straße 17, 19	
	Gesamtgröße	734 Gebäude- und Freifläche
Lfd. Nr. im BV	1	Wohnung Nr. 6
Miteigentumsanteil	81/1.000	einundachtzig Tausendstel
Lfd. Nr. im BV	2	Garage Nr. 5
Miteigentumsanteil	6/1.000	sechs Tausendstel



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	<p>Das Grundstück befindet sich östlich vom Ortskern von Hiddesen. Die Umgebung ist durch ältere Villen und leicht verdichteten Wohnungsbau geprägt.</p> <p>Entfernungen vom Grundstück: Der Ortskern von Hiddesen (ehem. Rathaus) etwa 1,0 km; der Ortskern von Detmold etwa 3,0 km; eine Apotheke in Hiddesen etwa 1,0 km; ein Einkaufsmarkt in Hiddesen etwa 1,1 km; ein Einkaufsmarkt in Detmold etwa 3,2 km; eine Grundschule in Hiddesen etwa 2,1 km; ein Gymnasium in Detmold etwa 2,7 km; eine Bushaltestelle etwa 0,3 km; der Bahnhof in Detmold etwa 3,5 km; die A2 Auffahrt Bielefeld Ost etwa 22,2 km; die A33 Auffahrt Stukenbrock-Senne etwa 21,7 km.</p>
Vor- und Nachteile der Lage	Eingeschränkt ruhige Wohnlage mit noch guter Reputation
Besondere Bodenverhältnisse	Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus. Besonderheiten sind mir nicht bekannt.
Entwicklungsfähigkeit	Entsprechend §30 BauGB. Der rechtsgültige Bebauungsplan ist zu beachten. Wegen der übergroßen Eigentümergemeinschaft gehe ich davon aus, dass privatrechtlich die Gebäude noch lange bestehen werden.
Straße	Üblich ausgebaute Anliegerstraße, die Friedrich-Ebert-Straße ist eine Landstraße



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Detmold je zum 31.12: 2021: 73.969, 2020: 74.097, 2019: 74.388, 2018: 74.353, 2017: 73.899, 2016: 74.817, 2015: 73.586, 2014: 73.449, 2013: 73.602, 2012: 73.717, Davon etwa 7.400 in Hiddesen
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus, Ortsbus und Bahn, bequem erreichbare Bushaltestelle
Straßenanbindung	Die Autobahn A2 ist 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, Paderborn
Kindertagesstätte	In der Nachbarschaft
Schulen	Grundschule in Hiddesen, sonst in Detmold
Einkaufsmöglichkeit	In Hiddesen und in Detmold
Medizinische Versorgung	In Hiddesen und in Detmold
Arbeitsplätze	In der Umgebung



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	18-06 Amselweg
Rechtsgültig seit	10.11.1983
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Geschosse	3
Bauweise	Offen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes)
Zulässige Nutzung	Regelt §4 BauNVO in Verbindung mit §34 BauGB, so meine Rechtsauffassung <i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen
Grundstücksart	Reihengrundstück als zusammenhängende Flurstücke
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas
Entwässerung	Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss vorhanden



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

Erschließungsbeiträge nach BauGB Fallen nicht mehr an
für Straße- und Beleuchtung

Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss Fallen nicht mehr an

Baulasten Liegen nicht vor

Grundbucheintragungen
Begünstigungen
Belastungen

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor
Es liegen verschiedene Eintragungen in Abt. II vor
Lfd.Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Röhrenleitungsrecht)
Lfd.Nr. 3 Beschränkte p. Dienstbarkeit (Kabelumspannstelle)
Lfd.Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk
*Da nicht absehbar ist, welche Rechte im
Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben oder welche
untergehen, hat mich meine Auftraggeberin aufgefordert, diese
Rechte **nicht** zu bewerten.*

Beiträge für Hausanschlüsse
Wasser Als bezahlt unterstellt
Strom Als bezahlt unterstellt
Erdgas Als bezahlt unterstellt

Immissionen Straßenimmissionen von der Friedrich-Ebert-Straße, gegenüber
befindet sich ein Ausweihparkplatz vom Freilicht-Museum

Bindungen
Denkmalschutz Liegt nicht vor
Wasserschutzgebiet Trinkwasser Schutzzone III
Überschwemmungsgebiet Liegt nicht vor
Landschaftsschutzgebiet Liegt nicht vor

Altlasten Sind nicht bekannt. Am Ortstermin habe ich keine weiteren
Verdachtsanhaltspunkte gewinnen können.



Schmutzwasserkanaldichtigkeit Das Gebäude liegt im Wasserschutzgebiet.
Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor.
Ich unterstelle kein durchgängig dichtes Abwassersystem.
Die Regeln der Verordnung zur Selbstüberwachung von
Abwasseranlagen NRW sind zu beachten.

3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Wohnung 6

Lage	Friedrich-Ebert-Straße 19 (Haus B), 1. Obergeschoss rechts
Aufteilung	Flur, Abstellbereich, Wohnzimmer, Küche, zwei Schlafzimmer, Bad, Balkon
Baujahr	1972
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohnhaus mit 3 Vollgeschossen und 9 Wohnungen (Nr. 19) Wohnhaus mit 3 Vollgeschossen und 3 Wohnungen (Nr. 17)
Bauweise	
Kellerausführung	Vollkeller
Vollgeschosse	3 Vollgeschosse
Dachgeschoss	Entfällt
Konstruktion	Massivbau
Fundamente	Stahlbeton
Tragende Wände des Untergeschosses der Obergeschosse	Massivbauweise, weitere Details sind mir nicht bekannt Massivbauweise, weitere Details sind mir nicht bekannt



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

Nicht tragende Wände des Untergeschosses der Obergeschosse	Leichtbauweise, weitere Details sind mir nicht bekannt Leichtbauweise, weitere Details sind mir nicht bekannt
Feuchtigkeitssperren Lastfall Horizontal Vertikal Drainage	Zeitweilig drückendes Schichtwasser unterstellt Bauzeittypische Konstruktion unterstellt Bauzeittypische Konstruktion unterstellt Wahrscheinlich nicht vorhanden
Dachausführung Dachform Dachneigung Konstruktion Dachhaut Entwässerung Dämmung	Flachdächer Entfällt Stahlbeton Abdichtungsbahnen Innenliegend Keine sichere Aussage möglich
Treppen Konstruktion Belag Geländer	Angaben unterstellt <i>Stahlbeton</i> <i>Kunststein</i> <i>Stahl</i>
Decken über dem Untergeschoss über den Obergeschossen	Angaben unterstellt <i>Stahlbeton</i> <i>Stahlbeton</i>
Fenster/Außentüren Rahmen/Flügel Verglasung	Soweit erkennbar Soweit erkennbar Holzfenster aus der Bauzeit, Treppenhaus Beton Zweischeibenisolierverglasung der Einbauzeit, Treppenhaus Einfachverglasung
Sonnenschutz	Überwiegend Rollläden aus Kunststoff-Panzer, Handbetrieb
Fassade	Geputzt und gestrichen, die West und die Südfassade wurde offensichtlich nachträglich mit wahrscheinlich asbesthaltigen Fassadenplatten bekleidet, ob mit Dämmung, konnte ich nicht feststellen



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

Innenwandbekleidungen in Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern/Toiletten	Angaben unterstellt <i>Überwiegend Farbbeschichtungen Innenputz mit Tapeten Wandfliesen, aus der Bauzeit, kleinformig, halbe Raumhöhe</i>
Deckenbekleidungen in Nutzbereich	Angaben unterstellt <i>Innenputz mit Tapeten/Farbbeschichtungen</i>
Dachbekleidungen	Angaben unterstellt <i>wie Decken</i>
Fußböden in Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Angaben unterstellt <i>Standardausstattung zur Bauzeit Schwimmender Estrich mit einfachen Oberböden Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen</i>
Innentüren in Nutzbereich	Angaben unterstellt <i>Standardtüren aus Holz in Stahlzargen, im Stil der Bauzeit</i>
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Angaben unterstellt <i>Gusseisen, unterstellt Wahrscheinlich Gusseisen und Kunststoff</i>
Heizungsinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Angaben unterstellt <i>Erdgas Wahrscheinlich in der Vergangenheit erneuert Stahlrippenradiatoren im Stil der Bauzeit Stahl Bauzeittypisch vorhanden</i>
Bäder und Toiletten	Bad aus der Bauzeit, damaliger Standard unterstellt
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Angaben unterstellt <i>Zentral Stahl Bauzeittypisch vorhanden Standard aus der Bauzeit Standard aus der Bauzeit</i>



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

Elektro-Installation	Angaben unterstellt
Verteilung und Sicherung	<i>Standardausstattung zur Bauzeit</i>
Brennstellen	<i>Standardausstattung zur Bauzeit</i>
Steckdosen	<i>Standardausstattung zur Bauzeit</i>
Telekommunikation	<i>Standardausstattung zur Bauzeit</i>
Beleuchtung	<i>Standardausstattung zur Bauzeit</i>
Wertverbesserungen	Teilweise Instandhaltungen
Mieterlöse	Keine sichere Aussage möglich
Sanierungen	Erkennbar ist die Fassade
Sanierungsbedarf	Keine sichere Aussage möglich
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Besondere Bauteile	Balkone, Kellertreppen
Baulicher Zustand	Befriedigend bis ausreichend, bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer
Energieausweis	Liegt mir nicht vor, geschätzt um 200 kWh/m ² Jahr
Nebengebäude	Sechs Fertigteilgaragen
Optik	Schlechter als normal
Hausverwaltung	Nicht bekannt



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

Sondereigentum	Wohnung 6, Kellerraum 6, Garage 5
Sondernutzungsrecht	Nicht bekannt
Höhe Instandhaltungsrücklage	Nicht bekannt

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt hier

Baumängel/Bauschäden

- > Unterstellte Instandhaltungsrückstände am Gemeinschafts- sowie Sondereigentum
- > Einzelne Schäden an unterschiedlichen Bauteilen können nicht ausgeschlossen werden

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Entfällt

Grundbucheintragungen Abt. II Keine Bewertung laut Auftraggeber
Erschließungsbeiträge Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Keine



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

Außenanlagen

Anschlüsse

Strom
Wasser
Erdgas

Kanäle

Öffentlicher Kanalanschluss vorhanden

Hofbefestigungen

Stellplätze mit Asphalt oder Betonsteinpflaster befestigt,
Fußwege Betonplatten

Grundstückseinfriedung

Einfach

Gartenanlagen

Einfach



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2022
		Individuelle Wohnbaufläche		215 €
		Lagebeurteilung		150 €
Ausgangswert		215,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		215,00 €		
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	0,0%	0,00 €		
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €		
Korrektur Zuschnitt	0,0%	0,00 €		
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €		
Korrektur Ausnutzung	-7,5%	-16,13 €		
Bodenwert rechnerisch		198,88 €		
Geschätzter Bodenwert				
Bauland		199,00 €		

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	215	2	199 €	398 €
Bauland	219	26	199 €	5.174 €
Bauland	402	1.589	199 €	316.211 €
Bauland	403	734	199 €	146.066 €
Summe		2.351		467.849 €
Miteigentumsanteil am Grundstück 81/1.000		190,4	gerundet	37.900 €
Miteigentumsanteil am Grundstück 6/1.000		14,1	gerundet	2.810 €
Gesamtsumme Bodenwertanteil		204,5	gerundet	40.710 €
Bodenwertanteil nur Bauland	f. Ertragswert	204,5	gerundet	40.710 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €



Hinweise / Begründung

Eine Lagekorrektur halte ich nach Abwägung der bestehenden Vor- und Nachteile nicht für notwendig.

Der Bodenrichtwert ist auf eine GFZ von 0,8 normiert. Tatsächlich vorhanden ist überschläglich 0,45. Deshalb war unter Ausnutzung eine entsprechende Modifikation nach den Vorgaben des Marktberichts erforderlich.

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt hier 0 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Unterstellte Instandhaltungsrückstände am
Gemeinschafts- sowie Sondereigentum
Bewertung, geschätzt -5.000 €
Einzelne Schäden an unterschiedlichen
Bauteilen können nicht ausgeschlossen
werden
Bewertung, geschätzt -5.000 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt hier 0 €

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier 0 €

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier 0 €

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen Baulasten

Entfällt 0 €

Grundbucheintragungen Abt. II

Keine Bewertung laut Auftraggeber 0 €

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge 0 €

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Keine 0 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -10.000 €



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

4.3 Außenanlagen

		Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	anteilig	300 €
Elektroanschluss	anteilig	400 €
Erdgasanschluss	anteilig	500 €
Entwässerungsanlagen	anteilig	600 €
Pflasterflächen	anteilig	600 €
Gartenanlagen	anteilig	600 €
Außenanlagen	Zeitwert	gerundet 3.000 €



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1972		
Fiktives Baujahr	1972		
Tatsächliches Alter	51		
Fiktives Alter	51		
Nutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	29		
Stichtag der Wertermittlung	27.01.2023		
Index auf Basis 2010	153,30	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude I/2022	ungerechnet von 2015

Berechnung nach	Wohnfläche	m ²	Einzelwert	Wert
Haupthaus		80,20	1.300 €	104.260 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				104.260 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	27.1.2023		1,5330	159.800 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	159.800 €
Alterswertminderung	linear		-63,8%	-102.000 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			s. Aufstellung	500 €
Nebengebäude			Garage	4.500 €
Besondere Betriebseinrichtungen				0 €
Außenanlagen			siehe 4.3	3.000 €
Vorläufiger Sachwert	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	65.800 €
	Bodenwertanteil		siehe 4.1	40.710 €
Vorläufiger Sachwert				106.510 €
Sachwertfaktor			0,0%	0 €
Sachwert	ohne BOG		Summe	106.510 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2	-10.000 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Sachwert			gerundet	97.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

Ermittlung der BGF

Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnung 6

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		3,00	23,0%	0,6900
Dach		3,00	15,0%	0,4500
Fenster und Außentüren		3,00	11,0%	0,3300
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		3,00	11,0%	0,3300
Fußböden		3,00	5,0%	0,1500
Sanitäreinrichtungen		3,00	9,0%	0,2700
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		3,00	6,0%	0,1800
Summe			100,0%	3,0000

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

Modernisierungsgrad

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

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

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 der ImmoWertV

Stichtag	27.01.2023	2023
Baujahr Wohnhaus	1972	
Baujahr gewichtet	1972	
Nutzungsdauer	80 Jahre	
Alter gewichtet	51 Jahre	
Restnutzungsdauer gewichtet	29 Jahre	
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV	29 Jahre	
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen	0 Jahre	
<u>Anzusetzende Restnutzungsdauer</u>	<u>29 Jahre</u>	

Hinweise

Ich bin dem Regelwerk der ImmoWertV gefolgt

Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2022 ist keine Bestimmungstabelle des Anpassungsfaktors für Eigentumswohnungen herausgegeben worden. Ich schätze:

Objektspezifischer Sachwertfaktor §39 ImmoWertV geschätzt 0,0%

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

Rohrertrag	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Wohnung	5,60 €	80,20	449,12 €	5.389 €
Garage	40,00 €	1,00	40,00 €	480 €
Rohrertrag			489,12 €	5.869 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	80,20	12,20 €	978 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	1	357 €	357 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	5.869 €	117 €
Bewirtschaftungskosten			24,74%	1.452 €
Reinertrag				4.417 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			2,50%	
Restnutzungsdauer			29	
Zinsfuß			1,0250	
Barwertfaktor			20,45	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	90.300 €
Abgezinsten Bodenwertanteil				
Bodenwertanteil			40.710 €	
Diskontierungsfaktor			0,4887	
			gerundet	19.900 €
Ertragswert ohne BOG				110.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2	-10.000 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Ertragswert			gerundet	100.000 €



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

Anlagen zum Ertragswert

Wohnfläche

Wohnung			80,20
<u>Gesamt</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>laut Baugenehmigung</u>	<u>80,20</u>

Hinweise

Keine

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

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

Merkmal	Musterobjekt aus dem GMB	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor	
Ausgangswert	Detmold		1,5000	
Lagewert	220 €	150 €	0,3409	(-0,00487 je 1 €)
Wohnfläche	75,00	80,20	-0,0557	(-0,010704 je m ²)
Restnutzungsdauer	45	29	0,3191	(-0,019944 j.J.)
Miete	5,50	5,60	0,0627	(+0,627 j.€)
Geschossklasse	1,00	1,00	0,0000	
Ergebnis			2,1670	
<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>			<u>gewählt</u>	<u>2,50%</u>

Hinweise

Keine



Ermittlung der Marktmiete anhand des Detmolder Mietspiegels 2021

Merkmal	Faktor		
Mittlere Preislage + 10%		6,38 €	
Öffentliche Infrastruktur	1,040		
Verkehrsanbindung	1,030		
Lärmbelästigung	0,960		
Gebäudezustand	0,960		
Gebäudeausstattung	1,000		
Geschossigkeit	1,000		
Energiebilanz	0,930		
Wohnungsgröße	1,000		
Wohnungszustand	0,960		
Wohnungsausstattung	1,000		
Besondere Beschaffenheit	1,000		
Gesamtfaktor	0,881		
Miete laut Angaben je m ² WF SV		5,62 €	
Angesetzte Miete je m ² WF			gerundet 5,60 €

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

4.6 Vergleichswert

Der Gutachterausschuss hat für diese Zone einen Immobilienrichtwert herausgegeben und für die wertrelevante Merkmale Faktoren ermittelt. Das Verfahren wende ich nachfolgend an. Daraus ergibt sich folgender Vergleichswert:

	Immobilienrichtwert 2022	€/m ² WF	1.740 €
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs-Objekt	Ergebnis-Faktor
Lagewert	230 €	150 €	
Wohnfläche	75	80	
Alter	40	51	
Anzahl Vollgeschosse	Klasse 1 (1-2)	Klasse 1 (1-2)	
Lagewert	106,66	91,80	0,86
Wohnfläche	100,00	100,76	1,01
Alter	100,00	89,00	0,89
Anzahl Vollgeschosse	100,00	100,00	1,00
Gesamtfaktor			0,77
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m ² WF	1.340 €
	Wohnfläche	m ²	80,20
Vergleichswert			gerundet 107.000 €
Nebengebäude			Garage 4.500 €
Vorläufiger Vergleichswert			111.500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2 -10.000 €
Selbständige Grundstücksteile			0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert		gerundet 101.500 €

Hinweise

keine



4.7 Verkehrswert

Stichtag			27.1.2023
Bodenwertanteil	unbebaut und lastenfrei		40.710 €
Sachwert			97.000 €
Ertragswert			100.000 €
Vergleichswert			101.500 €
Vorläufiger Verkehrswert		unbelastet	100.000 €
Sicherheits- und Marktanpassung	-12,5%	gerundet	-13.000 €
Verkehrswert		gerundet	90.000 €
in Worten	neunzigtausend		

Aufgestellt
4. Februar 2023

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Diese Summe verteilt sich auf			
Bestandsverzeichnis Nr. 1	Wohnung	81/1.000	
	Miteigentumsanteil am Grundstück		82.600 €
Bestandsverzeichnis Nr. 2	Garage	6/1.000	
	Miteigentumsanteil am Grundstück		7.400 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

Verkehrswert / Rohertrag		20,38
Bodenfläche / m ² Nutzfläche		2,55
Theoretische Rendite		4,91%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		41,97%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		40,71%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-3,00%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		-4,43%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-1,48%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche	508 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	1.209 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	1.247 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	1.266 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.122 €



4.8 Begründung

Eigentumswohnungen werden üblicherweise nach Vergleichswerten bewertet.

Ich habe den **Vergleichswert** über die Immobilienrichtwerte ermittelt. Sie wurden nach Vorgabe des Marktberichts modifiziert. Das Ergebnis ist plausibel.

Der **Sachwert** wurde nur nachrichtlich ermittelt und hat keinen Einfluss auf die Bildung des Verkehrswertes.

Im **Ertragswertverfahren** habe ich die Miete anhand der Angaben im Mietspiegel und eigenen Beobachtungen bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Datenmaterial des Marktberichts ermittelt.

Ich habe mich entschieden, den Verkehrswert vom **Ertragswert** anzusetzen. Im Übrigen zeigen die weiteren Einzelwerte eine sehr gute Übereinstimmung.

Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum weisen kleinere alters- und objektbedingte Mängel auf.

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. Die Sollzinsen steigen deutlich und die Habenzinsen stagnieren auf sehr niedrigem Niveau. Ebenso ist die Entwicklung der Inflation, der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. In der Wertermittlung habe ich sorgfältig und vorsichtig agierende Kaufleute zu unterstellen. Und die agieren mittlerweile sehr zurückhaltend. Das übt Druck auf das Marktgeschehen aus. Es ist schon jetzt am Markt zu beobachten, dass die unbändige Nachfrage abnimmt.

Ich konnte die Immobilie nur von außen besichtigen, deshalb habe ich zusätzlich einen Sicherheitsabschlag vorgenommen.



4.9 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

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

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

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

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

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

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekanntem Altlasten erstellt.

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

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

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

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



4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	25.10.2022
- Richtwertkarte	27.01.2023
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	04.02.2023
- Auszug Bebauungsplan	18-06 Amselweg
- Kopie der Baupläne	Digitale Bauakte der Stadt Detmold
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Keine
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 5.6	46 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	5 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	27.01.2023
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	18-06 Amselweg
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	04.02.2023
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Digitale Bauakte der Stadt Detmold
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Keine
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverse Antworten
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	2 Stück in Papierform 1 PDF-Ausgabe



5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes ist der §40-45 der ImmoWertV

Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

- 1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- 2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
- 3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
- 4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.
- 5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

§ 41 ImmoWertV

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

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

§ 42 ImmoWertV

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

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



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

§ 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><i>(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.</i></p> <p><i>(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.</i></p> <p><i>(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. besonderen Ertragsverhältnissen,</i><i>2. Baumängeln und Bauschäden,</i><i>3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,</i><i>4. Bodenverunreinigungen,</i><i>5. Bodenschätzen sowie</i><i>6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.</i>
Besondere Ertragsverhältnisse	Nach § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Weichen die tatsächlichen Erträge davon ab, sind diese wertmäßig unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wertmäßig zu erfassen und zu berücksichtigen.
Baumängel / Bauschäden	<p>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.</p> <p>Zur Klarstellung: es geht für dieses Merkmal darum Aufwendungen für außergewöhnliche Baumängel und Schäden unter der Berücksichtigung von 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 berücksichtigt werden.</p>
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

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

Bodenschätze

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen Wertermittlungs-Methoden über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

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

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

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



5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

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

Begriffserläuterungen

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



5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

§36 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

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



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

§37 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<i>Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.</i>
§38 ImmoWertV Alterswertminderung	<i>Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln: Alterswertminderung = $(GND - RND) / GND \times$ durchschnittliche Herstellungskosten.</i>
§39 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	<i>Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</i>
Verwendung	<i>Sachwerte werden in der Hauptsache für solche bebauten Grundstücke zur Wertbestimmung des Verkehrswertes herangezogen, deren Eigentümer keine Ertragsabsichten haben und deren Gebäude und Grundstücksgestaltung im hohen Maß individuell gestaltet sind.</i> <i>Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt: Das Sachwertverfahren kommt zur Ausführung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Das sind in erster Linie eigen genutzte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein persönlicher Nutzen, wie z.B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens, im Vordergrund steht. Sachwertobjekte können grundsätzlich auch im Wege des Ertragswertverfahrens bewertet werden.</i>
Preise je m ³ BRI Preise je m ² BGF Preise je m ² WF	<i>Die Ansätze beruhen auf den Angaben der NHK (Normherstellungskosten) oder auf Erfahrungswerte, die aus der Berufserfahrung als baubegleitender Architekt stammen.</i>



5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV

- (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

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

- Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*
- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum 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 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 des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

§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 an, die in allgemeinen, je nach Detaillierung, vergleichbare Ergebnisse ausweisen, als 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 Wertermittlungs-verfahren 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.



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

6.1 Bilder



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL
Architekt und Sachverständiger



33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06



Ansichten von der Friedrich-Ebert-Straße



WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06



West- und Nordfassade mit Garagen Haus Nr. 19



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



33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06



Ostfassade



6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2022

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

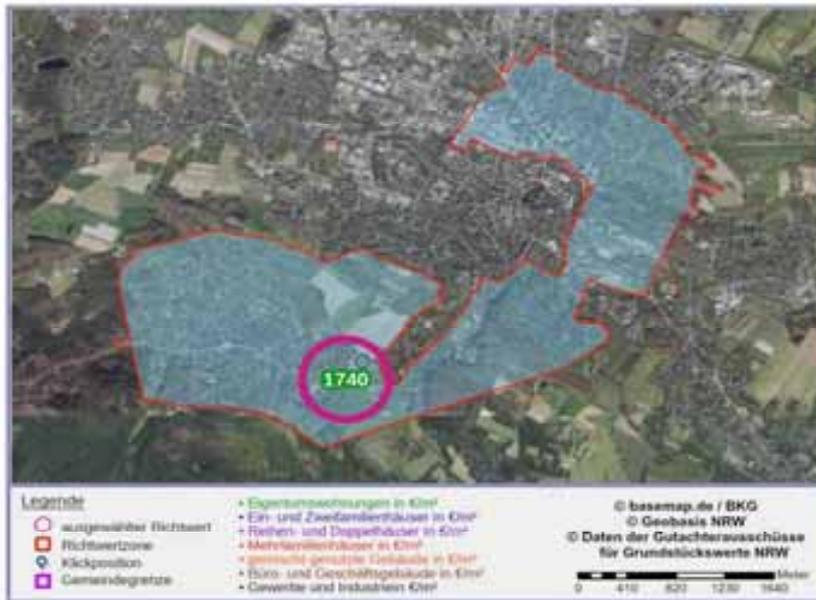


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



WERTGUTACHTEN

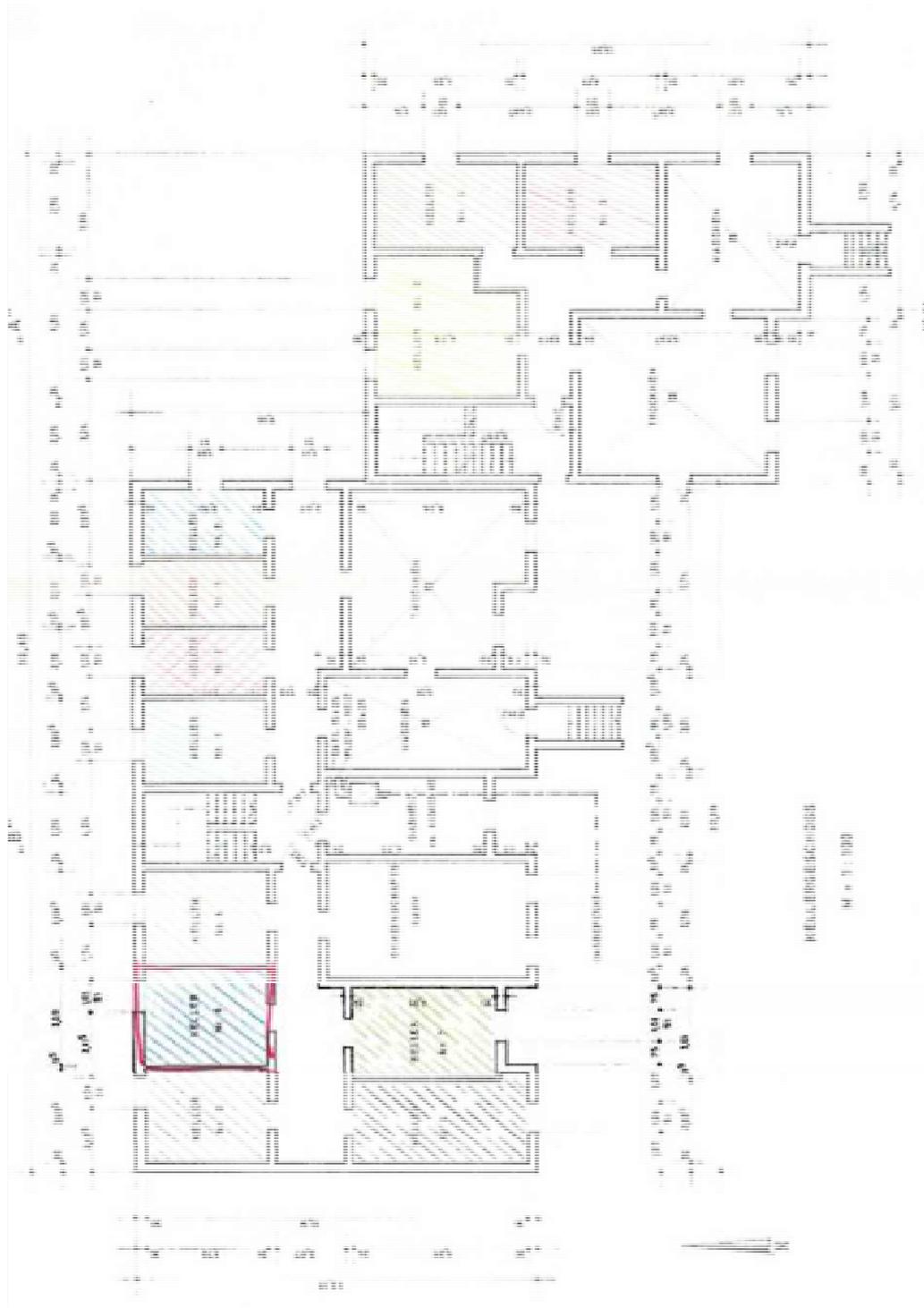
FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

6.4 Auszug Liegenschaftskataster





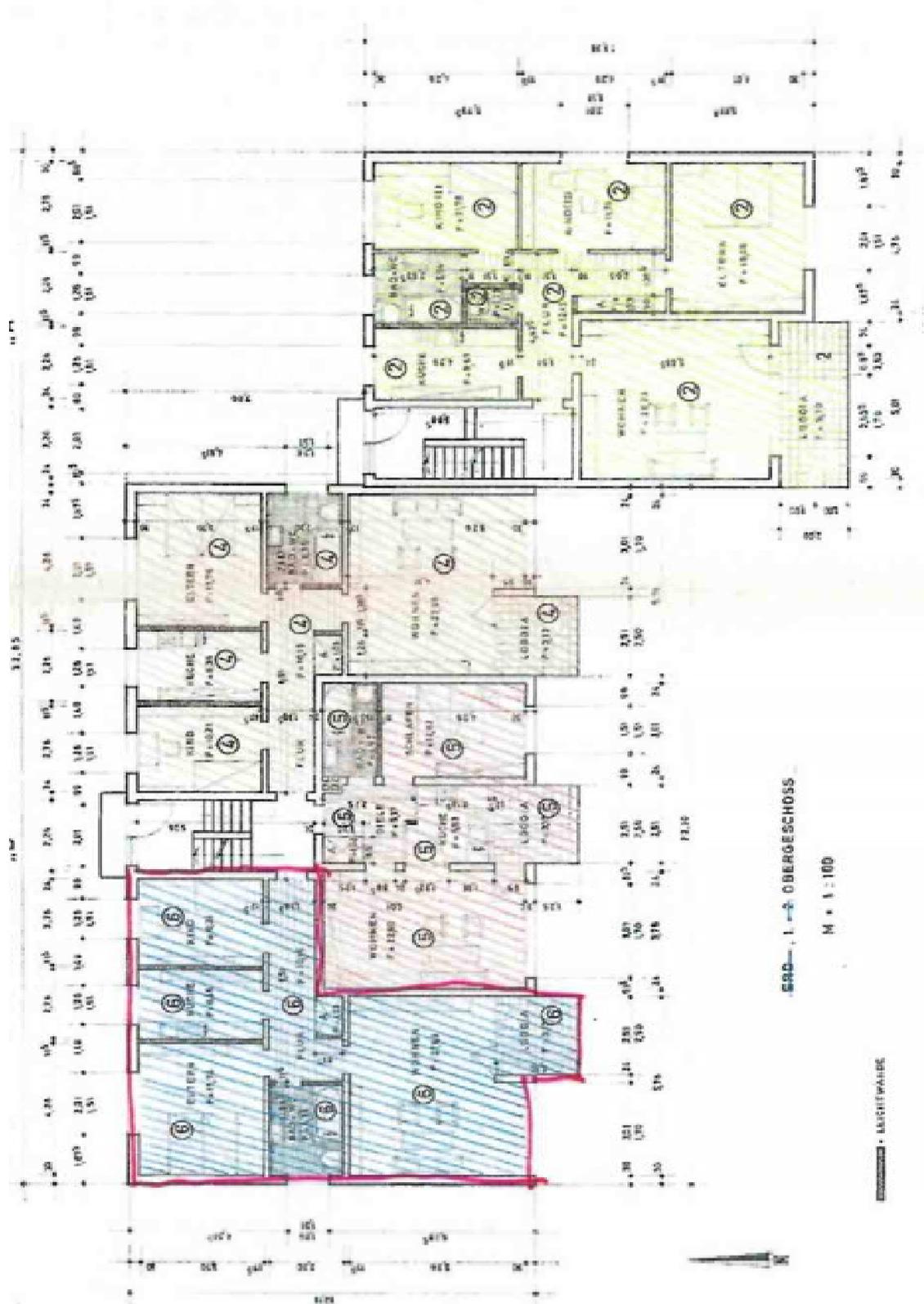
6.6 Baupläne und Skizzen





WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06





WERTGUTACHTEN

FRIEDRICH-EBERT-STR. 19 / DETMOLD WE06

