



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

Datum 07.04.2026
Aktenzeichen 21 K 54/25
Register 2026/0180
AUF DER HEIDE 26 / 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
13189

über ein bebautes Grundstück
in

Detmold
Stadtgebiet
Auf der Heide 26

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

2. März 2026

Verkehrswert

350.000 €



Gliederung

1.0 Auftrag

1.1 Ortsbesichtigung

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

2.3 Eigentümer

2.4 Grundstück

2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

2.6 Infrastruktur

3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Merkmale des Grund und Bodens

3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4 Merkmale der Außenanlagen

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3 Sachwert der Außenanlagen

4.4 Sachwert Anlagen

4.5 Ertragswert

4.6 Vergleichswert

4.7 Verkehrswert

4.8 Begründung des Verkehrswertes

4.9 Definition des Verkehrswertes

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

4.11 Bearbeitungsunterlagen

4.12 Umfang

5.0 Erläuterungen

5.1 Zur Wertermittlung des Bodenwertes

5.2 Zur Wertermittlung der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

5.3 Zur Wertermittlung der Außenanlagen

5.4 Zur Wertermittlung des Sachwertes

5.5 Zur Wertermittlung des Ertragswertes

5.6 Zur Wertermittlung des Vergleichswertes

6.0 Anlagen

6.1 Bilder

6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

6.3 Auszug Planungsrecht

6.4 Auszug Liegenschaftskataster

6.5 Auszug Grundbuch

Entfällt, ist im Amtsgericht einzusehen

6.6 Baupläne / Skizzen

6.7 Auszug Baulastenverzeichnis

Entfällt

6.8 Auszug Verträge

Entfällt

6.9 Sonstiges



1.0 Auftrag

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

Auftrag vom	30.01.2026
-------------	------------

Aktenzeichen	021 K 54/25
--------------	-------------

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	02.03.2026
-------	------------

Anwesende	Herr Herr Murschall
-----------	------------------------

Besichtigung	Ich konnte die Immobilie vollständig besichtigen
--------------	--



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Auf der Heide 26
Gemeinde/Stadt	Detmold

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Detmold
Blatt	13189
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	
Lfd. Nr. 3.1	- zu 1/2 Anteil -
Lfd. Nr. 3.2	- zu 1/2 Anteil -

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Detmold
Grundbuchblatt	13189
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Detmold
Flur	37
Flurstück	184
Lage	Auf der Heide 26
Gesamtgröße	507 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Das Grundstück befindet sich am westlichen Rand der Gemarkung Detmold. Die Anliegerstraße ist einfach ausgebaut. Und noch nicht abgerechnet. Die Umgebung ist gemischt genutzt. <table><tr><td>Entfernungen vom Grundstück:</td><td>etwa</td></tr><tr><td>der Ortskern von Detmold (Rathaus)</td><td>2,1 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>0,9 km</td></tr><tr><td>eine Kindertagesstätte</td><td>1,0 km</td></tr><tr><td>ein Verbrauchermarkt</td><td>1,8 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>1,0 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>2,3 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>0,2 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Detmold</td><td>1,4 km</td></tr><tr><td>die A2 Auffahrt Bielefeld-Ost</td><td>21,6 km</td></tr><tr><td>die A33 Auffahrt Paderborn-Elsen</td><td>24,0 km</td></tr></table>	Entfernungen vom Grundstück:	etwa	der Ortskern von Detmold (Rathaus)	2,1 km	eine Apotheke	0,9 km	eine Kindertagesstätte	1,0 km	ein Verbrauchermarkt	1,8 km	eine Grundschule	1,0 km	ein Gymnasium	2,3 km	eine Bushaltestelle	0,2 km	der Bahnhof in Detmold	1,4 km	die A2 Auffahrt Bielefeld-Ost	21,6 km	die A33 Auffahrt Paderborn-Elsen	24,0 km
Entfernungen vom Grundstück:	etwa																						
der Ortskern von Detmold (Rathaus)	2,1 km																						
eine Apotheke	0,9 km																						
eine Kindertagesstätte	1,0 km																						
ein Verbrauchermarkt	1,8 km																						
eine Grundschule	1,0 km																						
ein Gymnasium	2,3 km																						
eine Bushaltestelle	0,2 km																						
der Bahnhof in Detmold	1,4 km																						
die A2 Auffahrt Bielefeld-Ost	21,6 km																						
die A33 Auffahrt Paderborn-Elsen	24,0 km																						
Vor- und Nachteile der Lage	Eingeschränkt ruhige Wohnlage, mittlere bis mäßige Reputation, gutes Infrastrukturanangebot, Bushaltestelle gut erreichbar, gute ÖPNV-Anbindung, Fernstraßenanbindung mit Einschränkung																						
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus. Besonderheiten sind mir nicht bekannt.																						
Entwicklungsfähigkeit	Baureifes Land																						
Straße	Einfach ausgebauter Anliegerstraße noch nicht abgerechnet																						



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 Stadtbus und Regionallinien		
Straßenanbindung	Die Autobahn A2 und A33 sind in etwa 30 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Bielefeld, Herford, Altenbeken		
Nächste Großstadt	Paderborn, Bielefeld		
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)
Zulässige Nutzung	Regelt §4 BauNVO in Verbindung mit §34 BauGB, so meine Rechtsauffassung <i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</i> <i>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</i> <i>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</i> <i>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</i> <i>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</i> <i>3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,</i> <i>4. Gartenbaubetriebe,</i> <i>5. Tankstellen,</i> <i>6. Ställe für Kleintierhaltung ...</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen



Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Im Wesentlichen rechteckig
Max. Länge	Etwa 18 Meter
Max. Tiefe	Etwa 27 Meter
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 143 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas
Entwässerung	Öffentlicher Kanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen noch an
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen nicht mehr an
Baulasten	Keine Eintragungen bekannt
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
Erdgas	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. Am Ortstermin habe ich keine weiteren Verdachtsanhaltspunkte gewinnen können

Schmutzwasserkanal dichtigkeit

Das Gebäude liegt nicht im Wasserschutzgebiet.
Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor.
Ich unterstelle ein 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	Errichtung	1980	Schluss-Abnahme laut Bauakte
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohnhaus mit einer Wohnung		
Bauweise			
Kellerausführung	Vollkeller		
Vollgeschosse	Erdgeschoss		
Dachgeschoss	Ausgebaut		
Konstruktion	Massivbau		
Fundamente	Stahlbeton		
Tragende Wände			
des Kellergeschosses	Kalksandstein unterstellt		
der Obergeschosse	Ziegelstein unterstellt		
Nicht tragende Wände			
des Kellergeschosses	Kalksandstein unterstellt		
der Obergeschosse	Trockenbaukonstruktionen und Leichtmauerwerk unterstellt		
Feuchtigkeitssperren			
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt		
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Drainage	Keine sichere Aussage möglich		
Dachausführung			
Dachform	Satteldach		
Konstruktion	Nadelholz		
Dachhaut	Tonfalzziegel, engobiert		
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech		
Dämmung	Bauzeittypisch unterstellt		



Treppen	
Konstruktion	Stahl-Holz-Konstruktion
Belag	Holz
Geländer	Stahl
Decken	
über Kellergeschoss	Stahlbetonplatte
über Erdgeschoss	Stahlbetonplatte
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel	
im Wohnbereich	Sanierte Profile aus Kunststoff, Einbau 2021 mit Drei-Scheiben-Verglasung
Rollläden/Sonnenschutz	
	Rollläden aus Kunststoffpanzer mit den Fenstern saniert Elektrischer Betrieb Teilweise auch Lamellenstores Elektrischer Betrieb
Fassade	
	Verblendmauerwerk aus bossierten Kalksandsteinen Dämmung laut Angabe etwa 8-10 cm dick
Innenwandbekleidungen	
im Nutzbereich	Innenputz mit Farbbeschichtung
im Wohnbereich	Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten
im Bad/Toilette	Sanierte Wandfliesen, Einbau 2021, unterschiedliche Anbringungshöhen, großformatig
Deckenbekleidungen	
im Nutzbereich	Im Wesentlichen Farbbeschichtungen
im Wohnbereich	Spachtelung der Fertigteilbetonplatten (unterstellt) mit Farbbeschichtungen, Tapeten, Trockenbaubekleidungen
Dachbekleidungen	
im Wohnbereich	Trockenbaubekleidungen mit Farbbeschichtungen, Tapeten



Fußböden	
im Nutzbereich	Verbundestrich aus der Bauzeit (unterstellt)
im Wohnbereich	Schwimmender Estrich
	mit einfachen, sanierten Oberböden (2021)
in den Bädern und Toiletten	Bodenfliesen im Stil der Ausbaueiten
Innentüren	
im Nutzbereich	Standardtüren aus der Bauzeit
im Wohnbereich	Fertigteiltüren aus Holzwerkstoffen aus der Bauzeit
	Zargen aus Holzwerkstoffen
Abwasserinstallation	
der Steigestränge	Kunststoff erkennbar
der Anschlussleitungen	Kunststoff unterstellt
Wärmeinstallation	
Energieträger	Erdgas
Wärmeerzeugungsanlagen	Brennwertkessel, Einbau 2021
	im Erdgeschoss Fußbodenheizung,
	im Dachgeschoss Fertigradiatoren
Leitungsnetz	Stahl erkennbar
Dämmung	Bauzeittypische Ausführung erkennbar
Bäder und Toiletten	
	Standardgrundrisse zur Bauzeit
	Bäder 2021 im verbesserten Standard saniert
Warmwasserbereitung	
Energieträger/Erwärmung	Zentral
Rohrnetz Warm/Kaltwasser	Verbundrohr erkennbar
Dämmung	Bauzeittypische Ausführung erkennbar
Sanitärporzellan/Wannen/Du.	Verbesserte Ausstattung zur Bauzeit
Armaturen	Verbesserte Ausstattung zur Bauzeit



Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung

Automatensicherungen

verbesserte Ausstattung zur Sanierungszeit (2021)

Brennstellen

Verbesserte Standardausstattung zur Sanierungszeit

Steckdosen

Verbesserte Standardausstattung zur Sanierungszeit

Telekommunikation

Verbesserte Standardausstattung zur Sanierungszeit

Schwachstrom

Verbesserte Standardausstattung zur Sanierungszeit

Vermietung

Bezeichnung **Wohnhaus**

Lage Erd- und Dachgeschoss

Mieter Eigennutzung

Fläche laut Gutachten 201,00

Mietbeginn Eigennutzung

Mietdauer Eigennutzung

Verlängerungsregelung Eigennutzung

Kündigung Eigennutzung

Indexierung Eigennutzung

Tatsächliche Miete Eigennutzung

je m² WF Eigennutzung

Ortsübliche Vergleichsmiete 5,50 €

je m² WF 1.105,50 € (Kellerräume)

maximale Marktmiete 5,50 €

je m² WF 1.105,50 € (Kellerräume)

Miete laut SV 5,50 €

je m² WF 1.105,50 € (Kellerräume)

Sanierungsbedarf

- > Behebung der Mängel
- > Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
 - > Kellerdecke
 - > Außenwände
 - > Fenster
 - > Dach
- > Verbesserung der Luftdichtigkeit
- > Kontrolle und ggf. Verbesserung des Feuchtigkeitsschutzes
 - > der Kellersohle
 - > der horizontalen Wandsperre
 - > der erdberührten Außenwände
 - > der Sockelflächen
- > Fassade, fehlende Restarbeiten
- > Der komplette Innenausbau
 - > Wandbekleidungen
 - > Deckenbekleidungen
 - > Dachbekleidungen
 - > Innentüren
 - > Fußbodenbeläge
 - > Bäder



- > Der technische Ausbau, fehlende Restarbeiten
 - > Abwasseranlagen
 - > Trinkwassernetze
 - > Wärmeerzeugung, Überprüfung empfohlen
 - > Warmwasserbereitstellung, Überprüfung empfohlen
 - > Wärmeverteilnetze
 - > Heizflächen
 - > Elektrische Mittelspannungsanlagen
 - > Elektrische Schwachstromanlagen, E-Check empfohlen
 - > Gefahrenmeldeanlagen, E-Check erforderlich
- > Restarbeiten am Treppeneingang, Terrasse vor Vorplatz

Wertverbesserungen

Noch nicht abgeschlossene Sanierungen

Sanierungen

Fenster	2021
Elektrik	2021
Innenausbau (Wand, Decke, Fußböden, Türen)	2021
Abwasserinstallation	2021
Trinkwasserinstallation	2021
Bäder	2021
Terrasse	2021

Baulicher Zustand

Befriedigend, bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer

Energieausweis

Liegt nicht vor

Nicht erfasste Bauteile

Eingangstreppe
Terrassenanlage

Nebengebäude

Keine

Besondere Betriebseinrichtungen

Keine

Barrierefreiheit

Die Türbreiten und das Bad sowie geforderte
Bewegungsflächen müssen ggf. nachgerüstet werden.
Ob und wie das möglich ist, kann ich nicht beurteilen.



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom	
	Wasser	
	Erdgas	
Kanäle	Kanalanschlüsse vorhanden	
Hofbefestigungen	Betonpflasterung	etwa 40 m ²
	PKW-Stellplatz	geschottert
Grundstückseinfriedung	Nicht wertrelevant vorhanden	
Gartenanlagen	Einfach, wenig gepflegt	



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2026
			Wohngebiet	280,00 €
			Lagewert	241,00 €
Ausgangswert		280,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		280,00 €		
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	3,0%	8,40 €	Normgröße	700
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 €		
Bodenwert rechnerisch		288,40 €		
Geschätzter Bodenwert				
Bauland		288,00 €		

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	184	507	288,00 €	146.016 €

Gesamtsumme Bodenwert	507	gerundet	146.000 €
Bodenwert Baugrundstück	507	gerundet	146.000 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV	0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf 700 m² normiert.

Ich habe eine Modifikation nach Marktbericht vorgenommen.

Eine eigentlich notwendige Lageanpassung wurde insgesamt unter 4.2.7 berücksichtigt.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

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

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Unfertige Arbeiten an verschiedenen Bauteilen

Wohnfläche	201,00	
geschätzter Aufwand je m² WF	-100,0 €	
gerundeter und geschätzter Markteinfluss		-20.100 €

Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen

Wohnfläche	201,00	
geschätzter Aufwand je m² WF	-25,0 €	
gerundeter und geschätzter Markteinfluss		-5.000 €

Erkennbare Feuchtigkeit erdberührter Bauteile

geschätzter und gerundeter Markteinfluss	-7.500 €
--	----------

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 Eintragungen bekannt	Bewertung	0 €
----------------------------	-----------	-----

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor	Bewertung	0 €
---	-----------	-----

Dienende Rechte in Abt. II

Keine Eintragungen	Bewertung	0 €
--------------------	-----------	-----

Erschließungsbeiträge

Fallen noch an	Bewertung	-15.000 €
----------------	-----------	-----------



4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Fehlende Genehmigung für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss			
		geschätzter Markteinfluss	-7.500 €
		<i>für Aufwendungen für Genehmigung und ggf. bauliche Änderungen</i>	
Unvorteilhafte Lage			
	Sachwert ohne BoG's	526.300 €	
	geschätzte Minderung	-15,00%	
	geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-78.900 €
Unfertig saniertes Objekt mit Restrisiko			
	Sachwert ohne BoG's	526.300 €	
	geschätzte Minderung	-5,00%	
	geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-26.300 €
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			-160.300 €



4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.500 €
Elektroanschluss	2.000 €
Erdgasanschluss	3.000 €
Entwässerungsanlagen	2.000 €
Pflasterflächen	500 €
Gartenanlagen	500 €
Außenanlagen	Zeitwert gerundet 9.500 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1980	
Fiktives Baujahr	1995	
Tatsächliches Alter	46	
Fiktives Alter	31	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	49	
Stichtag der Wertermittlung	02.03.2026	
Index auf Basis 2010	190,70	Statistisches Bundesamt für Wohngebäude IV/2025 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	BGF	m ²	Einzelwert	Wert
Haupthaus		406,73	870 €	353.855 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				353.855 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	2.3.2026		1,9070	674.800 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	674.800 €
Alterswertminderung	linear		-38,8%	-261.500 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Eingangstreppe	1.000 €
			Terrassenanlage	15.000 €
Nebengebäude			Keine	0 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Keine	0 €
Außenanlagen			siehe unter 4.3	9.500 €
Vorläufiger Sachwert	der bauliche Anlagen des Bodenwerts		Summe, gerundet siehe unter 4.1	438.800 € 146.000 €
Vorläufiger Sachwert				584.800 €
Sachwertfaktor			-10,0%	-58.500 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	526.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe unter 4.2	-160.300 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV			siehe unter 4.1	0 €
Sachwert			gerundet	366.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF

Wohnhaus

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Kellergeschoss	8,110	9,110	1,00	73,88
	4,625	7,735	1,00	35,77
Erdgeschoss	12,735	9,110	1,00	116,02
	-4,625	1,375	1,00	-6,36
	7,300	5,185	1,00	37,85
	2,750	0,750	1,00	2,06
Dachgeschoss	12,735	9,110	1,00	116,02
	-4,625	1,375	1,00	-6,36
	7,300	5,185	1,00	37,85
Gesamtsumme				406,73

Hinweise

Ich bin den mir vorliegenden Plänen gefolgt.



4.4.2 Ermittlung der Norm-Herstellungskosten nach BGF

nach Anlage 4 ImmoWertV

Typ nach NHK 2010			Werte
Typ 1.01 Wohnhaus	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	655 €
	Keller-, Erd-, und ausgebauten	Standardstufe 2	725 €
	Dachgeschoss	Standardstufe 3	835 €
		Standardstufe 4	1.005 €
	vorhandene Standardstufe	2,90	824 €
	Anteil-Faktor der Unterkellerung	0,73	602 €
Typ 1.21 Wohnhaus	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	790 €
	Erd-, und ausgebauten	Standardstufe 2	875 €
	Dachgeschoss	Standardstufe 3	1.005 €
		Standardstufe 4	1.215 €
	vorhandene Standardstufe	2,90	992 €
	Anteil-Faktor	0,27	268 €
	Ausgangswert		870 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
für Drempel			0 €
für Dachbodenausbau			0 €
für Staffelgeschoss			0 €
laut NHK für Zweifamilienwohnhaus			0 €
Korrektur laut Sachverständiger			
Summe			870 €
Von mir gewählter Ansatz			gerundet
			870 €

Hinweise

Keine



4.4.3 Gebäudestandard

nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnhaus

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		2,50	23,0%	0,5750
Dach		2,50	15,0%	0,3750
Fenster und Außentüren		3,00	11,0%	0,3300
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		3,00	11,0%	0,3300
Fußböden		3,00	5,0%	0,1500
Sanitäreinrichtungen		4,00	9,0%	0,3600
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		3,00	6,0%	0,1800
Summe			100,0%	2,9000

Hinweise

Keine



4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 4 der ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,50
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	2,00
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,00
Modernisierung von Bädern	2	2,00
Modernisierung des Innenausbaus	2	2,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,50
Summe	20	12,00
Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV		0,3640
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV		0,8080
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV		0,9622

Hinweise

Keine



4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Wohnhaus

Stichtag	02.03.2026
Baujahr	1980
Generalisierung	entfällt
Fiktives Alter nach der Generalsanierung	entfällt
Baujahr gewichtet	1980
Nutzungsdauer	80 Jahre
Alter gewichtet	46 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet	34 Jahre
Relatives Alter	57,50% < 60%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV	49 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen	Jahre
<u>Anzusetzende Restnutzungsdauer</u>	<u>49 Jahre</u>

Hinweise

Ich bin im Wesentlichen dem Regelwert der ImmoWertV gefolgt.



4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2026 ist eine Ableitung veröffentlicht worden:

Merkmal	Koeffizienten	Funktion	Bewertungs- Objekt	Ergebnis
Regressionskonstante	1,00000		365,5620	365,5620
Lagewert	-9,86470	n. Logarithmus	241 €	-54,1059
Vorläufiger Sachwert	-16,69270	n. Logarithmus	584.800 €	-221,6628
Ergebnis				89,7933
<u>Objektspezifischer Sachwertfaktor</u>		§39 ImmoWertV	gerundet	<u>-10,0%</u>

Hinweise

Ich habe die Vorgaben gerundet übernommen.



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Rohrertrag				
Wohnhaus	8,00 €	201,00	1.608,00 €	19.296 €
Rohrertrag			1.608,00 €	19.296 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	201,00	14,40 €	2.894 €
Verwaltung	Je Wohnung	1	367 €	367 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	19.296 €	386 €
Bewirtschaftungskosten			18,90%	3.647 €
Reinertrag				15.649 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			2,50%	
Restnutzungsdauer			49	
Zinsfuß			1,0250	
Barwertfaktor			28,07	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	439.300 €
Abgezinster Bodenwert				
Bodenwert	146.000 €			
Diskontierungsfaktor	0,2982			
			gerundet	43.500 €
Ertragswert ohne BoG's				482.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-160.300 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		siehe unter 4.1		0 €
Ertragswert			gerundet	323.000 €



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnfläche

Erdgeschoss				laut Bauantrag	120,80
				Zulage Terrasse zu 25%	8,80
Dachgeschoss					
	Flur	2,980	5,980	1,00	17,82
		-0,950	3,500	1,00	-3,33
		-1,730	1,350	0,50	-1,17
	Bodenraum links	4,605	5,980	1,00	27,54
		-4,605	1,350	0,50	-3,11
		-4,605	1,350	0,50	-3,11
	Bodenraum oben rechts	3,980	3,855	1,00	15,34
		-3,950	1,350	1,00	-5,33
		-0,350	0,650	1,00	-0,23
	Bodenraum rechts mitte	3,980	3,355	1,00	13,35
		-1,350	1,350	1,00	-1,82
		-1,350	1,350	0,50	-0,91
	Hobbyraum	3,890	5,230	1,00	20,34
		-1,350	5,230	0,50	-3,53
		-1,350	5,230	0,50	-3,53
		0,500	0,400	1,00	0,20
	Loggia zu 50%	3,890	1,500	0,50	2,92
		-1,350	1,500	0,25	-0,51
		-1,350	1,500	0,25	-0,51
				Summe	200,0
Wohnhaus				Summe, gerundet	201
Wohnfläche				gesamt	201

Hinweise

Ich habe die Wohnfläche aus den vorliegenden Plänen übernommen.
Die grau dargestellten Werte wurden aus den Plänen entwickelt.



4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2026 gibt es keine Angaben für Einfamilienwohnhäuser.
Ich schätze sachverständig.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	geschätzt	2,50%
--	-----------	-------

Hinweise

Ich habe den Wert aus meiner Sachkunde und Erfahrung angesetzt.



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.

Die Auswertung folgt nach der Darstellung des Immobilienrichtwertes.

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

Immobilienrichtwert 2026		€/m ² WF	2.120 €
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs-Objekt	Ergebnis-Faktor
Lagewert	300	241	
Baugrundstück Fläche	600	507	
Wohnfläche	140	201	
Optik	5	5	
Lagewert	108,61	105,11	0,9678
Baugrundstück Fläche	100,00	97,44	0,9744
Wohnfläche	100,00	84,80	0,8480
Optik	100,00	100,00	1,0000
Gesamtfaktor			0,7997
	Objektkorrektur laut SV		1,4000
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m ² WF	2.374 €
	Wohnfläche	m ²	201,00
Vergleichswert		gerundet	477.200 €
Nebengebäude		Keine	0 €
Vergleichswert ohne BoG's	aus Immobilienrichtwert		477.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2	-160.300 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		siehe unter 4.1	0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert	gerundet	317.000 €

Hinweise

Das Ergebnis des Immobilienrichtwertes ist - warum auch immer - nicht plausibel.

Deshalb war sachverständiges Eingreifen notwendig.

Aber deshalb ist dieser Einzelwert nicht belastbar.



4.7 Verkehrswert

Stichtag 2.3.2026

Einzelwerte

Bodenwert	unbebaut und lastenfrei	146.000 €
Bodenwert Baugrundstück		146.000 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-160.300 €
Wohnfläche		201

	Anteil der Wertbestimmung	ohne BoG's	mit BoG's
Sachwert	0,50	526.300 €	366.000 €
Ertragswert	0,50	482.800 €	323.000 €
Vergleichswert	0,00	477.200 €	317.000 €
Vorläufiger Verkehrswert		unbelastet	345.000 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert		gerundet	350.000 €
in Worten		drei-hundert-fünfzig-tausend	

Aufgestellt am
7. April 2026

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's 500.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			22,37
Bodenfläche / m ² Nutzfläche			2,52
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	3,86%	5,51%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	3,13%	4,47%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		27,74%	39,89%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		30,24%	45,20%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		9,01%	13,31%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		10,29%	15,46%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		1,17%	1,89%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		726 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	2.618 €	1.821 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	2.402 €	1.607 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	2.374 €	1.577 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	2.488 €	1.741 €



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 2025 noch keinen Faktor herausgegeben.

Deshalb beträgt er noch 1,0.

Aber die erlösten Verkaufspreise sind für vergleichbare Immobilien unterschiedlich.

Deswegen ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor, um den örtlichen, marktgerechten Grundstückswert zu ermitteln.

Das Verfahren habe ich angewendet und den Vorschlagswert gerundet übernommen.

Der **Ertragswert** wurde von mir eher nachrichtlich ermittelt und hat wenig Einfluss auf die Verkehrswertbildung. Aber dieser Wert gibt Auskunft über eine theoretische Vermietbarkeit.

Die Miete habe ich anhand meinen eigenen Daten bestimmt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir in Ermangelung belastbarer Angaben gewählt.

Niemand wird diese Immobilie vordringlich erwerben, um sie zu vermieten.

Als **Vergleichswert** habe ich hilfsweise die Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses angewendet. Erst nach korrigierendem Eingriff ist das Ergebnis für mich plausibel.

Die einzelnen Merkmale der **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** habe ich entsprechend der mir vorliegenden Informationen angesetzt und bewertet.

Ich habe den **Verkehrswert** aus dem Sach- und dem Ertragswert bestimmt.

Die jeweiligen Faktoren habe ich vor den Einzelwerten angegeben.

Die Einzelwerte zeigen eine mäßige Übereinstimmung (ohne Eingriff).



4.9 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

- durch den Preis bestimmt,
- der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- nach den rechtlichen Gegebenheiten
- und den tatsächlichen Eigenschaften,
- der sonstigen Beschaffenheit
- und der Lage des Grundstücks
- oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- zu erzielen wäre.

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

Das vorstehende Gutachten habe ich entsprechend meinem öffentlich geleisteten Eid erstattet.

Hinsichtlich der Lage und den Größenverhältnissen des Grundstücks habe ich mich davon überzeugt, dass sich die baulichen Anlagen - soweit das bei der Ortsbesichtigung möglich war - auf dem bezeichneten Grundstück befinden.

Ich gehe, wenn es sich nicht mehr überprüfen lässt, von einer zulässigen Errichtung und Nutzung der baulichen Anlagen und des Grundstücks aus.

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekannten Altlasten erstellt.

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

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 den Augenschein und meinen in verschiedenen Berufsjahren erworbenen Sachverstand durch Erfahrung.

Die Bewertung geht von 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, vergleichbar mit Lebewesen, Objekte mit hohem Grad der Individualisierung. 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	20.10.2025
- Richtwertkarte	05.05.2026
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	10.02.2026
- Auszug Bebauungsplan	Entfällt
- Kopie der Baupläne	Digitale Bauakte der Stadt Detmold
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht 2026	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONW	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Immobilienwertermittlungsverordnung
	Anwendungshinweise
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien
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-Grund-Fläche und BRI Brutto-Raum-Inhalt und NUF Nutzungsflächen
DIN 277	Stand 1950 für ältere Bauobjekte für die Ermittlung des m ³ umbauten Raumes
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

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	52 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	8 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	05.05.2026
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	10.02.2026
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	20.10.2025
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Digitale Bauakte der Stadt Detmold
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 PDF-Ausgabe Gesamt 1 PDF-Ausgabe Internet



5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes: §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

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes: §8 der ImmoWertV

§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.



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 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

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes: §35-39 der ImmoWertV

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

Alterswertminderung

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

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes: §27-34 der ImmoWertV

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 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
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 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 Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag 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.



§33 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Liegenschaftszinssatz

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

§34 ImmoWertV
Barwertfaktor

*(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.
(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach einer Formel zu ermitteln.
(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach Formeln zu ermitteln.
Die Formeln sind in der ImmoWertV hinterlegt.*

Verwendung

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

*Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt:
Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlagend ist. Das sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.*



5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes: §24-25 der ImmoWertV

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.



6.1 Bilder

**Am Ortstermin wurde vereinbart, dass keine Bilder
bewohnter Innenräume veröffentlicht werden.**



Straßenansichten



Terrasse



**Fenster aus
Kunststoff-Profilen
mit
Dreifach-Verglasung**



**Fehlende
Fensterbänke außen**



**Noch nicht
vollständig abgeschlossene
Elektroinstallation**



**Wärmeerzeugungsanlage
mit Warmwasserspeicher**



6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte/Immobilienrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Auf der Heide 26.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

AUF DER HEIDE 26 / DETMOLD

2026/0180

07.04.2026

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Postleitzahl	32756
Gemarkungsname	Detmold
Ortsteil	Detmold
Bodenrichtwertnummer	2160006
Bodenrichtwert	280 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Betragszustand	betragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	215 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	241

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmälbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.bores.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 Erschließungsbeträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauenwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 07.05.2026 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

AUF DER HEIDE 26 / DETMOLD

2026/0180

07.04.2026

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 01.01.2026

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

Die gewählte Adresse ist: Auf der Heide 26.

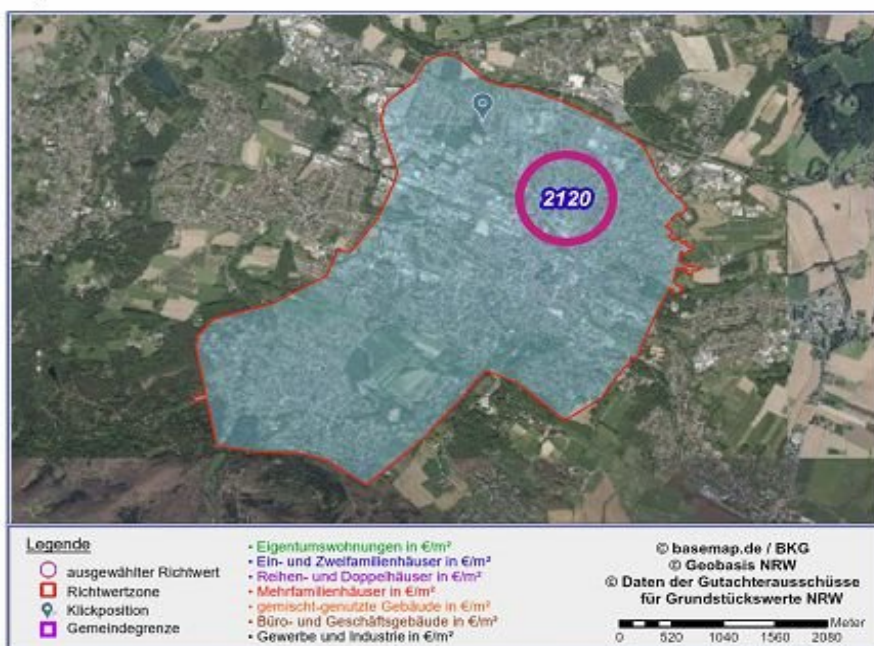


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 05.05.2026 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

AUF DER HEIDE 26 / DETMOLD

2026/0180

07.04.2026

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	Detmold
Immobilienrichtwertnummer	1216000
Immobilienrichtwert	2120 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1978
Wohnfläche	140 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
Grundstücksgroße	600 m²
Boden-/Lagewert	300 €/m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Optik: normal ansprechend
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

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

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

Ermittlung

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

Anwendung

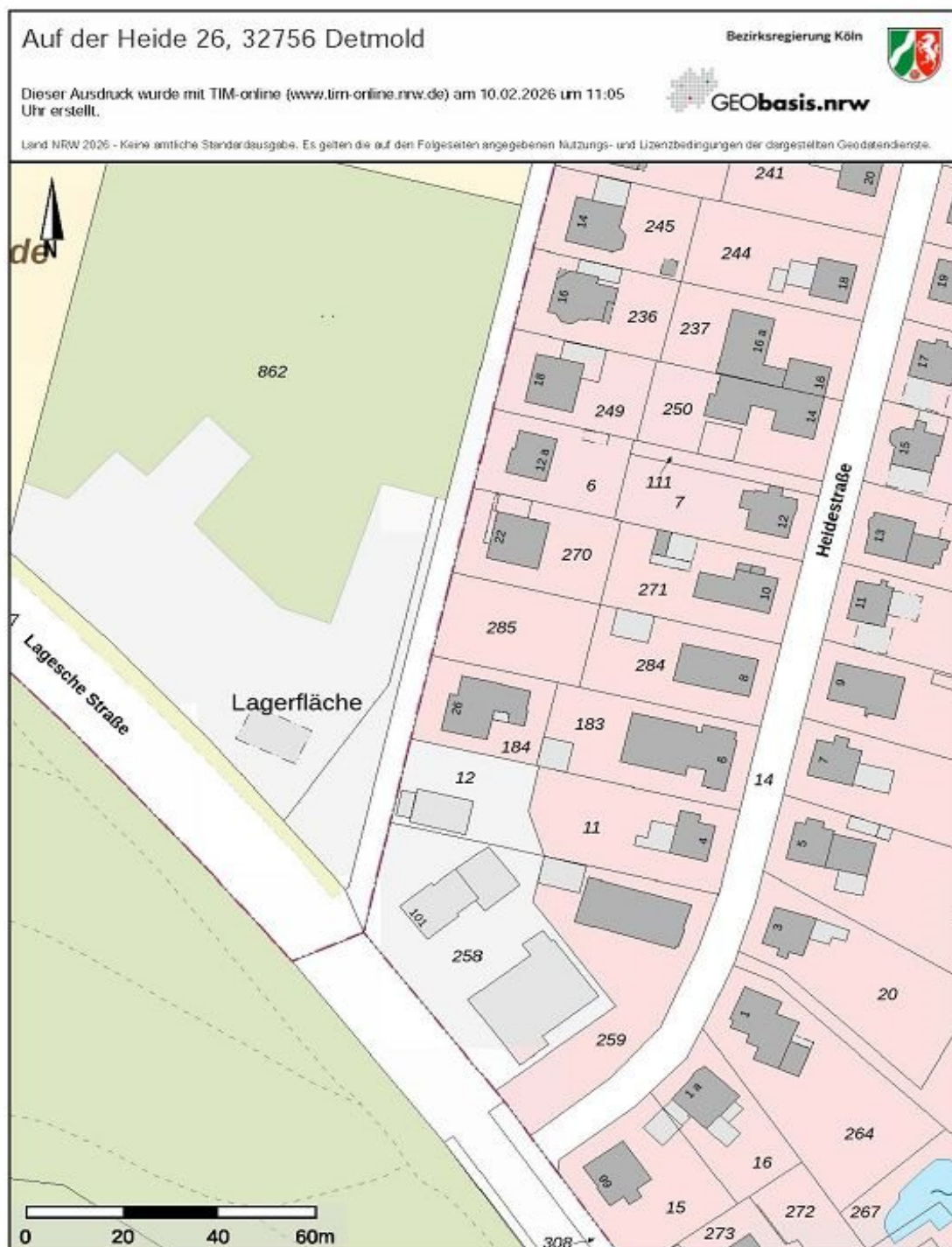
Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten.

Ausgabe gefertigt am 05.05.2026 aus BORIS-NRW

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



6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne / Skizzen



