



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

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 021 K 054/23
Datum 02.04.2024
Register 2024/0100
ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

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

Zwangsvorsteigerung

Gegenstand

Amtsgericht
Teileigentumsgrundbuch von
Blatt

Detmold
Detmold
25668

über bebaute und unbebaute Grundstücke
in

Detmold
Stadtmitte
Elisabethstraße 24

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

15. März 2024

Verkehrswert

90.000 €



Gliederung

1.0 **Auftrag**

1.1 Ortsbesichtigung

2.0 **Beschreibung der Lage**

2.1 Bezeichnung der Lage
2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung
2.3 Eigentümer
2.4 Grundstück
2.5 Bauliche und sonstige Nutzung
2.6 Infrastruktur

3.0 **Zustandsmerkmale**

3.1 Merkmale des Grund und Bodens
3.2 Merkmale der baulichen Anlagen
3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
3.4 Merkmale der Außenanlagen

4.0 **Wertermittlung**

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

5.0 **Erläuterungen**

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

6.0 **Anlagen**

6.1 Bilder	
6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	
6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
6.4 Auszug Liegenschaftskataster	
6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
6.6 Baupläne / Skizzen	
6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
6.8 Auszug Verträge	
6.9 Sonstiges	



1.0 Auftrag

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

Auftrag vom 04.01.2024

Aktenzeichen 021 K 054/23

1.1 Ortsbesichtigung

Datum 15.02.2024

Anwesende Nur
Roland Murschall

Besichtigung Ich konnte das Objekt nur von außen besichtigen.
war zur Besichtigung nicht erschienen

Datum 15.03.2024

Anwesende Nur
Roland Murschall

Besichtigung Ich konnte das Objekt nur von außen besichtigen.
war zur Besichtigung nicht erschienen



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Elisabethstraße 24
Gemeinde/Stadt	Detmold

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Teileigentumsgrundbuch von	Detmold
Blatt	25668
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch
Lfd.Nr. 5

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Teileigentumsgrundbuch von	Detmold
Grundbuchblatt	25668
Miteigentumsanteil am Grundstück	14.930/100.000
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Detmold
Flur	31
Flurstück	78
Lage	Elisabethstraße 24
Gesamtgröße	362 Gebäude- und Freifläche



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild

Das Grundstück befindet sich westlich vom Detmolder Stadtkern im Bahnhofsviertel. Dieser Stadtteil wurde in der Gründerzeit entwickelt und in der Umgebung befinden sich im Wesentlichen vergleichbare Wohnhäuser, teilweise mit gewerblicher Nutzung.

Entfernungen vom Grundstück:

Der Ortskern von Detmold (Rathaus) etwa 0,9 km;
eine Apotheke etwa 0,4 km;
ein Einkaufsmarkt etwa 0,7 km;
eine Grundschule etwa 2,5 km;
ein Gymnasium etwa 0,9 km;
eine Bushaltestelle etwa 0,1 km;
der Bahnhof in Detmold etwa 0,3 km;
die A2 Ostwestfalen-Lippe etwa 24,8 km.

Vor- und Nachteile der Lage

Eingeschränkt ruhige Wohnlage am Innenstadtrand

Besondere Bodenverhältnisse

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

Entwicklungsfähigkeit

Entsprechend §34 BauGB

Straße

Üblich ausgebauter innerstädtische Verbindungsstraße



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	
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte Rang 188 in NRW von 396 je Einwohner 24.771 €		
Straßenanbindung	Die Autobahn A2 ist in etwa 30 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Bielefeld, Herford und Altenbeken		
Nächste Großstadt	Bielefeld, Paderborn		
Kindertagesstätte	In der Nachbarschaft		
Schulen	In Detmold befindet sich ein wesentliches Schulangebot		
Einkaufsmöglichkeit	In Detmold		
Medizinische Versorgung	In Detmold		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



DIPLOM-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche
Bebauungsplan	Liegt nicht vor
Regelung nach BauGB	§34 (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile)
Zulässige Nutzung	<p>Regelt §34 BauGB in Verbindung mit §6 BauNVO (so meine Rechtsauffassung)</p> <p><i>(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</i></p> <p><i>(2) Zulässig sind</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>1. Wohngebäude,</i><i>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</i><i>3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</i><i>4. sonstige Gewerbebetriebe,</i><i>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</i><i>6. Gartenbaubetriebe,</i><i>7. Tankstellen,</i><i>8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen



DIPLO.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Grundstücksart	Eckgrundstück
Zuschnitt	Fast rechteckig
Max. Länge	Etwa 25 Meter
Max. Tiefe	Etwa 15 Meter
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 130 Meter

Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas
--------------------	-----------------------

Entwässerung	Mischwasserkanalanschluss vorhanden
--------------	-------------------------------------

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

Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen nicht mehr an
--	----------------------

Baulasten	Liegen nicht vor
-----------	------------------

Grundbucheintragungen

Begünstigungen
Belastungen in Abt. II

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n.vor
Es liegen drei Eintragungen vor
Lfd. Nr. 1 Gebäudeabstandsverpflichtung

Der Eigentümer hat sich durch Vertrag vom 15.09.1905
verpflichtet, das Grundstück an der Grenze des Grundbesitzes
Art. 1912 in einer Breite von 2 Metern unbebaut zu lassen.
Eingetragen auf Antrag vom 15.09.1905 am 30.09.1905 und
umgeschrieben am 04.10.1967;

Lfd. Nr. 2

Die sub.Nr. 1 eingetragene Baubeschränkung bezieht sich nach
der Verhandlung vom 31.03.1908 nur auf den Raum zwischen
den Häusern die auf den früheren Grundstücken zur Zeit
errichtet sind. Eingetragen am 09.04.1908 und umgeschrieben
am 04.10.1967;

sind hierher übertragen am 01.07.1996.

Lfd. Nr. 7 Anordnung der Zwangsversteigerung



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Zu diesem Zeitpunkt kann nicht beurteilt werden, welche Rechte in Abt. II des Grundbuchs im Verfahren der Zwangsversteigerung bestehen bleiben und welche Rechte untergehen. Deshalb habe ich auftragsgemäß keine Bewertung vorgenommen!

Beiträge für Hausanschlüsse

Wasser	Als bezahlt unterstellt
Strom	Als bezahlt unterstellt
Erdgas	Als bezahlt unterstellt

Immissionen

Waren am Ortstermin nicht wesentlich feststellbar

Bindungen

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

Altlasten

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

Bodenverunreinigungen

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

Schmutzwasserkanaldichtigkeit

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



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Wohnung V, Nebenhaus

Baujahr	Haupthaus 1905 Anbau 1908
Nutzung/Zweckbestimmung	Das Gebäude hat 3 Wohnungen und 2 gewerbliche Einheiten laut Teilungsurkunde
Bauweise	
Kellerausführung	Vollkeller im Haupthaus
Vollgeschosse	Erd- und zwei Obergeschosse im Haupthaus, Erd- und Obergeschoß im Anbau
Dachgeschoß	Ausgebaut
Konstruktion	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente aus Naturbruchstein unterstellt
Tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Naturbruchstein und Ziegelstein unterstellt Ziegelstein unterstellt
Nicht tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Leichtmauerwerk, Trockenbauwände Leichtmauerwerk, Trockenbauwände
Feuchtigkeitssperren	
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Drainage	Keine sichere Aussage möglich



DIPLO.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Dachausführung

Dachform

Historische Walmdächer mit Türmen und Gestaltungselementen aus dem Klassizismus und dem Jugendstil, insbesondere am Anbau

Konstruktion

Traditionelle Nadelholzkonstruktion unterstellt

Dachhaut

Tonfalzziegel, im Wesentlichen noch aus der Bauzeit

Entwässerung

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Dämmung

Schwer einschätzbar

Treppen

Konstruktion

Traditionelle Holztreppen im Haupthaus, im Anbau (Sondereigentum) eingestemmte Holztreppe vom Erdgeschoss über das Obergeschoss zum Dachgeschoss, wahrscheinliches Baujahr 1996

Belag

Holz

Geländer

Holz

Decken

über Kellergeschoss

Kappendecke laut Auskunft

über Erdgeschoss

Traditionelle Holzbalken mit Füllung und Dielung

über Obergeschosse

Traditionelle Holzbalken mit Füllung und Dielung

Fenster/Außentüren

Rahmen/Flügel

Sanierte und lasierte Holzfenster mit Zwei-Scheiben Verglasung (geschätzte 25 Jahre)

im Nutzbereich

Rollläden/Sonnenschutz

Kein baulicher Sonnenschutz vorhanden

Fassade

Zweilagiger Außenputz aus der Bauzeit mit Zierelementen und Farbbebeschichtungen

Innenwandbekleidungen

im Nutzbereich

Innenputz mit Farbbebeschichtungen unterstellt

im Wohnbereich

Innenputz mit Tapeten

im Bad/Toilette

Wandfliesen, raumhoch, vor etwa 25 Jahren einfach saniert



DIPLO.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Deckenbekleidungen

im Nutzbereich
im Wohnbereich

Farbbeschichtungen unterstellt
Innenputz auf Putzträger mit Farbbeschichtungen/Tapeten

Dachbekleidungen

im Nutzbereich
im Wohnbereich

Trockenbaukonstruktionen mit
Farbbeschichtungen / Tapeten / Holzbekleidungen unterstellt
Trockenbaukonstruktionen mit
Farbbeschichtungen / Tapeten / Holzbekleidungen unterstellt

Fußböden

im Nutzbereich
im Wohnbereich
in den Bädern und Toiletten

Estrich unterstellt
Einfache Oberböden auf Holzdielung unterstellt
Wie Wandfliesen

Innentüren

im Nutzbereich
im Wohnbereich

Metall- und Holztüren unterstellt
Sanierte Holztüren um etwa 1996 erkennbar

Abwasserinstallation

der Steigestränge
der Anschlussleitungen

Sanierte Kunststoffleitungen unterstellt
Sanierte Kunststoffleitungen unterstellt

Wärmeinstallation

Energieträger
Wärmeerzeugungsanlagen
Heizflächen
Leitungsnetz
Dämmung

Erdgas
Zentralkessel, Baujahr ist mir nicht bekannt
Fertigradiatoren Stand 1996
Stand 1996 im Sondereigentum
Keine sichere Aussage möglich

Bäder und Toiletten

Standardausstattung für die Bäder im EG und im DG
zum Zeitpunkt 1996 im Sondereigentum

**WERTGUTACHTEN**

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Warmwasserbereitung

Energieträger/Erwärmung	Dezentral, als Durchlauferhitzer, soweit erkennbar
Rohrnetz Warm/Kaltwasser	Stahlrohre (unterstellt)
Dämmung	Keine sichere Aussage möglich
Sanitärporzellan/Wannen/Duschen	Standardausstattung um 1996
Armaturen	Standardausstattung um 1996

Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung	Standardausstattung um 1996 Automatensicherungen, übliche Anzahl von Stromkreisen
Brennstellen	Standardausstattung um 1996
Steckdosen	Standardausstattung um 1996
Telekommunikation	Standardausstattung um 1996
Schwachstrom	Standardausstattung um 1996

Wertverbesserungen

Keine

Vermietung

Offensichtlicher Leerstand

Sanierungsbedarf

- > Behebung der Mängel
- > Verbesserung
 - Kellerdecke
 -
 - Fenster
 - Dach
- > Verbesserung der Luftdichtigkeit
- > Kontrolle und Beseitigung von Schäden an den Feuchtigkeitssperren in den Bereichen
 - Wände horizontal und vertikal,
 - Sockel
- > Fassade
- > Sonnenschutz, je nach Anspruch
- > Fenster, je nach Anspruch
- > Der Innenausbau, je nach Anspruch
 - > Wandbekleidungen
 - > Deckenbekleidungen
 - > Dachbekleidungen
 - > Fußbodenbeläge
 - > Innentüren
 - > Bäder



DIPLOM-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

- > Der technische Ausbau
 - > Abwasseranlagen, Überprüfung empfohlen
 - > Wasseranlagen, Überprüfung empfohlen
 - > Wärmeerzeugung, Überprüfung
- > Die Außenanlagen
 - > Geländebearbeitung
 - > Wege und Straßen

Baulicher Zustand	Mäßig
Energieausweis	Liegt nicht vor, ich schätze um 250-300 kW/m ² Jahr
Nicht erfasste Bauteile	Eingangsbauwerke
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Nebengebäude	Keine
WEG Hausverwaltung	Mölling und Kampeter, Lage
Instandhaltungsrücklage	Etwa 26.700 € insgesamt zum 31.12.2022



3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt hier

Baumängel / Bauschäden

- > Instandhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum an verschiedenen Bauteilen insbesondere Dach und Fassade
- > Deutliche Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum an fast allen Bauteilen

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätzungen

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulisten Entfällt

Grundbucheintragungen Abt. II Ohne Bewertung, auftragsgemäß
Erschließungsbeiträge Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

- > Ich konnte das Sondereigen- und das Gemeinschaftseigentum nur von außen besichtigen. Die Angaben basieren auf meiner damaligen Ortsbesichtigung für das Gericht am 13.07.2022. Ich gehe von keinen wesentlichen Änderungen aus. Wahrscheinlich hat aber der Abnutzungsgrad in der Zwischenzeit deutlich zugenommen, soweit das durch die Fenster erkennbar war.
- > Das Teileigentum (V) ist eigentlich nach Teilungsurkunde gewerblich zu nutzen. Es besteht aber eine Nachtragsgenehmigung als Wohnung.



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

-> Das Teileigentum (V) verfügt über eine interne Treppe, die alle Geschosse miteinander verbindet. Dafür ist auch eine Baugenehmigung erwirkt worden. Aber die Teilung und die Abgeschlossenheit ist nicht angepasst worden. Das ist aber eigentlich notwendig.

-> Die Fläche im Dachgeschoss wurde überall als Abstellraum genehmigt, wird aber als Aufenthaltsraum (Schlafen) nach §46 BauO NRW genutzt. Das ist nicht zulässig. Der zwingend notwendige zweite Rettungsweg fehlt. Für alle Nutzungen, die nach §46 keine Aufenthaltsraumqualität haben, darf diese Fläche aber genutzt werden. Ob der zweite Rettungsweg geschaffen werden kann, hängt von einer Baugenehmigung und der geänderten Teilung ab.

3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser Erdgas
Kanäle	Mischwasserkanalanschluss vorhanden
Hofbefestigungen	Einfach befestigte Stellplätze
Grundstückseinfriedung	Kaum vorhanden
Gartenanlagen	Kaum vorhanden



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses				zum Mischgebiet Lagewert	1.1.2024 450,00 € 220,00 €
Ausgangswert		450,00 €			
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €			
Zwischenwert		450,00 €			
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €			
Korrektur Baugrundstücksfläche	0,0%	0,00 €			
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €			
Korrektur Zuschnitt	0,0%	0,00 €			
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €			
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €			
Korrektur Ausnutzung	13,5%	60,75 €			
Bodenwert rechnerisch		510,75 €			
Geschätzter Bodenwert					
Bauland		511,00 €			

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	78	362	511,00 €	184.982 €
Summe		362		184.982 €
Miteigentumsanteil am Grundstück 14.930 / 100.000		54,0		27.618 €
Gesamtsumme Bodenwert		54,0	gerundet	27.600 €
Bodenwert nur Bauland	f. Ertragswert	54,0	gerundet	27.600 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf eine WGFZ von 0,8 normiert. Überschlägliche vorhanden sind 2,2. Die Modifikation habe ich nach den Angaben im Marktbericht vorgenommen.

**4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse**

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

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Instandhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum an verschiedenen Bauteilen insbesondere Dach und Fassade	Markteinfluss, geschätzt	-15.000 €
Deutliche Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum an fast allen Bauteilen	Markteinfluss, geschätzt	-15.000 €

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 Bodenschätzungen

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

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**Baulasten**

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

Grundbucheintragungen Abt. II

Ohne Bewertung, auftragsgemäß	Bewertung	0 €
-------------------------------	-----------	-----

Erschließungsbeiträge

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

**4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung**

Ich konnte das Sondereigen- und das Gemeinschaftseigentum nur von außen besichtigen. Die Angaben basieren auf meiner damaligen Ortsbesichtigung für das Gericht am 13.07.2022. Ich gehe von keinen wesentlichen Änderungen aus. Wahrscheinlich hat aber der Abnutzungsgrad in der Zwischenzeit deutlich zugenommen, soweit das durch die Fenster erkennbar war.

Das Teileigentum (V) ist eigentlich nach Teilungsurkunde gewerblich zu nutzen. Es besteht aber eine Nachtragsgenehmigung als Wohnung.

Das Teileigentum (V) verfügt über eine interne Treppe, die alle Geschosse miteinander verbindet. Dafür ist auch eine Baugenehmigung erwirkt worden. Aber die Teilung und die Abgeschlossenheit ist nicht angepasst worden. Das ist aber eigentlich notwendig.

Die Fläche im Dachgeschoss wurde überall als Abstellraum genehmigt, wird aber als Aufenthaltsraum (Schlafen) nach §46 BauO NRW genutzt. Das ist nicht zulässig. Der zwingend notwendige zweite Rettungsweg fehlt. Für alle Nutzungen, die nach §46 keine Aufenthaltsraumqualität haben, darf diese Fläche aber genutzt werden. Ob der zweite Rettungsweg geschaffen werden kann, hängt von einer Baugenehmigung und der geänderten Teilung ab.

Markteinfluss, geschätzt -10.000 €

Markteinfluss, geschätzt -5.000 €
der Rechtsunsicherheit

Markteinfluss, geschätzt -2.500 €

Markteinfluss, geschätzt -7.500 €

Besondere objekspezifische Grundstücksmerkmale **-55.000 €**



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

4.3 Außenanlagen

		Zeitwert geschätzt
<u>Außenanlagen</u>	<u>Zeitwert</u>	gerundet
Wasseranschluss	anteilig	250 €
Elektroanschluss	anteilig	250 €
Erdgasanschluss	anteilig	350 €
Entwässerungsanlagen	anteilig	350 €
Pflasterflächen	anteilig	100 €
Gartenanlagen	o.Wertansatz	0 €
		1.300 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1905	
Fiktives Baujahr	1971	
Tatsächliches Alter	119	
Fiktives Alter	53	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	27	
Stichtag der Wertermittlung	15.03.2024	
Index auf Basis 2010	179,10	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude IV/2023 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	Nutzfläche	m ²	Einzelwert	Wert
Haupthaus		101,56	1.250 €	126.950 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				126.950 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	15.3.2024		1.7910	227.400 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	227.400 €
Alterswertminderung	linear		-66,3%	-150.700 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile	anteilig		s. Aufstellung	500 €
Nebengebäude			Entfällt	0 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Entfällt	0 €
Außenanlagen			anteilig	1.300 €
Vorläufiger Sachwert	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	78.500 €
	Bodenwert		s.Ermittlung 4.1	27.600 €
Vorläufiger Sachwert				106.100 €
Sachwertfaktor			30,0%	31.800 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	137.900 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	(BOG s.Ermittlung) 4.2			-55.000 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Sachwert			gerundet	83.000 €

**DIPLO.-ING. ROLAND MURSCHALL****Architekt und Sachverständiger**

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

**WERTGUTACHTEN**

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Anlagen zur Sachwertermittlung

Ermittlung der BGF / WGFZ		Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Haupthaus					
	EG	16,00	11,00	1,00	176,00
	OG1	16,00	11,00	1,00	176,00
	OG2	16,00	11,00	1,00	176,00
	DG	16,00	11,00	0,75	132,00
Anbau					
	EG	9,33	5,85	1,00	54,58
	OG1	9,33	5,85	1,00	54,58
	DG	9,33	5,85	0,75	40,94
Summe					810,10
Baugrundstück					362,00
WGFZ					2,24

Gebäudestandard nach Anlage 1 ImmoWertV**Wohnung V, Nebenhaus**

Bauteile	Erläuterungen	Standard-Stufen-Einschätzung	Wägungs-Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		1,00	23,0%	0,2300
Dach		2,00	15,0%	0,3000
Fenster und Außentüren		3,00	11,0%	0,3300
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		2,50	11,0%	0,2750
Fußböden		2,00	5,0%	0,1000
Sanitäreinrichtungen		3,00	9,0%	0,2700
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		3,00	6,0%	0,1800
Summe		100,0%		2,2900

Hinweise

Keine



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Modernisierungsgrad

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leistungssysteme	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbau	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	0,0
Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,2500
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV		2,6250
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,5250

Hinweise

Keine



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag		15.03.2024
Baujahr	Wohnhaus	1905
Baujahr	Anbau	1908
Teilsanierung		1996
Baujahr gewichtet		1971
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		53 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		27 Jahre
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		27 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		0 Jahre
<hr/>		
Anzusetzende Restnutzungsdauer		27 Jahre

Hinweise

Nach sachverständigem Ermessen habe ich das relative Alter zum Ende der Teilsanierung auf 25 Jahre geschätzt.

Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2023 ist keine Bestimmungstabelle des Anpassungsfaktors für Eigentumswohnungen herausgegeben worden. Ich schätze:

<u>Objektspezifischer Sachwertfaktor</u>	<u>§39 ImmoWertV</u>	<u>geschätzt</u>	<u>30,0%</u>
--	----------------------	------------------	--------------

Hinweise

Keine



DIPLO.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

<u>Rohertrag</u>	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohertrag im Jahr
Teileigentum V	7,05 €	101,56	716,00 €	8.592 €
Rohertrag			716,00 €	8.592 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	101,56	13,50 €	1.371 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	1	412 €	412 €
Mietausfallwagnis	V. Rohertrag	2,00%	8.592 €	172 €
Bewirtschaftungskosten			22,75%	1.955 €
Reinertrag				6.637 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			2,50%	
Restnutzungsdauer			27	
Zinsfuß			1,0250	
Barwertfaktor			19,46	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	129.200 €
Abgezinster Bodenwert				
Bodenwert	27.600 €			
Diskontierungsfaktor	0,5134			
Ertragswert ohne BoG's			gerundet	14.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		(BOG s.Ermittlung) 4.2		-55.000 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Ertragswert			gerundet	88.000 €



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnfläche

Erdgeschoss

	Flur	4,760	2,415	1,00	11,50
		-2,750	1,100	1,00	-3,03
		-0,520	1,315	1,00	-0,68
		-0,400	0,300	1,00	-0,12
	Bad	3,135	2,480	1,00	7,77
	Abst.	1,480	2,480	1,00	3,67
	Schlafen	3,555	5,040	1,00	17,92

Obergeschoss

	Flur	4,230	2,415	1,00	10,22
		-4,230	1,100	1,00	-4,65
		-0,520	1,100	1,00	-0,57
	Kochen	4,230	2,480	1,00	10,49
	Wohnen	4,120	5,040	1,00	20,76
		2,750	0,250	0,50	0,34
		-0,400	0,300	1,00	-0,12

Dachgeschoss

	Abstellraum	8,520	5,040	1,00	42,94
		-4,260	1,100	1,00	-4,69
		-0,520	1,100	1,00	-0,57
		-5,220	0,750	1,00	-3,92
		-5,220	1,000	0,50	-2,61
		-3,300	0,600	1,00	-1,98
		-3,300	0,600	0,50	-0,99
		-0,400	0,300	1,00	-0,12

Teileigentum V

101,56



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Hinweise

Die Bestimmung der Wohnfläche ist in vielerlei Hinsicht schwierig und schwer zu bestimmen. Eigentlich müsste ich nach der Teilungsurkunde vorgehen und den Rückbau der internen Treppe unterstellen.

Das halte ich aber für nicht marktgerecht. Ich kann mir eine größere Kaufinteressentengruppe vorstellen, die dieses Teileigentum erwirbt und es als Wohnung nutzt.

Wahrscheinlich wird eine Einigung mit den übrigen Miteigentümern auf Änderung der Teilungsurkunde und der Abgeschlossenheit nicht so schwer werden. Dieses Sondereigentum ist in wesentlichen Teilen von den übrigen getrennt.

Ich habe die Wohnfläche aus den genehmigten Bauantrag ermittelt. Alle vorliegenden Pläne weisen den Ist-Zustand nur skizzenhaft aus. Für diese Wertermittlung ist diese Methode, insbesondere auch die Einschätzung des Dachgeschosses, noch hinreichend genau. Für alle übrigen Anwendungen ist ein exaktes örtliches Aufmaß mit Dokumentation erforderlich.



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2023 gibt es eine Ableitung für Eigentumswohnungen. Für das Jahr 2024 wurden modifizierte Werte herausgegeben. Das Verfahren wende ich an:

Merkmal	Musterobjekt aus dem GMB	Bewertungs-Objekt	Korrektur-Faktor
Ausgangswert	Detmold		1,5000
Lagewert	220,00 €	220,00 €	0,0000 (-0,00487 je 1 €)
Wohnfläche	75,00	101,56	-0,2843 (-0,010704 je m²)
Restnutzungsdauer	45	27	0,3590 (-0,019944 j.J.)
Miete	5,50	7,05	0,9719 (+0,627 j.€)
Geschossklasse	1,00	1,00	0,0000
Ergebnis			2,5466
<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>		gewählt	<u>2,50%</u>

Hinweise

Ich habe den Wert gerundet übernommen.

**4.5.3 Ermittlung der Marktmiete anhand des Detmolder Mietspiegels 2021**

Merkmal	Faktor	Wohnung
Bessere Preislage	6,50 €	101,56
Öffentliche Infrastruktur	1,080	
Verkehrsanbindung	1,060	
Lärmbelästigung	1,000	
Gebäudezustand	0,970	
Gebäudeausstattung	1,000	
Geschossigkeit	1,000	
Energiebilanz	0,860 Durch SV unterstellt	
Wohnungsgröße	0,880	
Wohnungszustand	1,040 Anpassung SV	
Wohnungsausstattung	1,000	
Besondere Beschaffenheit	1,000	
Gesamtfaktor	0,874	
Miete laut Angaben je m ² WF SV	5,68 €	
5% Aufschlag, da fast eigenständig	5,96 €	
18% Aufschlag laut § 5 WiStG	7,04 €	
<u>Angesetzte Miete je m² WF</u>		<u>7,05 €</u>

Hinweise

Für den Ansatz der Marktmiete habe ich so vorgegangen:

1. Ich habe die ortsübliche Miete nach dem Mietspiegel ermittelt.
2. Nach einem Arbeitsblatt der AGVGA sind Einfamilienwohnhäuser mit einem Aufschlag zu belegen. Wegen der besonderen Situation (fast eigenständige Wohnung mit sep. Zugang) habe ich konservativ geschätzt.
3. Ich habe für jede ermittelte Miete die Max-Grenze nach WiStG ermittelt, da ich eine vollkommene Neuvermietung unterstelle.



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.

Im Marktbericht wurden Daten zur Umrechnung des Immobilienrichtwertes herausgegeben, die ich angewendet habe. Daraus ergibt sich folgender Vergleichswert:

	Immobilienrichtwert 2024	€/m ² WF	2.100 €
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs-Objekt	Ergebnis-Faktor
Lagewert	290	220	
Wohnfläche je Einheit	75	102	
Vollgeschosse	2	2	
Alter	40	119	
 Lagewert	113,78	105,14	0,9241
Wohnfläche je Einheit	100,00	102,62	1,0262
Vollgeschosse	100,00	100,00	1,0000
Alter	100,00	96,74	0,9674
 Gesamtfaktor			0,9174
objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m ² WF	1.927 €	
Wohnfläche	m ²	101,56	
Vergleichswert		gerundet	196.000 €
Nebengebäude		Entfällt	0 €
Vergleichswert ohne BoG's			196.000 €
 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	(BOG s.Ermittlung) 4.2	-55.000 €	
Selbständige Grundstücksteile		0 €	
 Vergleichswert	gerundet	141.000 €	

Hinweise

Dieses Teileigentum ist in vielerlei Hinsicht speziell. Plausibel ist das Einzelergebnis nicht.



4.7 Verkehrswert

Stichtag	15.3.2024		
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei	27.600	€
Sachwert		83.000	€
Ertragswert		88.000	€
Vergleichswert		141.000	€
Vorläufiger Verkehrswert	unbelastet	88.000	€
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert	gerundet	90.000	€
in Worten	neunzig-tausend		

Aufgestellt am
2. April 2024

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's, gerundet 145.000 €



DIPLO.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			13,56
Bodenfläche / m ² Nutzfläche			0,53
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	5,93%	9,55%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	4,58%	7,37%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		20,01%	33,25%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		0,19 €	31,36%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-3,84%	-5,68%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		-29,64%	-41,13%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-26,84%	-37,59%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		272 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	1.358 €	817 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	1.412 €	866 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	1.930 €	1.388 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.428 €	886 €



4.8 Begründung

Eigentumswohnungen werden üblicherweise nach Vergleichswerten bewertet.

Es liegen keine verwertbare **Vergleichspreise** vor. Deshalb habe ich den Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses angewendet. Das Ergebnis weicht doch erheblich vom Ertragswert ab. Es gibt berechtigte Zweifel an der Plausibilität.

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

Im **Ertragswertverfahren** habe ich die Miete anhand des Detmolder Mietspiegels und eigenen Beobachtungen bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Datenmaterial des Marktberichts ermittelt. Das Ergebnis dokumentiert die Denkweise eines sachlich kalkulierenden Kaufmanns. Insbesondere, wenn man die theoretische Rendite ohne Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet, wird das Ergebnis des geschätzten Verkehrswertes plausibel. Durch die hohen Abzüge, die die Objektrisiken widerspiegeln, werden die Werte ohne die BoG's wenig plausibel.

Ich habe mich entschieden, den Verkehrswert aus dem Ertragswert anzusetzen. Das Ergebnis des Vergleichswertes aus dem Immobilienrichtwert wird aus sachverständiger Sicht dieser Immobilie wenig gerecht.

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

An dieser Stelle kann ich auf die Besonderheiten des Objektes, die unter 3.2.7 beschrieben und unter 4.2.7 ermittelt wurden noch einmal hinweisen.

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs wurden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Die modifizierten Daten des Gutachterausschusses sind auf den 01.01.2024 projiziert, und deshalb waren keine weiteren Modifikationen notwendig.



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.

Bauteilzerstörende 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 Sachverständnis 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!



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	04.01.2024
- Richtwertkarte	26.03.2024
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	23.01.2024
- Auszug Bebauungsplan	Entfällt
- Kopie der Baupläne	Daten aus der kommunalen Bauakte
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Teilungserklärung
Grundstücksmarktbericht 2024	Für den Kreis Lippe



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

BauGB
BauNVO
BauONW
ImmoWertV
ImmoWertA
NHK2000
BGB
WoEigG

Baugesetzbuch
Baunutzungsverordnung
Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
Immobilienwertermittlungsverordnung
Normalherstellungskosten
Bürgerliches Gesetzbuch
Gesetz über das Wohnungseigentum und das
Dauerwohnrecht

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

DIN 277
DIN 277
WoFlV

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

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

Kleiber
Kleiber/Simon/Weyers
Vogels
Gerady/Möckel

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
WertV88
Grundstücks- und Gebäudebewertung Markt.
Praxis der Grundstücksbewertung



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.6	50 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	4 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	26.03.2024
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	23.01.2024
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten aus der kommunalen Bauakte
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Entfällt
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	2 Stück in Papierform 1 PDF-Ausgabe



5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

- 1) *Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*
- 2) *Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*
- 3) *Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*
- 4) *Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag 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 selbständigen nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

§ 42 ImmoWertV

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

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

**WERTGUTACHTEN**

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

§ 43 ImmoWertVNutzungsabhängiger 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.



DIPLO.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Erschließungskosten nach BauGB

§127 BauGB Absatz 2

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

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

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

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

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

**5.2 Erläuterungen Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****§8 ImmoWertV**

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(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. Bodenschätzten sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Besondere Ertragsverhältnisse

Nach § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Weichen die tatsächlichen Erträge davon ab, sind diese wertmäßig unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wertmäßig zu erfassen und zu berücksichtigen.

Baumängel / Bauschäden

Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt, insbesondere für Baumängel und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch **marktübliche Zu- oder Abschläge** berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Zur Klarstellung: es geht für dieses Merkmal darum Aufwendungen für außergewöhnliche Baumängel und Schäden unter der Berücksichtigung von Zustand, Alter und Restnutzungsdauer wertmäßig unter Marktbedingungen zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit werterhöhend. Ebenso sind Aufwendungen für übliche Instandhaltungsaufwendungen hier nicht zu berücksichtigen.

Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt. Das muss nicht zwingend bedeuten, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.

Bodenverunreinigungen

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

**WERTGUTACHTEN**

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Bodenschätz

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen (Keine Vorschläge) über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**Aus dem Grundbuch**

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

Aus Baulisten

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

Aus ausstehenden Erschließungsbeiträgen

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

Sonstige Wertbeeinflussungen

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

5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

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

Begriffserläuterungen**Wasseranschluss**

Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag

Stromanschluss

Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag

Erdgasanschluss

Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag

Weitere Anlagen

Entwässerungsanlagen, Beleuchtungsanlagen, Stützmauern, Einfriedungen, Zäune, Höfe, Wege, Stellplätze sowie Terrassen und sonstige Anlagen werden im Zeitwert angegeben.

Hinweis

Übliche Zier- und Nutzgärten sind im Bodenwert enthalten und werden nicht besonders berücksichtigt. Diese Anlagen erhöhen den am Markt zu erzielenden Grundstückswert nicht um ihren zweifellos bestehenden Wert. Außerdem sind gärtnerische Anlagen im hohen Maß individuell.

**5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes**Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

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

§36 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

§37 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

- (3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.



DIPLO.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

§38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungs-dauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln: Alterswertminderung = (GND-RND)/GND x 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

Die Ansätze beruhen auf den Angaben der NHK (Normherstellungskosten) oder auf Erfahrungswerte, die aus der Berufserfahrung als baubegleitender Architekt stammen.

Preise je m² BGF

Preise je m² WF



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

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 Grundstücksmarktmerkmale 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 Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§29 ImmoWertV

Allgemeines Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (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.



DIPLOM-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

§30 ImmoWertV

Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

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

§31 ImmoWertV

Reinertrag; Rohertrag

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

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

§32 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten

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

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

(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 vorübergehen-dem 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.



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

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



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Verwendung

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

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

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

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



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

6.1 Bilder



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V



Straßenansichten



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V



Außenansichten des Anbaus (Sondereigentum V)



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

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 2024-01-01

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht.



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Postleitzahl	32756
Gemarkungsname	Detmold
Ortsteil	Detmold
Bodenrichtwertnummer	2160013
Bodenrichtwert	450 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Betriebszustand	betragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	1
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	380 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Legebeurteilung	220

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 Lagerwert 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 atlantenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsitzungen, Lärmszenen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserbeziehungen 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 Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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 im Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertaussdruck 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.bons.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 Ausgleichsbeiträge 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.

Ausgabe gefertigt am 26.03.2024 aus BORIS-NRW

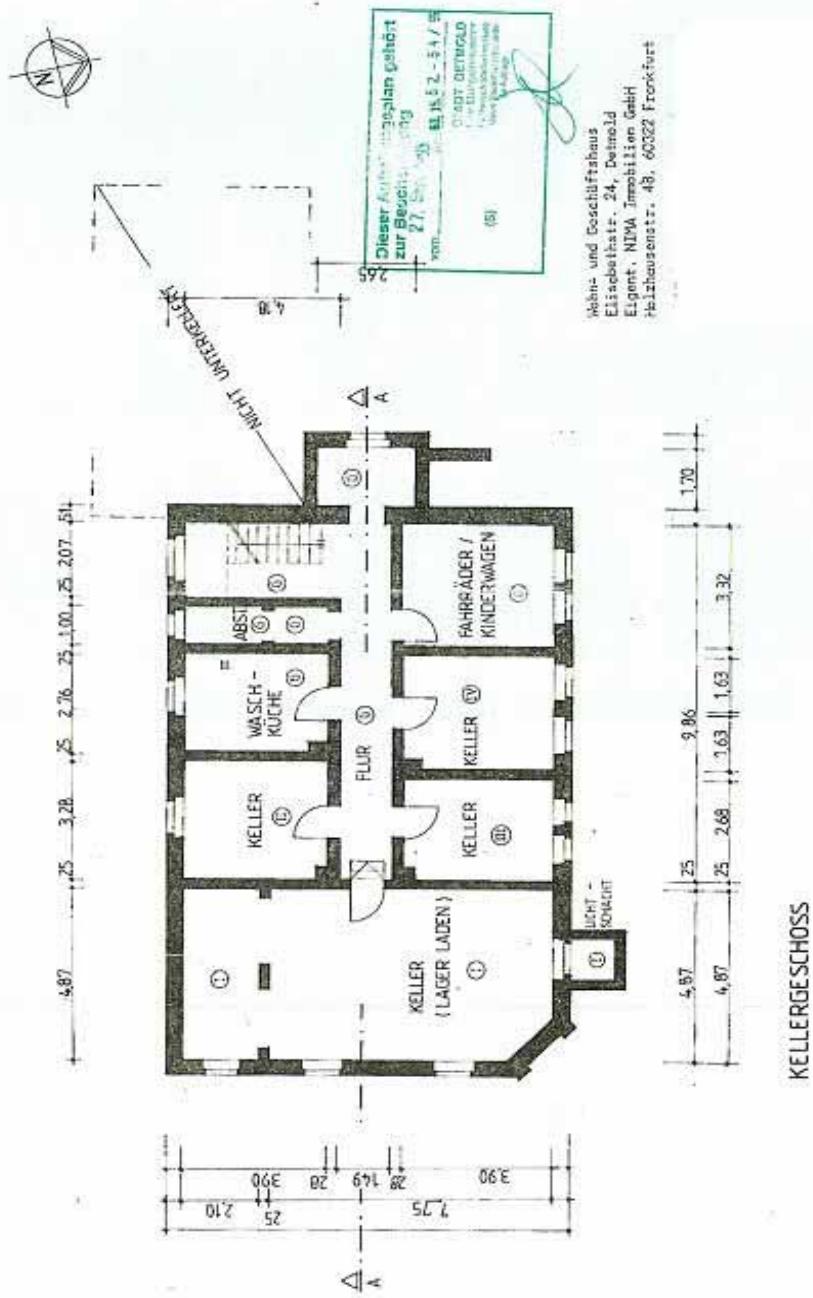
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



6.4 Auszug Liegenschaftskataster



6.6 Baupläne/Skizzen





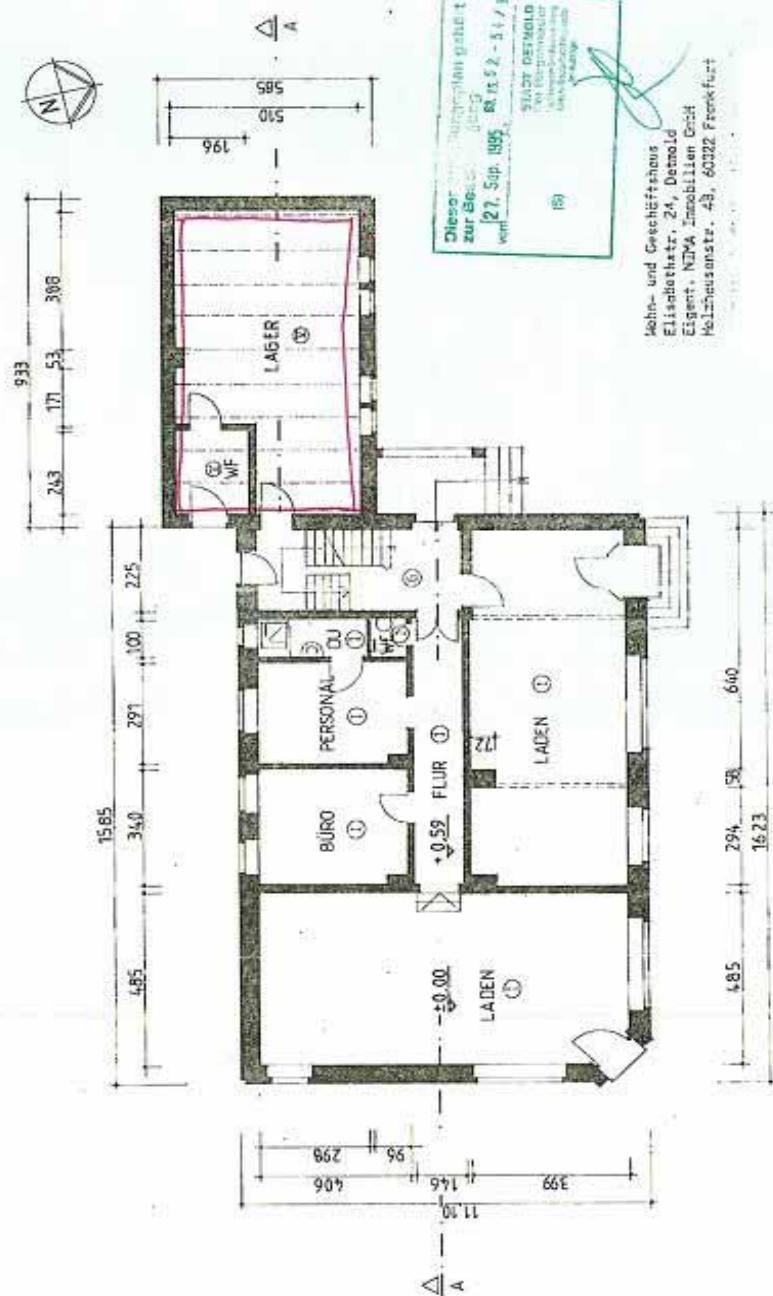
DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

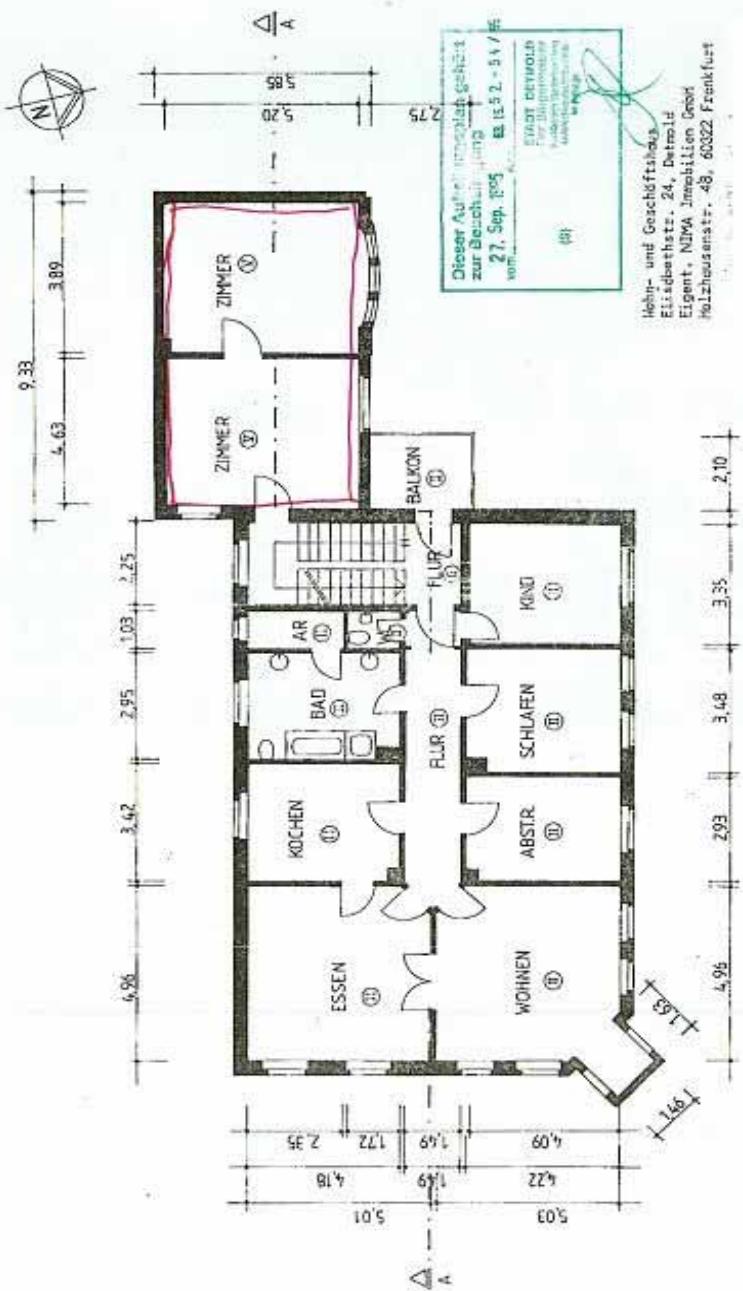
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

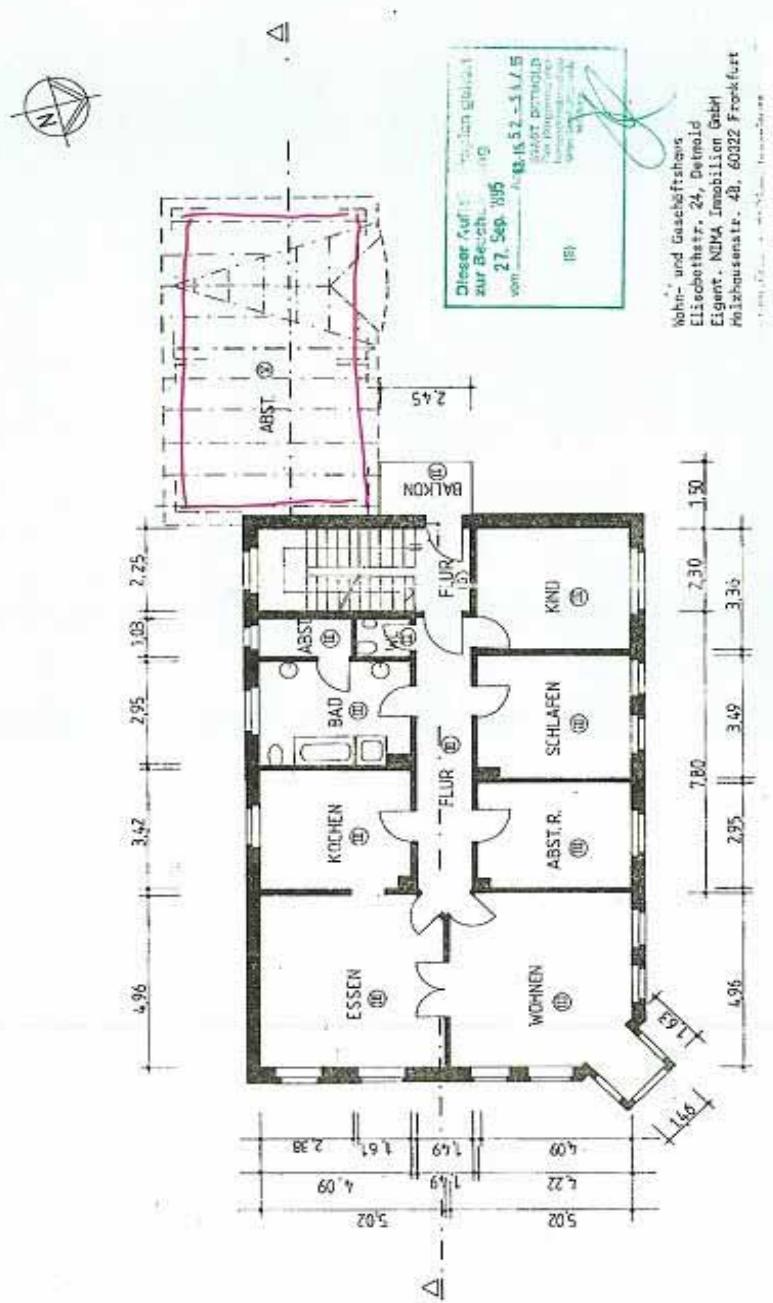
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

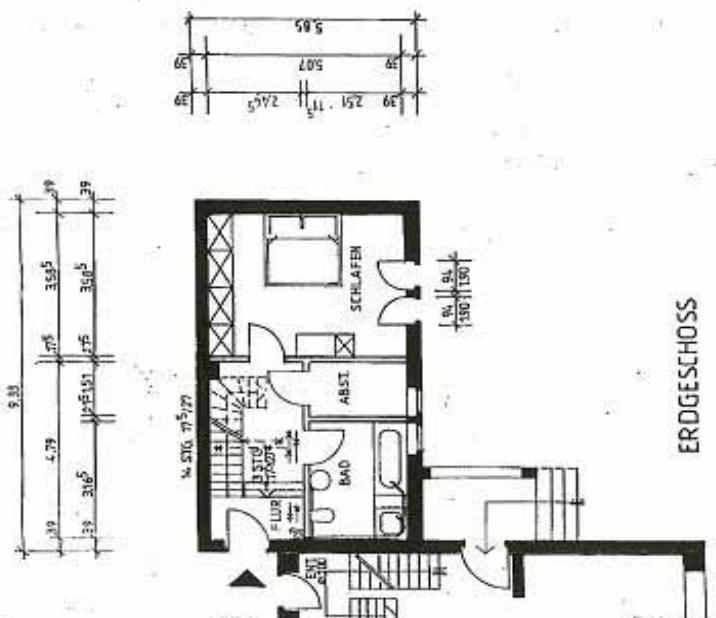
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



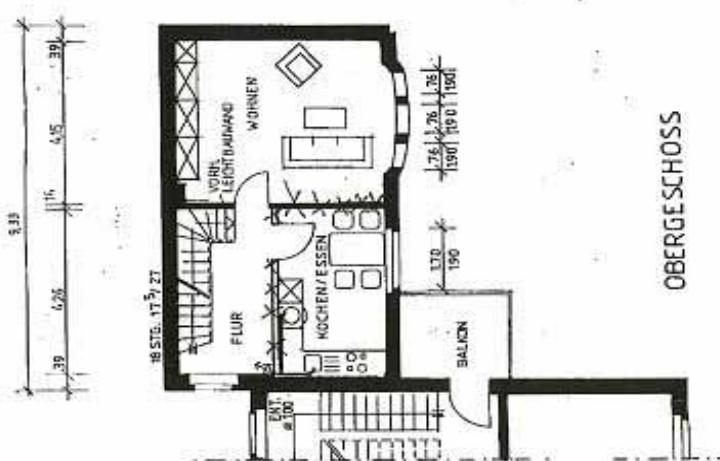
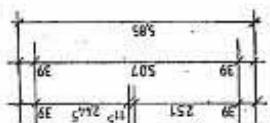
WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V



ABZÜGE. HAUERWEEK

Projekt: Umbau einer Wohnungseinheit
Bauher: NIMA Immobilien GmbH
Hohenzollernstr. 48
60322 Frankfurt



OBERGESCHOSS



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

ELISABETHSTRASSE 24 / DETMOLD - WE V

