



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 49/24
Datum 29.07.2025
Register 2025/0381
REGENBOGENWEG 1 / DETMOLD

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

Verkehrswertgutachten

Zweck des Gutachtens

Zwangsversteigerung

Gegenstand

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

Detmold
Detmold
8713

über ein bebautes Grundstück
in

Detmold
Leistrup-Meiersfeld
Regenbogenweg 1

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

17. April 2025

Verkehrswert

170.000 €



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 Merkmale der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

3.4 Merkmale der Außenanlagen

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3 Sachwert der Außenanlagen

4.4 Sachwert Anlagen

4.5 Ertragswert

4.6 Vergleichswert

4.7 Verkehrswert

4.8 Begründung des Verkehrswertes

4.9 Definition des Verkehrswertes

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

4.11 Bearbeitungsunterlagen

4.12 Umfang

5.0 Erläuterungen

5.1 Zur Wertermittlung des Bodenwertes

5.2 Zur Wertermittlung der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

5.3 Zur Wertermittlung der Außenanlagen

5.4 Zur Wertermittlung des Sachwertes

5.5 Zur Wertermittlung des Ertragswertes

5.6 Zur Wertermittlung des Vergleichswertes

6.0 Anlagen

6.1 Bilder

6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

6.3 Auszug Bebauungsplan

6.4 Auszug Liegenschaftskataster

6.5 Auszug Grundbuch

6.6 Baupläne / Skizzen

6.7 Auszug Baulastenverzeichnis

6.8 Auszug Verträge

6.9 Sonstiges

Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden



1.0 Auftrag

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

Auftrag vom	11.02.2025
-------------	------------

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	04.04.2025
-------	------------

Anwesende	Frau Herr Murschall
-----------	------------------------

Besichtigung	Ich konnte die Immobilie nur von außen besichtigen, da der Mieter den Einlass verweigert hat
--------------	---

Datum	17.04.2025
-------	------------

Anwesende	Frau Die Mieter Herr Murschall
-----------	--------------------------------------

Besichtigung	Ich konnte die Immobilie von innen besichtigen
--------------	--



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Regenbogenweg 1
Gemeinde/Stadt	Detmold

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Detmold
Blatt	8713
BV-Nr.	3

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	zum Stichtag
Lfd. Nr. 3	

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Detmold
Grundbuchblatt	8713
Lfd. Nr. im BV	3
Gemarkung	Leistrup-Meiersfeld
Flur	1
Flurstück	634
Lage	Regenbogenweg 1
Gesamtgröße	686 Gebäude und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild

Das Grundstück befindet sich zwischen den Gemarkungen Remmighausen und Leistrup-Meiersfeld, im Osten von Detmold.

Das Grundstück liegt an der Einmündung zur B239, die in dem Teilbereich als nördliche Umgehungsstraße von Detmold fungiert und hohe Verkehrslasten aufweist, etwa 10.500 Einheiten am Tag. Das Grundstück befindet sich in einer kleinen Siedlung, die sich entlang der damaligen Kreisstraße, jetzt Bundesstraße, entwickelt hat. Im Wesentlichen stehen dort Gebäude aus vergleichbarer Bauzeit.

Entfernungen vom Grundstück:	etwa
Der Ortskern von Remmighausen	2,0 km
der Ortskern von Detmold (Rathaus)	3,5 km
ein Verbrauchermarkt (Lebensmittel)	2,0 km
eine Apotheke	2,8 km
eine Kindertagesstätte	2,6 km
eine Grundschule	1,8 km
ein Gymnasium	3,4 km
eine Bushaltestelle	0,5 km
der Bahnhof in Detmold	5,0 km
die A2 Bielefeld-Ost	26,7 km
die A2 Bad Eilsen	49,3 km
die A33 Paderborn-Elsen	32,5 km

Vor- und Nachteile der Lage

Wohnlage an einer Straßeneinmündung, Umgehungsstraße der B239 und einer einfach ausgebauten Wohnstraße, eher einfache Reputation, noch eingeschränkt gutes Infrastrukturangebot, einfache Anbindung an den örtlichen ÖPNV, mäßige Anbindung an das Autobahnnetz

Besondere Bodenverhältnisse

Sind mir nicht bekannt.
Ich gehe von üblichen Grundwasserverhältnissen und Baugrundtragfähigkeiten aus



Entwicklungsfähigkeit

Entsprechend dem Regelwerk des §34 BauGB, Bauland.

Straße

Einfach ausgebaute Anliegerstraße
Bundesstraße



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Detmold jeweils zum 31.12:		
	2022	75.089	
	2017	74.353	
	2012	73.602	
	2007	83.583	
	2002	74.122	
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte		
	Rang 188 in NRW von 396	je Einwohner	24.771 €
	Etwa	2.200 Einwohner in Leistrup	
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn, Bushaltestelle noch bequem zu Fuß erreichbar, werktäglicher enger Taktverkehr einer Stadtbuslinie		
Straßenanbindung	Die Autobahn A2 und die A33 sind in etwa 30-45 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Herford, Bielefeld und Altenbeken		
Nächste Großstadt	Bielefeld und Paderborn		
Kindertagesstätte	In Detmold		
Schulen	Grundschule in Remmighausen oder in Detmold		
Einkaufsmöglichkeit	In Remmighausen oder in Detmold		
Medizinische Versorgung	In Detmold		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Liegt nicht vor
Regelung nach BauGB	§34 (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile) so meine Einschätzung
Zulässige Nutzung	Regelt §4 BauNVO in Verbindung mit §34 BauGB, so meine Rechtsauffassung: <i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</i> <i>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</i> <i>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</i> <i>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</i> <i>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</i> <i>3. Anlagen für Verwaltungen,</i> <i>4. Gartenbaubetriebe,</i> <i>5. Tankstellen.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen
Grundstücksart	Eckgrundstück
Zuschnitt	Im Wesentlichen trapezförmig
Max. Länge	Etwa 30 Meter
Max Tiefe	Etwa 19-20 Meter
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 181 Meter



Versorgungsanlagen	Strom, Wasser
Entwässerung	Anschluss an das öffentliche Abwassernetz
Erschließungsbeiträge nach BauGB Fallen laut Auskunft noch an, Schätzung etwa 20€ / m ² für Straße- und Beleuchtung	
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Laut Auskunft, abgegolten
Baulasten	Es liegen keine Baulasten vor
Grundbucheintragungen Herrschende Rechte Dienende Rechte in Abt. II	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor Es liegen zwei Eintragungen vor Lfd. Nr. 5 Eigentumsübertragungsvormerkung Lfd. Nr. 6 Zwangsversteigerung angeordnet <i>Im Wertgutachten zur Zwangsversteigerung ohne Bewertung</i>
Beiträge für Hausanschlüsse Wasser Strom	Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Straßenlärm durch die Bundesstraße
Bindungen Denkmalschutz Wasserschutzgebiet Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor



Altlasten
Bodenverunreinigungen

Sind nicht bekannt.
Ich konnte keine Anhaltspunkte für
schädliche Bodenverunreinigungen erkennen.

Schmutzwasserkanal dichtigkeit

Das Gebäude liegt nicht 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

Wohnhaus

Baujahr	Haupthaus	1930	Geschätzt
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohnhaus	mit 2 Wohnungen (aber nicht in sich abgeschlossen)	
Bauweise			
Kellerausführung	Teilkeller		
Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss		
Dachgeschoss	Nicht ausgebaut		
Konstruktion	Massivbau unterstellt		
Fundamente	Streifenfundamente aus Naturbruchstein unterstellt		
Tragende Wände			
des Kellergeschosses	Naturbruchstein und Ziegelstein unterstellt		
der Obergeschosse	Ziegelstein unterstellt		
Nicht tragende Wände			
des Kellergeschosses	Ziegelstein unterstellt		
der Obergeschosse	Leichtmauerwerk unterstellt		
Feuchtigkeitssperren			
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser unterstellt		
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Drainage	Keine sichere Aussage möglich		



Dachausführung

Dachform	Krüppelwalmdach
Konstruktion	Nadelholz
Dachhaut	Tonhohlziegel, mit Mörtel verbunden
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Dämmung	Nicht wesentlich erkennbar

Treppen

Konstruktion	Traditionelle Holztreppe, zum Keller ausgetauscht
Belag	Holz
Geländer	Holz

Decken

über Kellergeschoss	Kappendecke erkennbar Ausgemauerte Stahlträger mit oberseitiger Füllung wahrscheinlich Hochofenschlacke
über Erdgeschoss	Traditionelle Holzbalkendecke mit zwischengelagerter Füllung auf Schalung (Lehm-Stroh-Gemisch unterstellt)
über Obergeschoss	Traditionelle Holzbalkendecke mit zwischengelagerter Füllung auf Schalung (Lehm-Stroh-Gemisch unterstellt)

Fenster/Außentüren

Rahmen/Flügel	Profile aus Kunststoff, laut Prägung 1982 saniert Isolierverglasung aus der Einbauzeit
---------------	---

Rollläden/Sonnenschutz

Teilweise Aufsatzrollladenkästen
mit Kunststoff-Panzer
Handbetrieb

Fassade

Am Anbau teilweise
Wärmedämm-Verbund-System-Putz
etwa 12 cm dick,
Einbau um 1980, geschätzt
sonst bauzeittypischer zweilagiger Außenputz,
dichtende Farbbeschichtungen



Innenwandbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich im Bad/Toilette	Einfacher Innenputz Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten/Bekleidungen Im Erdgeschoss etwa 1965 saniert, Wandfliesen halbe Raumhöhe, kleinformig Im Obergeschoss etwa 2000 saniert, Wandfliesen bis ganze Raumhöhe, mittelformig
Deckenbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	Innenputz erkennbar Innenputz auf Putzträger mit Tapeten, Farbbeschichtungen und Holzwerkstoff-Bekleidungen
Dachbekleidungen	Keine
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Estrich auf Sandschüttung unterstellt Traditionelle Holzdielen unterstellt mit einfachen Oberböden, teilweise saniert Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Holztüren aus der Bauzeit Sanierte Holztüren in Holzzargen, um 1975 mittelschwere Ausstattung
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Kunststoff erkennbar Kunststoff unterstellt
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Heizöl Brennwertkessel, Einbau 2018 Im Wesentlichen Fertigradiatoren Wahrscheinlich Stahl Rudimentär im Keller erkennbar
Bäder und Toiletten	Kleinteilige Grundrisse, natürliche Lüftung



Warmwasserbereitung

Energieträger/Erwärmung	Durch den Wärmeerzeuger, Zentralspeicher	
Rohrnetz Warm/Kaltwasser	Keine sichere Aussage möglich	
Dämmung	Rudimentär im Keller erkennbar	
Sanitärporzellan/Wannen/Du.	Im EG	Standard um 1965
	Im OG	Standard um 2000
Armaturen	Im EG	Standard um 1965
	Im OG	Standard um 2000

Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung	Saniert, um 1975, Automatensicherungen, damals übliche Anzahl von Stromkreisen
Brennstellen	Standardausführung zur Sanierungszeit
Steckdosen	Standardausführung zur Sanierungszeit
Telekommunikation	Standardausführung zur Sanierungszeit
Schwachstrom	Standardausführung zur Sanierungszeit

Wertverbesserungen

Diverse Sanierungen,
kaum Instandhaltung

Vermietung

Es liegen zwei Mietverträge vor

Bezeichnung **Wohnbereich EG**

Lage Erdgeschoss

Mieter

Fläche laut Gutachten 81

Mietbeginn 01.07.2017

Mietdauer Unbestimmte Zeit

Verlängerungsregelung Keine

Kündigung Gesetzlich

Indexierung Keine

Vertraglich vereinbarte Miete	403,00 €	je m² WF	4,98 €
Tatsächliche Miete	466,00 €	je m² WF	5,75 €
Ortsübliche Miete	463,32 €	je m² WF	5,72 €
Marktmiete	555,66 €	je m² WF	6,86 €
Miete laut SV	466,00 €	je m² WF	5,75 €



Bezeichnung Wohnbereich OG			
Lage Obergeschoss			
Mieter			
Fläche laut Gutachten	94	laut Vertrag	
Mietbeginn	01.02.2017		
Mietdauer	Unbestimmte Zeit		
Verlängerungsregelung	Keine		
Kündigung	Gesetzlich		
Indexierung	Keine		
Vertraglich vereinbarte Miete	447,00 €	je m ² WF	4,76 €
Tatsächliche Miete	447,00 €	je m ² WF	4,76 €
Ortsübliche Miete	442,74 €	je m ² WF	4,71 €
Marktmiete	531,10 €	je m ² WF	5,65 €
Miete laut SV	447,00 €	je m ² WF	4,76 €

Sanierungsbedarf

Es muss festgestellt werden, dass das Gebäude eigentlich seine übliche Nutzungsdauer erreicht und schon deutlich überschritten hat. Die vorgenommenen Sanierungen liegen weit zurück und sind in der Hauptsache mittlerweile wieder veraltet. Die wesentliche bauliche Substanz wie tragende Wände mögen noch brauchbar sein, wie sich die Decken-Tragwerke verhalten, kann nicht sicher als voll trag- und funktionsfähig angesehen werden.

Zudem wurde das Objekt in der Vergangenheit weder sorgfältig gepflegt und instand gehalten.

Der Innenausbau funktioniert auf niedrigem Niveau.

Die Wohnungen sind nicht abgeschlossen.

- > Behebung der Mängel
- > Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
 - > Kellerdecke
 - > Außenwände, überwiegender Teil
 - > Fenster
 - > Dach



- > Verbesserung der Luftdichtigkeit
- > Kontrolle und Beseitigung von Schäden an den Feuchtigkeitsperren in den Bereichen
 - > Außenwände vertikal
 - > Kellerwände horizontal
 - > Kellersohle horizontal
 - > Sockel
- > Kontrolle Tragwerkfunktion der Kellerdecke empfohlen
- > Kontrolle Tragwerkfunktion der Erdgeschossdecke empfohlen
- > Kontrolle Tragwerkfunktion der Obergeschossdecke empfohlen
- > Kontrolle Tragwerkfunktion des Dachstuhls empfohlen
- > Unterstellte Korrosionsschäden Stahltragwerke sanieren
- > Unterstellter leichter Schädlingsbefall Holztragwerke sanieren
- > Dachbeläge erneuern
- > Dachentwässerung erneuern
- > Dachbekleidungen erneuern
- > Fassaden erneuern
- > Fenster erneuern
- > Sonnenschutz
- > Der Innenausbau, je nach Anspruch
 - > Wandbekleidungen
 - > Deckenbekleidungen
 - > Dachbekleidungen
 - > Fußböden
 - > Innentüren
 - > Bäder
- > Der technische Ausbau
 - > Abwasserleitungen, Kontrolle empfohlen
 - > Trinkwasserleitungen, Kontrolle empfohlen
 - > Energielager, Kontrolle der Stahltanks empfohlen
 - > Wärmeverteilnetz, Kontrolle empfohlen
 - > Heizflächen, Kontrolle empfohlen
 - > Elektrische Mittelspannungsanlagen, Kontrolle empfohlen
 - > Elektrische Telekommunikationsanlagen, Kontrolle empfohlen
 - > Elektrische Schwachstromanlagen, Kontrolle empfohlen
 - > Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder), Kontrolle empfohlen
- > Sanierung der befestigten Flächen außen

Sanierungen

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| -> Wasseranlagen | etwa 1965-2000 |
| -> Fenster | etwa 1982 |
| -> Bäder | etwa 1965-2000 |
| -> Fassade, kleinerer Teilbereich | etwa 1990 |
| -> Wärmeerzeugungsanlage | etwa 2018 |
| -> Warmwasserbereitstellung | etwa 2018 |



Energieausweis	Liegt nicht vor: ich schätze 150-200 kWh/m ² und Jahr
Nicht erfasste Bauteile	Keine
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Optik laut Marktbericht	Schlechter als normal
Nebengebäude	Massivgarage mit Mängeln
Barrierefreiheit	Weder die Zugänge, noch die Türbreiten, noch notwendige Bewegungsflächen entsprechen den Anforderungen nach DIN 18040 Teil 2 (Keine Barrierefreiheit)



3.3 Merkmale der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Siehe Nachweis

Baumängel/Bauschäden

- > Fassadenschäden
- > Dachbeläge verbraucht
- > Diverse Feuchtigkeitsmängel
- > Deutliche Mängel an verschiedenen Bauteilen
- > Deutliche Instandhaltungsrückstände

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Es liegen keine Baulasten vor
Grundbucheintragungen
Herrschende Rechte Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor
Dienende Rechte in Abt. II Es liegen zwei Eintragungen vor
Lfd. Nr. 5 Eigentumsübertragungsvormerkung
Lfd. Nr. 6 Zwangsversteigerung angeordnet
*Im Wertgutachten zur Zwangsversteigerung
ohne Bewertung*
Erschließungsbeiträge Straßenbeiträge
Fallen laut Auskunft noch an, Schätzung etwa 20€ / m²
Kanalbeiträge
Laut Auskunft, abgegolten

Sonstige Wertbeeinflussung

- > Kleinteilige und veraltete Grundrisse
- > Wohnungen nicht abgeschlossen, gefangene Räume
- > Straßenlärm durch die Bundesstraße



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser
Kanäle	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Hofbefestigungen	Etwa 50 m ²
Grundstückseinfriedung	Einfache Zaunanlagen
Gartenanlagen	Einfach, wenig gepflegt



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwerte des Gutachterausschusses			zum	1.1.2025
			Wohnen	135,00 €
			Lagewert (2024)	107,00 €
Ausgangswert		135,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		135,00 €		
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	6,0%	8,10 €		
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		143,10 €		
Geschätzter Bodenwert				
	Bauland	143,00 €		
	neue Baugrundstücke			

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	634	686	143,00 €	98.098 €
Gesamtsumme Bodenwert		686	gerundet	98.100 €
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	686	gerundet	98.100 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf 1.100 m² Baugrundstücksgröße normiert.

Es waren dazu Modifikationen notwendig.

Eine Lagemodifikation wegen der Bundesstraße habe ich unter 4.2.7 vorgenommen.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Siehe Nachweis

Gegenüberstellung tatsächliche Mieten / Marktmiete nach ImmoWertV

Wohnung	Fläche	tatsächliche Miete	Markt-Miete lt. ImmoWertV	Abweichung
Wohnbereich EG	81	466,00 €	466,00 €	0,00%
Wohnbereich OG	94	447,00 €	447,00 €	0,00%
Summen	175	913,00 €	913,00 €	0,00%
			Bewertung	0 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Fassadenschäden

geschätzter Markteinfluss -2.500 €

Dachbeläge verbraucht

geschätzter Markteinfluss -7.500 €

Diverse Feuchtigkeitsmängel

geschätzter Markteinfluss -2.500 €

Deutliche Mängel an verschiedenen Bauteilen

Wohnfläche	175
geschätzter Aufwand unter Berücksichtigung der RND	-40 €
Bewertung	-7.000 €

Deutliche Instandhaltungsrückstände

Wohnfläche	175
geschätzter Aufwand unter Berücksichtigung der RND	-60 €
Bewertung	-10.500 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt hier

Bewertung 0 €

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier

Bewertung 0 €

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier

Bewertung 0 €



4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Es liegen keine Baulasten vor

Bewertung 0 €

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor

Bewertung 0 €

Dienende Rechte in Abt. II

Es liegen zwei Eintragungen vor

Lfd. Nr. 5 Eigentumsübertragungsvormerkung

Lfd. Nr. 6 Zwangsversteigerung angeordnet

*Im Wertgutachten zur Zwangsversteigerung
ohne Bewertung*

Bewertung 0 €

Erschließungsbeiträge

Straßenbeiträge

Fallen laut Auskunft noch an, Schätzung etwa 20€ / m²

geschätzter Markteinfluss -13.700 €

Kanalbeiträge

Laut Auskunft, abgegolten

Bewertung 0 €

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Kleinteilige und veraltete Grundrisse

Sachwert ohne BoG's 243.400 €

Nachteilschätzung -3,3%

Markteinfluss, geschätzt und gerundet -8.000 €

Wohnungen nicht abgeschlossen, gefangene Räume

Sachwert ohne BoG's 243.400 €

Nachteilschätzung -3,3%

Markteinfluss, geschätzt und gerundet -8.000 €

Straßenlärm durch die Bundesstraße

Sachwert ohne BoG's 243.400 €

Nachteilschätzung -5,0%

Markteinfluss, geschätzt und gerundet -12.200 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-71.900 €



4.3 Außenanlagen

		Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss		1.500 €
Elektroanschluss		2.000 €
Entwässerungsanlagen		2.000 €
Pflasterflächen		500 €
Gartenanlagen	ohne Wert	0 €
Außenanlagen	Zeitwert	gerundet 6.000 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1930			
Fiktives Baujahr	1970			
Tatsächliches Alter	95			
Fiktives Alter	55			
Nutzungsdauer in Jahren	80			
Restnutzungsdauer in Jahren	25			
Stichtag der Wertermittlung	17.04.2025			
Index auf Basis 2010	187,20	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude I/2025	ungerechnet von 2015	
Berechnung nach	BGF	m²	Einzelwert	Wert
Wohnhaus		425,59	680 €	289.401 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				289.401 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	17.4.2025		1,8720	541.800 €
Regionalfaktor	nicht bestimmt		1,00	541.800 €
Alterswertminderung	linear		-68,8%	-372.500 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Keine	0 €
Nebengebäude		Massivgarage mit Mängeln		3.000 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Keine	0 €
Außenanlagen		Details siehe 4.3		6.000 €
Vorläufiger Sachwert	der Bauliche Anlagen des Bodenwerts	Summe, gerundet		178.300 €
		Details siehe 4.1		98.100 €
Vorläufiger Sachwert				276.400 €
Sachwertfaktor			-12,0%	-33.000 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	243.400 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Details siehe 4.2		-71.900 €
Selbständige Grundstücksteile		Details siehe 4.1		0 €
Sachwert		gerundet		170.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF nach DIN 277

Haupthaus

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Kellergeschoss	11,000	10,600	0,65	75,79
Erdgeschoss	11,000	10,600	1,00	116,60
Obergeschoss	11,000	10,600	1,00	116,60
Dachgeschoss	11,000	10,600	1,00	116,60
Summe				425,59

Hinweis

Ich bin den mir vorliegenden Plänen
sowie den Angaben aus dem öffentlich zugänglichen Kataster gefolgt.



4.4.2 Ermittlung der Herstellungskosten nach BGF
nach Anlage 1 ImmoWertV

Typ nach NHK 2010		Prozent	Werte
Typ 1.12	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	570 €
	Keller,- Erd-, Ober und nicht	Standardstufe 2	635 €
	ausgebauten Dachgeschoss	Standardstufe 3	730 €
		Standardstufe 4	880 €
	vorhandene Standardstufe	2,23	657 €
	Anteil	0,65	
Typ 1.32	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	620 €
	Erd-, Ober und nicht	Standardstufe 2	690 €
	ausgebauten Dachgeschoss	Standardstufe 3	790 €
		Standardstufe 4	955 €
	vorhandene Standardstufe	2,23	713 €
	Anteil	0,35	
Ausgangswert			677 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
für Drempel			0 €
für Dachbodenausbau			0 €
für Staffelgeschoss			0 €
laut NHK für Zweifamilienwohnhaus			0 €
Korrektur laut Sachverständiger			0 €
Summe			
Von mir gewählter Ansatz		gerundet	680 €

Hinweise

Ich habe wegen des Teilkellers die unterschiedlichen Typen anteilig angesetzt.



4.4.3 Gebäudestandard

nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnhaus

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		2,00	11,0%	0,2200
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		2,00	11,0%	0,2200
Fußböden		2,00	5,0%	0,1000
Sanitäreinrichtungen		2,00	9,0%	0,1800
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		2,50	6,0%	0,1500
Summe			100,0%	2,2300

Hinweise

Keine



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 Leitungssysteme	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	3,5
Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV		0,8167
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,6921
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,1819
Hinweise		
Keine		



4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag	17.04.2025
Ursprungsbaupjahr	Haupthaus 1930
Baujahr gewichtet	1930
Nutzungsdauer	80 Jahre
Alter gewichtet	95 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet	-15 Jahre
Relatives Alter	118,75%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV	25 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen	Jahre
Anzusetzende Restnutzungsdauer	25 Jahre

Hinweise

Ich habe die ImmoWertV und die ImmoWertA angewendet.



4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss hat für 2024 Daten bereitgestellt:

Merkmal	Musterobjekt aus dem GMB	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor
Ausgangswert	für Detmold		86,0000
Lagewert (s. Bodenrichtwertkarte)	200 €	107 €	1,9344 (-0,0208 je €)
Baugrundstücksfläche	650	686	-0,3816 (-0,0106 je m ²)
Baujahr	1975	1970	1,2725 (-0,2545 je J.)
Wohnfläche	150,0	175,00	-1,9375 (-0,0775 je m ²)
Anzahl der Einheiten	1	2	-3,8162 (-3,8162 je E.)
Ausstattungsgrad (GKZ NHK)	2,70	2,23	1,8503 (-3,9369 je E.)
KG-Anteil in %	100	65	1,2775 (-0,0365 je %)
DG-Anteil (ausgebaut) in %	100	75	-0,9775 (+0,0391 je %)
Anzahl der Vollgeschosse	1	2	3,3116 (+3,3116 je G.)
Bauweise	1	1	2,3560
Optik	5	4	-3,3744
Ergebnis			87,5151
Objektspezifischer Sachwertfaktor	§39 ImmoWertV	gerundet	-12,0%

Hinweise

Ich habe den Wert gerundet übernommen.



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohertrag im Jahr
Rohertrag				
Wohnbereich EG	5,75 €	81,00	466,00 €	5.592 €
Wohnbereich OG	4,76 €	94,00	447,00 €	5.364 €
Garage	35,00 €	1,00	35,00 €	420 €
Rohertrag			948,00 €	11.376 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	175,00	13,75 €	2.406 €
	Je Garage	1	104,00 €	104 €
Verwaltung	Je Wohnung	2	351,00 €	702 €
	Je Garage	1	46,00 €	46 €
Mietausfallwagnis	V. Rohertrag	2,00%	11.376 €	228 €
Bewirtschaftungskosten			30,64%	3.486 €
Reinertrag				7.890 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			1,50%	
Restnutzungsdauer			25	
Zinsfuß			1,0150	
Barwertfaktor			20,72	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	163.500 €
Abgezinster Bodenwert				
	Bodenwert	98.100 €		
	Diskontierungsfaktor	0,6892		
			gerundet	67.600 €
Ertragswert ohne BoG's				231.100 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Details siehe 4.2		-71.900 €
Selbständige Grundstücksteile		Details siehe 4.1		0 €
Ertragswert			gerundet	159.000 €

Hinweise

Keine



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohn- und Nutzflächen

Wohnbereich EG

Zimmer 1	3,600	3,600	1,00	12,96
Zimmer 2	3,600	3,200	1,00	11,52
Zimmer 3	2,700	3,700	1,00	9,99
Bad	2,500	3,700	1,00	9,25
Abstellraum	3,500	3,700	1,00	12,95
Zimmer 4	3,500	3,200	1,00	11,20
Küche	3,500	3,600	1,00	12,60
			Summe	80,47

Wohnbereich EG	gerundet	81
----------------	----------	----

Wohnbereich OG

Flur	2,100	7,200	1,00	15,12
	-1,000	3,500	0,50	-1,75
Zimmer 1	3,600	3,600	1,00	12,96
Zimmer 2	3,600	3,200	1,00	11,52
Zimmer 3	2,700	3,700	1,00	9,99
Bad	2,500	3,700	1,00	9,25
Abstellraum	3,500	3,700	1,00	12,95
Zimmer 4	3,500	3,200	1,00	11,20
Küche	3,500	3,600	1,00	12,60
			Summe	93,84

Wohnbereich OG	gerundet	94
----------------	----------	----

Gesamt	Wohnfläche	175
---------------	-------------------	------------

Hinweise

Ich habe die Flächenangaben im Wesentlichen aus den vorgelegten Plänen ausgemessen.
Das Ergebnis wurde über allgemein übliche Faktoren plausibilisiert.
Für diese Wertermittlung ist das Verfahren noch hinreichend genau, für alle übrigen
Anwendungen ist ein örtliches Aufmaß mit Dokumentation erforderlich.



4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2024 gibt es keine Ableitung für Einfamilienwohnhäuser.
Ich schätze sachverständig.

<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>	<u>gewählt</u>	<u>1,50%</u>
---	----------------	--------------

<u>Hinweis</u>
Keiner



4.5.3 Ermittlung der Marktmiete

Die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt nach dem Detmolder Mietspiegel 2025.

Wohnbereich EG

Basis-Nettokaltmiete	Größe	81	5,88 €
Zu- und Abschläge			
Baujahr	bis 1945		-0,28 €
Wohnlage	Regenbogenweg 1		
	Straßenlärm		-0,27 €
	Wohnlage 2		0,00 €
Art der Wohnung	Einfamilienwohnhaus	0,42 €	0,00 €
	DG-Wohnung	-0,20 €	0,00 €
	Mehr als 5 Geschosse	-1,10 €	0,00 €
	Aufzug	0,85 €	0,00 €
Ausstattung der Wohnung	Hochwertiger Fußbodenbelag	0,44 €	0,00 €
	Fußbodenheizung > 50%	0,41 €	0,00 €
	Kein Balkon/Terrasse	-0,41 €	0,00 €
	Gefangener Raum	-0,32 €	-0,32 €
	Garten zur alleinigen Nutzung	0,25 €	0,25 €
	Öl als Energieträger	-0,24 €	-0,24 €
	Fenster überwiegend 3-Scheibe	0,30 €	0,00 €
	Sanitärausstattung einfach	0,00 €	0,00 €
Modernisierungen		0,00 €	0,00 €
Summe			5,02 €
	untere Wertspanne		4,32 €
	obere Wertspanne		5,72 €
	Max. Marktmiete nach §5 WiStG		6,86 €



Wohnbereich OG

Basis-Nettokaltmiete	Größe	94	5,65 €
Zu- und Abschläge			
Baujahr	bis 1945		-0,28 €
Wohnlage	Regenbogenweg 1		
	Straßenlärm		-0,27 €
	Wohnlage 2		0,00 €
Art der Wohnung	Einfamilienwohnhaus	0,42 €	0,00 €
	DG-Wohnung	-0,20 €	0,00 €
	Mehr als 5 Geschosse	-1,10 €	0,00 €
	Aufzug	0,85 €	0,00 €
Ausstattung der Wohnung	Hochwertiger Fußbodenbelag	0,44 €	0,00 €
	Fußbodenheizung > 50%	0,41 €	0,00 €
	Kein Balkon/Terrasse	-0,41 €	-0,41 €
	Gefangener Raum	-0,32 €	-0,32 €
	Garten zur alleinigen Nutzung	0,25 €	0,00 €
	Öl als Energieträger	-0,24 €	-0,24 €
	Fenster überwiegend 3-Scheibe	0,30 €	0,00 €
	Sanitärausstattung einfach	0,00 €	0,00 €
Modernisierungen		0,00 €	0,00 €
Summe			4,13 €
		untere Wertspanne	3,55 €
		obere Wertspanne	4,71 €
		Max. Marktmiete nach §5 WiStG	5,65 €

Hinweise

Für den Ansatz der Marktmiete bin ich so vorgegangen:

1. Ich habe die ortsübliche Vergleichs-Miete nach dem Mietspiegel ermittelt.
2. Ich habe für die ermittelte Miete die Max-Grenze nach WiStG ermittelt,
wenn ich eine Neuvermietung unterstelle.



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.
Hilfsweise habe ich den Immobilienrichtwert angesetzt.

Immobilienrichtwert 2024		€/m ² WF	1.800 €	
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs- Objekt	Ergebnis- Faktor	
Lagewert	130,00	107,00		
Grundstücksgröße	650,00	686,00		
Wohnfläche	150,00	175,00		
Alter	45,00	55,00		
Bauweise	freistehend	freistehend		
Wohneinheiten	1	2		
Optik	5	4		
Lagewert	96,4319	92,0917	0,9550	
Grundstücksgröße	100,0002	100,8530	1,0085	
Wohnfläche	100,0003	92,4001	0,9240	
Alter	100,0000	96,7217	0,9672	
Bauweise	100,0000	100,0000	1,0000	
Wohneinheiten	100,0000	96,1000	0,9610	
Optik	100,0000	91,6000	0,9160	
Gesamtfaktor			0,7577	
objektspezifischer Immobilienrichtwert		€/m ² WF	1.364 €	
Wohnfläche		m ²	175,00	
Vergleichswert			gerundet	238.700 €
Nebengebäude		Massivgarage mit Mängeln		3.000 €
Vergleichswert ohne BoG's				241.700 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2	-71.900 €
Selbständige Grundstücksteile			siehe 4.1	0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert	gerundet	170.000 €	

Hinweise
Keine



4.7 Verkehrswert

Stichtag		17.4.2025
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei	98.100 €
Sachwert		170.000 €
Ertragswert		159.000 €
Vergleichswert		170.000 €
Vorläufiger Verkehrswert	unbelastet	170.000 €
Marktanpassung	gerundet	0 €
Verkehrswert	gerundet	170.000 €
in Worten	ein-hundert-siebzig-tausend	

Aufgestellt und überarbeitet am
29. Juli 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's 240.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag		21,10	14,94
Baugrundstücksfläche / Wohnfläche			3,92
Wohnfläche / BGF			0,41
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	4,74%	6,69%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	3,29%	4,64%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		40,30%	57,71%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		42,45%	61,70%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		5,32%	6,92%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		0,70%	0,00%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-4,39%	-6,47%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		561 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	1.391 €	971 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	1.321 €	909 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	1.381 €	971 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.371 €	971 €



4.8 Begründung

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

Sachwerte allein ergeben noch keine marktkonformen Werte.

Die NHK 2010 (Normal-Herstellungskosten) sind für ganz Deutschland gleich anzusetzen. Allerdings werden sie seit der Gültigkeit der ImmoWertV 2020 mit einem Regionalfaktor versehen. Der örtliche Gutachterausschuss hat aber für 2024 noch keinen Faktor herausgegeben. Deshalb beträgt er noch 1,0. Aber die erlösten Verkaufspreise sind für vergleichbare Immobilien unterschiedlich. Deshalb ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor, um den örtlichen, marktgerechten Grundstückswert zu ermitteln. Das Verfahren habe ich angewendet und den Vorschlagswert gerundet übernommen.

Der **Ertragswert** wurde von mir als Ein/Zwei-Familienwohnhaus eher nachrichtlich ermittelt und hat wenig Einfluss auf die Verkehrswertbildung. Die Miete habe ich anhand der Angaben im Detmolder Mietspiegel 2025 bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir sachkundig in Ermangelung belastbarer Angaben bestimmt. Siehe auch dazu meine Hinweise.

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

Das Objekt ist vermietet.

Wenn die mir vorliegenden Angaben stimmen, dann sind die Mieten völlig marktgerecht.

Als **Vergleichswert** habe ich hilfsweise die Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses im Kreis Lippe angewendet. Das Ergebnis ist für mich nicht plausibel.

Warum, kann ich nicht nachweisbar erklären.

Es handelt sich um ein typisches Objekt der Bauepoche, das unregelmäßig und eigentlich nie systematisch und kraftvoll saniert wurde. Deshalb habe ich auch die Restnutzungsdauer reduziert. Im Wesentlichen sind die Sanierungen verbraucht. Die Instandhaltung und Pflege des Objektes ist, um es noch freundlich zu formulieren, sparsam. Sie könnte signifikant besser sein. Eigentlich könnte ein Erwerber auch an Abbruch denken. Aber das Objekt ist vermietet, und es gibt doch die eine oder andere vorgenommene Sanierung.

Die Objektbesonderheiten wurden unter 4.2.1 bis 4.2.7 beschrieben und einzeln bewertet.

Sach- und Ertragswert sind fast deckungsgleich. Der abgeleitete Vergleichswert weicht doch erheblich ab. Ich habe ihn deshalb bei der Wertfindung ignoriert. Ich habe den

Verkehrswert vom Sachwert übernommen.



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	12.01.1900
- Richtwertkarte	18.04.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	18.04.2025
- Auszug Bebauungsplan	Entfällt
- Kopie der Baupläne	Daten aus der digitalen kommunalen Bauakte
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Mietverträge
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
WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Nutzfläche (Nutzflächenverordnung)

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

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



4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.6	53 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	18 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	18.04.2025
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	18.04.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten aus der digitalen kommunalen Bauakte
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Mietverträge
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 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.



§ 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 beimisst.

(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.*

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.

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. Zur Klarstellung: es geht hier darum, den **Markteinfluss unter der Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer sowie üblicher Instandhaltung wertmäßig** 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 teilweise werterhöhend.

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, sowie, je nach Lage der Dinge, auch ein merkantiler Minderwert.



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 ihren Willen zu Papier gebracht haben. Alle diese Regelungen "kleben" am Grundstück.

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. Alle diese Regelungen "kleben" an einer Baugenehmigung und können nur mit Zustimmung des zuständigen Bauordnungsamtes gelöscht werden.

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

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



5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

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

Begriffserläuterungen

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



5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

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

§36 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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



§37 ImmoWertV
Vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

§38 ImmoWertV
Alterswertminderung

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

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.



§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. 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. Entscheidend ist eine Vergleichbarkeit wesentlicher Merkmale.

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

Es wird auf Bilder von bewohnten Innenräumen verzichtet, Ausnahme Elektroverteiler



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
REGENBOGENWEG 1 / DETMOLD

2025/0381
29.07.2025



Straßenansichten



Regenbogenweg





Anbau



**Giebelseite
Fassadenrisse**



**Wärmedämmputz
am Hinterhaus, teilweise**



Hoffläche mit Garage



**Treppe zum
Keller**



**Wärmeerzeugungsanlage
Brennwertkessel
Heizöl**



Warmwasserspeicher



Energielager (Stahltanks für Heizöl)
Elektrische Hauptverteilung



**Innenansicht
Dachboden**



Fassadenrisse





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: Regenbogenweg 1.

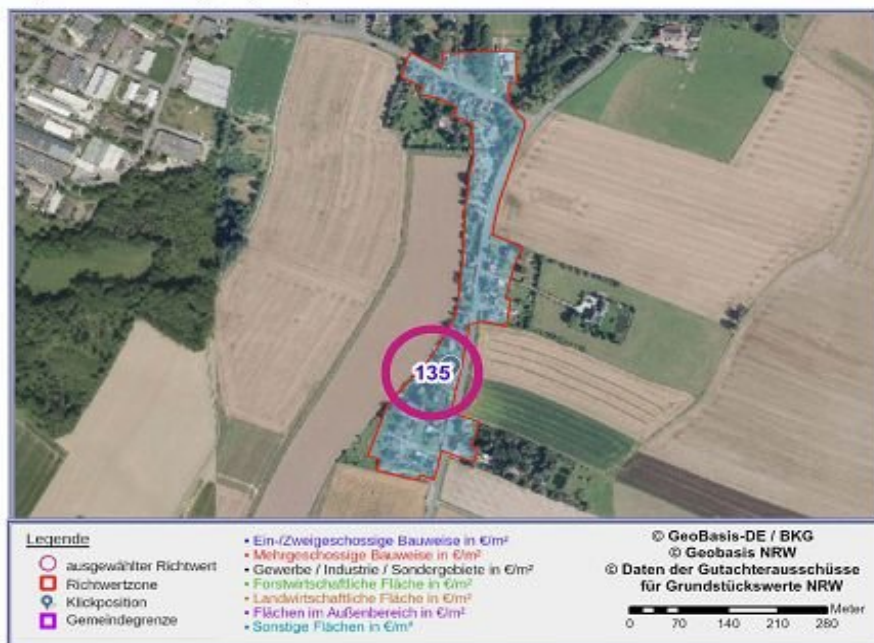


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



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	32760
Gemarkungsname	Leistrup-Meiersfeld
Ortsteil	Leistrup-Meiersfeld
Bodenrichtwertnummer	2160097
Bodenrichtwert	135 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	bezugsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	1100 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	125 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	146

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 altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmälbereichssatzungen, 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 18.04.2025 aus BORIS-NRW

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



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
REGENBOGENWEG 1 / DETMOLD

2025/0381
29.07.2025

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2024

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

Die gewählte Adresse ist: Regenbogenweg 1.

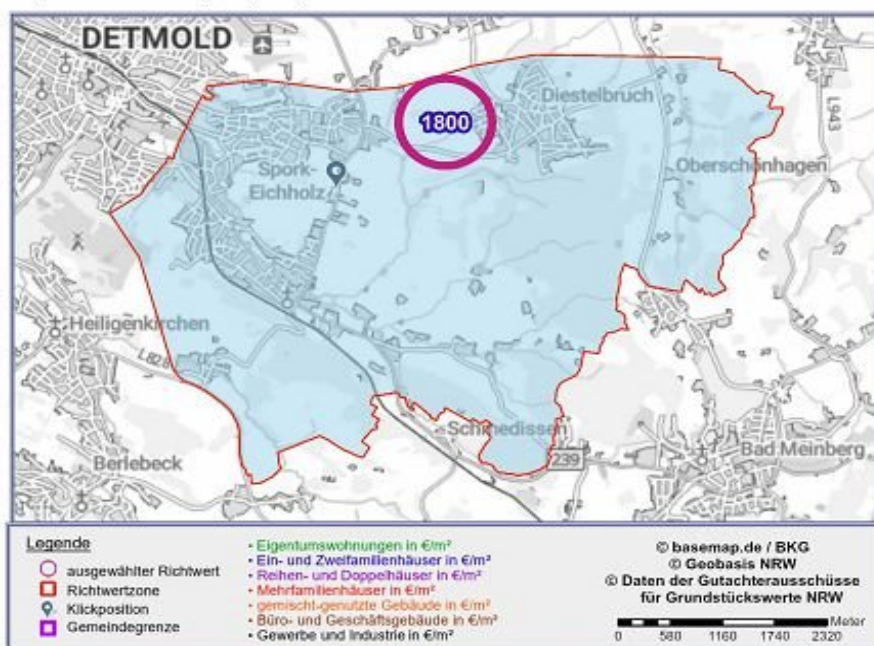


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 18.04.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
REGENBOGENWEG 1 / DETMOLD

2025/0381
29.07.2025

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Ortsteil	Diestelbruch
Immobilienrichtwertnummer	1216004
Immobilienrichtwert	1800 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Westverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1978
Wohnfläche	150 m²
Ausstattungsstufe	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1
Anzahl der Geschosse	1
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1
Optik	normal ansprechend
Alter	45 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Betragszustand	betragsfrei
Grundstücksgröße	650 m²
Boden-/Lagewert	130 €/m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Optik: normal ansprechend

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Anwendung

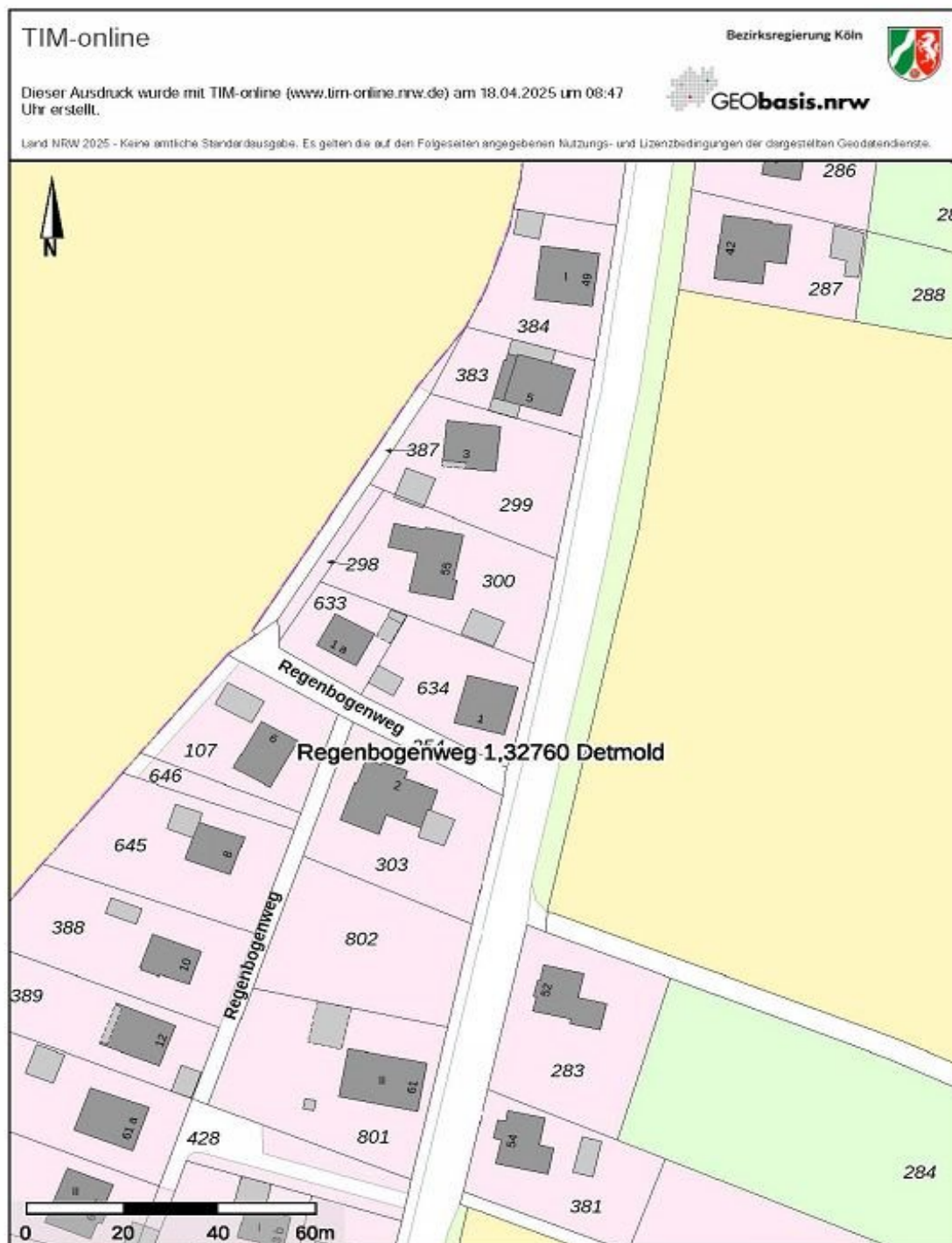
Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten.

Ausgabe gefertigt am 18.04.2025 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

