Baumann & Kraus Bürogemeinschaft
Qualifizierte Immobilienbewertung mit Architektenkompetenz

Martina **Kraus**
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing, Architektin AKNW

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

32756 Detmold
Alter Postweg 31

Mobil: 0177 - 88 93 506
info@immobilienbewertung-kraus.de

Auftraggeber:
Amtsgericht Detmold

Datum: 08.04.2025
Az.: 21 K 51/24

Internetversion des Gutachtens

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05231 - 768 221) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für den 1/12 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Lage, Mozartstraße 2, 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zi.-Wohnung (Nr. 2), im EG sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Einstellplatz (Nr. 2) und dem Kellerraum (Nr. 2)

Grundbuch von	Blatt	
Detmold	11177	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Lage	15	863
Eigentümer:	.....	

Der **Verkehrswert des Miteigentumanteils** wurde zum Stichtag 14.03.2025 ermittelt mit rd.

65.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 3

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt 3
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer 3
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung 3
1.4 Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers 4
1.5 Ergänzende Angaben 4

2 Grund- und Bodenbeschreibung 5

2.1 Lage 5
2.1.1 Großräumige Lage 5
2.1.2 Kleinräumige Lage 5
2.2 Gestalt und Form 6
2.3 Erschließung, Baugrund etc. 6
2.4 Privatrechtliche Situation 6
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation 7
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz 7
2.5.2 Gebäudeenergiegesetz 7
2.5.3 Bauplanungsrecht 7
2.5.4 Bauordnungsrecht 7
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation 8
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen 8
2.8 Nutzung und Vermietungssituation 8

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 9

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung 9
3.2 Wohngebäude 9
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht 9
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Baugenehmigung) 9
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) (lt. Baugenehmigung) 9
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung 10
3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand 10
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes 10
3.3 Außen- und sonstige Anlagen 10
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 11

4 Ermittlung des Verkehrswerts 12

4.1 Übersicht der Verfahren 12
4.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 12
4.1.2 Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordung 13
4.1.3 Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung 13
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung 14

5 Bodenwertermittlung 15

5.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung 15
5.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks 16

6 Vergleichswertverfahren 17

6 Ertragswertermittlung 17

6.1 Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert ermittelt 19
6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 19
6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 21
6.4 Ertragswertberechnung 23

7 Wertermittlung mithilfe des Indirekten Vergleichswertverfahrens 24

8 Verkehrswert 25

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	1/12 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Lage, Mozartstraße 2, 4 verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zi.-Wohnung (Nr. 2)
Sondernutzungsrecht:	Keller Nr. 2 (lt. Teilungsplan) PKW-Einstellplatz Nr. 2
Objektadresse:	Mozartstraße 2, 4 32791 Lage Die Objektadresse stimmt mit den Grundbuchangaben überein.
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Detmold, Blatt 11177, BV lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lage Flur 15 Flurstück 863 1.146 m^2 Wohnbaufläche

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Straße 3 35260 Detmold Auftrag vom 14.01.2025
Eigentümer:	.....

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	14.03.2025
Qualitätsstichtag:	14.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	14.03.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Zusätzl. Teilnehmer am Ortstermin:	Frau ..... (Mieterin), Frau ..... (Volksbank) und die unterzeichnende Sachverständige.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Kopie Grundbuch, Abdruck vom 28.01.2025, letzte Änderung vom 10.12.2024 • Teilungserklärung aus dem Jahr 1994, UR.: 23/1994 • digitale Bauakte, 1962 • Bodenrichtwertauskunft zum Wertermittlungsstichtag • Flurkartenauszug und Eigentumsnachweis vom 04.02.2025 • Grundstücksmarktbericht für den Kreis Lippe und der Stadt Detmold 2024 • Auskunft aus dem Baulastenkataster • Auskunft zum Bauplanungsrecht

- während der Ortsbesichtigung angefertigte Fotos
- mündliche Auskünfte der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

1.4 Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers

Keine

1.5 Ergänzende Angaben

Weder in der vorliegenden Teilungserklärung noch in den Bauantragsunterlagen findet sich ein Hinweis auf die Wohnfläche (WFL).
Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Wohnfläche **67,50 m²**.
Diese Angabe wurde plausibilisiert und der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die besichtigte Wohnung befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem Zustand, der eine vollständige Beurteilung der Bausubstanz und Ausstattung nur eingeschränkt zuließ.
Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme eines **besenreinen** Zustands der Wohnung.

Es besteht ein erheblicher **Investitionsstau**, die Instandhaltungsrücklage ist nahezu vollständig aufgebraucht.
Notwendige Instandsetzungsmaßnahmen müssen daher voraussichtlich über **Sonderumlagen** finanziert werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Lippe
Ort und Einwohnerzahl: Ortsteil:	Lage (ca. 38.000 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Bielefeld (ca. 30 km entfernt) Paderborn (ca. 50 km entfernt) Bundesstraße: B66 (ca. 500 m entfernt) Autobahnzufahrt: A2 (ca. 20 km entfernt, Anschlussstelle Bielefeld-Ost) A33 (ca. 40 km entfernt, Anschlussstelle Paderborn-Elsen) Bahnhof: Stadt Lage - in geringer Entfernung Flughafen: Paderborn-Lippstadt (ca. 60 km entfernt) Hannover (ca. 100 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen und Ärzte sind vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle "Mozartstraße") direkt gegenüber Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohnnutzung; in direkter Nachbarschaft befinden sich Mehrfamilien- und Reihenhäuser und westlich gelegen Einfamilienhäuser in offener Bebauung.
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 30,00 m; mittlere Tiefe: ca. 38,00 m Grundstücksgröße: 1.146 m² Gesamtgrundstück Grundstückszuschnitt: unregelmäßig

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden; Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Das Bewertungsobjekt ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.0.1.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 1: gelöscht Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 10.12.2024.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	In der weiteren Bewertung wird von keinen sonstigen und nicht eingetragenen Lasten ausgegangen. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Wohnungsbindung:	keine vorhanden

2.5.2 Gebäudeenergiegesetz

Allgemein:	Aufgrund des GEG gelten erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz (auch bei bestehenden Gebäuden) die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Sie betreffen den Austausch alter Standard-Heizkessel (Einbau vor 1995), nachträgliche Dämmung von Heizungs- bzw. Warmwasserleitungen (in unbeheizten Räumen) sowie obersten Geschossdecken, bzw. Dachflächen. Im Falle eines Eigentümerwechsels besteht die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises und zur Umsetzung der Nachrüstverpflichtungen.
Bewertungsobjekt:	Der energetische Standard ist nicht zeitgemäß. Ein Energieausweis ist vorhanden. Der Jahresprimärenergiebedarf liegt bei 143 kWh/(m^2 x a).
Bewertungsansatz:	In der Ertragswertermittlung wird die energetische Ausstattung im Mietansatz berücksichtigt.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für das Bewertungsobjekt liegt ein Bebauungsplan vor (G4). Rechtskräftig seit 1973 mit folgenden Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet III = 3 Vollgeschosse GRZ = 0,3 GFZ = 1,0 o = offene Bebauung SD = Satteldach 35°
Satzungen der Stadt Lage:	keine vorhanden

2.5.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität mit den baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden von der unterzeichnenden Sachverständigen eingeholt.

2.8 Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 ist vermietet.
Das Mietverhältnis besteht seit Mai 2012.
Derzeit wird eine Miete in Höhe von 360 € erzielt, das sind umgerechnet von 5,30 €/m^2.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Wohnungseinheiten:	12
Baujahr:	1962
Gesamtnutzungsdauer[1]:	80 Jahre
Restnutzungsdauer[2]:	20 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1965
Modernisierungen:	Kunststofffenster 1980 Heizungsanlage 2012 Modernisierung Bad
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Baugenehmigung)

WHG 2 - Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur und Loggia

Wohnfläche:	67,50 m² (nach Angaben der Hausverwaltung)
Sondernutzungsrechte:	PKW Stellplatz Nr. 2
Gemeinschaftsflächen:	Waschküche, Heizung, Abstellfläche für Fahrräder, Hausanschlussraum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) (lt. Baugenehmigung)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Kalksandsteinmauerwerk

[1] (Die Gesamtnutzungsdauer wird nach dem NRW-Modell pauschal auf 80 Jahre festgesetzt).

[2] Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Berechnungsgrundlage hierfür bildet die Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW.

Umfassungswände:	Gitterziegelmauerwerk
Innenwände:	massiv, Kalksandstein
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppen Stahlbeton mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer

Raumausstattung und Ausbauzustand

Hauseingangstür:	Glastür in Stahlrahmen, zweiflügelig
Dach:	Dachkonstruktion: Holzpfettendach Dachform: Satteldach 22° Dacheindeckung: Wellasbestzementplatten
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Klingel, Telefon und Internetanschluss Sicherungskasten mit Schraubsicherungen
Heizung:	Öl-Zentralheizung (VIESSMANN Vitoplex 200)
Heizverteilung:	Konvektoren
Lüftung:	über Fenster
Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Warmwasserversorgung:	Gastherme
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassserkanalnetz
Sanitärbereiche:	Bad: Badewanne, Waschbecken und WC

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge	überwiegend Laminat, Bad: Fliesen
Wandbekleidungen	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel, Bad mit Fliesenbelag
Deckenbekleidung	tapeziert und gestrichen

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollladen
Türen:	Holzrahmentüren in Holzzargen
Wohnungseingangstür:	einfacher Standard

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Loggia, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine

3.3 Außen- und sonstige Anlagen

befestigte Flächen:	Stellplätze und Zufahrt: asphaltiert Zuwegung Gebäude: Betonplatten
Parkplätze:	auf dem Grundstück vorhanden

Einfriedungen:	Holzgartenzaun
Grünanlagen:	Rasenfläche, Ziersträucher
Sonstiges:	nein

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungszustand

Gemeinschaftseigentum:	Rissbildung und Putzschäden an Fassade Westfassade mit Algenbefall Gartenzaun z.T. defekt Betonplatten und Kellertreppe mit Fugenbewuchs Korrosionsbedingte Schäden an auskragender Bodenplatte (Loggia) Schornstein versottet
Wohnungseigentum:	Oberflächenbeläge verbraucht fehlender Anstrich Balkongeländer Laminat im Wohnzimmer schadhaft
Besonnung und Belichtung:	Ost-Westausrichtung der Wohnung, die Loggia ist westlich gelegen
wirtschaftliche Wertbeeinflussungen:	keine
Abweichende Ertragsverhältnisse:	unbekannt
Sonstige Wertbeeinflussungen:	Investitionszwang
Zustand:	Der optische Zustand ist schlechter als normal. Es besteht Instandhaltungsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Übersicht der Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).
Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 bis 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zuzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besondere Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlage wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.
Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (§ 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Schwert-/Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

4.1.2 Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.
Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke (§§ 40 Abs. 1, 27 Abs. 2 und § 35 Abs. 1 ImmoWertV).
Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem auch zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen).
Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach VW-RL) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW. Andere Datensammlungen können nur dann herangezogen werden, wenn diese der Qualität der vorgenannten Kaufpreissammlungen, z.B. hinsichtlich Aktualität, umfassender Beschreibung der Grundstücke/Wohnungen sowie Repräsentativität, gleichwertig ist. Eine Quellenangabe ist erforderlich.
Der Vergleichswert kann auch mit Hilfe von Bodenrichtwerten (§ 13 ImmoWertV) oder Immobilienrichtwerten (besondere Gebäudefaktoren, gem. § 20 ImmoWertV) abgeleitet werden. Bodenrichtwerte (pro m^2 Grundstücksfläche) und Immobilienrichtwerte (pro m^2 Wohn-/ Nutzfläche) sind auf ein lagetypisches Normobjekt bezogen. Diese Richtwerte, aus normierten Kaufpreisen (oder auch Vergleichspreise auf das Richtwertgrundstück/-objekt bezogen) pro Gebiet sachverständig abgeleitet und einem Nachbarschaftsvergleich unterzogen, werden durch den Gutachterausschuss auf einer Karte (analog oder digital) veröffentlicht.
Die Immobilienrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und der Stadt Detmold ermittelt und beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Richtwerte an das jeweils zu bewertende Objekt anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist.

4.1.3 Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Verfahren für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlage (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlage zeitlich begrenzt.
Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz "(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich "Reinertragsanteil des Grund und Bodens". Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von "Bodenwert" und "Wert der baulichen und sonstigen Anlagen" zusammen.
Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Das **Vergleichswertverfahren** ist das am häufigsten angewandte Verfahren der Marktwertermittlung (Verkehrswert) von Wohnungseigentum. Dabei steht das direkte Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen vergleichbarer Eigentumswohnungen im Vordergrund.
Das **Ertragswertverfahren** wird als stützendes Verfahren angewandt, da nach dem Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht.
Als weiteres unterstützendes Verfahren wird das **indirekte Vergleichswertverfahren** mithilfe des Immobilienrichtwertes durchgeführt.

Sowohl bei Vergleichs-, Ertragswert- als auch bei indirekten Vergleichswertverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen
- Abweichende Ertragsverhältnisse
- Sonstige Wertbeeinflussungen

5 Bodenwertermittlung

5.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).
Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).
Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).
Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).
Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).
Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **235,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Geschossflächenzahl	=	0,8

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	III
Geschossflächenzahl	=	0,9

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**235,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.03.2025	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	235,00 €/m²	
Lagewert	170	170	×	1,00	
Fläche	0,8	0,9	×	1,01	98,7/97,2
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	×	1,00	100/100
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**rd.**	**237,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**rd.**	**237,00 €/m²**	
Fläche	×	1.146,00 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	271.602,00 €	
Miteigentumsanteil 1/12	**=**	**22.634,00 €**	
	rd.	**23.000,00 €**	

Der **Miteigentumsanteil** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 insgesamt **23.000,00 €**.

6 Vergleichswertverfahren

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungsstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten zu verwenden, wie z.B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen usw.
Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Für die Verkehrswertermittlung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Vergleichspreise) aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Die Auswahlkriterien der Stichprobe aus dem Kreis Lippe lassen sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	**Bereich**
Kaufzeitpunkt	2022 - 2024
Nutzung	Wohnungseigentum
Lage	Lage
Baujahr	1958 - 1974

Das Kaufpreisdatum als wertrelevante Abweichung in den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes vom Wertermittlungsobjektes, wird in der Tabelle, siehe unten, berücksichtigt.
Für die Anpassung wurden im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Indices benutzt (01. Januar 2020 = 100).

Die zum Vergleich genannten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.
Die vollständigen Adressen sind der Sachverständigen bekannt, müssen aber anonymisiert wiedergegeben werden.

Adresse	**Kaufpreis**	**WFL**	**Baujahr**	**Preis pro qm**	**Fälligkeit**	**Index**	**indizierter Preis pro qm**
Lage	95.000	64	1961	1.438	Mär 22	90,00	1.294
Lage	89.000	75	1970	1.187	Jun 22	84,40	1.002
Lage	95.000	75	1972	1.260	Aug 22	84,90	1.070
Lage	92.500	63	1961	1.422	Nov 22	90,60	1.288
Lage	90.000	64	1960	1.352	Mär 23	93,10	1.259
Lage	65.000	71	1958	909	Jun 23	94,40	858
Lage	105.000	66	1961	1.399	Aug 23	96,40	1.349
Lage	88.000	72	1974	1.216	Aug 23	96,40	1.172
Lage	62.700	65	1958	946	Sep 23	97,10	919
Lage	60.000	64	1958	930	Okt 23	100,00	930
Lage	60.000	64	1958	860	Dez 23	102,30	880
Lage	82.000	71	1958	1.060	Jan 24	99,26	1.052
Lage	72.900	62	1960	1.129	Jan 24	99,26	1.121
Lage	98.000	67	1973	1.423	Mär 24	97,10	1.382
Lage	70.000	668	1968	1.000	Mär 24	97,10	971
Lage	70.000	63	1971	1.111	Apr 24	98,50	1.094
Lage	99.000	65	1961	1.454	Apr 24	98,50	1.432
Lage	65.000	64	1960	1.008	Mai 24	99,26	1.001
Lage	69.000	64	1960	1.071	Mai 24	99,26	1.063
Lage	73.500	64	1958	1.141	Jun 24	100,00	1.141
Summe							22.277

arithmetischer Mittelwert							**1.114**
Median							**1.107**
Standardabweichung							**167**

Quelle: Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Lippe und der Stadt Detmold

Die einfache Berechnung des Mittelwertes sagt noch nichts aus über die Qualität der Berechnung und vor allem über die Genauigkeit des Mittelwertes, und ob der berechnete Wert auch das Datenmaterial richtig widerspiegelt. Hierzu bietet die mathematische Statistik Berechnungen an, die objektiv die Qualität eines Mittelwertes erkennen lassen und standardmäßig in jedem Vergleichswertverfahren zwingend erforderlich sind.

Die Standardabweichung wurde nach folgender Formel berechnet:

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n} (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

Daraus ergibt sich eine Standardabweichung von: 167

Mit der Standardabweichung ist ein mathematischer Bezug zum Mittelwert zu schaffen. Hier wird die einfache Standardabweichung als Spanne genutzt.

Bei einem Mittelwert von rd. 1.250 und einer Standardabweichung von 520 ergeben sich folgende Abweichungen zwischen Bewertungsobjekt und Vergleichsobjekten:

1.114 + 167= 1.281
1.114 - 167 = 947

Folgende Werte liegen innerhalb dieser Spanne:

Adresse	Kaufpreis	WFL	Baujahr	Preis pro qm	Fälligkeit	Index	indizierter Preis pro qm
Lage	89.000	75	1970	1.187	Jun 22	100,00	1.187
Lage	95.000	75	1972	1.260	Aug 22	100,00	1.260
Lage	88.000	72	1974	1.216	Aug 23	100,00	1.216
Lage	82.000	71	1958	1.060	Jan 24	100,00	1.060
Lage	72.900	62	1960	1.129	Jan 24	100,00	1.129
Lage	70.000	668	1968	1.000	Mär 24	100,00	1.000
Lage	70.000	63	1971	1.111	Apr 24	100,00	1.111
Lage	65.000	64	1960	1.008	Mai 24	100,00	1.008
Lage	69.000	64	1960	1.071	Mai 24	100,00	1.071
Lage	73.500	64	1958	1.141	Jun 24	100,00	**1.141**
Summe							11.183
arithmetischer Mittelwert							**1.118**

Dies ergibt einen arithmetischen Mittelwert des Kaufpreises von: rd. **1.118 €.**

Auf das zu bewertende Wohnungseigentum bezogen, ergibt sich daraus ein Vergleichswert in Höhe von:

1.118 € x 67,50 m²	= 75.465,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 2	+ 1.000,00 €
Wertminderung aufgrund des baulichen und energetischen Zustandes, s. Seite 4	- 8.000,00 €
ergibt	= 68.465,00 €

Vergleichswert **rd. 70.000,00 €**

7 Ertragswertermittlung

7.1 Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert ermittelt

- aus dem ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 28 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 33 ImmoWertV maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren) oder

- aus dem nach § 28 kapitalisierten Reinertrag Abs. 1 und dem nach § 40 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbstständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 29 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Der Ertragswert eines Grundstückes ist die Summe der Barwerte aller Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich zu erzielenden Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die marktüblich erzielbaren Erträge für die Wohnungen werden aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht abgeleitet.

Wohn- und Nutzfläche
Die anrechenbare Wohnfläche der Wohnung 2 beträgt **67,50 m².**

Ertragsverhältnisse
Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Hier sind auch Objekte heranziehbar, die nicht in der gleichen Gemeinde, sondern in ähnlich gelagerten Gemeinden gelegen sind.

Die Wertermittlung ist auf die **marktübliche Nettokaltmiete** abzustellen.

Miete für Wohnflächen
Lt. Grundstücksmarktbericht der Stadt Detmold wird für Wohnungen in Lage mit einem Lagewert von 160, einem Baujahr von 1970 und einer WFL von 70 m² eine Miete in Höhe von **5,30 €** genannt.

Aufgrund der Wohnungsgröße, des Baujahres, des Lagewertes sowie besonderer Beschaffenheit (z.B. vorhandene Loggia) ergibt sich eine Mietspanne zwischen 4,8 und 6,5; im Mittel 5,95 €.

Mietableitung

Unter Berücksichtigung der o.g. Werteinflüsse hält die Sachverständige folgende mtl. Nettokaltmiete für marktüblich erzielbar:

- **5,70** €/**m²** für WHG 2

Bewirtschaftungskosten
Diese werden entsprechend der im Grundstücksmarktbericht dargestellten Einzelwerte (unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren) angesetzt.

Instandhaltungskosten

Lt. Grundstücksmarkbericht ist von 13,75 €/m² Wohnfläche/Jahr auszugehen, vorausgesetzt, Schönheitsreparaturen werden von den Mietern getragen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden gemäß Grundstücksmarktbericht mit jährlich rd. 351 €/Wohnung (Wohnungseigentum) angesetzt.

Mietausfallwagnis

Unter Beachtung von Lage und Zustand des aufstehenden Gebäudes wird ein Ansatz von 2 % des Rohertrages für Mischnutzung.

Betriebskosten

Im vorliegenden Fall ist bei reiner Wohnnutzung eine Berücksichtigung nicht gegeben.

BWK-Anteil	Kostenanteil	Kostenanteil (€/m² WFL)	Kostenanteil insgesamt (€)
Verwaltungskosten		351,00	351,00
Instandhaltungskosten		13,75 (x 67,50 m²)	928,00
Mietausfallwagnis	2% (vom Rohertrag)		92,00
Summe			**1.371,00**

Liegenschaftszinssatz
Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Restnutzungsdauer und Lage berücksichtigt.
Der Liegenschaftszins 2024 für Wohnungseigentum in Detmold wird mit **1,9** genannt.

Der Liegenschaftszinssatz ist u.a. abhängig von

- der Marktsituation des Grundstücksteilmarktes des zu untersuchenden Objektes,
- dem Gebäudealter (Baujahr) und -zustand,
- der Lage des Objektes aus immobilienwirtschaftlicher Sicht
- der Ertragslage und Wirtschaftlichkeit

Aufgrund der Objektart, Lage, Miete und Wohnfläche ergibt sich durch die Auswertung der Regressionsanalyse aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 ein Liegenschaftszinssatz von **2,7 %**.

Gewählt wird ein Liegenschaftszins von **2,7 %**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Instandhaltungsrücklage
Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Instandhaltungsrücklage für das gesamte Objekt betrug zum 01.04.2025 rd. 1.700,00 €.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 227,00 € und setzt sich wie folgt zusammen:

- Instandhaltungsrücklage für Wohnung 2: 25,00 €
- Energie- und Hausnebenkosten: 121,50 €

Wie bereits erwähnt, sind Investitionen erforderlich, für die die bestehende Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen wäre daher eine Sonderumlage notwendig. Der bauliche und energetische Zustand der Immobilie wurde teilweise bereits im Mietansatz berücksichtigt. Darüber hinaus wird im Ertragswertverfahren ein zusätzlicher Betrag in Höhe von **5.000,00 €** wertmindernd angesetzt.“

7.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
WHG 199	Wohnen	67,50		5,70	385,00	4.617,00
Summe		**67,50**	**-**		**385,00**	**4.617,00**

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**4.617,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	**–**	**1.371,00 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**3.246,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens 2,7 % von 23.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)	**–**	**621,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**2.625,00 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,7 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	**x**	**15,3**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**40.163,00 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**23.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**63.163,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**63.163,00 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, siehe Seite 23	-	**5.000,00 €**
Das Sondernutzungsrecht wurde im Mietansatz berücksichtigt	**+**	**1.000,00 €**
	=	**59.163,00 €**
Ertragswert rd.		**60.000,00 €**

8 Wertermittlung mithilfe des Indirekten Vergleichswertverfahrens

(mittels Immobilienrichtwert)

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold u. a. für Wohnungseigentum Immobilienrichtwerte ermittelt. Diese werden aus Kaufpreisen als lagetypischer Wert abgeleitet.
Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Nicht enthalten sind Nebengebäude, besondere Einrichtungen sowie eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden). Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist. Die Umrechnungskoeffiizienten wurden, wie auch die Immobilienrichtwerte, im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.
Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Lippe hat zum Stichtag 01.01.2024 den Immobilienrichtwert für die Zone, in der die Bewertungsfläche liegt, zu **1.360,00** €/m² Wohn- und Nutzfläche ermittelt.
Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf folgende Merkmale - jeweils mängelfrei und ohne Nebengebäude und Garagen:

Lage und Wert	**Vergleichsobjekt**	**Bewertungsobjekt**
Gemeinde	Detmold	Detmold
Immobilienrichtwert	1.360 €	1.360 €
Beschreibende Merkmale (Gebäude)		
Teilmarkt	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
Lagewert	160	170
Klasse	1	2
Wohnfläche	75 m²	67,5 m²
Baujahr	1983	1964
Alter	40	63
Ausstattung	mittel	mittel
Beschreibende Merkmale (Grundstück)		
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei

Abweichungen in den Merkmalen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht sind, lassen sich für die Merkmale Lagewert, Baugrundstücksfläche, Gebäudeart, Optischer Eindruck, Alter und Wohnfläche, die Immobilienrichtwerte wie folgt anpassen:

	1.360,00 €				
	a		**b**		**b/a**
Merkmal	**Immobilien-richtwert**	**Umrechnungs-koeffizienten**	**Objekt**	**Umrechnungs-koeffizienten**	
Lagewert	160	94,0	160	94,0	1,000
Wohnfläche	75 m²	100,0	67,5 m²	98,7	0,987
Alter	40	100,0	63	80,6	0,806
Klasse	1	100,0	2	96,1	0,961
Gesamtumrechnungskoeffizient					**0,764**
Umgerechneter Immobilienrichtwert			1.360 €/m² x 0,76 =	1.033,60	
Vergleichswert				**1.033,00 €/m²**	

Damit ergibt sich der Immobilienrichtwert zu 67,5 m² x 1.033 €/m² Wohnfläche = 69.728,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sondernutzungsrecht Stellplatz	+	1.000,00 €
Wertminderung Investitionskostenanteil	-	8.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	62.728,00 €
Vergleichswert		**rd. 65.000,00 €**

9 Verkehrswert

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	direkter Vergleichswert	indirekter Vergleichswert	Ertragswert
Wohnungseigentum	70.000,00 €	65.000,00 €	60.000,00 €
Summe	**70.000,00 €**	**65.000,00 €**	**60.000,00 €**

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV.

Die Sachverständige ermittelt den Verkehrswert des 1/12 Miteigentumanteils an dem Grundstück

Gemarkung	Lage
Flur	15
Flurstück	863
	Mozartstraße 2, 4 32791 Lage

verbunden mit dem Sondereigentum WHG 2

zum Wertermittlungsstichtag **14.03.2025**

mit rd. **65.000 €**

Dies entspricht rd. 960,00 €/m² der gesamten Wohnfläche und einem Rohertragsvervielfältiger von 11,5.

Plausibilisierung: *Lt. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe und der Stadt Detmold liegt der Durchschnittspreis für Wohnungseigentum in der Altersklasse 1950 - 1974, und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 72 m², bei 1.325 €/m².*

Detmold, den 08. April 2025

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. Martina Kraus, ö.b.u.v.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Der Auftragnehmer haftet nicht für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen ebenfalls nicht der Haftung.

10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WoFlV:
Wohnflächenverordnung, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

LBO:
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

DIN 277:
Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

GEG:
Gebäudeenergiegesetz

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

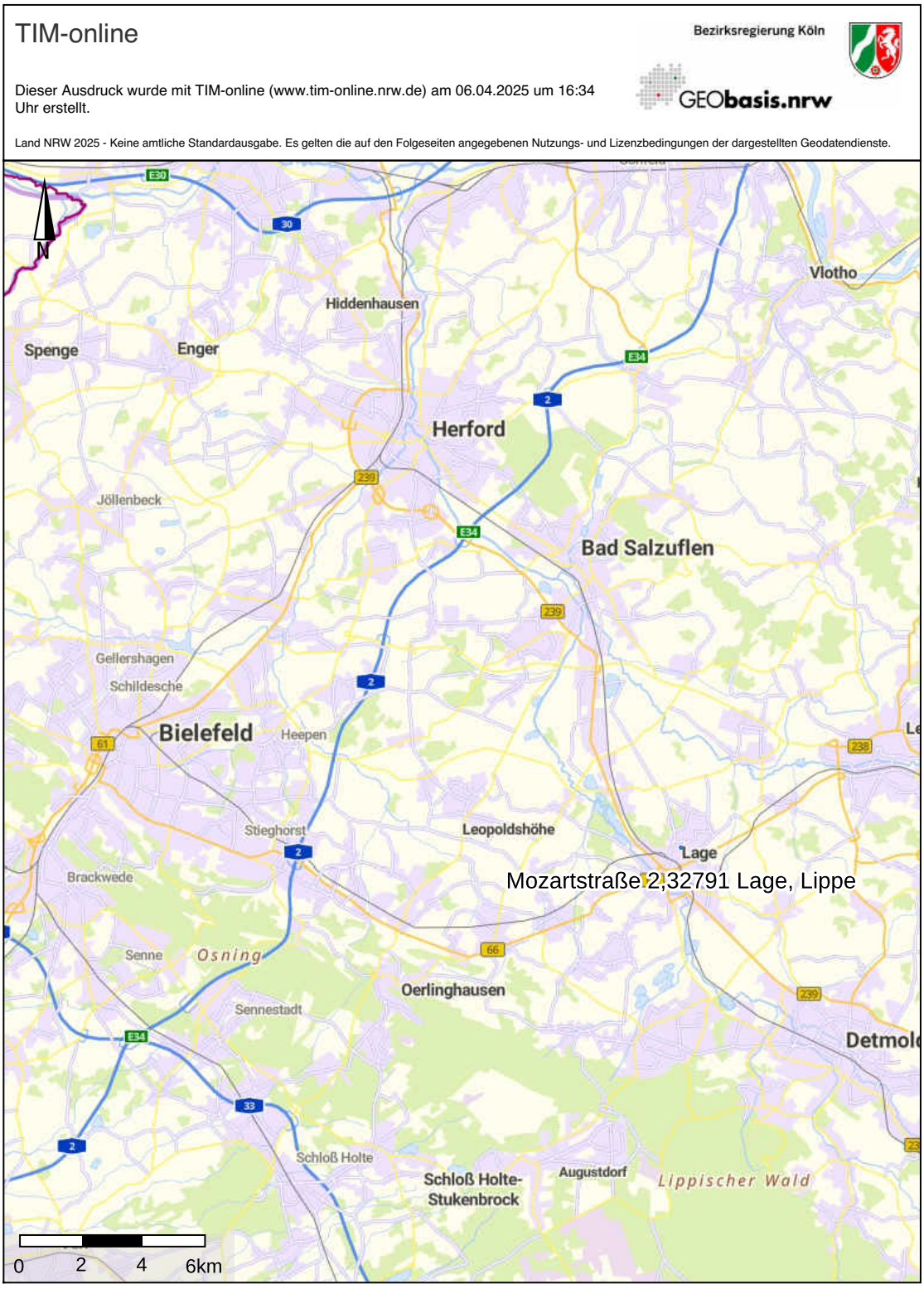
[1] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV

[2] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold [Hrsg.]: Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe

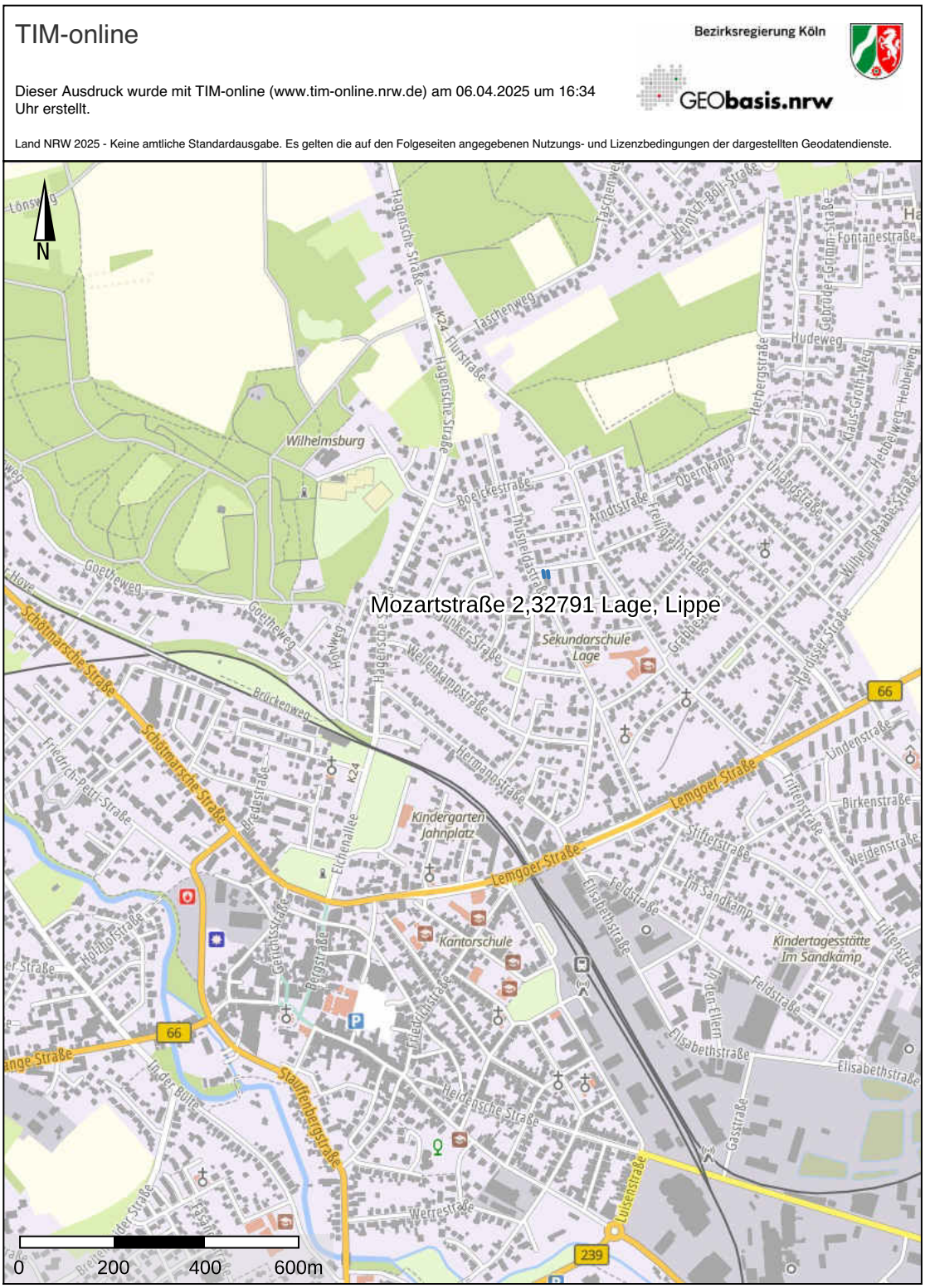
Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01 2 Übersichtskarten
Anlage 02 Luftbild
Anlage 03 Auszug aus dem Liegenschaftskataster und -buch
Anlage 04 Erläuterungen zum Bodenrichtwert
Anlage 05 Erläuterungen zum Immobilienrichtwert
Anlage 06 Genehmigungs- und Bauantragspläne
Anlage 07 Fotodokumentation

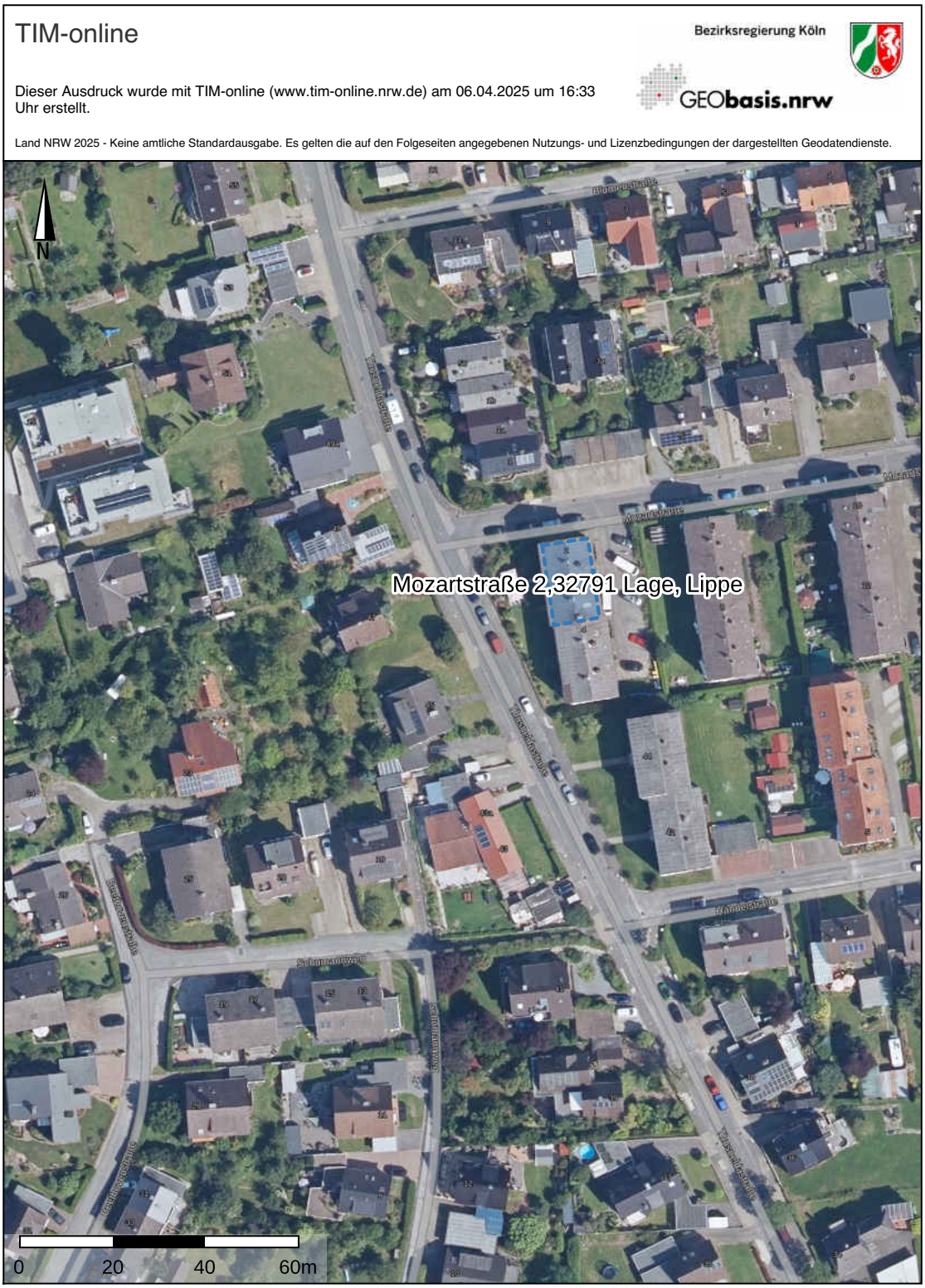
Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 2: Luftbild



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Vermessung und Kataster Lippe
Katasteramt

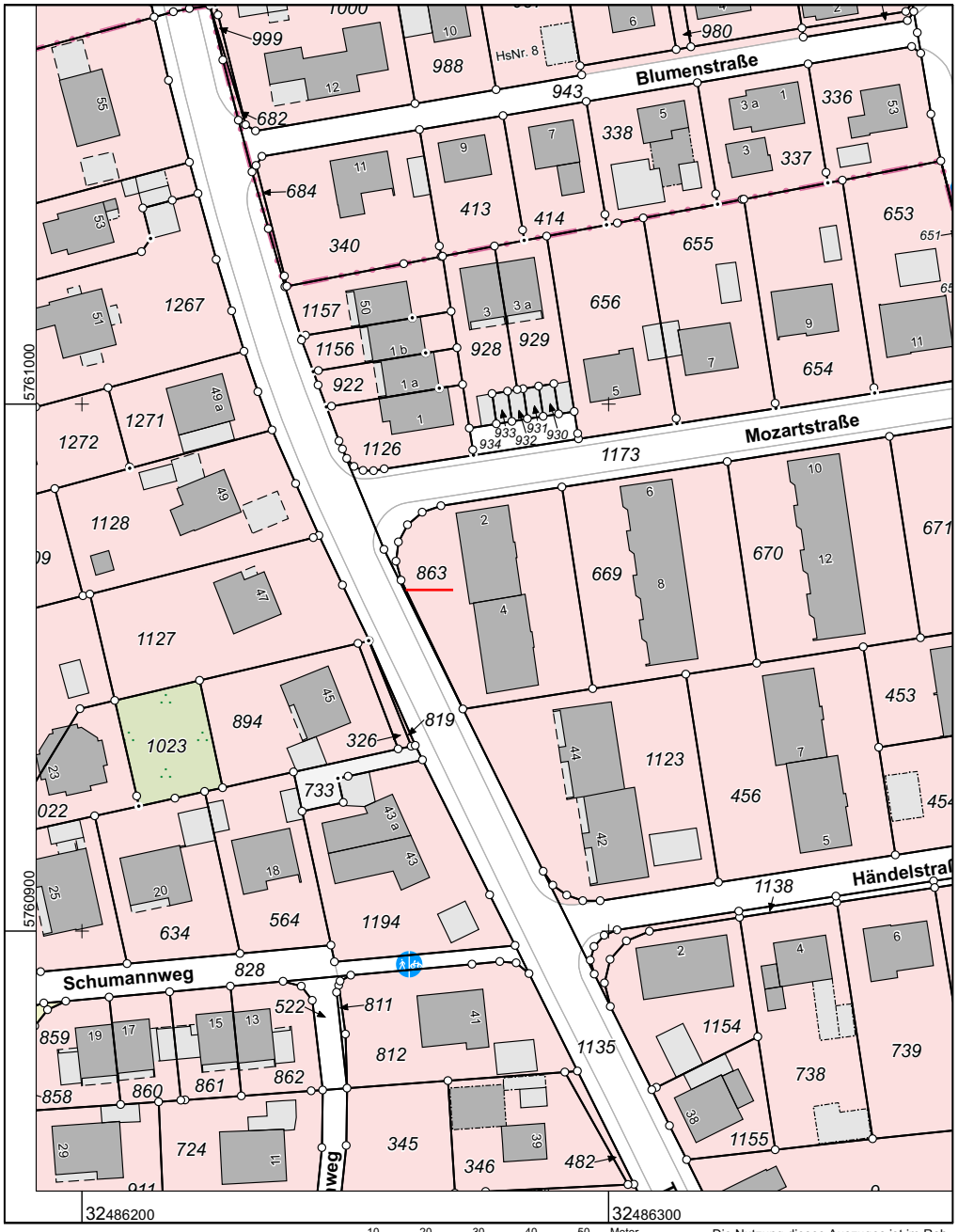
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 863
Flur: 15
Gemarkung: Lage
Mozartstraße 2, Lage u.a.

Erstellt: 04.02.2025
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Anlage 3: Eigentumsnachweis

Kreis Lippe
Katasteramt

Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Bestandsnachweis NRW

04.02.2025

Grundbuchblatt 11177, Grundbuchbezirk 052005 Lage
Amtsgericht 2303 Detmold

Angaben zum Eigentum

Eigentümer: 3

Laufende Nummer: 1
Wohnungs-/Teileigentum 1/12 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. 2
Grundstücksfläche: 1 146 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 863, Flur 15, Gemarkung 2005 Lage

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05766040 Lage Kreis Lippe Regierungsbezirk Detmold
Lage:	Mozartstraße 2 Mozartstraße 4
Fläche:	1 146 m²
Tatsächliche Nutzung:	1 146 m² Wohnbaufläche

Der Auszug ist maschinell erstellt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug enthält Informationen, die datenschutzrechtlichen Vorgaben unterliegen. Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (3) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach §§ 33 und 34 DSG NRW verfolgt.

Anlage 4: Erläuterungen zum Bodenrichtwert

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 2024-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Mozartstraße 14, 16.

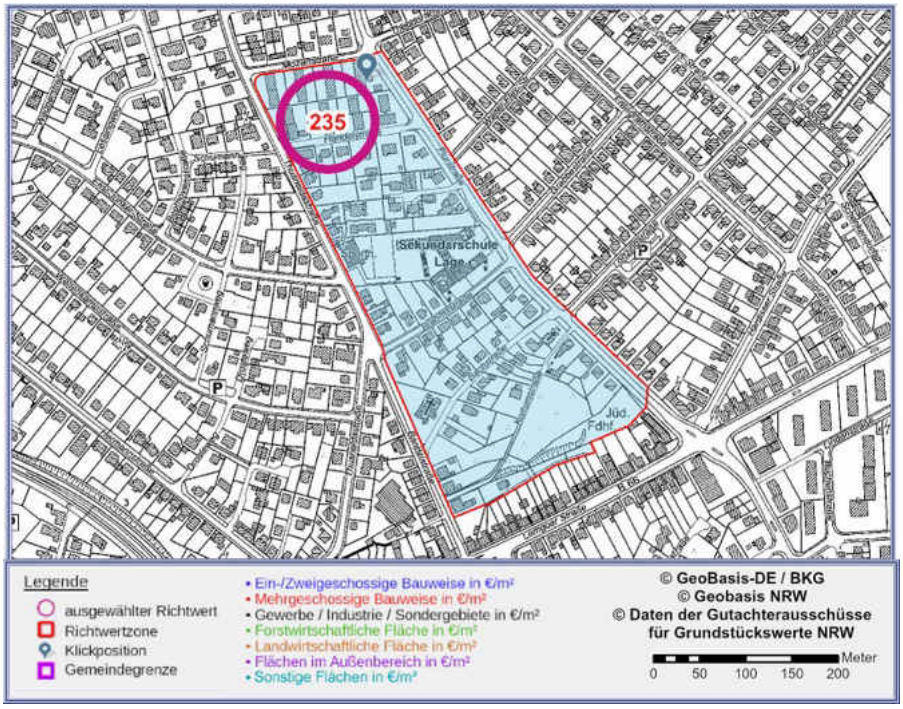


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 06.04.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -

Anlage 4: Erläuterungen zum Bodenrichtwert

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	Lage
Postleitzahl	32791
Gemarkungsname	Lage
Ortsteil	Lage
Bodenrichtwertnummer	4090005
Bodenrichtwert	**235 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	260 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	150

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines 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 Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

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

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

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 Beitragssatzungen.

Anlage 5: Erläuterungen zum Immobilienrichtwert

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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

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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2024

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

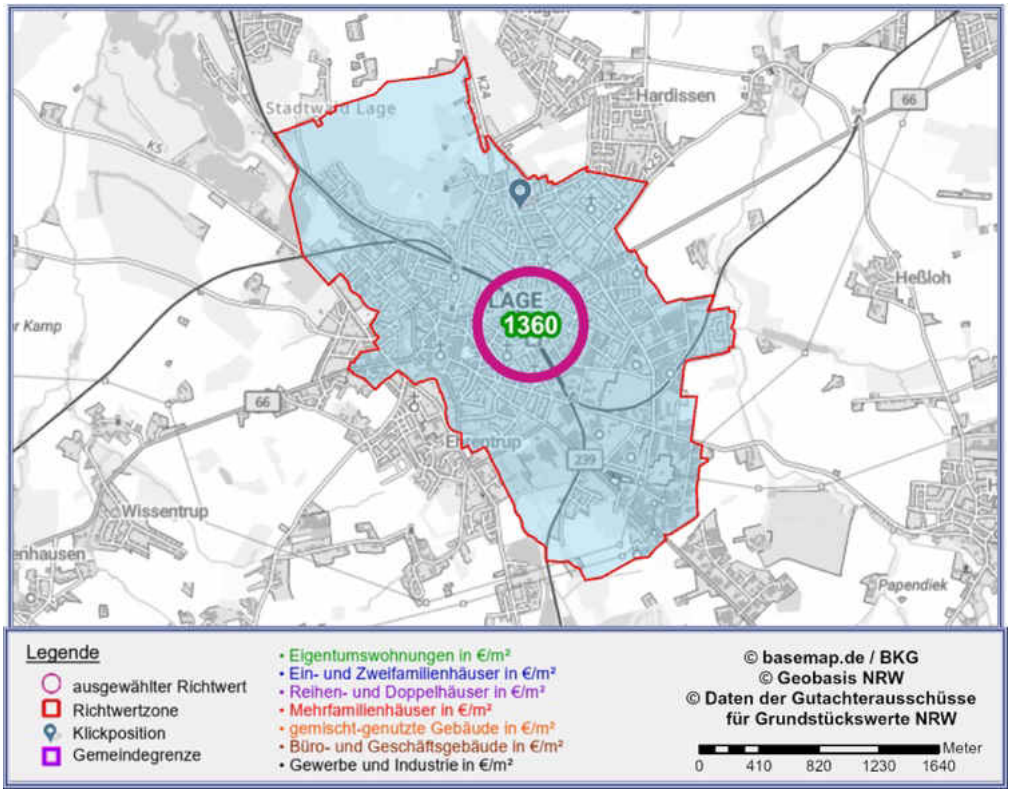


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 06.04.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
- 1 -

Anlage 5: Erläuterungen zum Immobilienrichtwert

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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

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

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Ortsteil	Lage
Immobilienrichtwertnummer	2314091
Immobilienrichtwert	**1360 €/m²**
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1983
Wohnfläche	75 m²
Ausstattungsklasse	mittel
Anzahl der Geschosse	1-2
Alter	40 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragfrei
Boden-/Lagewert	160 €/m²

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.

Hierfür stellen die Gutachterausschüsse Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung. Diese können unter „Örtliche Fachinformationen anzeigen" eingesehen und heruntergeladen werden. Weichen die Eigenschaften der Immobilie stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab, ist die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sachverständig einzuschätzen.

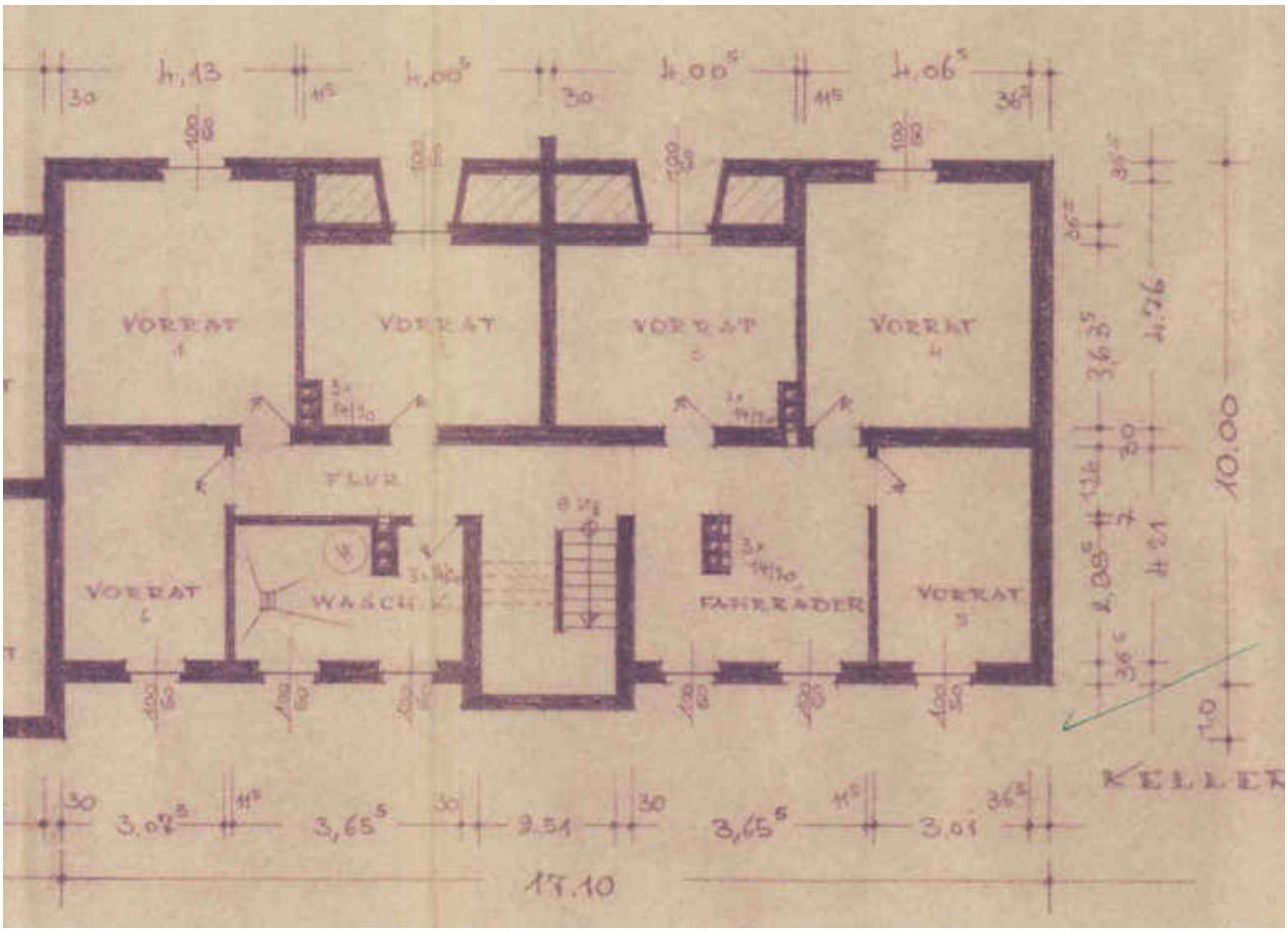
Das Lagemerkmal des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Immobilienrichtwertzahl im pdf-Ausdruck visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Immobilienrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Bereitstellung

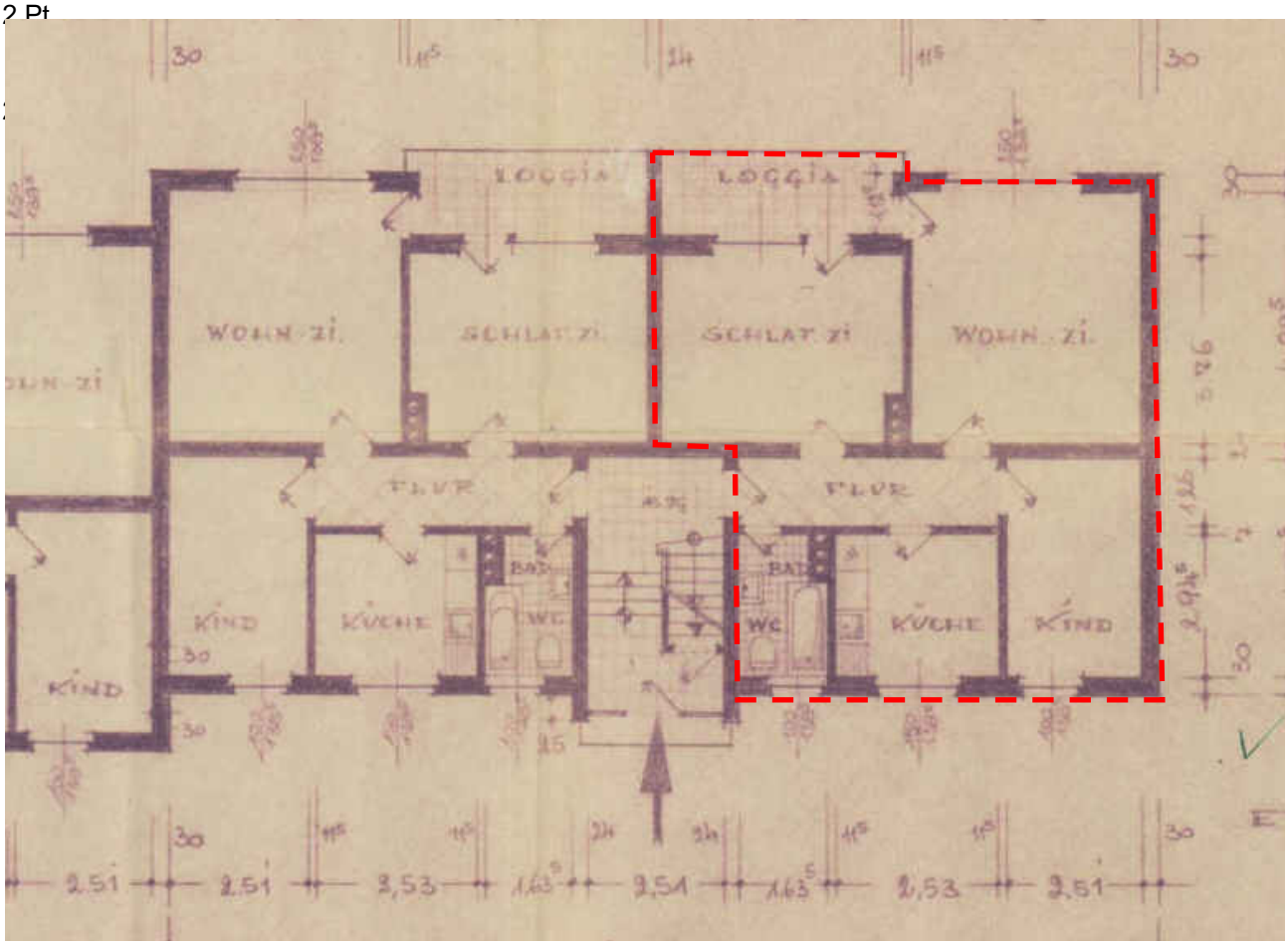
Immobilienrichtwerte werden in www.boris.nrw.de bereitgestellt. Durch Klick in die Karte werden die wertrelevanten Merkmale in einem neuen Fenster angezeigt. Hier besteht dann die Möglichkeit, den Immobilienrichtwert in Form eines pdf-Dokuments abzurufen. Der Abruf von Immobilienrichtwerten ist kostenfrei.

Anlage 6: Genehmigungs- und Bauantragspläne

Grundriss Kellergeschoß und Erdgeschoß

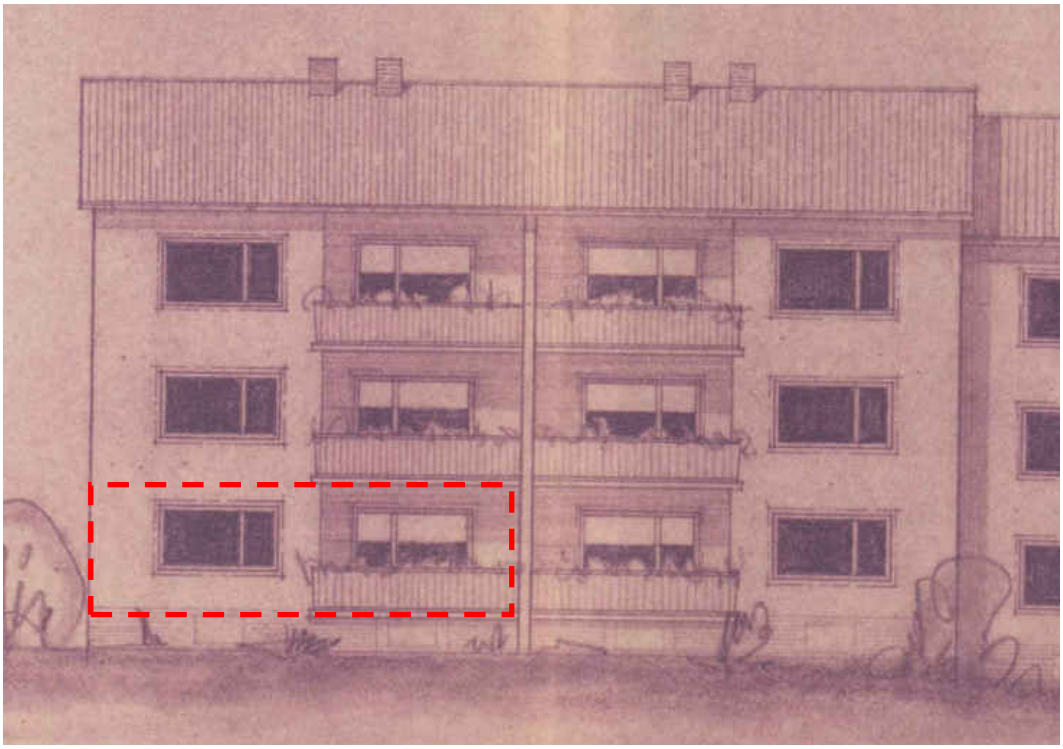


2 Pf

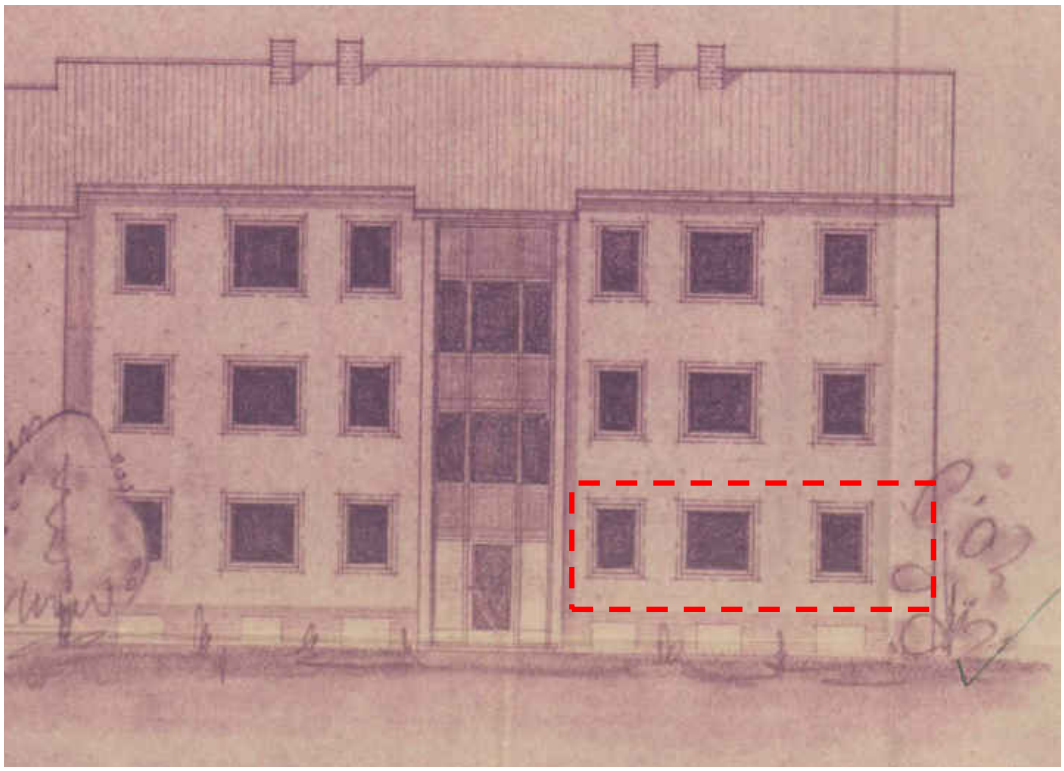


Anlage 6: Genehmigungs- und Bauantragspläne

Ansichten



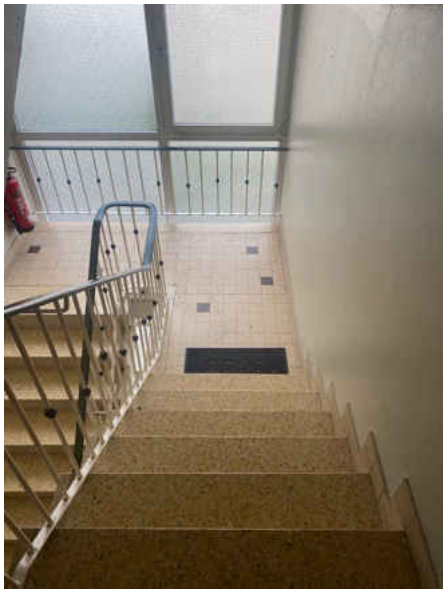
Ansicht von Westen



Ansicht von Osten

Anlage 7: Fotos

Ansicht von Westen



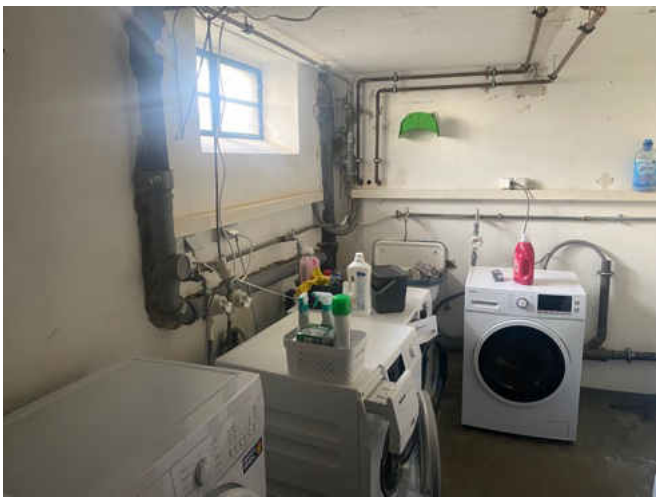
Treppenhaus

Ansicht von Nordosten

Hauseingang

Ansicht von Nordwesten

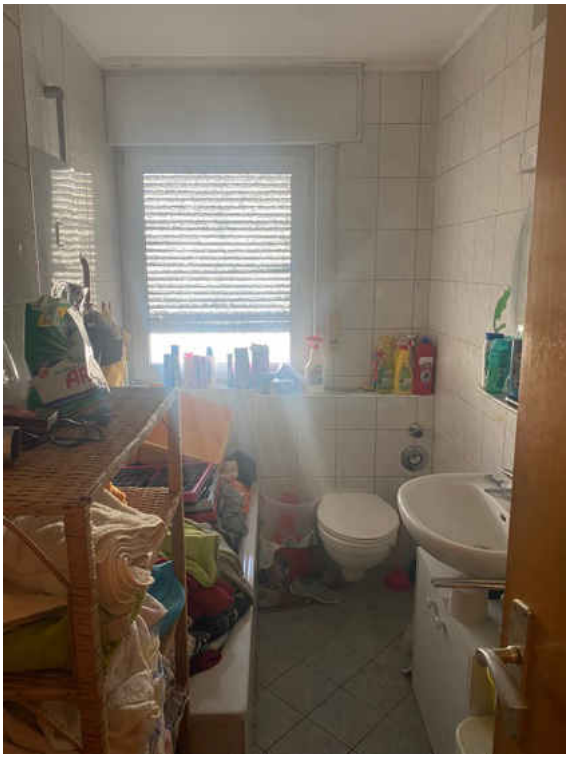
Anlage 7: Fotos



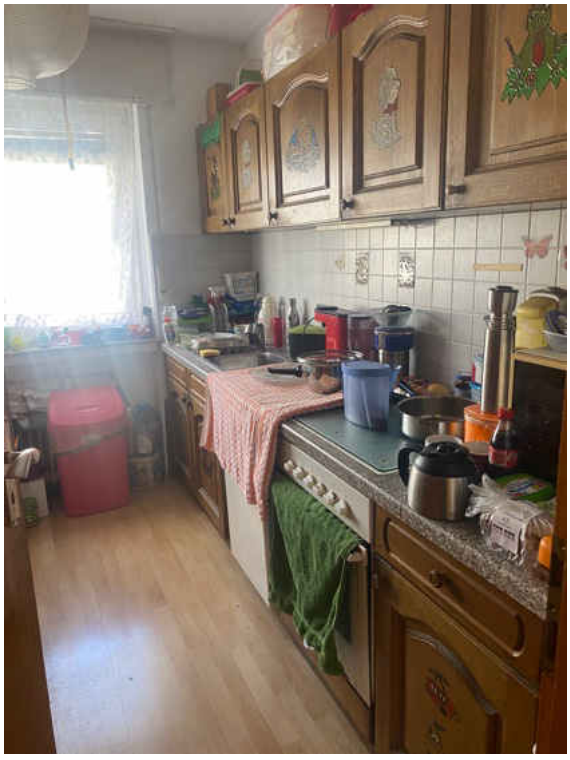
Waschküche

Heizung

Sicherungskasten



Bad



Küche

Anlage 7: Fotos

Putzschäden an Nordfassade

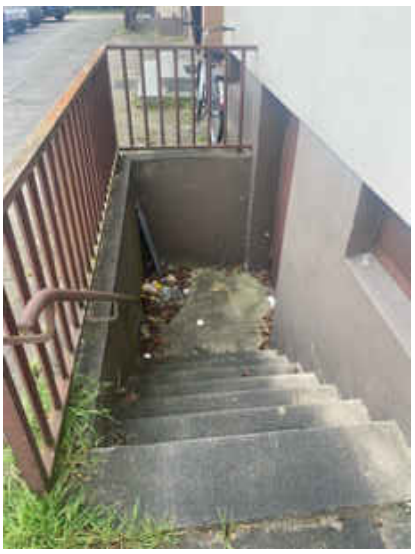
Korrosionsbedingte Schäden

fehlender Anstrich Balkongeländer

Versottung Schornstein

Laminat schadhaft

Fassade mit Rissbildung



Außentreppe