

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

32756 Detmold
Alter Postweg 31

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

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

Auftraggeber:
Amtsgericht Detmold

Datum: 11.03.2025
Az.: 21 K 54/24

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 Amts-gerichtes eingesehen werden.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für den 56,46/1.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück Gemarkung Heiligenkirchen, Paderborner Straße 6
verbunden mit dem
Sondereigentum an der 1-Zi.-Wohnung (Nr. 2), im Souterrain
sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Einstellplatz Nr. 2



Grundbuch von	Blatt	
Detmold	25911	

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Heiligenkirchen	2	371 + 371
Eigentümer:	Elisabeth Redikop	

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils wurde zum Stichtag
21.02.2025 ermittelt mit rd.

35.000 €.

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	8
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)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außen- und sonstige Anlagen	11
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 Immobilienwertermittlungsverordnung	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	Ertragswertermittlung	17
6.1	Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert ermittelt	17
6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
6.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	19
6.4	Ertragswertberechnung	21
7	Wertermittlung mithilfe des Indirekten Vergleichswertverfahrens	22
8	Verkehrswert	23
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	56,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Heiligenkirchen, Paderborner Straße 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der 1-Zi.-Wohnung (Nr. 2), nebst Nebenräumen, im Souterrain
Sondernutzungsrecht:	PKW-Einstellplatz Nr. 2
Objektadresse:	Paderborner Straße 6 35260 Detmold-Heiligenkirchen
Grundbuchangaben:	Die Objektadresse stimmt mit den Grundbuchangaben überein. Grundbuch von Detmold, Blatt 25911, BV lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Heiligenkirchen, Flur 2, Flurstück 371 90 m ² Gebäude- und Freifläche Flurstück 372 1.301 m ² Gebäude- und Freifläche insgesamt 1.391 m² Gebäude- und Freifläche

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Straße 3 35260 Detmold Auftrag vom 03.02.2025
---------------	---

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vorbereitung des Ver- steigerungstermins
Wertermittlungstichtag:	21.02.2025
Qualitätstichtag:	21.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	21.02.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.
Zusätzl. Teilnehmer am Ortstermin:	Der Mieter und die unterzeichnende Sachverständige.
herangezogene Unterlagen, Erkundigun- gen, Informationen:	• Kopie Grundbuch, Abdruck vom 03.02.2025, letzte Ände- rung vom 03.01.2025 • Teilungserklärung aus dem Jahr 1996 • digitale Bauakte • Bodenrichtwertauskunft zum Wertermittlungstichtag • Flurkartenauszug und Eigentumsnachweis vom 24.02.2025 • 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

Für die vorgelegten Dokumente wie Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Lippe
Ort und Einwohnerzahl:	Detmold (ca. 80.000 Einwohner);
Ortsteil:	Heiligenkirchen (3.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bielefeld (ca. 35 km entfernt) Paderborn (ca. 30 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B239 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A2 (ca. 20 km entfernt, Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe) A33 (ca. 25 km entfernt, Anschlussstelle Paderborn-Elsen) <u>Bahnhof:</u> Detmold (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Paderborn-Lippstadt (ca. 50 km entfernt) Hannover (ca. 120 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Kindergärten, Grundschule und Ärzte sind vorhanden; weiterführende Schulen in Detmold öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle "Heiligenkirchen Mitte") in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Mischnutzung; in direkter Nachbarschaft offene Bebauung;
Beeinträchtigungen:	Immissionen durch angrenzende Paderborner Straße.
Topografie:	starke Hanglage, von West nach Ost ansteigend
Lagequalität:	Die Lage gilt entsprechend ihrem jetzige Bodenrichtwertniveau (250 €/m ²) als mittlere bis gute Wohnlage von Detmold.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 70,00 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 34,00 m <u>Grundstücksgröße:</u> 1.391 m ² Gesamtgrundstück <u>Grundstückszuschnitt:</u> unregelmäßig
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landstraße L937
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig 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 03.02.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht) für den Landschaftsverband Westfalen-Lippe-Straßenbauverwaltung in Münster. Eingetragen am 26.11.1996 Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für die Stadt Detmold. Eingetragen am 26. Oktober 1972. Eingetragen am 26.11.1996 Lfd. Nr. 3 - 7: gelöscht Lfd. Nr. 8: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Eingetragen am 07.07.2020
---------------------------------------	---

Lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Eingetragen am 03.01.2025

Anmerkung:

Alle in Abteilung II eingetragenen Dienstbarkeiten werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt. d.h. der Verkehrswert wird unbelastet ausgewiesen.

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.
Der Jahresprimärenergiebedarf liegt bei 150 kWh/(m² 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 kein Bebauungsplan vor.
Die Bewertung der Flurstücke 371 und 372 erfolgt nach § 34 BauGB (Zulässigkeit liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile, bei Einfügung in die nähere Umgebung).

Satzungen der Stadt Detmold:

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 Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, das insgesamt 15 Wohneinheiten umfasst. Die Wohnung Nr. 2 ist vermietet, Beginn des Mietvertrages am 01.09.2023.

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:	15
Baujahr:	1902 1954 dreigeschossige Aufstockung vorhandener Anbau 1955 eingeschossiger Anbau 1960 Einbau Ölheizung 1992 Umbau von Hotel in Wohnhaus
Gesamtnutzungsdauer ¹ :	80 Jahre
Restnutzungsdauer ² :	18 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1963
Modernisierungen:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Baugenehmigung)

WHG 2 - Souterrain (lt. Bauantragsunterlagen):

Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad, Diele und Abstellraum

Wohnfläche: 35,96 m²

Sondernutzungsrechte: PKW Stellplatz Nr. 2

Gemeinschaftsflächen: Waschküche, Heizung, Abstellfläche für Fahrräder, Hausanschlussraum und Trockenraum

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.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbeton
Kelleraußenwände:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppen Stahlbeton
<u>Raumausstattung und Ausbauzustand</u>	
(Haupt)Hauseingangstür:	Kunststofftürelement mit Glasausschnitten und Briefkastenanlage
(Neben)Hauseingangstür:	Aluminiumtürelement mit Glasausschnitten
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz
	<u>Dachform:</u> Satteldach und Walmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfach Ausstattung; Klingel, Telefon und Internetanschluss Sicherungskasten der Wohnung in der Diele Hauptsicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter im Keller
Heizung:	Öl-Zentralheizung
Heizverteilung:	Konvektoren
Lüftung:	über Fenster
Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Warmwasserversorgung:	Warmwasserboiler, elektrisch betrieben
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserskanalnetz
<u>Sanitärbereiche:</u>	WC, Waschtisch und Dusche

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge	Laminat, Küche, Bad und Abstellraum mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen	tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidung	tapeziert und gestrichen
<u>Fenster und Türen</u>	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Röhrenspantüren mit Holz-Umfassungszarge

Wohnungseingangstür:	einfache Zimmertür (und entspricht damit nicht den üblichen Anforderungen hinsichtlich Sicherheit, Schall- und Wärmeschutz).
----------------------	--

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Gauben
besondere Einrichtungen:	keine

3.3 Außen- und sonstige Anlagen

befestigte Flächen:	Zuwegung Gebäude und Parkplätze: Rechteckpflaster, Rasengittersteine
Parkplätze:	auf dem Grundstück vorhanden
Einfriedungen:	z.T. Hecken und Zaun
Grünanlagen:	Rasenfläche, Ziersträucher, vereinzelt Bäume
Sonstiges:	nein

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungszustand

Gemeinschaftseigentum:	Waschkeller mit Feuchtigkeitsschäden Putzschäden an Fassade
Wohnungseigentum:	alle Oberflächenbeläge verbraucht Küche mit Putzschäden Öffnung in der abgehängten Decke Schimmelpilzansatz an den Innenwänden (Fensterrahmen) Wohnungseingangstür beschädigt
Besonnung und Belichtung:	alle Zimmer sind nach Norden ausgerichtet
wirtschaftliche Wertbeeinflussungen:	2 Stufen im Badezimmer aufgrund Höhenunterschieds Die o.g. wirtschaftlichen Wertbeeinflussungen haben Einfluss auf das Mietniveau und den Liegenschaftszins, siehe Seite 19.
Abweichende Ertragsverhältnisse:	Es besteht ein unbefristetes Mietverhältnis. Derzeit wird eine Netto-Kalt-Miete in Höhe von 240 € erzielt, das sind umgerechnet ca. 6,70 €/m ² (inkl. Stellplatz).
Sonstige Wertbeeinflussungen:	Investitionszwang Fassadenbewuchs
Instandhaltung:	Es besteht mittlerer 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 Immobilienwertermittlungsverordnung

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 Gebädefaktoren, gem. § 20 ImmoWertV) abgeleitet werden. Bodenrichtwerte (pro m² Grundstücksfläche) und Immobilienrichtwerte (pro m² 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

Es wird das Ertragswertverfahren 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 **250,00 €/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
Fläche	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	III
Fläche	=	1.391 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 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)	=	250,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.02.2025	× 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			= 250,00 €/m ²	
Fläche	800	1.391	× 0,92	88,4/96,1
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	stark unregelmäßig	× 0,94	94/100
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			rd. 216,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		rd. 216,00 €/m ²	
Fläche		× 1.391,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 300.456,00 €	
Miteigentumsanteil 56,46 /1.000		= 16.964,00 €	
		rd. <u>17.000,00 €</u>	

Der **Miteigentumsanteil** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2025 insgesamt **17.000,00 €**.

6 Ertragswertermittlung

6.1 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).

6.2 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.

6.3 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 lt. vorliegender Unterlagen **36,00 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. Mietspiegel der Stadt Detmold wird für Wohnungen in dieser Wohnlage eine mittlere Preislage mit einer Basismiete in Höhe von 5,80 € genannt.

Aufgrund des Gebäudezustandes und -ausstattung, Energiebilanz, Wohnungsgröße, Wohnungszustand und -ausstattung und besonderer Beschaffenheit ergibt sich eine Miete in Höhe von 5,41 €.

Die tatsächliche Miete beträgt zurzeit ca. 6,70 €/m² (einschließlich Stellplatz).

Mietableitung

Unter Berücksichtigung der o.g. Werteinflüsse, und der Anpassung an die Mietpreisentwicklung, hält die Sachverständige folgende mtl. Nettokaltmiete für marktüblich erzielbar:

- **6,00 €/m²** für WHG 2 (ohne Stellplatz) und **25,00 €** für den Stellplatz

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten

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

Stellplatz: 50 €

Verwaltungskosten

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

Stellplatz: 46 €

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 (€/m ² WFL)	Kostenanteil insgesamt (€)
Verwaltungskosten		351,00	351,00
Instandhaltungskosten		13,75 (x 36,00)	495,00
Mietausfallwagnis	2% (vom Rohertrag)		58,00
Stellplatz	96,00		96,00
Summe			1.000,00

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 1,5 genannt, mit einer Standardabweichung von 1,1 %.

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, Restnutzungsdauer und Wohnfläche ergibt sich durch die Auswertung der Regressionsanalyse aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 ein Liegenschaftszinssatz von **2,25 %**.

Zusätzlich wird die Nordausrichtung berücksichtigt, so dass sich ein Liegenschaftszins von 2,5 % ergibt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsrücklage

Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Die Instandhaltungsrücklage für das gesamte Objekt betrug zum 31.12.2023 rd. 16.000,00 €.

Das monatliche Hausgeld beträgt 109,80 € und setzt sich aus der Instandhaltungsrücklage für Wohnung 2 (47,05 €/Monat) und den Energie- und Hausnebenkosten 6(2,75 €/Monat) zusammen.

Mängel am Gemeinschaftseigentum

Es wird davon ausgegangen, dass erforderliche Investitionen, bzw. Schäden- und Mängelbeseitigung über die Instandhaltungsrücklage abgedeckt sind, daher kein weiterer Ansatz.

6.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
WHG 2	Wohnen	36,00		6,00	216,00	2.592,00
Stellplatz					25,00	300,00
Summe		36,00	-		241,00	2.892,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		2.892,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.000,00 €
jährlicher Reinertrag	=	1.892,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,5 % von 17.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	425,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.467,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 18 Jahren Restnutzungsdauer	x	14,35
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	21.051,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	38.051,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		38.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, siehe Seite 11	-	5.000,00 €
		33.000,00 €
Ertragswert rd.		35.000,00 €

7 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 Eigentumswohnungen 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 Umrechnungskoeffizienten 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 1.800,00 €/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	1.800 €	1.800 €
Beschreibende Merkmale (Gebäude)		
Teilmarkt	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
Lagewert	160	160
Wohnfläche	75 m ²	36 m ²
Baujahr	1983	1960
Alter	40	62
Ausstattung	mittel	einfach
Anzahl der Geschosse	1-2	3
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:

Immobilienrichtwert	1.800,00 €				
	a		b		b/a
Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten	
Lagewert	160	94,0	160	94,0	1,00
Wohnfläche	75 m ²	100	36 m ²	91,8	0,918
Alter	40	100	62	81,4	0,81
Klasse	1	100	2	96,1	0,961
Gesamtumrechnungskoeffizient					0,715
Umgerechneter Immobilienrichtwert		1.800 €/m ² x 0,72 =		1.296,00	
Vergleichswert				1.296,00 €/m²	

Damit ergibt sich der Immobilienrichtwert zu

36 m² x 1,296 €/m² Wohnfläche

= 46.656,00 €

Sonstige Wertbeeinflussungen, siehe Ertragswertverfahren

- 5.000,00 €

Vorläufiger Vergleichswert

= 41.656,00 €

Vergleichswert

rd. 40.000,00 €

8 Verkehrswert

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	indirekter Vergleichswert	Ertragswert
Wohnungseigentum	40.000,00 €	35.000,00 €
Summe	40.000,00 €	35.000,00 €

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 56,46/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück

Gemarkung Heiligenkirchen
 Flur 2
 Flurstücke 371 + 372

 Paderborner Straße 6
 35260 Detmold

verbunden mit dem Sondereigentum WHG 2

zum Wertermittlungstichtag **21.02.2025**

mit rd. **35.000 €**

Dies entspricht rd. 970,00 €/m² der gesamten Wohnfläche und einem Rohertragsvervielfältiger von 12,10 (inklusive Stellplatz).

Detmold, den 11. März 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.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WoFIV:

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