



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 058/23  
Datum 18.04.2024  
Register 2024/0330  
HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

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

## Verkehrswertgutachten

### Zweck des Gutachtens

### Zwangsversteigerung

#### Gegenstand

Amtsgericht  
Grundbuch von  
Blatt

Detmold  
Detmold  
10919

über ein bebautes Grundstück  
in

Detmold  
Heidenoldendorf  
Hiddeser Straße 23

Stichtag der Wertermittlung  
und der Qualitätsbestimmung

8. April 2024

**Verkehrswert**

**150.000 €**



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

## 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 baulichen Anlagen
  
- 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 kann im Amtsgericht eingesehen werden
- 6.6 Baupläne / Skizzen
- 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis entfällt
- 6.8 Auszug Verträge entfällt
- 6.9 Sonstiges





WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

## **2.0 Beschreibung der Lage**

### **2.1 Bezeichnung der Lage**

Straße	Hiddeser Straße 23
Gemeinde/Stadt	Detmold

### **2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung**

Grundbuch von	Detmold
Blatt	10919
BV-Nr.	3

### **2.3 Eigentümer**

Laut Grundbuch	zum Stichtag
Lfd. Nr. 7	

### **2.4 Grundstück**

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Detmold
Grundbuchblatt	10919
Lfd. Nr. im BV	3
Gemarkung	Heidenoldendorf
Flur	3
Flurstück	404
Lage	Hiddeser Straße 23
Gesamtgröße	197 Gebäude- und Freifläche



## 2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Das Grundstück befindet sich am Ortskern von Heidenoldendorf, hinter dem kanalisierten Heidenbach. Die Umgebung ist gemischt genutzt: Dorfkern, Wohnen	
	Entfernungen zum Grundstück	
	der Ortskern von Heidenoldendorf (Spark.)	etwa 0,5 km
	das Rathaus in Detmold	etwa 3,6 km
	eine Apotheke	etwa 0,5 km
	ein Einkaufszentrum	etwa 0,4 km
	eine Kita	etwa 0,6 km
	eine Grundschule	etwa 0,9 km
	ein Gymnasium	etwa 2,1 km
	eine Bushaltestelle	etwa 0,4 km
	der Bahnhof in Detmold	etwa 3,1 km
	die A33 Stukenbrock-Senne	etwa 19,5 km
	die A2 Ausfahrt Bi Ost	etwa 21,3 km
Vor- und Nachteile der Lage	Ortskernrandlage von Heidenoldendorf Gutes Infrastrukturangebot Gute Stadtbusanbindung Mäßige Fernstraßenanbindung	
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus.	
Entwicklungsfähigkeit	Bauland	
Straße	Anliegerstraße	



## 2.6 Infrastruktur

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



### 3.0 Zustandsmerkmale

#### 3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt nicht vor
Regelung nach BauGB	§34 (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile)
Zulässige Nutzung	<p>Regelt §5 BauNVO in Verbindung mit §34 BauGB:</p> <p><i>(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.</i></p> <p><i>(2) Zulässig sind</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li><i>1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,</i></li><li><i>2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,</i></li><li><i>3. sonstige Wohngebäude,</i></li><li><i>4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,</i></li><li><i>5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</i></li><li><i>6. sonstige Gewerbebetriebe,</i></li><li><i>7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</i></li><li><i>8. Gartenbaubetriebe,</i></li><li><i>9. Tankstellen.</i></li></ol>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Polygonal
Max. Länge	Etwa 9 Meter
Max Tiefe	Etwa 26 Meter
Höhendifferenz	Leichte Steigung in Richtung Osten
Höhenlage NHN	Etwa 130 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas (unterstellt)
Entwässerung	Regen- und Schmutzwasserkanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen nicht mehr an
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen nicht mehr an
Baulasten	Es liegen keine Baulasten vor
Grundbucheintragungen Begünstigungen Belastungen	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor Zwangsversteigerungsvermerk
Beiträge für Hausanschlüsse Wasser Strom Erdgas (nicht sicher)	Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Waren nicht wesentlich feststellbar Straßenverkehr Plantagenweg
Bindungen Denkmalschutz Wasserschutzgebiet Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor



---

WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

Altlasten Sind nicht bekannt. Im Altlastenkataster des Kreises Lippe  
Schädliche Bodenverunreinigungen befinden sich keine Eintragungen.

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

#### Wohnhaus

Baujahr	1900	geschätzt, mir liegen keine Informationen vor
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohnung im Erdgeschoss Wohnung im Obergeschoss	
Bauweise		
Kellerausführung	Vollkeller	
Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss	
Dachgeschoss	Wahrscheinlich nicht ausgebaut	
Konstruktion	Massivbau	
Fundamente	Naturstein-Streifenfundamente unterstellt	
Tragende Wände		
des Kellergeschosses	Naturstein unterstellt	
der Obergeschosse	Ziegelstein unterstellt	
Nicht tragende Wände		
des Kellergeschosses	Ziegelstein unterstellt	
der Obergeschosse	Leichtmauerwerk unterstellt	
Feuchtigkeitssperren		
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser unterstellt	
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Drainage	Keine sichere Aussage möglich	



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

Dachausführung

Dachform

Satteldach

Konstruktion

Nadelholz

Dachhaut

Engobierten Ton-Falz-Ziegel

Entwässerung

Rinnen und Fallrohre aus Titanzink

Dämmung

Saniert, unterstellt

Treppen

Konstruktion

Holz unterstellt

Belag

Holz unterstellt

Geländer

Holz unterstellt

Decken

über Kellergeschoss

Kappendecke unterstellt

Segmentbogenförmig ausgemauerte Stahlträger  
mit oberseitiger Füllung

über Erdgeschoss

Holzbalken mit Holzdielen und tradierter Füllung

über Obergeschosse

Holzbalken mit Holzdielen und tradierter Füllung

Fenster/Außentüren

Rahmen/Flügel

im Nutzbereich

Im Wesentlichen Kunststoff-Profile,  
geschätztes Alter 25 Jahre  
Zwei-Scheiben-Verglasung

Rollläden/Sonnenschutz

Kein baulicher Sonnenschutz vorhanden

Fassade

Nachträglich angebrachter WDV-Putz erkennbar,  
etwa 10 cm dick

Innenwandbekleidungen

im Nutzbereich

Innenputz und Farbbeschichtung unterstellt

im Wohnbereich

Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten unterstellt

im Bad/Toilette

Unsicher



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

Deckenbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	Farbbeschichtungen unterstellt Innenputz mit Farbbeschichtungen, Tapeten
Dachbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	Als nicht wesentlich vorhanden unterstellt Als nicht wesentlich vorhanden unterstellt
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Estrich unterstellt Holzdielen mit einfachen Oberböden unterstellt Unsicher
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Tradierte Holztüren, unterstellt Tradierte Holztüren, unterstellt
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Kunststoff unterstellt Kunststoff unterstellt
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Erdgas unterstellt, unsicher Edelstahlkessel unterstellt, unterstellt Stahlrippenradiatoren, unterstellt Stahl, unterstellt Als vorhanden unterstellt
Bäder und Toiletten	Unklar
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Über die Wärmeerzeuger zentral, unterstellt Stahl, unterstellt Als vorhanden unterstellt Standardausstattung, unterstellt Standardausstattung, unterstellt



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung

Automatensicherungen

einfache Anzahl von Stromkreisen, unterstellt

Brennstellen

Unklar

Steckdosen

Unklar

Telekommunikation

Unklar

Schwachstrom

Unklar

Wertverbesserungen

Nicht abgeschlossene Sanierung

Vermietung

Mir liegen keine Informationen vor

Energieausweis

Liegt nicht vor

Sanierungen

-> Dach, teilweise

alles unsicher

etwa 2005 geschätzt

-> Fenster, teilweise

etwa 2005 geschätzt

-> Fassade, Dämmputz

etwa 2005 geschätzt

-> Innenausbau

etwa 2005 geschätzt



Sanierungsbedarf

- > Behebung der Mängel
- > Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
  - Kellerdecke
  - Außenwände
  - Fenster
  - Dach
- > Verbesserung der Luftdichtigkeit
- > Kontrolle und Beseitigung von Schäden an den Feuchtigkeitssperren in den Bereichen
  - Wände horizontal und vertikal
  - Sockel
- > Dachbeläge, Reste
- > Balkonabdichtungen und Beläge
- > Balkongeländer
- > Regenwasserableitung Dach
- > Dachbekleidungen
- > Fassade, Fensteranschlüsse, Anbau
- > Fenster, Reste
- > Sonnenschutz, je nach Anspruch
- > Der Innenausbau, je nach Zustand zum Stichtag
  - > Wandbekleidungen
  - > Deckenbekleidungen
  - > Dachbekleidungen
  - > Fußbodenbeläge
  - > Bäder, je nach Anspruch
- > Der gesamte technische Ausbau
  - > Wärmeerzeugungsanlage, Sanierung empfohlen
  - > Elektrische Mittelspannungsanlagen, Kontrolle erforderlich
  - > Telekommunikationsanlagen, Kontrolle empfohlen
  - > Such- und Signalanlagen, Kontrolle empfohlen
  - > Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder), Kontrolle empfohlen

Nicht erfasste Bauteile                      Keine

Besondere Betriebseinrichtungen       Keine

Nebengebäude                                Zweigeschossiger, größerer Anbau mit Satteldach



### **3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Keine Angaben möglich

Baumängel/Bauschäden

-> Diverse kleinere Mängel an verschiedenen Bauteilen

-> Instandhaltungs-Mängel an verschiedenen Bauteilen

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Keine

Grundbucheintragungen Abt. II Nicht wertrelevant

Erschließungsbeiträge Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Unfertiger Ausbau vermutet

-> Wenig attraktives Erscheinungsbild

-> Keine Innenraumbesichtigung möglich



### **3.4 Merkmale der Außenanlagen**

Anschlüsse	Strom Wasser Erdgas unterstellt
Kanäle	Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss vorhanden
Hofbefestigungen	Wege einfach befestigt
Grundstückseinfriedung	Nicht wesentlich vorhanden
Gartenanlagen	Nicht wesentlich vorhanden



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

## 4.0 Wertermittlung

### 4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2024
			Individueller Wohnungsbau	270,00 €
			Lagewert	150,00 €
Ausgangswert		270,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		270,00 €		
Korrektur Lage	-15,0%	-40,50 €		
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	6,0%	16,20 €		
Bodenwert rechnerisch		245,70 €		
Geschätzter Bodenwert				
	Bauland	<b>246,00 €</b>		

#### Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	404	197	246 €	48.462 €
<b>Gesamtsumme Bodenwert</b>		<b>197</b>	<b>gerundet</b>	<b>48.000 €</b>

Bodenwert nur Bauland	f. Ertragswert	197	gerundet	48.000 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

#### Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf eine GFZ von 0,8 normiert, tatsächlich vorhanden sind 1,3.  
Daneben war die Lage außerhalb des eigentlichen Ortskerns zu beachten.



## 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Keine Angaben möglich

Bewertung 0 €

### 4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Diverse kleinere Mängel an verschiedenen Bauteilen

Wohnfläche	142,00	
geschätzter Aufwand je m <sup>2</sup>	-50,00 €	
Markteinfluss, gerundet		-7.100 €

Instandhaltungs-Mängel an verschiedenen Bauteilen

Wohnfläche	142,00	
geschätzter Aufwand je m <sup>2</sup>	-25,00 €	
Markteinfluss, gerundet		-3.600 €

### 4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt hier

Bewertung 0 €

### 4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier

Bewertung 0 €

### 4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier

Bewertung 0 €

### 4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

#### Baulasten

Keine

Bewertung 0 €

#### Grundbucheintragungen Abt. II

Nicht wertrelevant

Bewertung 0 €

#### Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge

Bewertung 0 €



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

#### 4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Unfertiger Ausbau vermutet

Sachwert ohne BoG's	214.800 €	
geschätzter Einfluss	-10,0%	
Markteinfluss, gerundet		-21.500 €

Wenig attraktives Erscheinungsbild

Sachwert ohne BoG's	214.800 €	
geschätzter Einfluss	-2,5%	
Markteinfluss, gerundet		-5.400 €

Keine Innenraumbesichtigung möglich

Sachwert ohne BoG's	214.800 €	
geschätzter Einfluss	-12,5%	
Markteinfluss, gerundet		-26.900 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **-64.500 €**

#### 4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.000 €
Elektroanschluss	2.000 €
Erdgasanschluss unterstellt	3.000 €
Entwässerungsanlagen	1.500 €
Pflasterflächen	500 €
Gartenanlagen	0 €

**Außenanlagen** **Zeitwert** gerundet **8.000 €**



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

#### 4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1900		
Fiktives Baujahr	1971		
Tatsächliches Alter	124		
Fiktives Alter	53		
Nutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	27		
Stichtag der Wertermittlung	08.04.2024		
Index auf Basis 2010	181,30	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude I/2024	ungerechnet von 2015

Berechnung nach	BGF	m <sup>2</sup>	Einzelwert	Wert
Wohnhaus		379,32	710 €	269.317 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				269.317 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	8.4.2024		1,8130	488.300 €
Regionalfaktor	nicht bestimmt		1,00	<u>488.300 €</u>
Alterswertminderung	linear		-66,3%	-323.500 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile				0 €
Nebengebäude				
	Zweigeschossiger, größerer Anbau mit Satteldach			15.000 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Keine	0 €
Außenanlagen			Details siehe 4.3	8.000 €
Vorläufiger Sachwert	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	187.800 €
	Bodenwert		Details siehe 4.1	<u>48.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert				235.800 €
Sachwertfaktor			-9,0%	-21.000 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	<u>214.800 €</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's)			Details siehe 4.2	-64.500 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
<b>Sachwert</b>			<b>gerundet</b>	<b>150.000 €</b>



**Anlagen zur Sachwertermittlung**

**4.4.1 Ermittlung der BGF**

nach DIN 277

**Wohnhaus**

<u>Ebene</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Faktor</u>	<u>Fläche</u>
Kellergeschoss	10,900	8,700	1,00	94,83
Erdgeschoss	10,900	8,700	1,00	94,83
Obergeschoss	10,900	8,700	1,00	94,83
Dachgeschoss	10,900	8,700	1,00	94,83
<u>Summe</u>	<u>Wohnhaus</u>			<u>379,32</u>

Hinweise

Ich die Daten aus dem öffentlich zugänglichen Kataster ausgemessen.



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

#### 4.4.2 Ermittlung der Herstellungskosten nach BGF

nach Anlage 1 ImmoWertV

Typ nach NHK 2010		Prozent	Werte
<b>Typ 1.12</b> <b>Wohnhaus</b>	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	570 €
	Keller-, Erd-, Ober- und nicht	Standardstufe 2	635 €
	ausgebauten Dachgeschoss	Standardstufe 3	730 €
		Standardstufe 4	880 €
	vorhandene Standardstufe	2,41	674 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
für Drempel			0 €
für Dachbodenausbau			0 €
für Staffelgeschoss			0 €
laut NHK für Zweifamilienwohnhaus		5,00%	34 €
Korrektur laut Sachverständiger			0 €
Summe			
Von mir gewählter Ansatz		gerundet	710 €

#### Hinweise

Eigentlich gibt es für Wohn- und Geschäftshäuser andere Norm-Herstellungskosten.  
Da ich aber das Sachwertmodell anwende, habe ich dieses Verfahren gewählt.



#### 4.4.3 Gebäudestandard nach Anlage 1 ImmoWertV

<b>Wohnhaus</b>		Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Bauteile	Erläuterungen			
Außenwände		2,00	23,0%	0,4600
Dach		3,00	15,0%	0,4500
Fenster und Außentüren		3,00	11,0%	0,3300
Innenwände und Türen		2,50	11,0%	0,2750
Deckenkonstruktionen und Treppen		2,50	11,0%	0,2750
Fußböden		1,00	5,0%	0,0500
Sanitäreinrichtungen		2,00	9,0%	0,1800
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		2,00	6,0%	0,1200
Summe			100,0%	2,4100

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

#### 4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

<b>Wohnhaus</b>		
Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,00
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,00
Modernisierung von Bädern	2	0,00
Modernisierung des Innenausbaus	2	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>6,00</b>
	Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV	0,6150
	Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,3385
	Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,0567

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

#### **4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer**

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

##### **Wohnhaus**

Stichtag		08.04.2024
Baujahr Wohnhaus	geschätzt	1900
Sanierungen	unsicher	
Baujahr gewichtet		1900
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		124 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		-44 Jahre
Relatives Alter		155,00% > 60%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		27 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		0 Jahre
<u>Anzusetzende Restnutzungsdauer</u>		<u>27 Jahre</u>

##### Hinweise

Ich bin dem Regelwert der ImmoWertV gefolgt.



#### 4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

##### Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss hat daten zur Ermittlung des Anpassungsfaktors herausgegeben worden. Diese habe ich nachstehend angewendet.

Merkmal	Musterobjekt aus dem GMB	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor
Ausgangswert	für Detmold		86,0000
Lagewert (s. Bodenrichtwertkarte)	200 €	128 €	1,5080 (-0,0208 je €)
Baugrundstücksfläche	650	197	4,8018 (-0,0106 je m <sup>2</sup> )
Baujahr	1975	1971	1,0180 (-0,2545 je J.)
Wohnfläche	150,0	142,00	0,6200 (-0,0775 je m <sup>2</sup> )
Anzahl der Einheiten	1	2	-3,8162 (-3,8162 je E.)
Ausstattungsgrad (GKZ NHK)	2,70	2,41	1,1417 (-3,9369 je E.)
KG-Anteil in %	100	100	0,0000 (-0,0365 je %)
DG-Anteil (ausgebaut) in %	100	0	-3,9100 (+0,0391 je %)
Anzahl der Vollgeschosse	1	2	3,3116 (+3,3116 je G.)
Bauweise	1	1	0,0000
Optik	1	1	0,0000
<b>Ergebnis</b>			90,6749
<b>Objektspezifischer Sachwertfaktor</b>	<b>§39 ImmoWertV</b>	<b>gewählt</b>	<b>-9,0%</b>

##### Hinweise

Ich habe den Vorschlagswert gerundet übernommen.



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

#### 4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m <sup>2</sup> o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Rohrertrag				
Wohnung EG	6,80 €	71,00	483 €	5.796 €
Wohnung OG	6,80 €	71,00	483 €	5.796 €
Anbau pauschal	75,00 €	1,00	75 €	900 €
Stellplätze	15,00 €	1,00	15 €	180 €
Rohrertrag			<u>1.056,00 €</u>	<u>12.672 €</u>
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	142,00	13,75 €	1.953 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	2	351,00 €	702 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	12.672 €	<u>253 €</u>
Bewirtschaftungskosten			22,95%	<u>2.908 €</u>
Reinertrag				<u>9.764 €</u>
Objektspezifischer Liegenschaftszins			2,50%	
Restnutzungsdauer			27	
Zinsfuß			1,0250	
Barwertfaktor			19,46	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	<u>190.000 €</u>
Abgezinster Bodenwert				
Bodenwert	48.000 €			
Diskontierungsfaktor	0,5134			
			gerundet	24.600 €
Ertragswert ohne BoG's				<u>214.600 €</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's)		Details siehe 4.2		-64.500 €
Selbständige Grundstücksteile		Details siehe 4.1		0 €
<b>Ertragswert</b>			<b>gerundet</b>	<b><u>150.000 €</u></b>

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

### Anlagen zum Ertragswert

#### 4.5.1 Wohn- und Nutzflächen

Einheit	BGF	Faktor	Einzelergebnis
Wohnung EG	94,83	0,75	71,00
Wohnung OG	94,83	0,75	71,00
<b>Gesamt</b>	Wohn- und Nutzfläche		<b>142,00</b>

#### Hinweise

Ich habe die Flächen in Ermangelung brauchbarer Pläne aus der BGF mit allen Unsicherheiten entwickelt.



---

WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

#### **4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes**

Im Marktbericht 2024 gibt es keine Ableitung für Ein-und Zweifamilienwohnhäuser.  
Ich schätze sachkundig.

<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>	<u>gewählt</u>	<u>2,50%</u>
---	----------------	--------------

---

Hinweis

Keiner



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

Merkmal	Faktor			
Mittlere Preislage	5,80 € laut Plan zum Mietspiegel			
Öffentliche Infrastruktur	1,000			
Verkehrsanbindung	1,000			
Lärmbelästigung	1,000			
Gebäudezustand	1,000			
Gebäudeausstattung	1,000			
Geschossigkeit	1,000			
Energiebilanz	0,930 Schätzung SV			
Wohnungsgröße	1,000			
Wohnungszustand	1,000			
Wohnungsausstattung	1,000			
Besondere Beschaffenheit	1,000			
Zeitfaktor laut SV	1,050			
Gesamtfaktor	0,977			
Miete laut Angaben je m <sup>2</sup> WF	Bestand	5,67 €	gerundet	5,70 €
20% Aufschlag laut § 5 WiStG	Neuvermietun	6,80 €	gerundet	6,80 €



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

#### 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 <sup>2</sup> WF	1.830 €	
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs- Objekt	Ergebnis- Faktor
Lagewert	160,00	127,50	
Grundstücksgröße	650,00	197,00	
Wohnfläche	150,00	142,00	
Alter	45,00	53,00	
Bauweise	freistehend	freistehend	
Wohneinheiten	1	2	
Optik	5	5	
Lagewert	101,7122	95,9724	0,9436
Grundstücksgröße	100,0002	85,2383	0,8524
Wohnfläche	100,0003	102,5445	1,0254
Alter	100,0000	97,3259	0,9733
Bauweise	100,0000	100,0000	1,0000
Wohneinheiten	100,0000	96,1000	0,9610
Optik	100,0000	100,0000	1,0000
Gesamtfaktor			0,7714
objektspezifischer Immobilienrichtwert		€/m <sup>2</sup> WF	1.412 €
Wohnfläche		m <sup>2</sup>	142,00
Vergleichswert			gerundet 200.500 €
Nebengebäude			
	Zweigeschossiger, größerer Anbau mit Satteldach		15.000 €
Vergleichswert ohne BoG's			215.500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2 -64.500 €
Selbständige Grundstücksteile			siehe 4.1 0 €
<b>Vergleichswert</b>			<b>gerundet 151.000 €</b>

Hinweise

Keine



#### 4.7 Verkehrswert

Stichtag		8.4.2024
<b>Bodenwert</b>	unbebaut und lastenfrei	48.000 €
<b>Sachwert</b>		<b>150.000 €</b>
<b>Ertragswert</b>		<b>150.000 €</b>
<b>Vergleichswert</b>		<b>151.000 €</b>
<b>Vorläufiger Verkehrswert</b>	<b>unbelastet</b>	<b>150.000 €</b>
Marktanpassung	gerundet	0 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>gerundet</b>	<b>150.000 €</b>
in Worten	ein-hundert-fünf-zigtausend	

Aufgestellt am  
18. April 2024

Dipl.-Ing. Roland Murschall  
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's 210.000 €



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

<b>Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)</b>		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			15,36
Bodenfläche / m <sup>2</sup> Nutzfläche			1,39
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	6,03%	8,45%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	4,65%	6,51%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		22,35%	32,00%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		22,37%	32,00%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		0,09%	0,00%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		-0,32%	-0,66%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-0,42%	-0,66%
Bodenwert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche		338 €
Sachwert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.513 €	1.056 €
Ertragswert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.511 €	1.056 €
Vergleichswert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.518 €	1.063 €
Verkehrswert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.479 €	1.056 €



#### **4.8 Begründung**

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

**Sachwerte** allein ergeben noch keine marktkonformen Werte. Die NHK 2010 (Normal-Herstellungskosten) sind für ganz Deutschland gleich anzusetzen. Allerdings werden sie seit der Gültigkeit der ImmoWertV 2020 mit einem Regionalfaktor versehen. Der örtliche Gutachterausschuss hat aber für 2023 noch keinen Faktor herausgegeben. Deshalb beträgt er noch 1,0. Aber die erlösten Verkaufspreise sind für vergleichbare Immobilien unterschiedlich. Deshalb ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor, um den örtlichen, marktgerechten Grundstückswert zu ermitteln. Das Verfahren habe ich angewendet. Alle weiteren Einzelwerte zeigen eine sehr gute Übereinstimmung. Ich habe den **Verkehrswert** vom Sachwert bestimmt.

Der **Ertragswert** wurde von mir eher nachrichtlich ermittelt und hat wenig Einfluss auf die Verkehrswertbildung. Die Miete habe ich anhand der Angaben im Marktbericht und meinen eigenen Daten bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir sachkundig in Ermangelung belastbarer Angaben bestimmt. Niemand wird diese Immobilie vordringlich erwerben, um sie zu vermieten.

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

Es handelt sich um ein älteres Objekt auf sehr kleinem Grundstück am Ortskern, das weder vollständig noch fachgerecht saniert wurde. Das ist zumindest von außen mit relativ großer Sicherheit zu vermuten. Viele Angaben basieren auf Annahmen, da ich die Immobilie nicht von innen besichtigen konnte. Verbesserungen der beheizten Hüllflächen sind empfehlenswert.

Die Immobilie weist verschiedene Besonderheiten auf, die ich unter den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgelistet und bewertet habe. Ich habe den Verkehrswert vom Sach- und Vergleichswert bestimmt, je zur Hälfte. Alle Einzel-Ergebnisse zeigen eine sehr gute Übereinstimmung.



#### **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 unbekanntem Altlasten erstellt.

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

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

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

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



#### **4.11 Bearbeitungsunterlagen**

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	20.02.2024
- Richtwertkarte	15.04.2024
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	15.04.2024
- Auszug Bebauungsplan	Entfällt
- Kopie der Baupläne	Daten aus der digitalen Bauakte der Stadt Detmold
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht 2023	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

---

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

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

---

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

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

---

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



#### **4.12 Umfang**

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.2	51 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	4 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	15.04.2024
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	15.04.2024
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	20.02.2024
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten aus der digitalen Bauakte der Stadt Detmold
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-Datei



## 5.0 Erläuterungen

### 5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

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

#### Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

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

§ 41 ImmoWertV

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

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

§ 42 ImmoWertV

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

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



§ 43 ImmoWertV  
Nutzungsabhängiger Bodenwert bei  
Liquidationsobjekten

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

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

§ 44 ImmoWertV  
Gemeinbedarfsflächen

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

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

§ 45 ImmoWertV  
Wasserflächen

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

Richtwert

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

Kaufpreissammlung

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



Erschließungskosten nach BauGB

**§127 BauGB Absatz 2**

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von 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. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

*Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.*

Besondere Ertragsverhältnisse

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

Baumängel / Bauschäden

Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt, insbesondere für Baumängel und Bauschäden. Zur Klarstellung: es geht hier darum, den **Markteinfluss unter der Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer sowie üblicher Instandhaltung wertmäßig** zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit teilweise werterhöhend.

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

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

Bodenverunreinigungen

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen, schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, sowie, je nach Lage der Dinge, auch ein merkantiler Minderwert.



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

**Bodenschätze**

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen Wertermittlungs-Methoden über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.

**Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

**Aus dem Grundbuch** Es handelt sich hier um Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher. Herrschende werden in fremden Grundbüchern oder auch im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs verzeichnet. Dienende Eintragungen in Abt. II des betroffenen Grundbuchs. Die Modalitäten ergeben sich aus den Notarurkunden, in der die damaligen Vertragspartner ihren Willen zu Papier gebracht haben. Alle diese Regelungen "kleben" am Grundstück.

Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.

**Aus Baulasten** Herrschende und dienende Baulasten können den Wert eines Grundstücks beeinflussen. Baulasten werden im öffentlich-rechtlichen Interesse eingetragen, die Bestände werden in den jeweiligen Bauordnungsämtern archiviert. Die Auswirkungen werden in dieser Rubrik ermittelt. Alle diese Regelungen "kleben" an einer Baugenehmigung und können nur mit Zustimmung des zuständigen Bauordnungsamtes gelöscht werden.

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

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



### 5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

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

#### Begriffserläuterungen

---

Wasseranschluss	Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag
Stromanschluss	Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag
Erdgasanschluss	Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag
Weitere Anlagen	Entwässerungsanlagen, Beleuchtungsanlagen, Stützmauern, Einfriedungen, Zäune, Höfe, Wege, Stellplätze sowie Terrassen und sonstige Anlagen werden im Zeitwert angegeben.
Hinweis	Übliche Zier- und Nutzgärten sind im Bodenwert enthalten und werden nicht besonders berücksichtigt. Diese Anlagen erhöhen <b>den am Markt zu erzielenden Grundstückswert</b> 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.*

*(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.*



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

§37 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<i>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.</i>
§38 ImmoWertV Alterswertminderung	<i>Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln: Alterswertminderung = <math>(GND - RND) / GND \times</math> durchschnittliche Herstellungskosten.</i>
§39 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	<i>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.</i>
Verwendung	<i>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.</i>  <i>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.</i>
Preise je m <sup>3</sup> BRI Preise je m <sup>2</sup> BGF Preise je m <sup>2</sup> WF	<i>Die Ansätze beruhen auf den Angaben der NHK (Normherstellungskosten) oder auf Erfahrungswerte, die aus der Berufserfahrung als baubegleitender Architekt stammen.</i>



## 5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

### Begriffserläuterungen

---

#### Definition nach §27 ImmoWertV

*(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.*

*(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.*

*(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.*

*(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

*(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:*

- 1. das allgemeine Ertragswertverfahren;*
- 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;*
- 3. das periodische Ertragswertverfahren.*

#### §28 ImmoWertV

##### Allgemeines Ertragswertverfahren

*Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum 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

##### Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

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

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum 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.*



§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 Verwaltungsarbeit.*

*(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.*

*(4) Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.*



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

§33 ImmoWertV  
Objektspezifisch angepasster  
Liegenchaftszinssatz

*Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenchaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenchaftszinssatz 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 Liegenchaftszinssatzes zugrunde zu legen.  
(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach einer Formel zu ermitteln.  
(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach Formeln zu ermitteln.  
Die Formeln sind in der ImmoWertV hinterlegt.*

Verwendung

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

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

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



## 5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

### Begriffserläuterungen

---

#### Definition nach §24 ImmoWertV

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

#### §25 ImmoWertV Vergleichspreise

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

#### §26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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

#### Hinweis auf Marktberichte

Mittlerweile geben verschiedene Gutachterausschüsse in ihren Marktberichten abgeleitete Vergleichswertverfahren an. Je nach Vorhandensein dieser Datenbestände werden sie im Wertgutachten angewendet.



Verwendung

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

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

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

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



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

---



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

## **6.1 Bilder**



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD



**Straßen- und Seitenansicht**



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

**Fensterdetails**





## 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.

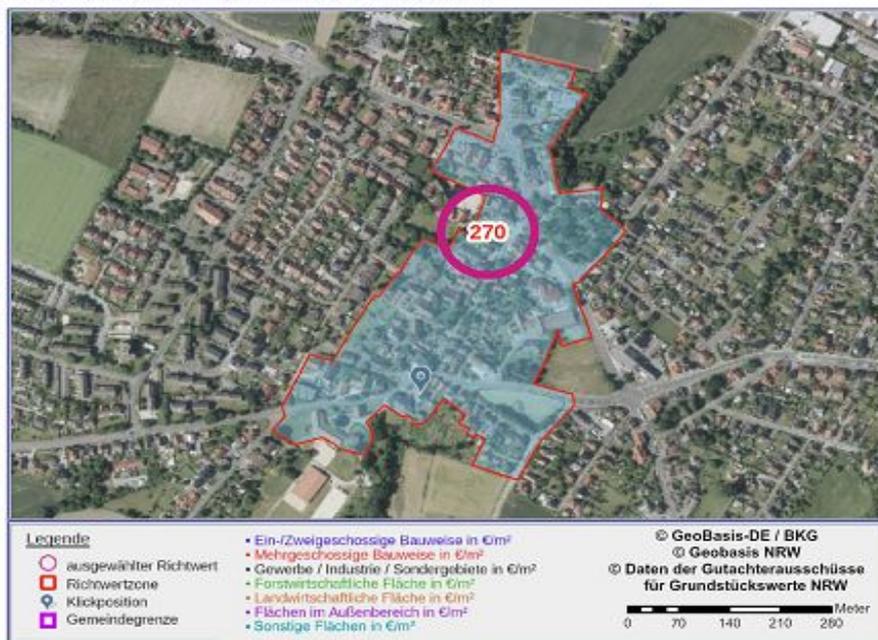


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

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



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

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Postleitzahl	32758
Gemarkungsname	Heidenoldendorf
Ortsteil	Heidenoldendorf
Bodenrichtwertnummer	2160043
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>270 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	bezugsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	1
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	225 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	150

Tabelle 1: Richtwertdetails

#### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) 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 alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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

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

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

#### Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche 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 Beitragsatzungen.

Ausgabe gefertigt am 15.04.2024 aus BORIS-NRW

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



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

## Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

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



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

**Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2024**

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

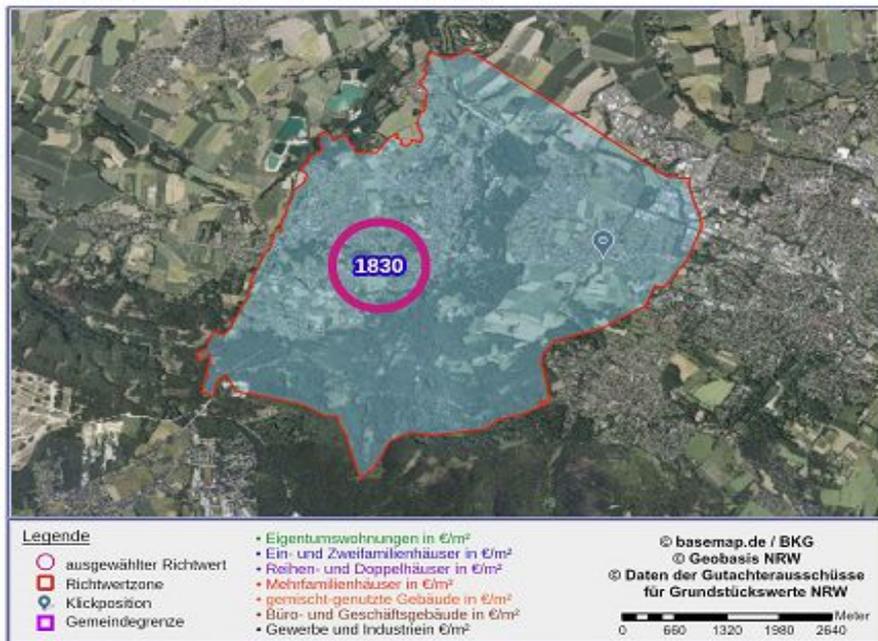


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 15.04.2024 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses  
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



WERTGUTACHTEN  
HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

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



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

**Erläuterung zum Immobilienrichtwert**

Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Ortsteil	Fyvisheide
Immobilienrichtwertnummer	1216001
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>1830 €/m²</b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1978
Wohnfläche	150 m²
Ausstattungsstufe	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1
Anzahl der Geschosse	1
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1
Optik	normal ansprechend
Alter	45 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Bezugszustand	bezugsfrei
Grundstücksgröße	650 m²
Boden-/Lagewert	160 €/m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Optik: normal ansprechend

Tabelle 1: Richtwertdetails

**Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)**

**Grundsätzliches**

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

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

**Ermittlung**

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

**Anwendung**

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

Ausgabe gefertigt am 15.04.2024 aus BORIS-NRW

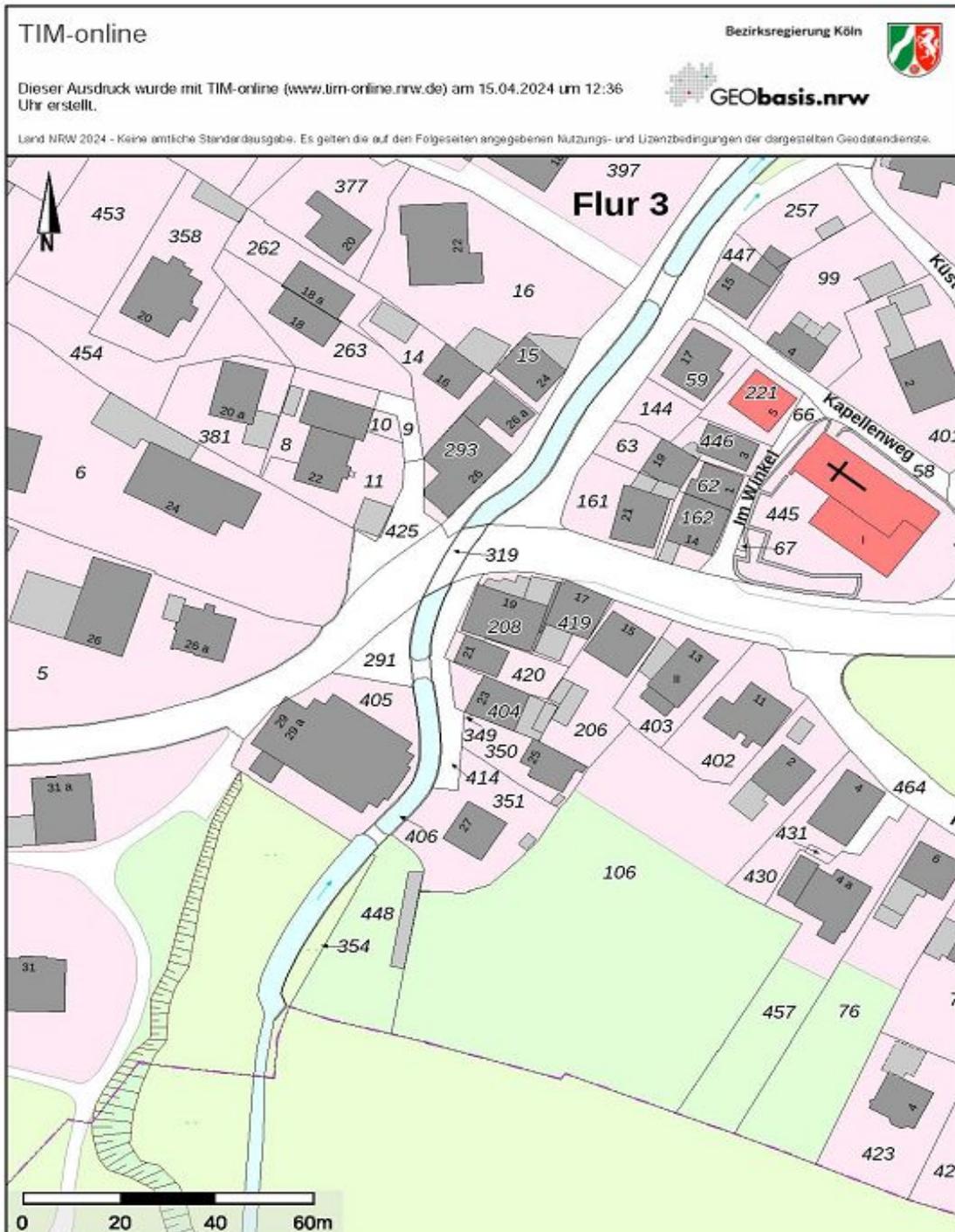
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

## 6.4 Auszug Liegenschaftskataster





WERTGUTACHTEN

HIDDESER STRASSE 23 / DETMOLD

## 6.6 Baupläne/Skizzen

