



DIPL.-ING. ROLAND M U R S C H A L L
Architekt und Sachverständiger
33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken



Telefon 05202/9812-50
E-Mail rm@architekt-murschall.de
Internet www.architekt-murschall.de

AZ Gericht 021 K 48/24
Datum 25.03.2025
Register 2025/0330
ALLANDBUSCH 27 / DETMOLD - WE83

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
Wohneigentumsgrundbuch von
Blatt

Detmold
Detmold
9185

über ein bebautes Grundstück
in

Detmold
Herberhausen
Allandsbusch 27

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

25. März 2025

Verkehrswert

67.000 €



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

Entfällt

6.4 Auszug Liegenschaftskataster

6.5 Auszug Grundbuch

Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden

6.6 Baupläne / Skizzen

6.7 Auszug Baulastenverzeichnis

Entfällt

6.8 Auszug Verträge

Entfällt

6.9 Sonstiges



1.0 Auftrag

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

Auftrag vom	04.02.2025
-------------	------------

Aktenzeichen Gericht	21 K 48/24
----------------------	------------

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	06.03.2025
-------	------------

Anwesende	Nur Roland Murschall
-----------	-------------------------

Besichtigung	Ich konnte das Gemeinschaftseigentum von außen besichtigen
--------------	---

Datum	24.03.2025
-------	------------

Anwesende	Nur Roland Murschall
-----------	-------------------------

Besichtigung	Es waren keine weiteren Erkenntnisse zu gewinnen. Das Gesamtobjekt ist mir aus vorherigen Besichtigungen in wesentlichen Teilen bekannt.
--------------	---



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Allandsbusch 27
Gemeinde/Stadt	Detmold

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von	Detmold
Blatt	9185
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch
Lfd.Nr. 5

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Wohnungsgrundbuch von	Detmold
Grundbuchblatt	9185
Miteigentumsanteil am Grundstück	3.864/100.000
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Hakedahl
Flur	4
Flurstück	261
Lage	Allandsbusch 25, 27, 29, 31
Gesamtgröße	4.489 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild

Das Grundstück befindet sich nördlich von Detmold mit Blick auf den Teutoburger Wald. Dieser Stadtteil wurde vor rund 50 Jahren als Wohnstätte für Angehörige der britischen Streitkräfte errichtet und vor etwa 30 Jahren großflächig in Eigentumswohnungen umgewandelt. Danach hatte es einen deutlichen Reputationsabsturz dieser Siedlung gegeben, der mittlerweile gestoppt ist.

Aber trotzdem ist Herberhausen immer noch eine Adresse für wirtschaftlich schwächere Stadtbewohner. Viele davon sind Bezieher von Sozialbezügen. Das gesamte Viertel ist mit verdichtetem Wohnbau genutzt.

Entfernungen vom Grundstück:

Der Ortskern von Lage (Rathaus)	etwa 3,1 km
ein Einkaufszentrum	etwa 1,0 km
eine Apotheke	etwa 1,9 km
eine Kindertagesstätte	etwa 1,5 km
eine Grundschule	etwa 1,5km
ein Gymnasium	etwa 2,5 km
eine Bushaltestelle	etwa 0,1 km
der Bahnhof in Detmold	etwa 3,4 km
die A2 Auffahrt BI-Ost	etwa 24,7 km
die A33 Auffahrt Stukenbrock-Senne	etwa 27,1 km

Vor- und Nachteile der Lage

Ruhige, eher verdichtete Wohnlage
mäßige Reputation

Besondere Bodenverhältnisse

Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus. Besonderheiten sind mir nicht bekannt.

Entwicklungsfähigkeit

Bestehendes Bauland

Straße

Üblich ausgebaute innerstädtische Anliegerstraße
mit Gehweg



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Lage jeweils zum 31.12:		
	2022	75.089	
	2017	74.353	
	2012	73.602	
	2007	83.583	
	2002	74.122	
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte		
	Rang 188 in NRW von 396	je Einwohner	24.771 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn, bequem erreichbare Bushaltestelle		
Straßenanbindung	Die Autobahnen A2 und A33 sind in etwa 30 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Herford, Bielefeld und Altenbeken		
Nächste Großstadt	Bielefeld, Paderborn		
Kindertagesstätte	In der näheren Umgebung		
Schulen	In der näheren Umgebung		
Einkaufsmöglichkeit	In der näheren Umgebung		
Medizinische Versorgung	In Detmold		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt nicht rechtsgültig vor
Regelung nach BauGB	§34 (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile)
Zulässige Nutzung	Regelt §3 BauNVO in Verbindung mit §34 BauGB, so meine Rechtsauffassung: <i>(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen
Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Polygonal
Max. Länge	Etwa 93 Meter
Max. Tiefe	Etwa 41 Meter
Höhendifferenz	Knapp 3 Meter
Höhenlage NHN	Etwa 202 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser
Entwässerung	Öffentlicher Kanalanschluss vorhanden



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

Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss Fallen nicht mehr an

Baulasten Liegen laut Auskunft nicht vor

Grundbucheintragungen
Begünstigungen Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n.vor
Belastungen in Abt. II Zwangsversteigerungsvermerk

Beiträge für Hausanschlüsse
Wasser Als bezahlt unterstellt
Strom Als bezahlt unterstellt

Immissionen Waren am Ortstermin nicht wesentlich feststellbar

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

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

Schmutzwasserkanal dichtigkeit 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 83

1. Ogergeschoss links, Allandsbusch 27

Baujahr	Haupthaus	1974	laut E-Ausweis
Nutzung/Zweckbestimmung	Das Gemeinschaftseigentum besteht aus vier Gebäuden mit insgesamt 26 Wohnungen		
Bauweise			
Kellerausführung	Vollkeller		
Vollgeschosse	Erd- und zwei Obergeschosse		
Dachgeschoss	Entfällt		
Konstruktion	Massivbau		
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton unterstellt		
Tragende Wände			
des Kellergeschosses	Mauerwerksart nicht bekannt, wahrscheinlich Kalksandstein		
der Obergeschosse	Mauerwerksart nicht bekannt, wahrscheinlich Ziegelstein		
Nicht tragende Wände			
des Kellergeschosses	Mauerwerksart nicht bekannt, wahrscheinlich Kalksandstein		
der Obergeschosse	Leichtmauerwerk, Trockenbauwände		
Feuchtigkeitssperren			
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt		
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Drainage	Keine sichere Aussage möglich		



Dachausführung	
Dachform	Flachdach
Konstruktion	Stahlbetonplatte unterstellt
Dachhaut	Abdichtungsbahn unterstellt
Entwässerung	Innenliegend
Dämmung	Wahrscheinlich mit der letzten Sanierung verbessert
Treppen	
Konstruktion	Stahlbeton
Belag	Kunststein
Geländer	Stahl
Decken	
über Kellergeschoss	Stahlbetonplatte
über Erdgeschoss	Stahlbetonplatte
über Obergeschosse	Stahlbetonplatte
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel	
im Wohnbereich	Kunststoff-Profile, geschätztes Einbaudatum vor 30-40 Jahren mit Isolierverglasung aus der Einbauzeit
Rollläden/Sonnenschutz	
	Rollläden aus Kunststoff-Panzer in Aufsatzrolladenkästen Handbetrieb, unterstellt
Fassade	
	Außenputz mit Farbbeschichtungen
Innenwandbekleidungen	
im Nutzbereich	Angaben unterstellt
im Wohnbereich	<i>Innenputz / Farbbeschichtungen</i>
im Bad/Toilette	<i>Innenputz mit Tapeten</i> <i>Wandfliesen</i>
Deckenbekleidungen	
im Nutzbereich	Angaben unterstellt
im Wohnbereich	<i>Farbbeschichtungen</i> <i>Innenputz mit Farbbeschichtungen/Tapeten</i>



Dachbekleidungen	Wie Deckenbekleidungen
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Angaben unterstellt Estrich <i>Einfache Oberböden auf schwimmendem Estrich</i> <i>Wie Wandfliesen</i>
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Angaben unterstellt <i>Metall- und Holztüren aus der Bauzeit</i> <i>Holzstandardtüren aus der Bauzeit in Stahlzargen</i>
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Angaben unterstellt <i>Kunststoffleitungen unterstellt</i> <i>Kunststoffleitungen erkennbar</i>
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Heizöl Zentralkessel, Baujahr 1980 <i>Stahlrippenradiatoren unterstellt</i> <i>Stahl unterstellt</i> <i>Bauzeittypisch unterstellt</i>
Bäder und Toiletten	Tageslicht-Bad aus der Bauzeit mit Wanne, Dusche, Standtoilette und Waschtisch soweit aus dem Plan ersichtlich getrennt Bad und Toilettenraum
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Zentral, durch den Wärmeerzeuger, so der E-Ausweis <i>Stahlrohre (unterstellt)</i> <i>Keine sichere Aussage möglich</i> <i>Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt</i> <i>Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt</i>



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ALLANDBUSCH 27 / DETMOLD - WE83

2025/0330

25.03.2025

021 K 48/24

Elektro-Installation	Angaben unterstellt
Verteilung und Sicherung	<i>Standardausstattung zur Bauzeit</i> <i>Schraub- und Automaten-Sicherungen,</i> <i>geringe Anzahl von Stromkreisen</i>
Brennstellen	<i>Standardausstattung zur Bauzeit</i>
Steckdosen	<i>Standardausstattung zur Bauzeit</i>
Telekommunikation	<i>Standardausstattung zur Bauzeit</i>
Schwachstrom	<i>Standardausstattung zur Bauzeit</i>

Wertverbesserungen Keine

Vermietung

Lage / Bezeichnung Wohnung 83			
Lage Allandsbusch 27, 1. OG links			
Mieter Leerstand			
Fläche laut Gutachten 79,00			
Mietbeginn Leerstand			
Mietdauer Leerstand			
Verlängerungsregelung Leerstand			
Kündigung Leerstand			
Indexierung Leerstand			
vertragliche Monatsmiete	Leerstand	je m ² WF	
tatsächliche Miete am Stichtag	Leerstand	je m ² WF	
Ortsübliche Miete	400,45 €	je m ² WF	5,07 €
Marktmiete	480,54 €	je m ² WF	6,08 €
Miete laut SV	480,54 €	je m ² WF	6,08 €



Sanierungsbedarf

- > Behebung der Mängel
- > Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
 - > Kellerdecke
 - > Außenwände
 - > Fenster
 - > Dach
- > Verbesserung der Luftdichtigkeit
- > Kontrolle und Beseitigung von Schäden an den Feuchtigkeitssperren in den Bereichen
 - > Wände horizontal und vertikal,
 - > Sockel
- > Fassade
- > Sonnenschutz, je nach Anspruch
- > Fenster, je nach Anspruch
- > *Der Innenausbau, je nach Zustand/Anspruch*
 - > *Wandbekleidungen*
 - > *Deckenbekleidungen*
 - > *Dachbekleidungen*
 - > *Fußbodenbeläge*
 - > *Innentüren*
 - > *Bäder*
- > Der technische Ausbau
 - > Wärmezeugungsanlage, Rückstellung bilden
 - > Warmwasserbereitstellung, Rückstellung bilden
 - > Abwasseranlagen, Überprüfung empfohlen
 - > Wasseranlagen, Überprüfung empfohlen
 - > Bäder
 - > Elektrische Verteilungsanlagen, E-Check empfohlen
 - > Elektrische Mittelspannungsanlagen, E-Check empfohlen
 - > Elektrische Schwachstromanlagen
- > Die Außenanlagen
 - > Geländebearbeitung
 - > Wege und Straßen

Baulicher Zustand

Ausreichend, bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer

Energieausweis

Liegt vor,
Endenergiebedarf: 151 kW/m² Jahr

Nicht erfasste Bauteile

Balkone



Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Sondereigentum	Wohnung 83 Kellerraum 83
Sondernutzungsrechte	Keine
Optik laut Marktbericht	Schlechter als normal
Barrierefreiheit	Nicht gegeben
WEG Hausverwaltung	Andreas Dieckmann, Hausverwaltung, Lage
Instandhaltungsrücklage	Im Dezember 2023 rund 240 €.



3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt

Baumängel/Bauschäden

- > Diverse und deutliche Mängel des Gemeinschaftseigentum
 - > Fassaden
 - > Balkone
 - > Fenster
 - > Abdichtungen
 - > Zustand des Trinkwassernetzes unklar
- > Instandhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum
- > *Mängel am Sondereigentum unterstellt*
- > *Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum unterstellt*

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 Entfällt

Erschließungsbeiträge Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

- > Sicherheitsabschlag durch verhinderte Ortsbesichtigung
- > Rückstellung für Sanierung Wärmeerzeuger



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser
Kanäle	Kanalanschlüsse vorhanden
Hofbefestigungen	Einfach befestigte Stellplätze, mit Mängeln
Grundstückseinfriedung	Einfach
Gartenanlagen	Einfach



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses	zum	1.1.2025
	Wohngebiet	100,00 €
	Lagewert	94,00 €

Ausgangswert		100,00 €
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €
Zwischenwert		100,00 €

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	0,0%	0,00 €
Bodenwert rechnerisch		100,00 €

Geschätzter Bodenwert	
Bauland	100,00 €

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	261	4.489	100,00 €	448.900 €
Summe		4.489		448.900 €
Miteigentumsanteil am Grundstück 3.864/100.000		172,6		17.265 €
Gesamtsumme Bodenwert		172,6	gerundet	17.300 €
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	172,6	gerundet	17.300 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Ist sehe keine Veranlassung am Bodenrichtwert etwas zu ändern. Er ist auf eine GBF von 0,6 normiert, vorhanden ist ein Wert von rund 0,67. Ich habe auf eine Modifikation verzichtet.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Diverse und deutliche Mängel des Gemeinschaftseigentum

- > Fassaden
- > Balkone
- > Fenster
- > Abdichtungen
- > Zustand des Trinkwassernetzes unklar

Wohnfläche	79,00	
geschätzte marktrelevante Sanierungskosten	-35,0 €	
gerundeter Martkeinfluss		-2.800 €

Instandhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum

Wohnfläche	79,00	
geschätzte marktrelevante Sanierungskosten	-20,0 €	
gerundeter Martkeinfluss		-1.600 €

Mängel am Sondereigentum unterstellt

Wohnfläche	79,00	
geschätzte marktrelevante Sanierungskosten	-35,0 €	
gerundeter Martkeinfluss		-2.800 €

Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum unterstellt

Wohnfläche	79,00	
geschätzte marktrelevante Sanierungskosten	-20,0 €	
gerundeter Martkeinfluss		-1.600 €

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

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

Grundbucheintragungen Abt. II

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

Erschließungsbeiträge

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



WERTGUTACHTEN

ALLANDSBUSCH 27 / DETMOLD - WE83

2025/0330

25.03.2025

021 K 48/24

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Sicherheitsabschlag durch verhinderte Ortsbesichtigung			
	Ertragswert ohne BoG's	90.000 €	
	geschätzte marktrelevante Sanierungskosten	-15,0%	
	gerundeter Markteinfluss		-13.500 €
Rückstellung für Sanierung Wärmeerzeuger			
	geschätzter Markteinfluss, anteilig		-3.500 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.800 €
--	------------------

4.3 Außenanlagen

		Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	anteilig	200 €
Elektroanschluss	anteilig	300 €
Entwässerungsanlagen	anteilig	300 €
Pflasterflächen	anteilig	200 €
Gartenanlagen	o. Wertansatz	0 €
Außenanlagen	Zeitwert	gerundet 1.000 €



WERTGUTACHTEN

ALLANDSBUSCH 27 / DETMOLD - WE83

2025/0330

25.03.2025

021 K 48/24

4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1974	
Fiktives Baujahr	1974	
Tatsächliches Alter	51	
Fiktives Alter	51	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	29	
Stichtag der Wertermittlung	25.03.2025	
Index auf Basis 2010	166,30	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude IV/2024 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	Nutzfläche	m ²	Einzelwert	Wert
Haupthaus		79,00	1.250 €	98.750 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				98.750 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	25.3.2025		1,6630	164.200 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	164.200 €
Alterswertminderung	linear		-63,8%	-104.700 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile	anteilig		s. Aufstellung	500 €
Nebengebäude			Entfällt	0 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Entfällt	0 €
Außenanlagen			anteilig	1.000 €
Vorläufiger Sachwert	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	61.000 €
	Bodenwert		s. Ermittlung 4.1	17.300 €
Vorläufiger Sachwert				78.300 €
Sachwertfaktor			0,0%	0 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	78.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		(BOG s. Ermittlung) 4.2		-25.800 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Sachwert			gerundet	53.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF / WGFZ		Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Haupthaus	EG	21,61	9,95	4,00	859,65
	OG1	21,61	9,95	4,00	859,65
	OG2	21,61	9,95	4,00	859,65
	OG3	21,61	9,95	2,00	429,82
	Summe				3.008,77
Baugrundstück					4.489,00
WGFZ					0,67

4.4.2 Gebäudestandard

Nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnung 83

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		2,00	23,0%	0,4600
Dach		2,00	15,0%	0,3000
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		2,00	5,0%	0,1000
Sanitäreinrichtungen		3,00	9,0%	0,2700
Heizung		2,00	9,0%	0,1800
Sonstige technische Ausstattung		3,00	6,0%	0,1800
Summe			100,0%	2,4800

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

ALLANDSBUSCH 27 / DETMOLD - WE83

2025/0330

25.03.2025

021 K 48/24

4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der 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 1,2500

Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV 2,6250

Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV 1,5250

Hinweise

Keine



4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag	25.03.2025
Baujahr	1974
Wohnhaus	
Baujahr gewichtet	1974
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

Keine

4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2024 ist keine Bestimmungstabelle des Anpassungsfaktors für Eigentumswohnungen herausgegeben worden. Ich schätze:

Objektspezifischer Sachwertfaktor	§39 ImmoWertV	geschätzt	0,0%
-----------------------------------	---------------	-----------	------

Hinweise

Keine



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Rohrertrag				
Wohnung 83	6,08 €	79,00	480,54 €	5.766 €
Rohrertrag			480,54 €	5.766 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	79,00	13,75 €	1.086 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	1	420 €	420 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	5.766 €	115 €
Bewirtschaftungskosten			28,11%	1.621 €
Reinertrag				4.145 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			2,75%	
Restnutzungsdauer			29	
Zinsfuß			1,0275	
Barwertfaktor			19,81	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	82.100 €
Abgezinster Bodenwert				
Bodenwert	17.300 €			
Diskontierungsfaktor	0,4553			
			gerundet	7.900 €
Ertragswert ohne BoG's				90.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		(BOG s.Ermittlung) 4.2		-25.800 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Ertragswert			gerundet	64.000 €



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnfläche

Wohnung 83	laut Bauantragsunterlagen, gerundet	79,00
------------	-------------------------------------	-------

Hinweise

Keine

4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2024 gibt es eine Ableitung für Eigentumswohnungen. Für das Jahr 2024 wurden modifizierte Werte herausgegeben. Das Verfahren wende ich an:

Merkmal	Musterobjekt aus dem GMB	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor	
Ausgangswert	Detmold		1,5000	
Lagewert	220,00 €	94,00 €	0,6136	(-0,00487 je 1 €)
Wohnfläche	75,00	79,00	-0,0428	(-0,010704 je m ²)
Restnutzungsdauer	45	29	0,3191	(-0,019944 j.J.)
Miete	5,50	6,08	0,3654	(+0,627 j.€)
Geschossklasse	1,00	1,00	0,0000	
Ergebnis			2,7553	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz			gewählt	2,75%

Hinweise

Ich habe den Wert gerundet übernommen.



4.5.3 Ermittlung der Marktmiete anhand des Detmolder Mietspiegels 2021

Merkmal	Faktor	Für Wohnungen 80-94 m ²
Bessere Preislage	4,86 € laut Plan zum Mietspiegel (niedrige Preislage)	
Öffentliche Infrastruktur	1,000	
Verkehrsanbindung	1,000	
Lärmbelästigung	1,000	
Gebäudezustand	0,970	
Gebäudeausstattung	1,000	
Geschossigkeit	1,000	
Energiebilanz	1,000	
Wohnungsgröße	1,000	
Wohnungszustand	1,000	
Wohnungsausstattung	1,000	
Besondere Beschaffenheit	1,000	
Zeitfaktor laut SV	1,075	
Gesamtfaktor	1,043	
Ortsübliche Vergleichsmiete	laut Einschätzung des Sachverständigen	5,07 €
Marktmiete	Aufschlag von 20% nach WiStG	6,08 €

Hinweise

Da die Wohnung leer steht, bin ich von einer Neuvermietung ausgegangen.



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:

Immobilienrichtwert 2024		€/m² WF	1.310 €	
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs- Objekt	Ergebnis- Faktor	
Lagewert	64	94		
Wohnfläche je Einheit	75	79		
Vollgeschosse	2	4		
Alter	40	51		
Lagewert	68,98	77,75	1,1271	
Wohnfläche je Einheit	100,00	100,59	1,0059	
Vollgeschosse	100,00	96,10	0,9610	
Alter	100,00	88,85	0,8885	
Gesamtfaktor			0,9681	
objektspezifischer Immobilienrichtwert		€/m² WF	1.268 €	
Wohnfläche		m²	79,00	
Vergleichswert			gerundet	100.000 €
Nebengebäude			Entfällt	0 €
Vergleichswert ohne BoG's				100.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		(BOG s.Ermittlung) 4.2		-25.800 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Vergleichswert			gerundet	74.000 €

Hinweise

Keine



4.7 Verkehrswert

Stichtag			25.3.2025
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		17.300 €
Sachwert			53.000 €
Ertragswert			64.000 €
Vergleichswert			74.000 €
Vorläufiger Verkehrswert		unbelastet	67.000 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert		gerundet	67.000 €
in Worten	sieben-und-sechzig-tausend		

Aufgestellt am
25. März 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's, gerundet 92.800 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			16,16
Bodenfläche / m ² Nutzfläche			2,18
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	6,21%	8,61%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	4,47%	6,19%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		22,09%	32,64%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		0,19 €	27,03%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-13,00%	-17,19%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		-21,70%	-28,38%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-10,00%	-13,51%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		219 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	991 €	671 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	1.139 €	810 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	1.266 €	937 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.175 €	848 €



4.8 Begründung

Eigentumswohnungen werden üblicherweise nach Vergleichswerten bewertet.

Es liegen keine verwertbare **Vergleichspreise** vor. Deshalb habe ich den Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses angewendet. Das Ergebnis ist für mich nicht ganz plausibel.

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

Im **Ertragswertverfahren** habe ich die Miete anhand des Lagenser Mietspiegels und eigenen Beobachtungen bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Datenmaterial des Marktberichts ermittelt. Das Ergebnis dokumentiert die Denkweise eines sachlich kalkulierenden Kaufmanns. Insbesondere, wenn man die theoretische Rendite ohne Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet, wird das Ergebnis des geschätzten Verkehrswertes plausibel.

Ich habe mich entschieden, den **Verkehrswert** aus dem Ertrags- und dem Vergleichswert (2/3 zu 1/3) anzusetzen.

Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum weisen diverse alters- und objektbedingte Mängel auf. Sie waren zu berücksichtigen.

4.9 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

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



4.10 Erklärungen des Sachverständigen

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

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

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

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekannten Altlasten erstellt.

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

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

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

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



4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	07.02.2025
- Richtwertkarte	25.03.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	25.03.2025
- Auszug Bebauungsplan	Entfällt
- Kopie der Baupläne	Aus der Abgeschlossenheit
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Teilungserklärung
Grundstücksmarktbericht 2024	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

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



4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.6	46 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	8 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	25.03.2025
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	25.03.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Aus der Abgeschlossenheit
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 Stück in Papierform 1 PDF-Datei



5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

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

§ 41 ImmoWertV
Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

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

§ 42 ImmoWertV
Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

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



§ 43 ImmoWertV

Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.

(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

§ 44 ImmoWertV

Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

- 1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),*
- 2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder*
- 3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).*

§ 45 ImmoWertV

Wasserflächen

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.

Richtwert

Der Richtwert (§13-17 ImmoWertV) wird allgemein als Durchschnittswert vom Gutachterausschuss angegeben. Die Zustandsmerkmale von Grundstücken sind unter Berücksichtigung der rechtlich möglichen und tatsächlich gegebenen Nutzung festzustellen.

Kaufpreissammlung

Werte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind solche Werte, die von vergleichbaren Grundstücken in der Umgebung stammen. Sie sind Grundlage für die Vergleichswerte zur Bestimmung des Richtwertes.



Erschließungskosten nach BauGB

§127 BauGB Absatz 2

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Der Erschließungsbeitrag wird für den Grunderwerb, die Freilegung, die erstmalige Errichtung einschließlich ihrer Entwässerung und Beleuchtung erhoben.

Nach §6 KAG sind die Kosten für die öffentliche Entwässerung ebenfalls darin enthalten.

Beiträge für die Netzkosten von Wasser, Strom und Erdgas sind in den Außenanlagen enthalten.



5.2 Erläuterungen Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§8 ImmoWertV

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst.
(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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 bedeuten, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.

Bodenverunreinigungen

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen. Schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, insbesondere ein etwaiger merkantiler Minderwert.



Bodenschätze	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen (Keine Vorschläge) über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	Aus dem Grundbuch Es handelt sich hier um Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher. Herrschende werden in fremden Grundbüchern oder auch im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs verzeichnet. Dienende Eintragungen in Abt. II des betroffenen Grundbuchs. Die Modalitäten ergeben sich aus den Notarurkunden, in der die damaligen Vertragspartner die Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt. Aus Baulasten Herrschende und dienende Baulasten können den Wert eines Grundstücks beeinflussen. Baulasten werden im öffentlich-rechtlichen Interesse eingetragen, die Bestände werden in den jeweiligen Bauordnungsämtern archiviert. Die Auswirkungen werden in dieser Rubrik ermittelt. Aus ausstehenden Erschließungsbeiträgen Bodenrichtwerte werden in der Regel einschließlich der Erschließungs-Aufwendungen (erschließungsbeitragsfrei) herausgegeben. Wenn noch Beiträge zu erwarten ist, oder der Endausbau von Straßen oder Kanälen noch nicht abgeschlossen ist, dann werden diese Berichtigungen an dieser Stelle ermittelt und berücksichtigt.
Sonstige Wertbeeinflussungen	Hier finden alle diejenigen Einflussgrößen Berücksichtigung, die den Marktpreis der Immobilie beeinflussen und in den vorherigen Merkmalen nicht erfasst worden sind.

5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

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

Begriffserläuterungen

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



5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§36 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

§37 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

- (3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. 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 Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
- (5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:
1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
 3. das periodische Ertragswertverfahren.

§28 ImmoWertV

Allgemeines Ertragswertverfahren

- Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum 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 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.



§33 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Liegenschaftszinssatz

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

§34 ImmoWertV
Barwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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



5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §24 ImmoWertV

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

§25 ImmoWertV Vergleichspreise

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

§26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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

Hinweis auf Marktberichte

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



Verwendung

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

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

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

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



6.1 Bilder



Außenansichten



WERTGUTACHTEN

ALLANDBUSCH 27 / DETMOLD - WE83

2025/0330

25.03.2025

021 K 48/24

**Fußgängerzugang zum
Hauseingang**



Kunststoff-Fenster im Treppenhaus



WERTGUTACHTEN

ALLANDBUSCH 27 / DETMOLD - WE83

2025/0330

25.03.2025

021 K 48/24

**Einfache
elektrische
Verteilung
im Treppenhaus**



Treppenhaus



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ALLANDBUSCH 27 / DETMOLD - WE83

2025/0330

25.03.2025

021 K 48/24

Wohnungseingangstür



Sockelzustand



6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Allandsbusch 25, 27, 29, 31.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ALLANDSBUSCH 27 / DETMOLD - WE83

2025/0330

25.03.2025

021 K 48/24

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	32758
Gemarkungsname	Hakedahl
Ortsteil	Herberhausen
Bodenrichtwertnummer	2160182
Bodenrichtwert	100 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Betragszustand	betragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-VIII
Geschossflächenzahl	00,6
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	90 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	94

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 Lageswert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks 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 allseitsfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, 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 vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

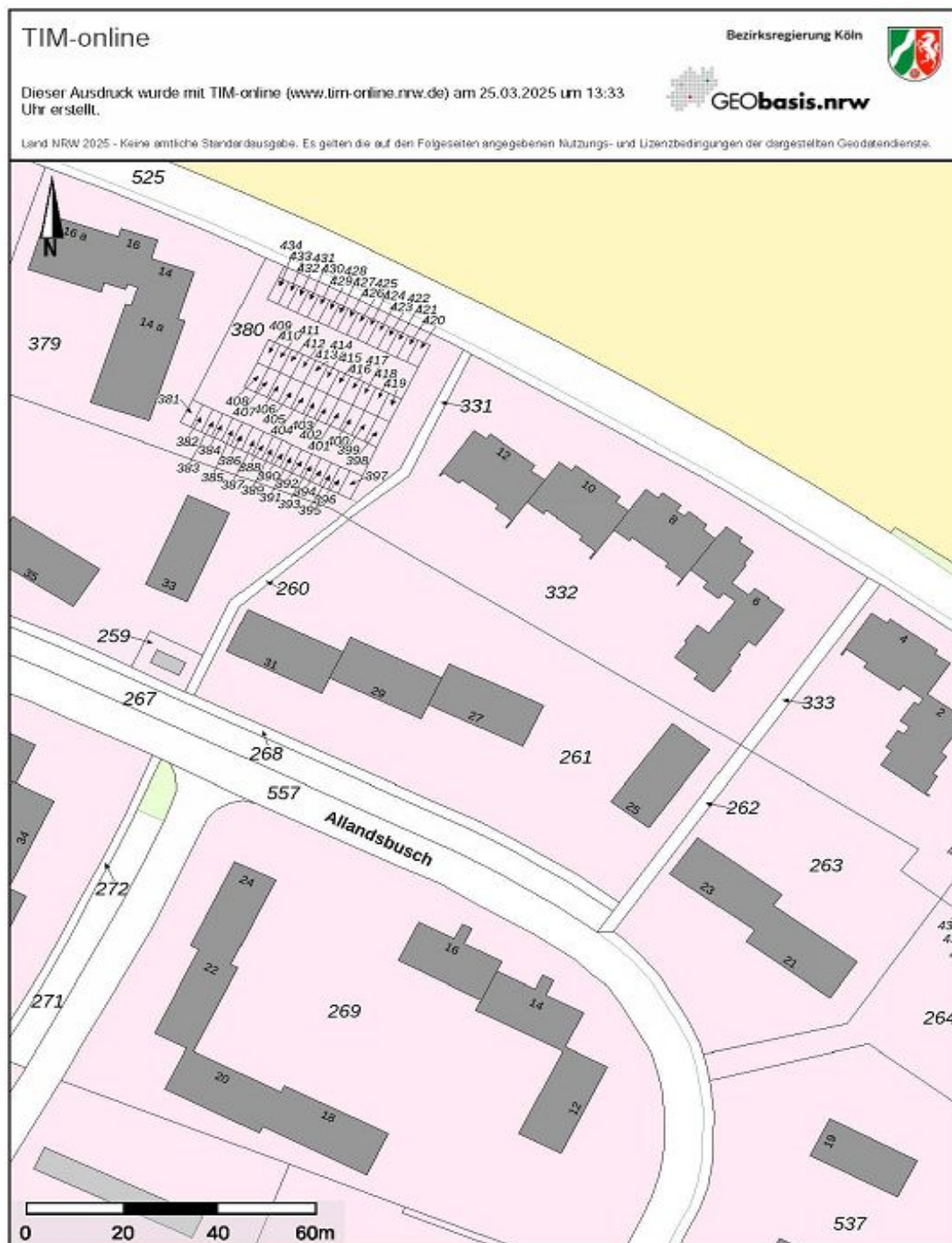
Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz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

Ausgabe gefertigt am 25.03.2025 aus BORIS-NRW

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



6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ALLANDBUSCH 27 / DETMOLD - WE83

2025/0330

25.03.2025

021 K 48/24

