



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken



Telefon 05202/9812-50
E-Mail rm@architekt-murschall.de
Internet www.architekt-murschall.de

AZ Gericht 021 K 26/25
Datum 19.11.2025
Register 2025/1470
ALLANDBUSCH 46 / DETMOLD WE 44

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
Wohnungsgrundbuch von
Blatt

Detmold
Detmold
17927

über ein bebautes Grundstück
in

Detmold
Herberhausen
Allandsbusch 46

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

26. September 2025

Verkehrswert

65.000 €



Gliederung

- 1.0 **Auftrag**
- 1.1 Ortsbesichtigung

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

- 3.0 **Zustandsmerkmale**
- 3.1 Merkmale des Grund und Bodens
- 3.2 Merkmale der baulichen Anlagen
- 3.3 Merkmale der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- 3.4 Merkmale der Außenanlagen

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

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

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



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Allandsbusch 46
Gemeinde/Stadt	Detmold

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Detmold
Blatt	17927
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	zum Stichtag
Lfd. Nr. 6.1	- zu 1/2 Anteil -
Lfd. Nr. 6.2	- zu 1/2 Anteil -

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Wohnungsgrundbuch von	Detmold
Grundbuchblatt	17927
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Hakedahl
Flur	4
Flurstück	485
Lage	Allandsbusch 42, 44, 46
Gesamtgröße	3.951 Gebäude und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild

Das Grundstück befindet sich nördlich von Detmold mit Blick auf den Teutoburger Wald. Dieser Stadtteil wurde vor rund 50 Jahren als Wohnstätte für Angehörige der britischen Streitkräfte errichtet und vor etwa 30 Jahren großflächig in Eigentumswohnungen umgewandelt. Danach hatte es einen deutlichen Reputationsabsturz dieser Siedlung gegeben, der mittlerweile gestoppt ist.

Aber trotzdem ist Herberhausen immer noch eine Adresse für wirtschaftlich schwächere Stadtbewohner. Viele davon sind Bezieher von Sozialbezügen. Das gesamte Viertel ist mit verdichtetem Wohnbau genutzt.

Entfernungen vom Grundstück:

Der Ortskern von Lage (Rathaus)	etwa 3,1 km
ein Einkaufszentrum	etwa 1,0 km
eine Apotheke	etwa 1,9 km
eine Kindertagesstätte	etwa 1,5 km
eine Grundschule	etwa 1,5 km
ein Gymnasium	etwa 2,5 km
eine Bushaltestelle	etwa 0,1 km
der Bahnhof in Detmold	etwa 3,4 km
die A2 Auffahrt BI-Ost	etwa 24,7 km
die A2 Bad Eilsen	49,3 km
die A33 Paderborn-Elsen	32,5 km

Vor- und Nachteile der Lage

Ruhige, eher verdichtete Wohnlage
mäßige Reputation,
üblich ausgebaute Wohnstraße,
eigentlich noch gutes Infrastrukturangebot,
gute Anbindung an den örtlichen ÖPNV,
mäßige Anbindung an das Autobahnnetz

Besondere Bodenverhältnisse

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

Entwicklungsfähigkeit

Baureifes Land

Straße

Einfach ausgebaute 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 noch bequem zu Fuß erreichbar, werktäglicher enger Taktverkehr einer Stadtbuslinie		
Straßenanbindung	Die Autobahn A2 und die A33 sind in etwa 30-45 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Herford, Bielefeld und Altenbeken		
Nächste Großstadt	Bielefeld und Paderborn		
Kindertagesstätte	In Detmold		
Schulen	In Detmold		
Einkaufsmöglichkeit	In Detmold		
Medizinische Versorgung	In Detmold		
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) so meine Einschätzung
Zulässige Nutzung	Regelt §3 BauNVO in Verbindung mit §34 BauGB, so meine Rechtsauffassung: <i>(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen</i> <i>der Bewohner des Gebiets dienen.</i> <i>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</i> <i>1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,</i> <i>die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner</i> <i>des Gebiets dienen,</i> <i>sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</i> <i>2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie</i> <i>den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende</i> <i>Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und</i> <i>sportliche Zwecke.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen



Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Polygonal, siehe Lageplan
Max. Länge	Etwa 65 Meter
Max Tiefe	Etwa 62 Meter
Höhendifferenz	Gefälle von etwa 6 Metern, siehe Anlage
Höhenlage NHN	Etwa 193 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser
Entwässerung	Anschluss an das öffentliche Abwassernetz
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Als abgegolten unterstellt
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Als abgegolten unterstellt
Baulasten	Es liegen keine Baulasten vor
Grundbucheintragungen	
Herrschende Rechte	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor
Dienende Rechte in Abt. II	Keine Eintragungen
Beiträge für Hausanschlüsse	
Wasser	Als bezahlt unterstellt
Strom	Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Waren am Ortstermin nicht feststellbar



Bindungen

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

Altlasten

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

Schmutzwasserkanaldichtigkeit

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



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Wohnung 44

Baujahr	Haupthaus	1976	soweit aus der Bauakte erkennbar
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohnhaus	mit 19 Wohnungen	
Lage	3. Obergeschoss		
Aufteilung	Diele Eltern Loggia Wohnen Bad innenliegend Kind 2 Küche Toilettenraum innenliegend Kind 1 Abstellfläche in der Wohnung Kellerraum		
Bauweise			
Kellerausführung	Vollkeller		
Vollgeschosse	4 Obergeschosse		
Dachgeschoss	Flachdach		
Konstruktion	Massivbau		
Fundamente	Streifenfundamente aus Stahlbeton unterstellt		
Tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Mauerwerk oder Beton Ziegelstein unterstellt		



Nicht tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Kalksandstein unterstellt Leichtmauerwerk unterstellt
Feuchtigkeitssperren Lastfall Horizontal Vertikal Drainage	Aufstauendes Sickerwasser unterstellt Bauzeittypische Konstruktion unterstellt Bauzeittypische Konstruktion unterstellt Keine sichere Aussage möglich
Dachausführung Dachform Konstruktion Dachhaut Entwässerung Dämmung	Flachdach Stahlbetonplatte Abdichtungsbahnen aus Bitumen unterstellt Bauzeittypisch innenliegend unterstellt Wahrscheinlich vor etwa 20 Jahren saniert
Treppen Konstruktion Belag Geländer	Stahlbeton Kunststein Stahl
Decken über Kellergeschoss über Erd- und Obergeschosse	Stahlbetonplatte, laut Bauzeichnung Stahlbetonplatten, laut Bauzeichnung
Fenster/Außentüren Rahmen/Flügel	Profile aus Kunststoff, geschätzter Einbau 1980 Isolierverglasung aus der Einbauzeit
Rollläden/Sonnenschutz	Kein baulicher Sonnenschutz erkennbar
Fassade	Wärmedämm-Verbund-System-Putz, erkennbar geschätzte Dicke > 12 cm Einbau um 2010, geschätzt



Innenwandbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich im Bad/Toilette	<i>Angaben unterstellt</i> <i>Einfacher Innenputz</i> <i>Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten/Bekleidungen</i> <i>Keine sichere Aussage möglich,</i> <i>Sanierungen um 1980 unterstellt</i>
Deckenbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	<i>Angaben unterstellt</i> <i>Farbbeschichtungen</i> <i>Innenputz auf Putzträger mit Tapeten, Farbbeschichtungen</i>
Dachbekleidungen	Wie Deckenbekleidungen
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	<i>Angaben unterstellt</i> <i>Verbund-Estrich unterstellt</i> <i>Schwimmender Estrich</i> <i>mit einfachen Oberböden unterstellt</i> <i>Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen</i>
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	<i>Angaben unterstellt</i> <i>Standardtüren aus der Bauzeit</i> <i>Standardtüren aus der Bauzeit</i>
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	<i>Angaben unterstellt</i> <i>Gusseisen</i> <i>Kunststoff</i>
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Heizöl Zentralkessel, Baujahr 1994, laut E-Ausweis Fertigradiatoren unterstellt Wahrscheinlich Stahl Bauzeittypische Lösung unterstellt
Bäder und Toiletten	Bad, kleinteilig sowie Toilettenraum beide innenliegend mit technischer Lüftung



Warmwasserbereitung

Energieträger/Erwärmung	Durch den Wärmeerzeuger, Zentralspeicher
Rohrnetz Warm/Kaltwasser	Keine sichere Aussage möglich
Dämmung	Keine sichere Aussage möglich
Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Keine sichere Aussage möglich

Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung	Stand zur Bauzeit unterstellt, Automatenicherungen, geringe Anzahl von Stromkreisen
Brennstellen	Standardausführung zur Bauzeit unterstellt
Steckdosen	Standardausführung zur Bauzeit unterstellt
Telekommunikation	Standardausführung zur Bauzeit unterstellt
Schwachstrom	Standardausführung zur Bauzeit unterstellt

Wertverbesserungen

Diverse Sanierungen, Instandhaltungen

Vermietung

Bis kurz vor der Ortsbesichtigung Eigennutzung

Bezeichnung **Wohnung 44**
 Lage 3. Obergeschoss
 Mieter

Fläche laut Gutachten 79

Mietbeginn	Leerstand zum Ortstermin zu unterstellen
Mietdauer	Leerstand zum Ortstermin zu unterstellen
Verlängerungsregelung	Leerstand zum Ortstermin zu unterstellen
Kündigung	Leerstand zum Ortstermin zu unterstellen
Indexierung	Leerstand zum Ortstermin zu unterstellen

Vertraglich vereinbarte Miete		je m ² WF	
Tatsächliche Miete		je m ² WF	
Ortsübliche Miete	5,40 €	je m ² WF	426,60 €
Marktmiete	6,50 €	je m ² WF	513,50 €
Miete laut SV	6,50 €	je m ² WF	513,50 €



Sanierungsbedarf

Welche Sanierungen im Objekt außer der Fassade vorgenommen worden sind (Sonder- und Gemeinschafts-Eigentum) kann ohne Besichtigung der Innenräume nicht sicher festgestellt werden.

Die jetzige Hausverwaltung ist erst seit wenigen Monaten aktiv, und konnte mir deshalb auch nicht weiterhelfen.

Sanierungen

-> Fenster	geschätzt	etwa 1995
-> Fassade	geschätzt	etwa 2010
-> Wärmeerzeugungsanlage	laut E-Ausweis	etwa 1994
-> Warmwasserbereitstellung	laut E-Ausweis	etwa 1994

Energieausweis Liegt vor: 85 kWh/m² und Jahr

Nicht erfasste Bauteile Keine

Besondere Betriebseinrichtungen Keine

Optik laut Marktbericht Normal ansprechend

Nebengebäude Keine

Barrierefreiheit Weder die Zugänge,
noch die Türbreiten,
noch notwendige Bewegungsflächen
entsprechen den Anforderungen nach DIN 18040 Teil 2
(Keine Barrierefreiheit)

WEG Hausverwaltung Andreas Dieckmann, Hausverwaltung, Lage

Instandhaltungsrücklage Zum 25.08.2025 rund 39.000 €, etwa 25 € je m² WF.



3.3 Merkmale der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt

Baumängel/Bauschäden

-> Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen unterstellt
-> Instandhaltungsrückstände unterstellt

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Es liegen keine Baulasten vor
Grundbucheintragungen
Herrschende Rechte Keine Eintragungen im BV,
Dienende Rechte in Abt. II Keine Eintragungen
Erschließungsbeiträge Abgegolten

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Kleinteiliger Grundriss, aber dafür 4 Zimmer
-> Es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
-> Reputationsnachteile des Quartiers



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser
Kanäle	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Hofbefestigungen	Betonsteine
Grundstückseinfriedung	Einfach
Gartenanlagen	Einfach



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwerte des Gutachterausschusses			zum	1.1.2025
			Wohnen	100,00 €
			Lagewert (2024)	94,00 €
Ausgangswert		100,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		100,00 €		
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	0,0%	0,00 €		
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €		
Korrektur Zuschnitt	0,0%	0,00 €		
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €		
Korrektur Ausnutzung	0,0%	0,00 €	GFZ	0,60
Bodenwert rechnerisch		100,00 €		
Geschätzter Bodenwert				
	Bauland	100,00 €		
	neue Baugrundstücke			

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	485	3.951		
	Miteigentumsanteil	52,93/1.000	209,1	100,00 €
				20.910 €
Gesamtsumme Bodenwert		209,1	gerundet	20.900 €
Bodenwert nur Bauland	f. Ertragswert	209,1	gerundet	20.900 €
Selbständige Grundstücksteile nach §41 ImmoWert'		0,0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf eine GFZ von 0,6 normiert.
 Überschlägig ermittelt sind vorhanden etwa 0,6.
 Es waren keine Anpassungen des Bodenwertes notwendig.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt

Bewertung 0 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen unterstellt

Wohnfläche 79

geschätzter Aufwand unter Berücksichtigung der RND -50 €

Bewertung -4.000 €

Instandhaltungsrückstände unterstellt

Wohnfläche 79

geschätzter Aufwand unter Berücksichtigung der RND -50 €

Bewertung -4.000 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt hier

Bewertung 0 €

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier

Bewertung 0 €

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier

Bewertung 0 €

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Es liegen keine Baulasten vor

Bewertung 0 €

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV,

Bewertung 0 €

Dienende Rechte in Abt. II

Keine Eintragungen

Bewertung 0 €

Erschließungsbeiträge

Abgegolten

Bewertung 0 €



4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Kleinteiliger Grundriss, aber dafür 4 Zimmer

Ertragswert ohne BoG's	99.900 €	
Nachteilschätzung	-2,5%	
Markteinfluss, geschätzt und gerundet		-2.500 €

Es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden

Ertragswert ohne BoG's	99.900 €	
Nachteilschätzung	-15,0%	
Markteinfluss, geschätzt und gerundet		-15.000 €

Reputationsnachteile des Quartiers

Ertragswert ohne BoG's	99.900 €	
Nachteilschätzung	-5,0%	
Markteinfluss, geschätzt und gerundet		-5.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-30.500 €**

4.3 Außenanlagen

		gerundeter anteiliger Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss		300 €
Elektroanschluss		400 €
Entwässerungsanlagen		400 €
Pflasterflächen		100 €
Gartenanlagen	ohne Wert	0 €
Außenanlagen	Zeitwert	gerundet 1.200 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1976	
Fiktives Baujahr	1977	
Tatsächliches Alter	49	
Fiktives Alter	48	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	32	
Stichtag der Wertermittlung	26.09.2025	
Index auf Basis 2010	189,70	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude III/2025 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	Wohnfläche	m ²	Einzelwert	Wert
Wohnung 44		79,00	1.250 €	98.750 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				98.750 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	26.9.2025		1,8970	187.300 €
Regionalfaktor		nicht bestimmt	1,00	187.300 €
Alterswertminderung	linear		-60,0%	-112.400 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Keine	0 €
Nebengebäude			Keine	0 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Keine	0 €
Außenanlagen			Details siehe 4.3	1.200 €
Vorläufiger Sachwert	der Bauliche Anlagen des Bodenwerts		Summe, gerundet Details siehe 4.1	76.100 € 20.900 €
Vorläufiger Sachwert				97.000 €
Sachwertfaktor			-5,0%	-5.000 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	92.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-30.500 €
Selbständige Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV			Details siehe 4.1	0 €
Sachwert			gerundet	60.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.3 Gebäudestandard

nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnung 44

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		2,00	23,0%	0,4600
Dach		2,00	15,0%	0,3000
Fenster und Außentüren		2,00	11,0%	0,2200
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		2,00	11,0%	0,2200
Fußböden		2,00	5,0%	0,1000
Sanitäreinrichtungen		2,00	9,0%	0,1800
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		2,50	6,0%	0,1500
Summe			100,0%	2,2300

Hinweise

Keine



4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbau	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	2,0

Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,0767
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV	2,2757
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,3878

Hinweise

Die WDV-Sanierung der Teilfassade wurde geschätzt



4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag		26.09.2025
Ursprungsbaujahr	Haupthaus	1976
Baujahr gewichtet		1976
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		49 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		31 Jahre
Relatives Alter		61,25%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		32 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		Jahre
<u>Anzusetzende Restnutzungsdauer</u>		<u>32 Jahre</u>

Hinweise

Ich habe die ImmoWertV und die ImmoWertA angewendet.

4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Sachwertfaktor

Für diese Objektart liegen keine Daten im Marktbericht vor.

<u>Objektspezifischer Sachwertfaktor</u>	<u>§39 ImmoWertV</u>	<u>geschätzt</u>	<u>-5,0%</u>
--	----------------------	------------------	--------------

Hinweise

Keine



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Rohrertrag				
Wohnung 44	6,50 €	79,00	513,50 €	6.162 €
Rohrertrag			513,50 €	6.162 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	79,00	14,00 €	1.106 €
Verwaltung	Je Wohnung	1	429,00 €	429 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	6.162 €	123 €
Bewirtschaftungskosten			26,91%	1.658 €
Reinertrag				4.504 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			3,00%	
Restnutzungsdauer			32	
Zinsfuß			1,0300	
Barwertfaktor			20,39	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	91.800 €
Abgezinster Bodenwert				
Bodenwert	20.900 €			
Diskontierungsfaktor	0,3883			
			gerundet	8.100 €
Ertragswert ohne BoG's				99.900 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-30.500 €
Selbständige Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV			Details siehe 4.1	0 €
Ertragswert			gerundet	69.000 €

Hinweise
 Keine



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohn- und Nutzflächen

Wohnung 44

Diele	4,63	
Eltern	14,42	
Loggia	1,59	
Wohnen	22,13	
Bad	4,27	
Kind 2	11,95	
Küche	8,00	
Toilettenraum	1,90	
Kind 1	8,43	
Abstellfläche in der Wohnung	1,06	
Summe	78,38	
Wohnung 44	gerundet	79
Gesamt	Wohnfläche	79

Hinweise

Ich habe die Flächenangaben im Wesentlichen aus den vorgelegten Plänen entnommen.
Da die Loggia klein ausgefallen ist, habe ich den Regelfaktor nach WoFIV angesetzt.



4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2024 gibt es eine Ableitung für Eigentumswohnungen.
Das vorgelegte Verfahren wird nachstehend angewendet.

Wohneigentum, selbstgenutzt	Wohnfläche	BWK	RND	Rohertragsfaktor.
Minimum	31	15%	12	8,2
Maximum	182	41%	78	42,9
Mittelwert	77	29%	37	22,5
Standardabweichung	24,00	4,00	13,00	6,10
Bewertungsobjekt	79	27%	32	10,5
<u>Liegenschaftszinssatz</u>				
Minimum	-4,6%			
Maximum	12,2%			
Mittelwert	2,1%			
Standardabweichung	1,20			

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz gewählt 3,00%

Hinweis

Ich habe mich leicht unterhalb des oberen Wertes orientiert.



4.5.3 Ermittlung der Marktmiete

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

Wohnung 44

Basis-Nettokaltmiete	Größe	79		5,92 €
Zu- und Abschläge				
Baujahr	bis 1945			0,00 €
Wohnlage	Allandsbusch 46			0,00 €
	Straßenlärm			0,00 €
	Wohnlage 2			0,00 €
Art der Wohnung	Einfamilienwohnhaus		0,42 €	0,00 €
	DG-Wohnung		-0,20 €	0,00 €
	Mehr als 5 Geschosse		-1,10 €	0,00 €
	Aufzug		0,85 €	0,00 €
Ausstattung der Wohnung	Hochwertiger Fußbodenbelag		0,44 €	0,00 €
	Fußbodenheizung > 50%		0,41 €	0,00 €
	Kein Balkon/Terrasse		-0,41 €	0,00 €
	Gefangener Raum		-0,32 €	0,00 €
	Garten zur alleinigen Nutzung		0,25 €	0,00 €
	Öl als Energieträger		-0,24 €	-0,24 €
	Fenster überwiegend 3-Scheibe		0,30 €	0,00 €
	Sanitärausstattung mittlere Aus		0,30 €	0,30 €
Modernisierungen			0,00 €	0,00 €
Summe		Ergebnis Mittelwert	0,25	5,98 €
		untere Wertspanne	0,75	5,14 €
		obere Wertspanne	0,00	6,82 €
		Ausgangswert		5,35 €
		ortsübliche Vergleichsmiete		5,40 €
	Max. Marktmiete nach §5 WiStG	20,0%		6,50 €

Hinweise

Für den Ansatz der Marktmiete bin ich so vorgegangen:

1. Ich habe die ortsübliche Vergleichs-Miete nach dem Mietspiegel ermittelt.
Aus sachverständiger Sicht drückt das Quartier das mittlere Niveau deutlich.
2. Ich habe für die ermittelte Miete die Max-Grenze nach WiStG ermittelt,
wenn ich eine Neuvermietung unterstelle.



4.6 Vergleichswert

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

Immobilienrichtwert 2024		€/m ² WF	1.170 €	
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs- Objekt	Ergebnis- Faktor	
Lagewert	94	94		
Wohnfläche	75	79		
Baujahr	1975	1976		
Alter	40	48		
Lagewert	65,1588	65,1588	1,0000	
Wohnfläche	100,0000	100,5638	1,0056	
Baujahr	100,0002	100,4519	1,0045	
Vollgeschosse	100,0000	87,1000	0,8710	
Stellplatzsituation	100,0000	95,8000	0,9580	
Vermietungssituation	100,0000	100,0000	1,0000	
Gesamtfaktor			0,8429	
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m ² WF	986 €	
	sachverständig eingesetzter Faktor	17,5%	1,175	
	Wohnfläche	m ²	79,00	
Vergleichswert			gerundet	91.500 €
Nebengebäude			Keine	0 €
<u>Vergleichswert ohne BoG's</u>				<u>91.500 €</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2	-30.500 €
Selbständige Grundstücksteile			siehe 4.1	0 €
Vergleichswert		aus Immobilienrichtwert		gerundet 61.000 €

Hinweise

Ich schätze das Objekt so ein, dass der durchschnittlich ermittelte Immobilienrichtwert in diesem Quartier höher anzusetzen ist. Deshalb eine sachverständige Korrektur.



4.7 Verkehrswert

Stichtag			26.9.2025
Einzelwerte			
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		20.900 €
Bodenwert nur Bauland			20.900 €
Selbständige Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV			0 €
Wohnfläche			79
Rohertrag			6.162 €
Reinertrag			4.504 €
	Anteil der Wertbestimmung	ohne BoG's	mit BoG's
Sachwert	0,00	92.000 €	60.000 €
Ertragswert	0,50	99.900 €	69.000 €
Vergleichswert	0,50	91.500 €	61.000 €
Vorläufiger Verkehrswert		unbelastet	65.000 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert		gerundet	65.000 €
in Worten			fünf-und-sechzig-tausend

Aufgestellt am
19. November 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's 96.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			10,55
Bodenfläche / m ² Wohnfläche			2,65
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	6,42%	9,48%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	4,69%	6,93%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		22,72%	34,83%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		20,92%	30,29%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-7,91%	-13,04%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		0,55%	-1,64%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		9,18%	13,11%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		265 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	1.165 €	759 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	1.265 €	873 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	1.158 €	772 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.215 €	823 €



4.8 Begründung

Eigentumswohnungen werden üblicherweise nach Vergleichswerten bewertet.

Es liegen mir keine verwertbare **Vergleichspreise** aus der Anlage selbst vor.
Deshalb habe ich den Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses angewendet.

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

Im **Ertragswertverfahren** habe ich die Miete anhand des Mietspiegels und
eigenen Beobachtungen bestimmt.
Der Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Datenmaterial des Marktberichts ermittelt.
Das Ergebnis dokumentiert die Denkweise eines sachlich kalkulierenden Kaufmanns.
Insbesondere, wenn man die theoretische Rendite ohne Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale betrachtet, wird das Ergebnis des geschätzten Verkehrswertes plausibel.

Ich habe mich entschieden, den **Verkehrswert** aus dem Vergleichswert und im Wesentlichen
aus dem Ertragswert anzusetzen. Die Wert-Anteile wurden dokumentiert.

Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum weisen diverse Mängel auf.
Sie fanden Berücksichtigung.
Außerdem konnte ich das Objekt nicht von innen besichtigen.



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.



Die Verkehrswertdefinition nach §194 BauGB hat den Zweck des Gesetzgebers im Enteignungsfall einen gerechten Ausgleich von Käufer und Verkäufer darzulegen. Es wird unterstellt, dass auf beiden Seiten nüchtern und sachlich agierende Kaufleute handeln, die beide nicht unter Druck stehen.

Die individuellen Entscheidungen der Vertragspartner können zwar gut katalogisiert werden. Die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse liefern wertvolle Informationen. Man kann mit Hilfe der Mathematik (Regressionsstatistik) den wissenschaftlich wahrscheinlichen Wert (Kaufpreis) ermitteln. Dazu sind die Daten der Gutachterausschüsse eine sehr wertvolle Hilfe. Aber niemand kann vorherbestimmen, wie sich im konkreten Fall Käufer und Verkäufer verhalten. Dort spielen neben den sachlichen Fakten weiche Einflüsse eine Rolle. In vielen Fällen hat die letztere ein größeres Gewicht. Statistisch werden diese Amplituden in der Varianz erfasst. Was das aber im konkreten Bewertungsfall bedeutet, ist in den wenigsten Fällen zu plausibilisieren.

**Auch wenn es so aussieht, die Wertermittlung ist keine Rechenaufgabe.
Deshalb kann die Bestimmung des Verkehrswertes immer nur eine Schätzung sein.**

Und deshalb werden die Werte in meinen Gutachten auch schnell gerundet, um zu verdeutlichen, dass es keine reine Mathematik ist.

Entscheidend sind die für die Wertermittlung notwendigen Daten und noch entscheidender ist die Einschätzung des Sachverständigen, der auf die rechnerischen und mathematischen Vorgaben der Gutachterausschüsse objektbezogen reagiert.

Denn in der Regel sind Immobilien wie Lebewesen Objekte mit hohem Individualisierungsgrad. Man kann zwar Vergleichsobjekte mittels Faktoren, in der Regel durch Gutachterausschüsse ermittelt, auf das Bewertungsobjekt modifizieren. Das Ergebnis wird deutlich besser, als ein stumpfer Vergleich. Wenn derartige Daten vorliegen und wenn Umrechnungskoeffizienten vorliegen, dann wende ich diese an. Dadurch wird die "Wahrheit" wahrscheinlicher aber ganz bestimmt nicht absolut.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich Abweichungen von +/- 20% (Kaufpreis / Verkehrswert) im durchaus üblichem Rahmen bewegen.

Im Urteil des BGH vom 21.10.2014 (AZ XI ZB 12/12)

wurde eine Abweichung von 16.79% als geringfügig bezeichnet.



4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	07.04.2025
- Richtwertkarte	17.11.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	20.08.2025
- Auszug Bebauungsplan	Entfällt
- Kopie der Baupläne	Daten aus der digitalen kommunalen Bauakte
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht 2025	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 5.6	49 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	6 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	17.11.2025
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	20.08.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten aus der digitalen kommunalen Bauakte
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 PDF-Datei Gesamt 1 PDF-Datei Internet



5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

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

§ 41 ImmoWertV

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden 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	<p>(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.</p> <p>(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.</p> <p>(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</p> <ol style="list-style-type: none">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 sowie6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.	
Besondere Ertragsverhältnisse	Nach § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Weichen die tatsächlichen Erträge davon ab, sind diese wertmäßig unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wertmäßig zu erfassen und zu berücksichtigen.	
Baumängel / Bauschäden	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt, insbesondere für Baumängel und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.	Zur Klarstellung: es geht für dieses Merkmal darum Aufwendungen für außergewöhnliche Baumängel und Schäden unter der Berücksichtigung von Zustand, Alter und Restnutzungsdauer wertmäßig unter Marktbedingungen zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit werterhöhend. Ebenso sind Aufwendungen für übliche Instandhaltungsaufwendungen hier nicht zu berücksichtigen.
Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt. Das muss nicht zwingend bedeutet, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.	
Bodenverunreinigungen	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen. Schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, insbesondere ein etwaiger merkantiler Minderwert.	



Bodenschätze	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen (Keine Vorschläge) über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	<p>Aus dem Grundbuch Es handelt sich hier um Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher. Herrschende werden in fremden Grundbüchern oder auch im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs verzeichnet. Dienende Eintragungen in Abt. II des betroffenen Grundbuchs. Die Modalitäten ergeben sich aus den Notarurkunden, in der die damaligen Vertragspartner die Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Sonstige Wertbeeinflussungen	Hier finden alle diejenigen Einflussgrößen Berücksichtigung, die den Marktpreis der Immobilie beeinflussen und in den vorherigen Merkmalen nicht erfasst worden sind.



5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

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

Begriffserläuterungen

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



5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

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

§36 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

- (1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.*
- (2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am 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.*



§37 ImmoWertV
Vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

§38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln: $\text{Alterswertminderung} = (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$.

§39 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Verwendung

Sachwerte werden in der Hauptsache für solche bebauten Grundstücke zur Wertbestimmung des Verkehrswertes herangezogen, deren Eigentümer keine Ertragsabsichten haben und deren Gebäude und Grundstücksgestaltung im hohen Maß individuell gestaltet sind.

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

Das Sachwertverfahren kommt zur Ausführung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Das sind in erster Linie eigen genutzte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein persönlicher Nutzen, wie z.B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens, im Vordergrund steht. Sachwertobjekte können grundsätzlich auch im Wege des Ertragswertverfahrens bewertet werden.

Preise je m³ BRI
Preise je m² BGF
Preise je m² WF

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



5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertrags-Verhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.*
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.*
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.*
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*
- (5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:*
- 1. das allgemeine Ertragswertverfahren;*
 - 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;*
 - 3. das periodische Ertragswertverfahren.*

§28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

- Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*
- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
 - 2. dem Bodenwert.*
- Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*

§29 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

- Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*
- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und*
 - 2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.*
- Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist je-weils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*



§30 ImmoWertV
Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. den zu addierenden und auf den 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 vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.



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

Verwendung

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

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

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

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



6.1 Bilder



**Eingangsbereich
Allandsbusch 46**



Straßen und Parkplatzsituation



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
ALLANDBUSCH 46 / DETMOLD WE 44

2025/1470
19.11.2025



Gartenseite



6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte / Immobilienrichtwerte

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Detmold.
Die gewählte Adresse ist: Allandsbusch 42, 44, 46.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinaten



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
ALLANDBUSCH 46 / DETMOLD WE 44

2025/1470
19.11.2025

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



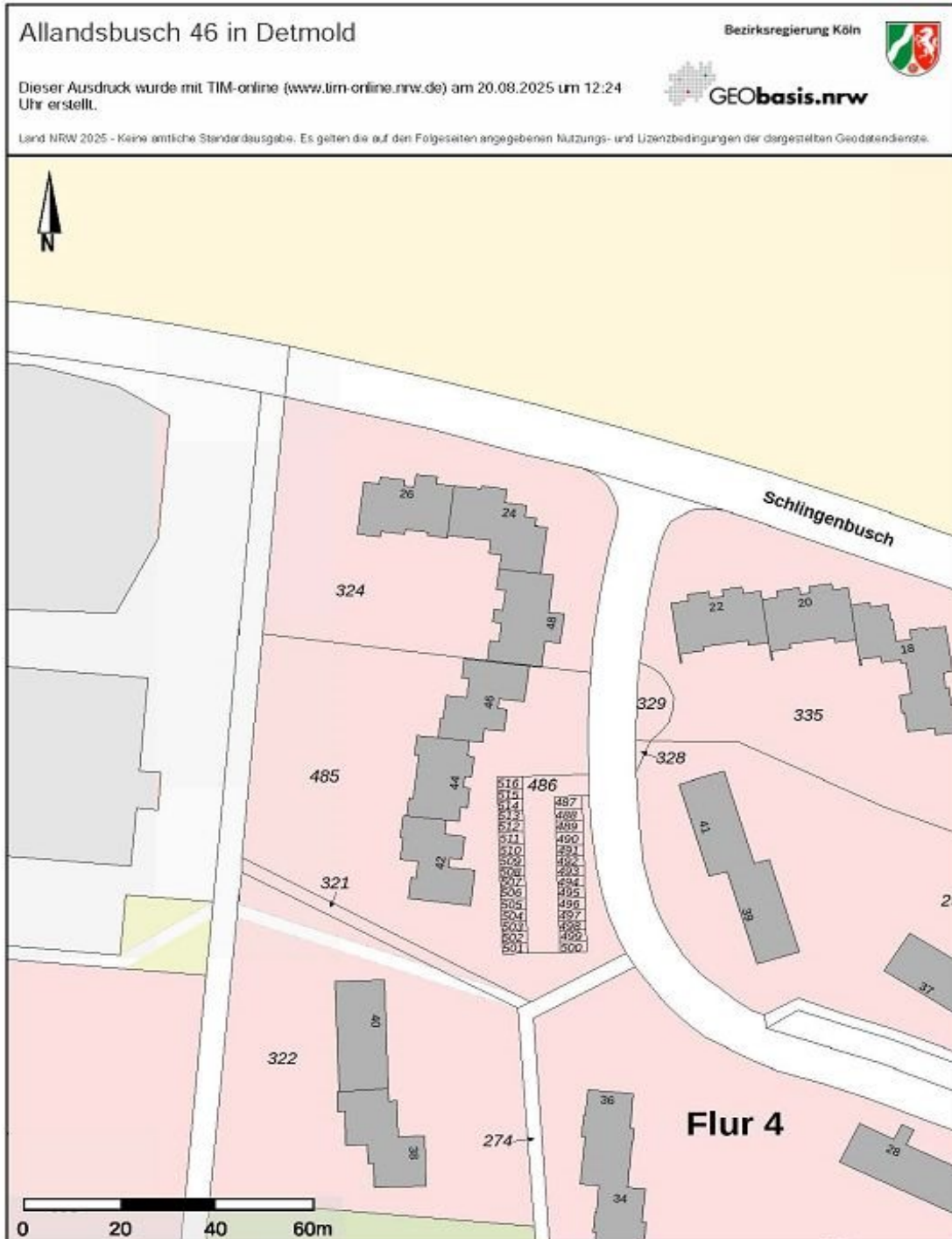
Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
Tel.: 05231/62-7590



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen

