

Jan A. Bergkemper Dipl. Ing. (FH) Architekt Nickelstraße 21 33378 Rheda-Wiedenbrück

**B2**  
Architekten

B2 Architekten Nickelstraße 21 33378 Rheda-Wiedenbrück

fon 0 52 42 / 93 50 63  
mobil 0151/14967536  
info@b2-architekten.de  
www.b2-architekten.de

Amtsgericht Beckum  
Elisabethstraße 15  
59269 Beckum

23.08.2025  
Az.: 4 K 1/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das im Grundbuch von  
**Wadersloh Blatt 6562**  
verzeichnete  
mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in  
**59329 Wadersloh, Sommerkamp 2**  
Gemarkung Wadersloh, Flur 129, Flurstück 210



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag  
16.05.2025  
ermittelt mit insgesamt

**rd. 250.000,00 Euro**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Beckum einsehen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt.  
Eine Vervielfältigung oder gewerbliche Nutzung (auch auszugsweise) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	<b>Vorbemerkungen</b> .....	3
2.	<b>Grund und Bodenbeschreibung</b> .....	4
2.1.	Lage.....	4
2.2.	Gestalt und Form .....	5
2.3.	Erschließung .....	5
2.4.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
2.4.1.	Privatrechtliche Situation .....	6
2.4.2.	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.6.	Derzeitige Nutzung .....	8
3.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	9
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2.	Wohnhaus .....	9
3.3.	Garagen / Stellplätze .....	11
3.4.	Außenanlagen .....	11
4.	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b> .....	12
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	12
4.1.1.1.	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	12
4.1.1.2.	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	13
4.1.2.	Zu den herangezogenen Verfahren .....	13
4.1.2.1.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	13
4.1.2.2.	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	15
4.1.2.2.1.	Anwendbare Verfahren .....	15
4.1.2.2.2.	Sachwertverfahren.....	15
4.1.2.2.3.	Ertragswertverfahren.....	15
4.1.2.2.4.	Vergleichswertverfahren.....	16
4.2.	Bodenwertermittlung .....	17
4.3.	Sachwertermittlung.....	20
4.3.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung .....	20
4.3.2.	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
4.3.3.	Sachwertberechnung .....	24
4.4.	Ertragswertermittlung.....	30
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	30
4.4.2.	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe .....	31
4.4.3.	Ertragswertberechnung .....	33
4.4.4.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	34
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	36
4.5.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	36
4.5.2.	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	36
4.5.3.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	36
4.5.4.	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	36
5.	<b>Ergebnis der Verkehrswertberechnung</b> .....	37
6.	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	38
6.1.	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	38
6.2.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
7.	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	39

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Beckum  
Elisabethstraße 15  
59269 Beckum

Auftrag vom 10. April 2025

Eigentümer des Grundstücks:

- zu je 1/2 Anteil -

Grundbuch und Katasterangaben des Grundstücks:

Grundbuch von Wadersloh Blatt 6562  
Gemarkung Wadersloh, Flur 129, Flurstück 210

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck der  
Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

16.05.2025

Tag der Ortsbesichtigung

16.05.2025

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige Dipl.-Ing. Jan A. Bergkemper und  
Dipl.-Ing. Petra Bergkemper

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
- Mietspiegel für die Stadtgebiete Lippstadt und Beckum
- Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vor
- Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

## 2. Grund und Bodenbeschreibung

### 2.1. Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Warendorf
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Wadersloh (insgesamt ca. 13.000 Einwohner) Ortsteil Liesborn (ca. 4.000 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	
Nächstgelegene größere Orte:	Lippstadt, ca. 10 km Beckum, ca. 18 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf, ca. 150 km
Bundesstraße:	B 58, ca. 3 km entfernt B 55, ca. 7 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A2, Anschlussstelle Oelde, ca. 17 km entfernt A44, Anschlussstelle Erwitte/Anröchte, ca. 20 km entfernt
Bahnhof:	Lippstadt, ca. 10 km entfernt
Flughafen:	Paderborn-Lippstadt, ca. 40 km entfernt Münster-Osnabrück, ca. 70 km entfernt Düsseldorf, ca. 150 km entfernt
Innerörtliche Lage (vgl. Anlage 3):	Entfernung zum Zentrum Wadersloh ca. 4 km entfernt, Entfernung zum Zentrum Liesborn ca. 1,2 km entfernt Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 950 m entfernt ÖPNV ca. 500 m entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage am südöstlichen Ortsrand von Wadersloh
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend Einfamilienhäuser in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise in einem Neubaugebiet, auf der Nord-, Ost- und Südwestseite befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen
Immissionen:	Immissionen durch Lärm und Luftschadstoffe wurden zum Besichtigungszeitpunkt keine festgestellt.
topographische Grundstückslage:	eben

## 2.2. Gestalt und Form

(vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	„Sommerkamp“	ca. 24 m
Grundstücksgröße:	Gemarkung Wadersloh, Flur 129, Flurstück 210 504 m <sup>2</sup>	
Grundstücksform:	rechteckig	
	mittlere Breite:	ca. 24 m
	mittlere Tiefe:	ca. 21 m
Bemerkungen:	Die genaue Grundstücksform ist aus dem beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlagen) ersichtlich.	

## 2.3. Erschließung

Straßenart und Ausbau:	„Sommerkamp“: Wohnstraße, nicht endgültig ausgebaut, kanalisiert	
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gas aus öffentlicher Versorgung (in der Straße)</li><li>- Strom</li><li>- Wasser aus öffentlicher Versorgung</li><li>- Kanalanschluss für Schmutz- und Regenwasser als Trennsystem</li></ul>	
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eine grenzständige Garage auf dem Bewertungsgrundstück auf der Nordseite, daran angrenzend die Garage des Nachbarn.	
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Normal tragfähiger Baugrund, hierzu wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.	

## 2.4. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug des Grundbuches von Wadersloh Blatt 6562 vor. In Abteilung I des Grundbuches sind unter der laufenden Nummer

2.1

- zu 1/2 Anteil -

2.2

- zu 1/2 Anteil -

als Eigentümer eingetragen.

In Abteilung II des Grundbuches von Wadersloh Blatt 6562

bestehen folgende Eintragungen:

- Rückauflassungsvormerkung für die Gemeinde Wadersloh, Wadersloh.

Es besteht ein Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 400.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10 % Nebenleistungen einmalig.

Bezug: Bewilligung vom 30.03.2021 (UR-Nr. 6/21, Notar Dr. Olaf Freund, Lippstadt). Eingetragen am 30.06.2021

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Beckum, 4 K 1/2025). Eingetragen am 14.02.2025.

- Abt. III Nr. 1 hat Vorrang unter teilweiser Ausnutzung des Rangvorbehalts. Eingetragen am 30.06.2021.

- Abt. III Nr. 2 hat Vorrang unter teilweiser Ausnutzung des Rangvorbehalts. Eingetragen am 25.11.2021.

Keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkungen:

Werte der Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden in diesem Gutachten weder bewertet noch vom Verkehrswert abgezogen.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind, soweit beim Ortstermin ersichtlich, nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

## 2.4.2. Öffentlich-rechtliche Situation

**Baulasten und Denkmalschutz**  
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Auskunft der Gemeinde Wadersloh enthält das Baulastenverzeichnis für das Grundstück Gemarkung Wadersloh, Flur 129, Flurstück 210 keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht

**Bauplanungsrecht**  
Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Siedlung ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des zu bewertenden Objektes gilt der Bebauungsplan Nr. 67 mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- bis zu 2 Wohneinheiten zulässig
- Firsthöhe max. 9,5 m, Traufhöhe max. 6,5 m
- Gebäudehöhe bei Flachdach max. 7 m
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Bauordnungsrecht**  
Anmerkungen:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der von dem Bauordnungsamt der Gemeinde Wadersloh zur Verfügung gestellten Bauunterlagen durchgeführt.

Danach liegen keine Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen vor.

**Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation**  
Entwicklungszustand:

Baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation:

Das Bewertungsgrundstück war zum Bewertungsstichtag 16.05.2025 bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Laut Auskunft der Gemeinde Wadersloh sind durch den/die Grundstückskäufer die Kosten für den späteren Endausbau der Straße bereits im voraus bezahlt worden.

---

Altlasten:	Laut Auskunft des zuständigen Amtes des Kreises Warendorf sind keine Altlasten eingetragen.
Wohnungsbindung:	besteht nicht
Denkmalschutz:	besteht nicht

## **2.5. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## **2.6. Derzeitige Nutzung**

Das Bewertungsobjekt war zu dem Besichtigungszeitpunkt nicht bewohnt / nicht bewohnbar und ungenutzt.



### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit, soweit nicht anders beschrieben, unterstellt. Baumängel- und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2. Wohnhaus

##### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach, voll unterkellert, Wohnfläche ca.: 180,03 m <sup>2</sup> .
Baujahr:	Wohnhaus: Baubeginn vor 2025, jedoch noch nicht fertig gestellt Garage: Baubeginn vor 2025, jedoch noch nicht fertig gestellt
Modernisierung:	/
Außenansicht:	Außenfassade noch nicht fertig gestellt, bisher nur Rohbauwände

##### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise in Stahlbeton / Mauerwerk
Fundamente:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk aus Porenbetonsteinen
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Massivtreppe (noch nicht fertig gestellt)
Treppe zum Obergeschoss:	Massivtreppe (noch nicht fertig gestellt)

Dach: Flachdach (Dachdeckerarbeiten noch nicht fertig gestellt)

### **Ausstattungsbeschreibung Innenausbau**

#### **Bodenbeläge:**

##### **Kellergeschoss:**

konnte nicht besichtigt werden,  
vermutlich jedoch noch nicht fertig gestellt

##### **Erdgeschoss:**

konnte nur durch ein geschlossenes Fenster eingesehen werden:  
bisher ist soweit ersichtlich nur die Fußbodendämmung  
eingebaut, noch kein Estrich, noch keine Bodenbeläge  
Auf der Fußbodendämmung sind soweit ersichtlich  
Kunststoffleitungen für eine Fußbodenheizung verlegt

##### **Obergeschoss:**

konnte nicht besichtigt werden,  
vermutlich jedoch wie Erdgeschoss

#### **Wandbekleidungen:**

##### **Kellergeschoss:**

konnte nicht besichtigt werden

##### **Erdgeschoss:**

konnte nur durch ein geschlossenes Fenster eingesehen werden:  
soweit ersichtlich sind die Innenwände verputzt, noch ohne  
weiteren Belag / Anstrich

##### **Obergeschoss:**

konnte nicht besichtigt werden

#### **Deckenbekleidungen:**

soweit ersichtlich nicht vorhanden

#### **Fenster und Türen**

##### **Fenster:**

soweit ersichtlich Kunststofffenster, dunkelgrau,  
mit Dreifachverglasung,  
zur Terrasse als bodentiefe Schiebefenster,  
Fensterbänke noch nicht vorhanden

##### **Türen:**

##### **Hauseingangstür:**

noch nicht vorhanden

##### **Innentüren:**

soweit ersichtlich noch nicht vorhanden

### **Ausstattungsbeschreibung technischer Ausbau**

#### **Abwasserinstallationen:**

Kanalanschluss zum kommunalen Abwasserkanal

#### **Dachentwässerung:**

Flachdach, Dachdeckerarbeiten noch nicht fertig gestellt

Trinkwasserinstallationen:	Anschluss an kommunale Trinkwasserversorgung. Ob der Anschluss schon ausgeführt wurde war bei der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich
Elektroinstallation:	konnte nicht besichtigt werden. Üblicherweise ist beim Einbau der Fußbodendämmung die Rohinstallation fertig gestellt
Heizung/Warmwasserversorgung:	konnte nicht besichtigt werden. Üblicherweise ist beim Einbau der Fußbodendämmung die Rohinstallation fertig gestellt, Warmwassererzeuger noch nicht eingebaut. In der straßenseitigen Außenwand sind Anschlussleitungen ersichtlich, die auf eine (noch nicht vorhandene) Wärmepumpe hindeuten.
Kamin:	nicht vorhanden
Sanitäre Installation:	konnte nicht besichtigt werden. Üblicherweise ist beim Einbau der Fußbodendämmung die Rohinstallation fertig gestellt

**Besondere Bauteile/Einrichtungen**

Besondere Bauteile:	- nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen:	- nicht vorhanden

**Baumängel/Bauschäden/Zustand des Gebäudes**

Grundrissgestaltung:	durchschnittliche Grundrissgestaltung, dem Baujahr entsprechend
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend
Allgemeinbeurteilung / Allgemeines:	Das Gebäude befindet sich im Stand eines erweiterten Rohbaus. Baumängel / Schäden waren soweit ersichtlich nicht erkennbar.  Dem Anschein nach wurden hier schon seit geschätzt ca. mind. 1 Jahr keine Bauarbeiten mehr ausgeführt.

**3.3. Garagen / Stellplätze**

Garage:	1 Garage für 2 PKW, die Garage befindet sich noch im Rohbauzustand plus Innenputz.
---------	---------------------------------------------------------------------------------------

**3.4. Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.  
Darüber hinaus waren noch keine Außenanlagen fertig gestellt.

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 59329 Wadersloh, Sommerkamp 2 zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2025 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch Wadersloh Blatt 6562  
Gemarkung Wadersloh, Flur 129, Flurstück 210

Grundstücksgröße: 504 m<sup>2</sup>

### 4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.1.1.1. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Verkehrswertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland – wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird – grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

#### 4.1.1.2. Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient nur zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen. Für die 3 klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,  
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjektes, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten – Vergleichskaufpreisverfahren  
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) – Vergleichsfaktoren;
- Ertragswertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,  
Einflussfaktoren: ortsübliche und nachhaltig erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,  
Einflussfaktoren: Bodenwerte / Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungswertermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle 3 Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

#### 4.1.2. Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.1.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte

Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut. Liegen **geeignete Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte gelten für eine in der Karte (i.d.R. grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften.<sup>1</sup> Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB).

Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Vergleichskaufpreis bzw. Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d.h. durch Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes (ImmoWertV und den nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

---

<sup>1</sup> „Punktuelle“ Bodenrichtwerte werden auch als „lagetypische“ Bodenrichtwerte bezeichnet.

#### 4.1.2.2. Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### 4.1.2.2.1. Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist; und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. dem zweiten Teil der ImmoWertV) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

##### 4.1.2.2.2. Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft auf das hier zu bewertende Gesamtgrundstück zu, es ist als **Sachwertobjekt** einzustufen.

##### 4.1.2.2.3. Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.<sup>2</sup>

Dies trifft auf das hier zu bewertende Objekt **nicht** zu, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das **Ertragswertverfahren angewendet**. Dies wird wie folgt begründet: Bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel (Eigenheimzulage etc.).

Für Objekte, die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind, stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.

Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gem. ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

---

Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 – VII ZR 189/68 (WF-BIB);  
BGH, Urteil vom 16.06.1977 – VII ZR 2/76 (WF-BIB);  
BGH, Urteil vom 02.02.1990 – III R 173/86 (WF-BIB)2;

#### 4.1.2.2.4. Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- eine hinreichende Anzahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

- i.S. der ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

- Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag

gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.



## 4.2. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwertes durchgeführt.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **155,00 Euro/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Wertermittlungsstichtag	= 01.01.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	= Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= nicht definiert
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Grundflächenzahl (GFZ)	= nicht definiert
Grundstückstiefe	= nicht definiert
Grundstücksbreite	= nicht definiert
Grundstücksfläche	= 500 m <sup>2</sup> , BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m <sup>2</sup>

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:**

Wertermittlungsstichtag	= 16.05.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	= Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= nicht definiert
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Grundflächenzahl (GFZ)	= /
Grundstückstiefe	= 21 m
Grundstücksbreite	= 24 m
Grundstücksfläche	= 504 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
<b>Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwertes (frei)</b>	=	155,00 Euro/m <sup>2</sup>	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.			
insgesamt	+ 0,00 Euro/m <sup>2</sup>	+ 0,00 Euro/m <sup>2</sup>	
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)</b>	=	<b>155,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	16.05.2025	x 1,00	E01

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	nicht definiert	mittlere Lage	x	1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	504	x	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	x	1,00	
Vollgeschosse	II	II	x	1,00	
GFZ	nicht definiert	/	x	1,00	
Bauweise	nicht definiert	/	x	1,00	
Tiefe (m)	nicht definiert	21	x	1,00	
Zuschnitt	nicht definiert	rechteckig	x	1,00	
Sonstiges	/	/	x	0,97	E02
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	150,35 Euro/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.					
insgesamt			-	0,00 Euro/m <sup>2</sup>	
<b>Relativer Bodenwert</b>			=	<b>150,35 Euro/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes			
<b>Relativer Bodenwert</b>	=	150,35 Euro/m <sup>2</sup>	
Fläche	x	504,00 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtbodenwert</b>	=	75.776,40 Euro	
<b>Bodenwert</b>	rd.	75.780,00 Euro	

Der Bodenwert beträgt

zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 insgesamt rd.

75.780,00 Euro

## Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

### E01

Der Bodenrichtwert für dieses Grundstück wird für die vergangenen Jahre wie folgt angegeben:

2024: 155,00 Euro/m<sup>2</sup>

2023: 155,00 Euro/m<sup>2</sup>

2022: 140,00 Euro/m<sup>2</sup>

2021: 140,00 Euro/m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert wird zum Wertermittlungstichtag nicht erhöht, da auf Grund der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sowie des gesamten Immobilienmarktes seit 2023 eine Steigerung des Bodenrichtwertes als eher unwahrscheinlich anzunehmen ist.

### E02

Die eher ungünstige Ausrichtung des Grundstücks mit der Straßenseite zum Westen sowie der Gartenseite zum Osten wird mit einem pauschalen Abschlag von 3% auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

## 4.3. Sachwertermittlung

### 4.3.1. Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in der ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (**Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen**) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Gebäudestandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den **vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks**.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) **Sachwert des Grundstücks**.

Das **Sachwertverfahren** ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein **Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

#### 4.3.2. Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhaltes ( $m^3$ ) oder der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „Euro/ $m^3$  Rauminhalt des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

##### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhaltes oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

##### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

##### Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind in den Normalherstellungskosten NKH 2010 enthalten.

**Alterswertminderung**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) ist gemäß der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1 als lineare Alterswertminderung zu berechnen.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

**Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

**Baumängel und Bauschäden**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung angesetzt sind.

**Besondere wertbeeinflussende Umstände**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

**Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen)

**Marktanpassungsfaktor**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger

Sachwert" (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Verkaufspreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Es ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### 4.3.3. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus		Garage
<b>Berechnungsbasis:</b>			
- Brutto-Grundfläche (BGF)	347,01 m²		45,87 m²
<b>Baupreisindex</b> 16.05.2025 (2010=100)	188,60		188,60
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)			
- NHK modifiziert im Basisjahr (2010)	971,63 Euro/m² BGF		485,00 Euro/m² BGF
- NHK am Wertermittlungsstichtag	1.832,48 Euro/m² BGF		914,71 Euro/m² BGF
<b>Herstellungswert</b> (inkl. BNK)			
Normgebäude	635.890,53 Euro		41.957,75 Euro
- Abschlag Regionalfaktor entfällt	0,00 Euro		0,00 Euro
- besondere Bauteile	0,00 Euro		0,00 Euro
- besondere Einrichtungen	0,00 Euro		0,00 Euro
<b>Gebäudeherstellungskosten</b> (inkl. BNK)	635.890,53 Euro		41.957,75 Euro
<b>Alterswertminderung</b>	linear		linear
- Gesamtnutzungsdauer (GND)	80		60
- Restnutzungsdauer (RND)	80		60
- prozentual	0,00 %		0,00 %
- Betrag	0,00 Euro		0,00 Euro
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)			
- Gebäude (bzw. Normgebäude)	635.890,53 Euro		41.957,75 Euro
- besondere Bauteile	0,00 Euro		0,00 Euro
- besondere Einrichtungen	0,00 Euro		0,00 Euro
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	635.890,53 Euro		41.957,75 Euro

Gebäudewert insgesamt	677.848,28 Euro
Wert der Außenanlagen	33.892,41 Euro
Wert der Gebäude und Außenanlagen	711.740,69 Euro
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	75.780,00 Euro
vorläufiger Sachwert	787.520,69 Euro
Marktanpassungsfaktor	0,7500
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	590.640,52 Euro
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-340.000,00 Euro
<b>Sachwert des gesamten Grundstücks</b>	250.640,52 Euro
	<b>250.600,00 Euro</b>

#### Anmerkung:

Bei der Sachwertberechnung wird erst einmal unterstellt, das Gebäude inclusive Garage und Außenanlagen wäre komplett fertig gestellt. Beim Gebäudestandard wird ein dem Baujahr und Gebäudetyp entsprechender Ausbaustandard unterstellt.

Die Kosten der hierzu fehlenden Bauleistungen werden über die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände berücksichtigt.



## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

### Ermittlung des Gebäudestandards

für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

## Bekanntmachung

Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012  
BAnz AT 18.10.2012 B1

Seite 21 von 49

**Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser**

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen-dachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Einfachverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmpütze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenelemente)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherung-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zäuhlerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus**

Typ 1.13 freistehende Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss, Dachgeschoss, Flachdach, voll unterkellert

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der vorherigen Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände- und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung				1,0		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
						100
Kostenkennwert für o.g. Gebäudeart in Euro/m <sup>2</sup> BGF	655	740	850	1025	1285	
Anteil Standardstufe x Wägungsanteil x Kostenkennwert						
Außenwände				235,75 €		235,75 €
Dächer				153,75 €		153,75 €
Außentüren und Fenster				112,75 €		112,75 €
Innenwände- und Türen			93,50 €			93,50 €
Deckenkonstruktion und Treppen			93,50 €			93,50 €
Fußböden			21,25 €	25,63 €		46,88 €
Sanitäreinrichtungen				92,25 €		92,25 €
Heizung				92,25 €		92,25 €
Sonstige technische Ausstattung			51,00 €			51,00 €

**gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 / m<sup>2</sup> BGF =**

**971,63 €**

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

tabellierter NHK 2010 Grundwert	=	971,63 Euro/m <sup>2</sup> (BGF)
Werteinfluss wegen: /	x	1,000
Werteinfluss wegen: /	x	1,000
Werteinfluss wegen: /	x	1,000

Regional- und objektspezifische Modifizierungen:

• Regionalfaktor (siehe Sachwertberechnung)	x	1,000
modifizierter NHK-Grundwert	=	971,63 Euro/m <sup>2</sup> (BGF)

**Besonders zu veranschlagende Bauteile**

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
- /		0,00 Euro
<b>Summe</b>		<b>0,00 Euro</b>

Die in Ansatz gebrachten Werte beruhen auf üblichen Kostenansätzen und Erfahrungswerten des Sachverständigen.

**Besonders zu veranschlagende Einrichtungen**

besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
- /		0,00 Euro
<b>Summe</b>		<b>0,00 Euro</b>

Die in Ansatz gebrachten Werte beruhen auf üblichen Kostenansätzen und Erfahrungswerten des Sachverständigen.

**Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

	Wertbeeinflussung insg.
- noch fehlende Bauleistungen am Rohbau, pauschal	-5.000,00 Euro
- noch fehlende Bauleistungen bezüglich der Außenfassade, pauschal	-35.000,00 Euro
- noch fehlende Bauleistungen beim Fußbodenaufbau incl. Bodenbeläge (außer Fliesen), pauschal	-25.000,00 Euro
- noch fehlende Bauleistungen bezüglich Heizungsanlage und Warmwassererzeugung, pauschal	-35.000,00 Euro
- noch fehlende Bauleistungen Elektro, pauschal	-10.000,00 Euro
- noch fehlende Dachdeckerarbeiten, pauschal	-20.000,00 Euro
- noch fehlende Fliesenarbeiten, pauschal	-12.000,00
- noch fehlende Malerarbeiten, pauschal	-10.000,00 Euro
- noch fehlende Innentüren und Außentüren, pauschal	-15.000,00 Euro
- noch fehlende Rollläden/Verschattung, pauschal	-5.000,00 Euro
- noch fehlende Sanitärobjekte, pauschal	-5.000,00 Euro
- noch fehlende sonstige Bauleistungen am Wohnhaus / sonstige Kosten, pauschal	-20.000,00 Euro
- noch fehlende Bauleistungen an / in der Garage, pauschal	-15.000,00 Euro
- noch fehlende Außenanlagen, pauschal	-28.000,00 Euro
- Abschlag für Unwägbarkeiten, weil das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, pauschal	-25.000,00 Euro
- Abschlag dafür, dass der Erwerber keinen Einfluss mehr auf die Grundrissgestaltung nehmen kann, aber noch Bauleistungen ausführen (lassen) muss, pauschal	-50.000,00 Euro
- Abschlag für allgemeine Unsicherheiten bezüglich der Bauausführung, pauschal	-25.000,00 Euro
<b>Summe</b>	<b>-340.000,00 Euro</b>

Die in Ansatz gebrachten Werte beruhen auf üblichen Kostenansätzen und Erfahrungswerten des Sachverständigen.

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen BGF) wurde auf der Grundlage der in den vom Bauordnungsamt zur Verfügung gestellten Bauakten enthaltenen Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung weicht evtl. teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BRI z.B.:

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen,
- im wesentlichen nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b bzw.
- teilweise Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone)

bei der BGF z.B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

### Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK wurde aus der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1 entnommen.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Bundesbaupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Bundesbaupreisindex im Basisjahr (=100). Der Bundesbaupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Band II, Abschnitt 4.04.1 verglichen.

### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

**Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) sind gemäß der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1 in den Normalherstellungskosten NHK 2010 enthalten.

**Außenanlagen**

Die Außenanlagen wurden pauschal mit 5 % des Gebäudewertes inklusive Baunebenkosten angenommen.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer wird bei Einfamilienhäusern mit 80 Jahren, bei Mehrfamilienhäusern ebenfalls mit 80 Jahren angenommen.

**Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wurde das in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1 enthaltene Modell zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, angewandt. Die Restnutzungsdauer beträgt somit 80 Jahre.

**Alterswertminderung**

Die Berechnung der Alterswertminderung der Gebäude wurde gemäß der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1 als lineare Alterswertminderung berechnet.

**Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden**

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

**Marktanpassungsfaktor**

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird in der Regel auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Band II, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Der Marktanpassungsfaktor wird hier unter Berücksichtigung der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Warendorf mit 0,75 angesetzt.

#### 4.4. Ertragswertermittlung

##### 4.4.1. Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in der ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags) Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarkeit** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwertes, durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwertes dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### 4.4.2. Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von den Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrages die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufen erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß ImmoWertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert**

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objektes.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

##### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

##### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch

wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objektes, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

**Besondere wertbeeinflussende Umstände**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).



#### 4.4.3. Ertragswertberechnung

Gebäude	Einheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(Euro/m²)	monatlich (Euro)	jährlich (Euro)
Wohnhaus	gesamt	180,03	0,00	0,00	0,00
Garage		/	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>			-	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Gebäude	Einheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(Euro/m²)	monatlich (Euro)	jährlich (Euro)
Wohnhaus	gesamt	180,03	8,00	1.440,24	17.282,88
Garage		/	/	40,00	480,00
<b>Summe</b>		<b>180,03</b>	-	<b>1.480,24</b>	<b>17.762,88</b>

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Der Einfluss einer eventuellen Mietabweichungen wird als sonstiger wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt.

**Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **17.762,88 Euro**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
( 26 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **- 4.618,35 Euro**

**jährlicher Reinertrag** **= 13.144,53 Euro**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)  
**2,00 %** von **75.780,00 Euro**  
(Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert) **- 1.515,60 Euro**

**Ertrag der baulichen Anlagen** **= 11.628,93 Euro**

**Vervielfältiger** (gem. Anlage zur ImmoWertV)  
bei p = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz  
und n = **80** Jahren Restnutzungsdauer **x 39,740**

**Ertrag der baulichen Anlagen** **= 462.133,73 Euro**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 75.780,00 Euro**

**vorläufiger Ertragswert** **= 537.913,73 Euro**

**sonstige wertbeeinflussende Umstände** **-290.000,00 Euro**

**Ertragswert** **247.913,73 Euro**

**rd. 247.900,00 Euro**

Anmerkung:

Bei der Ertragswertberechnung wird erst einmal unterstellt, das Gebäude inclusive Garage und Außenanlagen wäre komplett fertig gestellt.

Die Kosten der hierzu fehlenden Bauleistungen werden über die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände berücksichtigt.

#### 4.4.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen aus den von der Gemeinde Wadersloh zur Verfügung gestellten Bauunterlagen entnommen und als korrekt unterstellt.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück ortsüblich und marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
  - ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

In Anlehnung an die Angaben in den Mietspiegeln der Städte Lippstadt, Oelde und Beckum scheint unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände sowie der derzeitigen Situation auf dem Wohnungsmarkt eine Nettokaltmiete von

8,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche als angemessen und marktüblich erzielbar.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf Euro/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Band II, Abschnitt 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
  - der in [1], Band II, Seite 3.04/1/5 ff. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
  - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswertes) angegeben. Hier wird der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Warendorf mit 2,00 angesetzt.

##### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche

Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wurde das in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebenen Bekanntmachung vom 18. Oktober 2012 BAnz AT 18.10.2012 B1 enthaltene Modell zur Bestimmung der

Restnutzungsdauer, angewandt.  
Die Restnutzungsdauer beträgt somit 80 Jahre.

#### Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

	Wertbeeinflussung insg.
- noch fehlende Bauleistungen am Rohbau, pauschal	-5.000,00 Euro
- noch fehlende Bauleistungen bezüglich der Außenfassade, pauschal	-35.000,00 Euro
- noch fehlende Bauleistungen beim Fußbodenaufbau incl. Bodenbeläge (außer Fliesen), pauschal	-25.000,00 Euro
- noch fehlende Bauleistungen bezüglich Heizungsanlage und Warmwassererzeugung, pauschal	-35.000,00 Euro
- noch fehlende Bauleistungen Elektro, pauschal	-10.000,00 Euro
- noch fehlende Dachdeckerarbeiten, pauschal	-20.000,00 Euro
- noch fehlende Fliesenarbeiten, pauschal	-10.000,00
- noch fehlende Malerarbeiten, pauschal	-12.000,00 Euro
- noch fehlende Innentüren und Außentüren, pauschal	-15.000,00 Euro
- noch fehlende Rollläden/Verschattung, pauschal	-5.000,00 Euro
- noch fehlende Sanitäröbekte, pauschal	-5.000,00 Euro
- noch fehlende sonstige Bauleistungen am Wohnhaus / sonstige Kosten, pauschal	-20.000,00 Euro
- noch fehlende Bauleistungen an / in der Garage, pauschal	-15.000,00 Euro
- noch fehlende Außenanlagen, pauschal	-28.000,00 Euro
- Abschlag für Unwägbarkeiten, weil das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, pauschal	-25.000,00 Euro
- Abschlag für allgemeine Unsicherheiten bezüglich der Bauausführung, pauschal	-25.000,00 Euro
<b>Summe</b>	<b>-290.000,00 Euro</b>

Die in Ansatz gebrachten Werte beruhen auf üblichen Kostenansätzen und Erfahrungswerten des Sachverständigen.

#### 4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

##### 4.5.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objektes (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

##### 4.5.2. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Sachwertobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei der Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

##### 4.5.3. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd.	250.600,00 Euro,
Der Ertragswert mit	rd.	247.900,00 Euro ermittelt.

##### 4.5.4. Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Sachwertobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,5 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in geringer Qualität (keine Vergleichsmieten, kein örtlicher Liegenschaftszinssatz) und für das Sachwertverfahren in mittlerer Qualität (genauer Bodenwert, kein regionaler Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,6 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,8 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit  
das Sachwertverfahren das Gewicht  $1,0 \text{ (c)} \times 0,8 \text{ (d)} = 0,80$   
das Ertragswertverfahren das Gewicht  $0,5 \text{ (a)} \times 0,6 \text{ (b)} = 0,30$

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[ 250.600,00 \text{ Euro} \times 0,80 + 247.900,00 \text{ Euro} \times 0,30 ] / 1,10 = 249.863,64 \text{ Euro}$

rd. 250.000,00 Euro

## 5. Ergebnis der Verkehrswertberechnung

Der Verkehrswert für das  
mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in  
59329 Wadersloh, Sommerkamp 2

Grundbuch Wadersloh Blatt 6562  
Gemarkung Wadersloh, Flur 129, Flurstück 210  
Grundstücksgröße 504 m<sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 mit rd.

**250.000,00 Euro**

in Worten: zweihundertundfünfzigtausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Rheda-Wiedenbrück, den 23.08.2025

---

Dipl. Ing. J. A. Bergkemper

## 6. Literaturverzeichnis

### 6.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto**: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2004

[2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.**: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2004

**Marktbericht 2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf  
Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf

**Mietspiegel** der Städte Lippstadt, Beckum und Oelde

### 6.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

#### **ImmoWertV:**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.01.2022 (BGBl. I S. 2805)

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinie i.d.F. der Fassung vom 01. März 2006 (Banz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, Berichtigung vom 01. Juli 2006 Banz. Nr. 121 S 4798)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2001 (BGBl. I S. 1658)

#### **Sachwertrichtlinie:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. Sept. 2012, veröffentlicht am 18. Okt. 2012, vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

## 7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotos mit Beschriftung .....	2
Anlage 2: Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1000 .....	14
Anlage 3: Lageplan .....	15
Anlage 4: Grundriss KG .....	16
Anlage 4.1: Grundriss EG .....	17
Anlage 4.2: Grundriss OG .....	18
Anlage 4.3: Ansichten von Norden und Westen .....	19
Anlage 4.4: Ansichten von Süden und Osten.....	20
Anlage 4.5: Schnitte Garage und Wohnhaus.....	21
Anlage 5: Berechnung der Brutto-Grundfläche .....	22
Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen .....	23

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung (auch auszugsweise) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Anlage 1: Fotos mit Beschriftung



„Sommerkamp“,  
Blick Richtung Osten



„Sommerkamp“,  
Blick Richtung Norden



„Sommerkamp“,  
Blick Richtung Süden



Straßenseite,  
Ansicht von Südwesten



Straßenseite,  
Ansicht von  
Nordwesten



Straßenseite,  
Ansicht von  
Nordwesten



Straßenseite,  
Ansicht von  
Nordwesten



Garage,  
Ansicht von  
Nordwesten



Garage Innenraum



Garage Innenraum



Garage Innenraum





Gartenseite,  
Ansicht von Nordosten



Gartenseite,  
Ansicht von Nordosten



Gartenseite,  
Ansicht von Nordosten



Gartenseite,  
Blick Richtung Süden



Detail Fassade



Detail Fassade



Gartenseite,  
Ansicht von Nordosten  
(Standort:  
„Sommerkamp“  
Straßenseite am  
Flurstück 215)



Gartenseite,  
Ansicht von Südosten  
(Standort:  
„Sommerkamp“  
Straßenseite am  
Flurstück 215)



Gartenseite,  
Ansicht von Südosten  
(Standort:  
„Sommerkamp“  
Straßenseite am  
Flurstück 215)





Detail Fenster/Sockel



Detail Wand/Fenster



Detail Wand/Fenster



Gartenseite,  
Blick Richtung Westen  
zur Straßenseite



Gartenseite,  
Blick Richtung Norden



Detail Fassade





Blick zum Kellerfenster



Straßenseite,  
Ansicht von Südwesten



Straßenseite,  
Ansicht von Südwesten



Detail Fassade/  
Entwässerung



Detail Fenster  
Straßenseite



Detail Fassade/  
Anschluss  
Heizungsanlage



Blick durch ein  
gartenseitiges Fenster  
in das EG



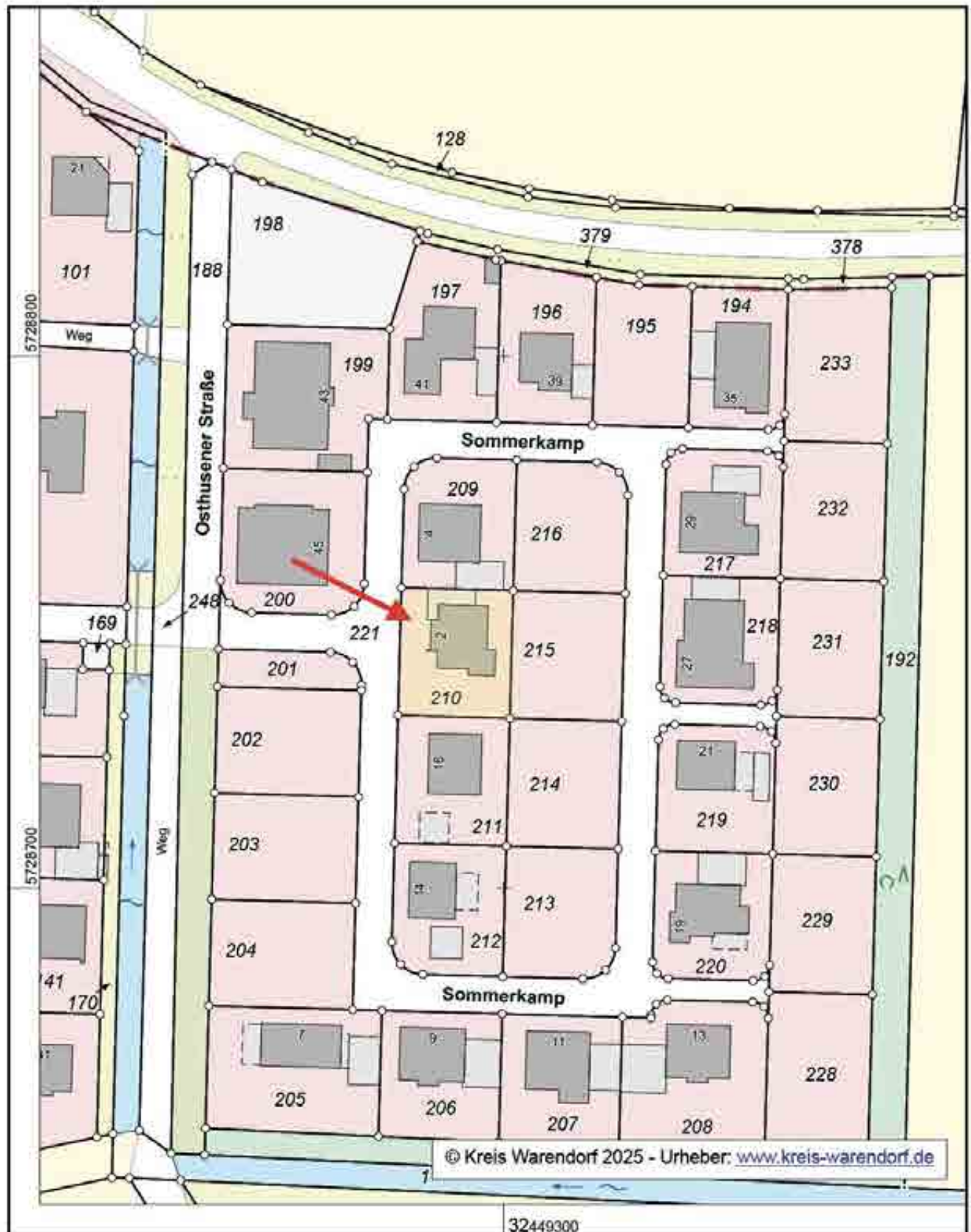
Blick durch ein  
gartenseitiges Fenster  
in das EG



Blick durch ein  
straßenseitiges Fenster  
in das EG







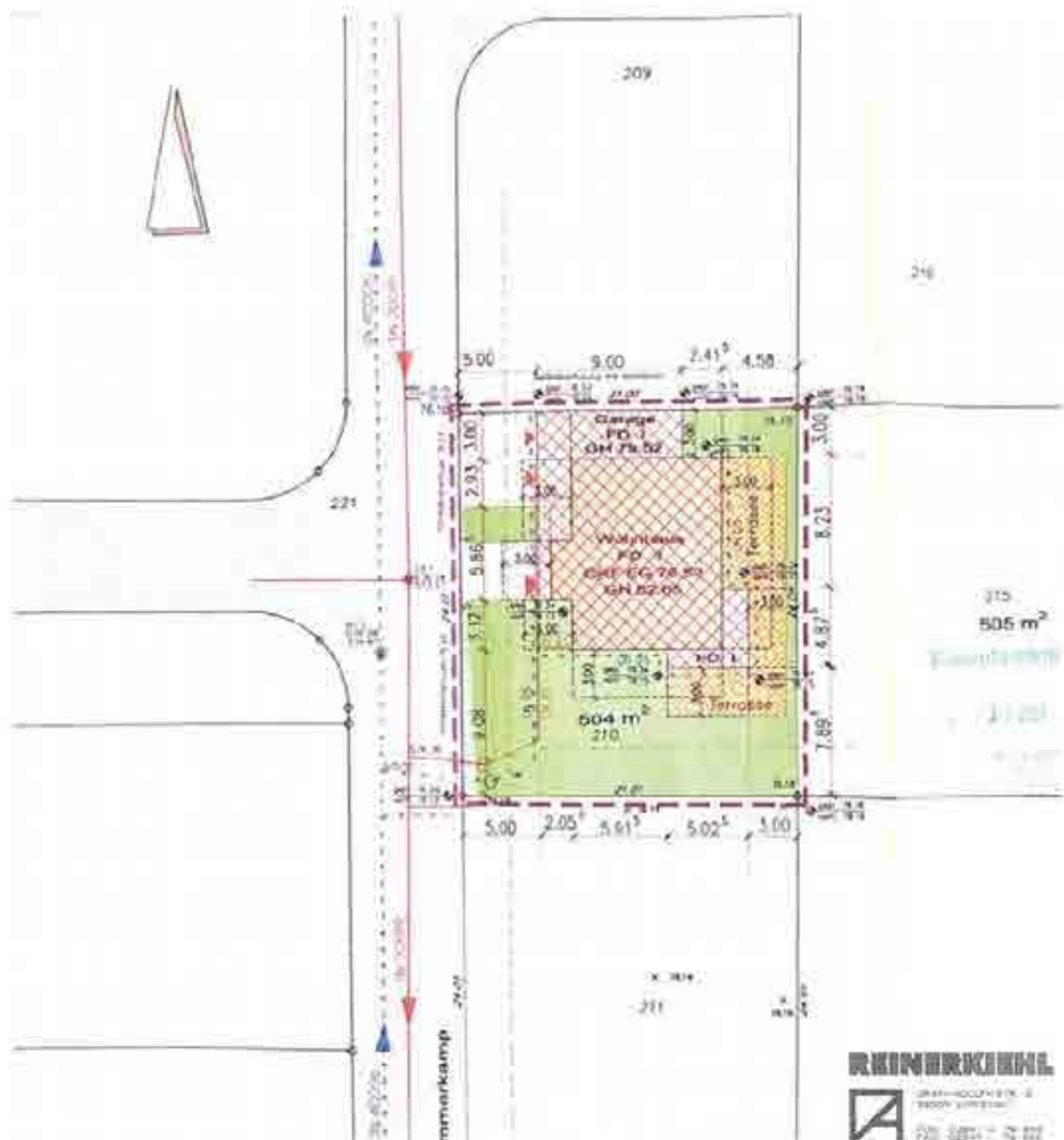
© Kreis Warendorf 2025 - Urheber: [www.kreis-warendorf.de](http://www.kreis-warendorf.de)

### Anlage 3: Lageplan

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

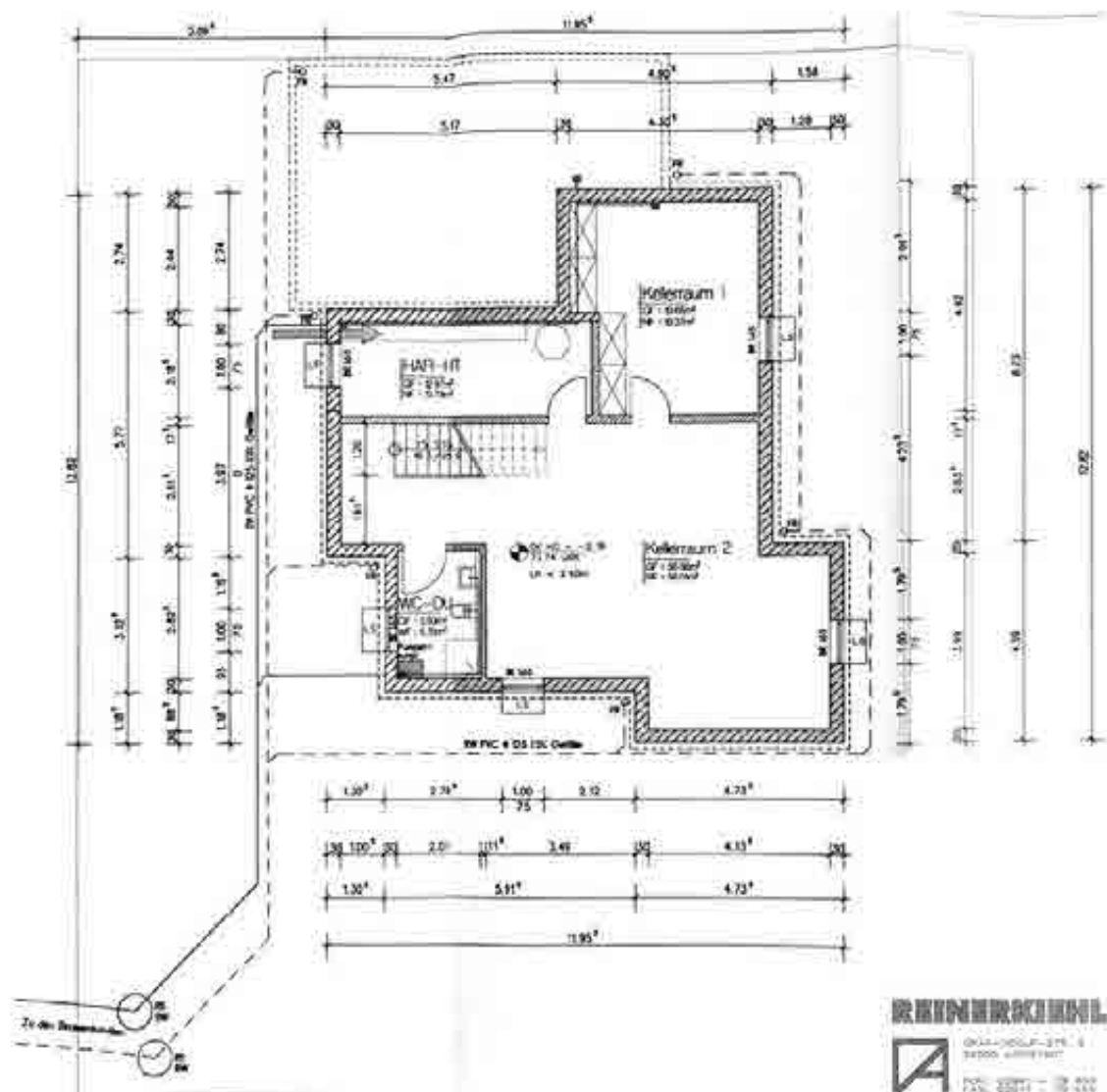


#### Anlage 4: Grundriss KG

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

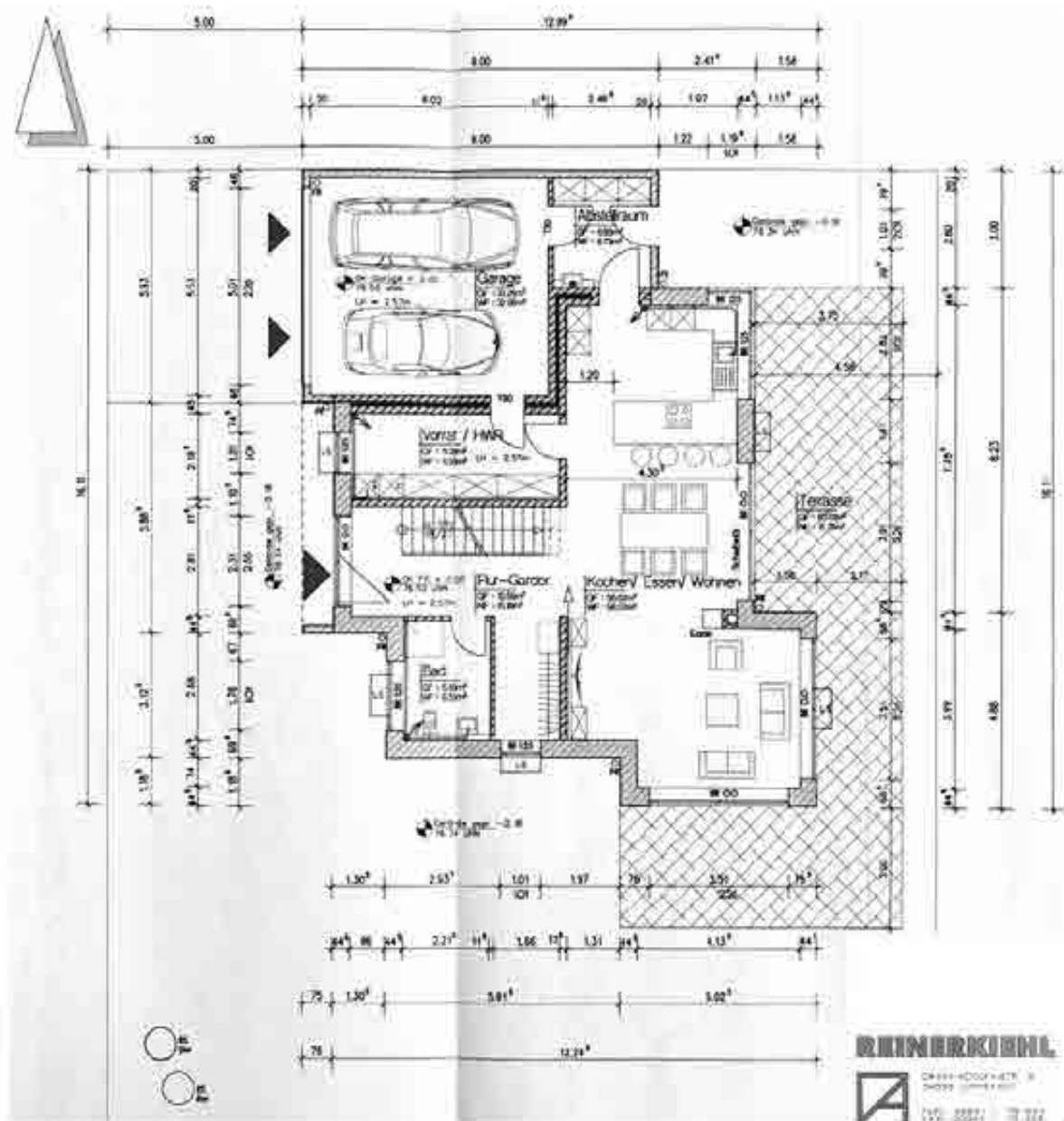


## Anlage 4.1: Grundriss EG

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

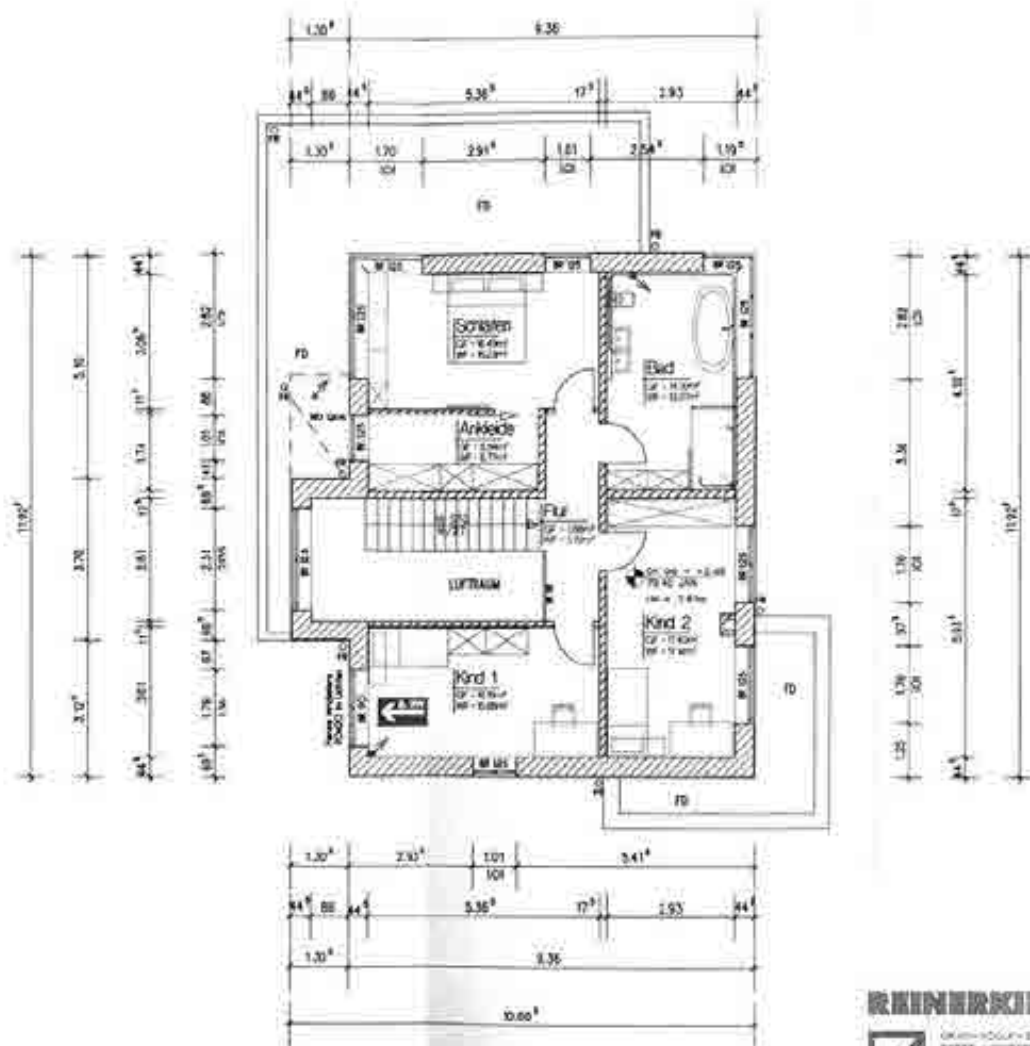


### Anlage 4.2: Grundriss OG

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.



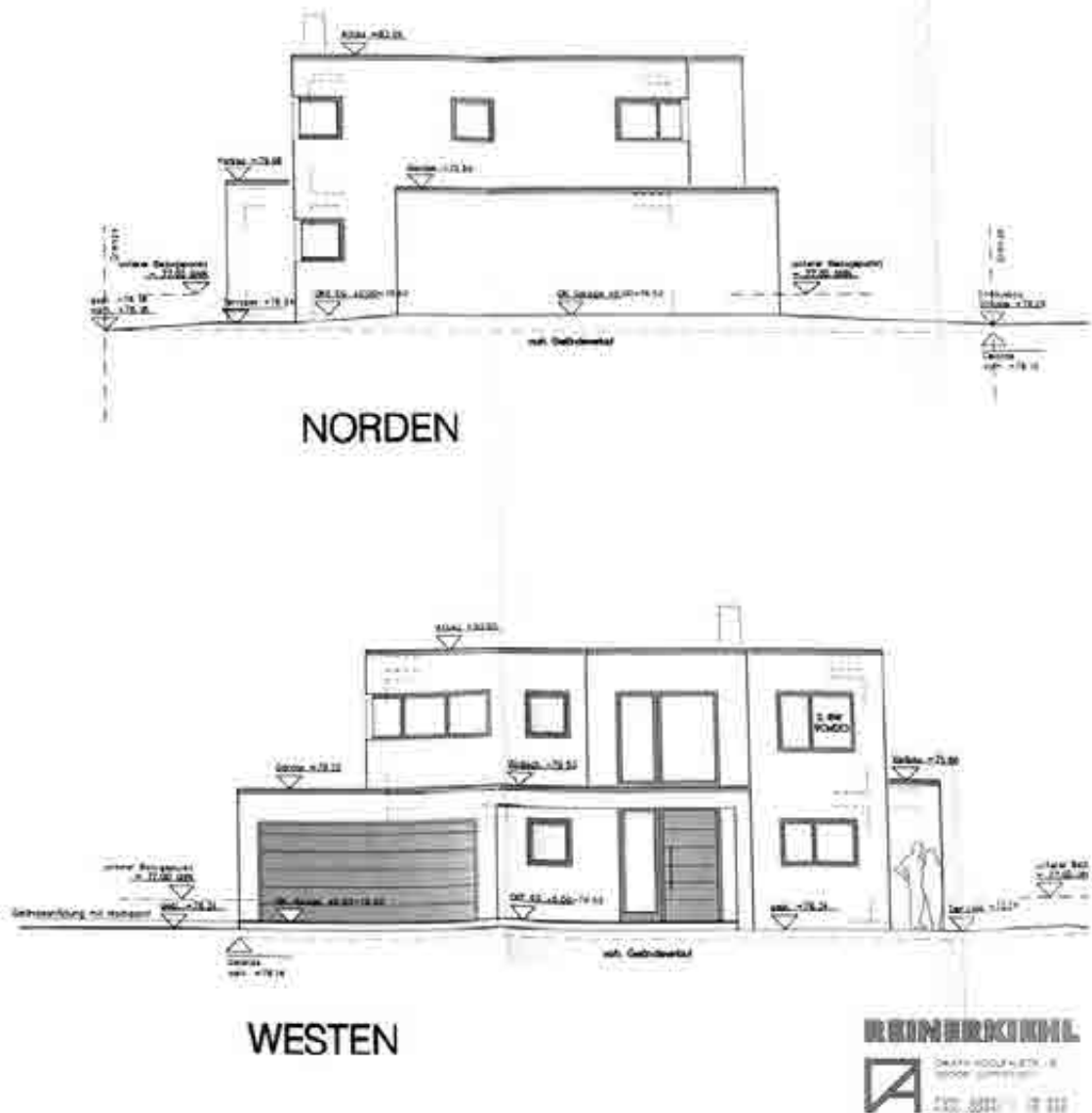


### Anlage 4.3: Ansichten von Norden und Westen

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.



#### Anlage 4.4: Ansichten von Süden und Osten

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.



**INTERNATIONAL**



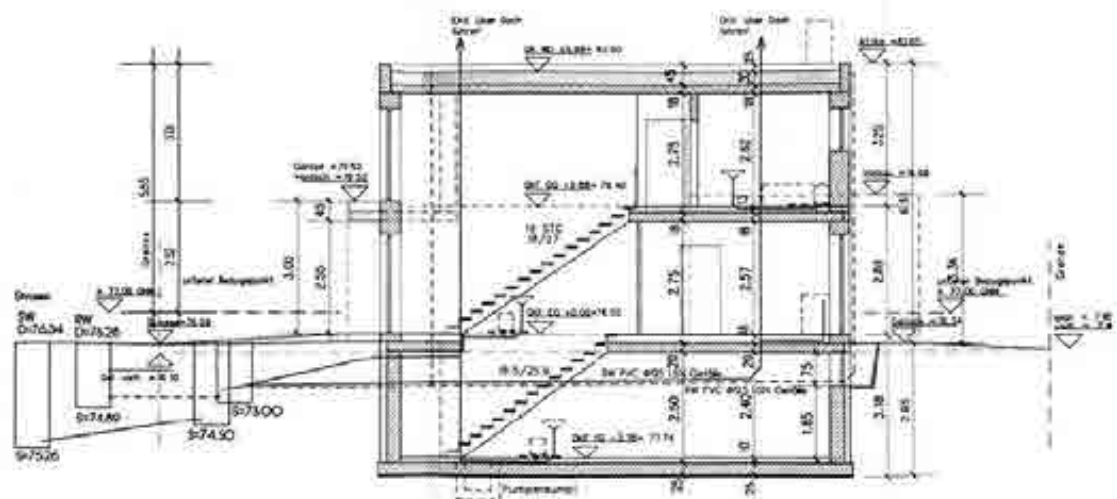
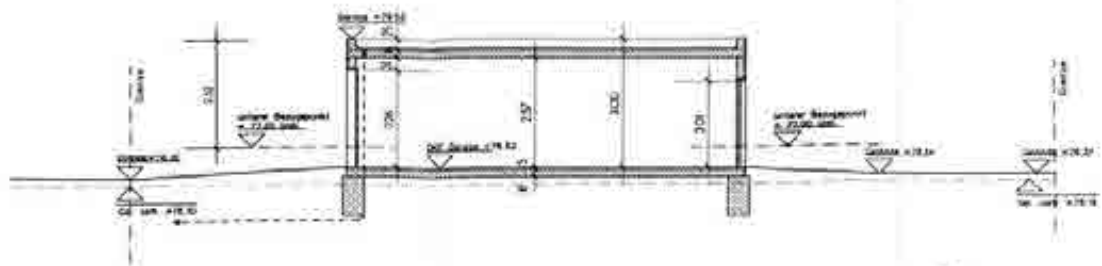
2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818

**Anlage 4.5: Schnitte Garage und Wohnhaus**

Ohne Maßstab

(Kopie aus den Bauakten)

Die Übereinstimmung mit der Bausubstanz wurde nicht geprüft.

**SCHNITT****REINER KUNST**

Reiner Kunst  
Kunst- und Design-Studio  
Kunst- und Design-Studio

**Anlage 5: Berechnung der Brutto-Grundfläche**

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde durch den Unterzeichnenden auf der Basis der von der Gemeinde Wadersloh zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen erstellt.

**Berechnung der Brutto-Grundfläche****Wohnhaus**

KG	11,955 m x 12,820 m x 1,0 x 1,0 =	153,263 m <sup>2</sup>	
	5,470 m x 2,740 m x 1,0 x -1,0 =	-14,988 m <sup>2</sup>	
	1,580 m x 8,230 m x 1,0 x -1,0 =	-13,003 m <sup>2</sup>	
	7,220 m x 1,185 m x 1,0 x -1,0 =	-8,556 m <sup>2</sup>	
	1,350 m x 3,125 m x 1,0 x -1,0 =	<u>-4,219 m<sup>2</sup></u>	
		112,497 m <sup>2</sup>	112,497 m <sup>2</sup>
EG	12,245 m x 13,110 m x 1,0 x 1,0 =	160,532 m <sup>2</sup>	
	5,750 m x 2,930 m x 1,0 x -1,0 =	-16,848 m <sup>2</sup>	
	1,580 m x 8,230 m x 1,0 x -1,0 =	-13,003 m <sup>2</sup>	
	7,220 m x 1,185 m x 1,0 x -1,0 =	-8,556 m <sup>2</sup>	
	1,300 m x 3,125 m x 1,0 x -1,0 =	<u>-4,063 m<sup>2</sup></u>	
		118,063 m <sup>2</sup>	118,063 m <sup>2</sup>
OG	9,360 m x 11,925 m x 1,0 x 1,0 =	111,618 m <sup>2</sup>	
	1,305 m x 3,700 m x 1,0 x 1,0 =	<u>4,829 m<sup>2</sup></u>	
		116,447 m <sup>2</sup>	<u>116,447 m<sup>2</sup></u>
			347,007 m <sup>2</sup>

Die Brutto-Grundfläche des Wohnhauses beträgt insgesamt: rd..... **347,01 m<sup>2</sup>**

<b>Garage</b>	6,500 m x 5,930 m x 1,0 x 1,0 =	38,545 m <sup>2</sup>	
	2,440 m x 3,000 m x 1,0 x 1,0 =	<u>7,320 m<sup>2</sup></u>	
		45,865 m <sup>2</sup>	<u>45,865 m<sup>2</sup></u>

Die Brutto-Grundfläche der Garage beträgt insgesamt: rd..... **45,87 m<sup>2</sup>**

**Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen**

Die Berechnung der Wohnflächen der einzelnen Räume wurde aus den von der Gemeinde Wadersloh zur Verfügung gestellten Bauakten entnommen und als korrekt unterstellt.

**WOHNFLÄCHENBERECHNUNG****(WF)**

( nach Wohnflächenverordnung WoFlV )

Als Grundlage zu dieser Berechnung dienen die Nettoflächen der aus dem CAD erstellten Grundrisse !

Bereich	Teilbereich	Geschoss	Raum	Fläche rohbau (qm)	Fläche netto (qm)
Wohnhaus		EG	Wohnen/Essen/Kochen	57,30	56,75
		EG	Vorrat/WHR	11,29	11,06
		EG	Bad	6,65	6,50
		EG	Flur	15,55	15,18
		EG	Terrasse	62,18	15,55
				<b>gesamt</b>	<b>105,04</b>
Wohnhaus		OG	Kind 1	16,13	15,88
		OG	Kind 2	14,40	17,14
		OG	Bad	6,94	6,77
		OG	Eltern	16,49	16,23
		OG	Flur	14,39	13,27
		OG	Ankleide	5,88	5,70
				<b>gesamt</b>	<b>74,99</b>

Zusammenstellung der Wohnflächen					
Bereich	Teilbereich	Geschoss		Fläche netto (qm)	
		Erdgeschoss		105,04	
		Obergeschoss		74,99	
				<b>Summe</b>	<b>180,03</b>

Nutzflächen	KG	Kellerraum 1	19,65	19,37
	KG	Kellerraum 2	57,33	56,68
	KG	HAR/HAT	12,97	12,73
	KG	WC-DU	5,93	5,78
			<b>gesamte Flächen</b>	<b>94,56</b>
		Abstellraum	6,89	6,73
			<b>gesamte Flächen</b>	<b>6,73</b>
zusätzliche Flächen	Garage		33,29	32,95
			<b>gesamte Flächen</b>	<b>32,95</b>
			<b>gesamte Flächen</b>	<b>134,24</b>

**REINER KIEHL**GRAF + ADOLF STR. 9  
49050 LIPPESTADTFON: 05941 - 79-899  
FAX: 05941 - 79-855