DIPL.-ING. ROLAND M U R S C H A L L
Architekt und Sachverständiger
33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Lemgo
Am Lindenhaus 2
32657 Lemgo

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

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

Aktenzeichen Gericht 014 K 025/24
Datum 16.01.2025
Register 2024/1530
CHARLOTTE-DIEDE-WEG 8 / KALLETAL

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, das sie weniger Anlagen (z.B.Verträge) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 05261 / 257-274) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lemgo einsehen.

Verkehrswertgutachten

Zweck des Gutachtens **Zwangsversteigerung**

zur Aufhebung der Gemeinschaft

Gegenstand

Amtsgericht	Lemgo
Grundbuch von	Kalletal
Blatt	4801
über ein bebautes Grundstück in	Kalletal Lüdenhausen Charlotte-Diede-Weg 8
Stichtag der Wertermittlung und der Qualitätsbestimmung	31. Dezember 2024

Verkehrswert **50.000 €**

Gliederung

1.0 **Auftrag**
1.1 Ortsbesichtigung

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

3.0 **Zustandsmerkmale**
3.1 Merkmale des Grund und Bodens
3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

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

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

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

1.0 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Auftrag vom	23.10.2024

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	17.12.2023 für das Vorgutachten Das Gericht hat mich gebeten für die Zwangsversteigerung eine Aktualisierung meines damaligen Gutachtens 2023/1660 vom 02.02.2024 vorzunehmen und auf eine erneute Ortsbesichtigung zu verzichten
Anwesende	Nur Herr Murschall mit Schlüssel
Besichtigung	Ich konnte die Immobilie vollständig besichtigen

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Charlotte-Diede-Weg 8
Gemeinde/Stadt	Kalletal

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Kalletal
Blatt	4801
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	zum Stichtag
Lfd. Nr. 7.1	
	- zu 1/2 Anteil -
Lfd. Nr. 7.2	
	- zu 1/2 Anteil -

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Kalletal
Grundbuchblatt	4801
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Lüdenhausen
Flur	2
Flurstück	266
Lage	Charlotte-Diede-Weg 8
Gesamtgröße	462 Gebäude- und Freifläche

2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Bereich von Lüdenhausen an einer ruhigen Wohnstraße (Sackgasse). Die Umgebung ist mit ähnlichen Wochenendhäusern genutzt und stammt aus vergleichbarer Bauzeit. An das Grundstück schließt sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Entfernungen vom Grundstück:

der Ortskern von Lüdenhausen (Kirche)	etwa 0,7 km
der Ortskern von Kalletal (Rathaus)	etwa 6,7 km
eine Apotheke	etwa 6,7 km
ein Einkaufsladen	etwa 0,7 km
ein Einkaufzentrum	etwa 7,7 km
eine Bushaltestelle	etwa 0,7 km
die Autobahn A2	etwa 20,3 km

Vor- und Nachteile der Lage	Beruhigte Lage mit mäßigem Infrastrukturangebot. Die Bushaltestelle ist noch zu Fuß erreichbar.
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Bodenverhältnissen aus.
Entwicklungsfähigkeit	Baureifes Land mit Nutzungseinschränkung
Straße	Einfach ausgebaute Anliegerstraße

2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Kalletal jeweils zum 31.12: 2022 13.401 2017 13.638 2012 14.006 2007 15.122 2002 15.744 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner 25.414 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus gut erreichbare Bus-Haltestelle Einfacher Ortsverkehr, im Wesentlichen werktags
Straßenanbindung	Die Autobahn A2 ist in etwa 20 Minuten Reisezeit zu erreichen
Bahnanbindung	Lemgo mit Verbindungen nach Bielefeld, Lage
Nächste Großstadt	Bielefeld
Kindertagesstätte	Für diese Nutzung nicht relevant
Schulen	Für diese Nutzung nicht relevant
Einkaufsmöglichkeit	Für diese Nutzung nicht relevant
Medizinische Versorgung	In Hohenhausen, Dörentrup und in Lemgo
Arbeitsplätze	Für diese Nutzung nicht relevant

3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Sondergebiet
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	11.08 Ferienpark Lüdenhausen
Rechtsgültig seit	10.11.1977
Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet als Wochenendhausgebiet
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile)
Zulässige Nutzung	Nur als Wochenendhaus, kein Dauerwohnen
Tatsächliche Nutzung	Wochenendhaus
Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Fast rechteckig
Max. Länge	Etwa 26 Meter
Max Tiefe	Etwa 17 Meter
Höhendifferenz	Etwa 2 Meter
Höhenlage NHN	Etwa 221 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas
Entwässerung	Regen- und Schmutzwasserkanalanschluss vorhanden

Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen laut Auskunft nicht mehr an
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen laut Auskunft nicht mehr an
Baulasten	Liegen nicht vor
Grundbucheintragungen	
Begünstigungen	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor
Belastungen	Keine Eintragungen vorhanden in Abt. II
Beiträge für Hausanschlüsse	
Wasser	Als bezahlt unterstellt
Strom	Als bezahlt unterstellt
Erdgas	Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Wenn, dann durch die nahe Landwirtschaft
Bindungen	
Denkmalschutz	Liegt nicht vor
Wasserschutzgebiet	Liegt nicht vor
Überschwemmungsgebiet	Liegt nicht vor
Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor
Altlasten	Sind nicht bekannt.
Schmutzwasserkanaldichtigkeit	Das Gebäude liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor. Ich unterstelle kein durchgängig dichtes Abwassersystem. Die Regeln der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW sind zu beachten.

3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung **Wochenendhaus**

Baujahr	1977	Ursprung
Nutzung/Zweckbestimmung	Wochenendhaus	
Bauweise		
Kellerausführung	Entfällt	
Vollgeschosse	Erdgeschoss	
Dachgeschoss	Entfällt	
Konstruktion	Holzbau	
Fundamente	Beton unterstellt	
Tragende Wände		
des Kellergeschosses	Entfällt	
der Obergeschosse	Blockhauswand	
Nicht tragende Wände		
des Kellergeschosses	Entfällt	
der Obergeschosse	Blockhauswand	
Feuchtigkeitssperren		
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser unterstellt	
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Drainage	Keine sichere Aussage möglich	
Dachausführung		
Dachform	Satteldach	
Konstruktion	Nadelholz	
Dachhaut	Betondachsteine	
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff	
Dämmung	Standard um die Ausbauzeit unterstellt	

Treppen	Entfällt
Decken	Entfällt
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel	Rahmen u. Flügel aus Holzprofilen aus der Bauzeit mit damaliger Isolierverglasung
Rollläden/Sonnenschutz	Kein baulicher Sonnenschutz vorhanden
Fassade	Holzblockhaus Mit Farbbeschichtung
Innenwandbekleidungen	
im Nutzbereich	Trockenbau mit Farbbeschichtung
im Wohnbereich	Trockenbau mit Farbbeschichtung/Tapete
im Bad/Toilette	Einfache, kleinformatige Fliesen im Stil der Bauzeit
Deckenbekleidungen	Entfällt
Dachbekleidungen	
im Nutzbereich	Trockenbau mit Farbbeschichtung
im Wohnbereich	Trockenbau mit Farbbeschichtung/Tapete/Bekleidungen
Fußböden	
im Nutzbereich	Estrich, teilweise Fliesen
im Wohnbereich	Holzfußböden mit einfachen Oberbelägen
in den Bädern und Toiletten	Bodenfliesen
Innentüren	
im Wohnbereich	Einfache Holztüren in Stahlzargen aus der Bauzeit

Abwasserinstallation	
der Steigestränge	Kunststoff erkennbar
der Anschlussleitungen	Kunststoff unterstellt
Wärmeinstallation	
Energieträger	Erdgas
Wärmeerzeugungsanlagen	Therme, veraltet
Heizflächen	Fertigradiatoren aus der Bauzeit
Leitungsnetz	Stahl unterstellt
Dämmung	Keine sichere Aussage möglich
Bäder und Toiletten	Standardausstattung zur Bauzeit
Warmwasserbereitung	
Energieträger/Erwärmung	Über die Wärmeerzeuger zentral
Rohrnetz Warm/Kaltwasser	Stahl erkennbar
Dämmung	Im Keller erkennbar
Sanitärporzellan/Wannen/Du.	Standard zur Bauzeit
Armaturen	Standard zur Bauzeit
Elektro-Installation	
Verteilung und Sicherung	Standard zur Bauzeit Im Wesentlichen Automatensicherungen damals übliche Anzahl von Stromkreisen
Brennstellen	Standard zur Bauzeit
Steckdosen	Standard zur Bauzeit
Telekommunikation	Standard zur Bauzeit
Schwachstrom	Standard zur Bauzeit
Wertverbesserungen	Mäßige Instandhaltung
Vermietung	Leerstand

Sanierungsbedarf

-> Behebung der Mängel
-> Kontrolle und Beseitigung von Schäden an erdberührten und erdnahen Bauteilen
-> Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
- Kellerdecke
- Außenwände
- Fenster
- Dach
-> Verbesserung der Luftdichtigkeit
-> Fassade
-> Fenster, je nach Anspruch
-> Sonnenschutz, je nach Anspruch
-> Der Innenausbau, je nach Anspruch
-> Wandbekleidungen
-> Deckenbekleidungen
-> Dachbekleidungen
-> Bäder
-> Der technische Ausbau, je nach Anspruch
-> Abwasseranlagen, Überprüfung empfohlen
-> Trinkwassernetze, Überprüfung empfohlen
-> Wärmeerzeugungsanlage
-> Warmwasserbereitstellung
-> Elektrische Mittelspannungsanlagen, E-Check empfohlen
-> Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder)

Sanierungen	Keine erkennbar
Energieausweis	Liegt nicht vor ich schätze um 200-300 kWh/m² und Jahr
Nicht erfasste Bauteile	Veranda
Besondere Betriebseinrichtungen	Offener Kamin mit Edelstahlschornstein außen
Nebengebäude	Keine

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt hier

Baumängel/Bauschäden

-> Unklarer Feuchtigkeitsschutz von unten
-> Teilweise marodierende Holzbauteile außen
-> Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen
-> Signifikanter Instandhaltungsstau

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten	Keine
Grundbucheintragungen Abt. II	Keine
Erschließungsbeiträge	Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Das Marktberichtmodell ist auf eine Nutzungsdauer von 80 Jahren abgestellt.
Damit es im Bewertungsmodell bleiben kann (insbesondere für die Umrechnungskoeffizienten aus dem Marktbericht) und da die realistische Nutzungsdauer kleiner anzusetzen ist, ist an dieser Stelle ein Abschlag erforderlich.
Er gilt aber für die Kaufpreise **nicht**, da diese Objekte in vergleichbarer Bauweise errichtet worden sind.

Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser Erdgas
Kanäle	Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss vorhanden
Hofbefestigungen	Betonpflaster
Grundstückseinfriedung	Teilweise als Stützmauer vorhanden
Gartenanlagen	Gepflegt, einfach gestaltet

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses		zum	1.1.2024
		Individueller Wohnungsbau	75,00 €
		Lagewert	54,00 €

Ausgangswert		75,00 €
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €
Zwischenwert		75,00 €
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €
Korrektur Baugrundstücksfläche	0,0%	0,00 €
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €
Korrektur Zuschnitt	0,0%	0,00 €
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €
Korrektur Ausnutzung	0,0%	0,00 €

Bodenwert rechnerisch	75,00 €
Geschätzter Bodenwert	
Bauland	**75,00 €**

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	266	462	75 €	34.650 €
Gesamtsumme Bodenwert		**462**	**gerundet**	**34.700 €**
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	462	gerundet	34.700 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Ich sehe keinen Grund vom Bodenrichtwert abzuweichen.

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt hier — Bewertung 0 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Unklarer Feuchtigkeitsschutz von unten

Wohnfläche	60,00	
geschätzter Aufwand je m² Wohnfläche	-100 €	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-6.000 €

Teilweise marodierende Holzbauteile außen

Wohnfläche	60,00	
geschätzter Aufwand je m² Wohnfläche	-100 €	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-6.000 €

Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen

Wohnfläche	60,00	
geschätzter Aufwand je m² Wohnfläche	-100 €	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-6.000 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt hier — Bewertung 0 €

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier — Bewertung 0 €

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier — Bewertung 0 €

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Liegen nicht vor

Bewertung 0 €

Grundbucheintragungen Abt. II

Keine Eintragungen vorhanden in Abt. II

Bewertung 0 €

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge

Bewertung 0 €

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Das Marktberichtmodell ist auf eine Nutzungsdauer
von 80 Jahren abgestellt.
Damit es im Bewertungsmodell bleiben kann (insbesondere für
die Umrechnungskoeffizienten aus dem Marktbericht)
und da die realistische Nutzungsdauer kleiner anzusetzen ist,
ist an dieser Stelle ein Abschlag erforderlich.
Er gilt aber für die Kaufpreise nicht, da diese Objekte in
vergleichbarer Bauweise errichtet worden sind.

Ertragswert ohne BoG's	93.800 €	
anzusetzender Nachteil	-25,00%	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-23.500 €

Besondere objekspezifische Grundstücksmerkmale **-41.500 €**

4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.500 €
Elektroanschluss	2.500 €
Erdgasanschluss	3.000 €
Entwässerungsanlagen	2.000 €
Pflasterflächen	500 €
Gartenanlagen	500 €

Außenanlagen	**Zeitwert**	gerundet	**10.000 €**

4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1980	
Fiktives Baujahr	1981	
Tatsächliches Alter	44	Jahre
Fiktives Alter	43	Jahre
Nutzungsdauer in Jahren	80	Jahre
Restnutzungsdauer in Jahren	37	Jahre
Stichtag der Wertermittlung	31.12.2024	
Index auf Basis 2010	184,70	Statistisches Bundesamt f.Wohngebäude IV/2024 umgererchnet von 2015

Berechnung nach	BGF	m²	Einzelwert	Wert
Wochenendhaus		86,91	1.000 €	86.910 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				86.910 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	31.12.2024		1,8470	160.500 €
Regionalfaktor		nicht bestimmt	1,00	160.500 €
Alterswertminderung	linear		-53,8%	-86.300 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Veranda	3.500 €
Nebengebäude			Keine	0 €
Besondere Betriebseinrichtungen	Offener Kamin mit Edelstahlschornstein außen			1.500 €
Außenanlagen			Details siehe 4.3	10.000 €
Vorläufiger Sachwert	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	89.200 €
	Bodenwert		Details siehe 4.1	34.700 €
Vorläufiger Sachwert				123.900 €
Sachwertfaktor			-10,0%	-12.000 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	111.900 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-41.500 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
Sachwert			**gerundet**	**70.000 €**

Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Erdgeschoss	11,150	5,050	1,00	56,31
	5,050	3,150	1,00	15,91
	6,120	2,400	1,00	14,69
Summe				86,91

Hinweis

Ich habe die Daten im Wesentlichen den vorliegenden Plänen entnommen.

4.4.2 Ermittlung der Herstellungskosten nach BGF

Nach Anlage 4 ImmoWertV

Typ nach NHK 2010			Werte
Typ 1.23	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	920 €
	Erdgeschoss und flach	Standardstufe 2	1.025 €
	geneigtes Dach	Standardstufe 3	1.180 €
		Standardstufe 4	1.420 €
	vorhandene Standardstufe	1,83	999 €
	Normherstellungskosten - Gebäudespezifisch		999 €

Korrekturfaktoren laut Marktbericht	
für Drempel	0 €
für Dachbodenausbau	0 €
für Staffelgeschoss	0 €
laut NHK für Zweifamilienwohnhaus	0 €
Korrektur laut Sachverständiger	0 €
Summe	999 €

Von mir gewählter Ansatz	gerundet	1.000 €

Hinweise

Keine

4.4.3 Gebäudestandard

Nach Anlage 4 ImmoWertV

Wochenendhaus

Bauteile	Erläuterungen	Standard-Stufen-Einschätzung	Wägungs-Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		1,25	23,0%	0,2875
Dach		2,00	15,0%	0,3000
Fenster und Außentüren		2,00	11,0%	0,2200
Innenwände und Türen		2,00	11,0%	0,2200
Deckenkonstruktionen und Treppen		2,00	11,0%	0,2200
Fußböden		2,00	5,0%	0,1000
Sanitäreinrichtungen		2,00	9,0%	0,1800
Heizung		2,00	9,0%	0,1800
Sonstige technische Ausstattung		2,00	6,0%	0,1200
Summe			100,0%	1,8300

Hinweise

Keine

4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 4 der ImmoWertV

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

Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,2500
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV	2,6250
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,5250

Hinweise

Keine

4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag		31.12.2024	
Baujahr Ursprung	um	1980	
Generalsanierung			
Baujahr gewichtet		1980	
Nutzungsdauer		80	Jahre
Alter gewichtet		44	Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		36	Jahre
Relatives Alter		55,00%	
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		37	Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen			Jahre
Anzusetzende Restnutzungsdauer		37	Jahre

Hinweise

Wochenendhäuser sind in der Anlage 1 der ImmoWertV nicht aufgeführt.
Die leichten Gebäudekonstruktionen, die hier angewendet wurden, sind nicht mit üblichen massiv errichteten Wohngebäuden vergleichbar. Deshalb habe ich den Ansatz von 80 Jahren um 25% reduziert (siehe unter 4.2.7).
Ansonsten bin ich dem Regelwert der ImmoWertV und der ImmowertA gefolgt.

4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Sachwertfaktor

Im Marktbericht 2024
ist eine Bestimmungstabelle für Einfamilienwohnhäuser herausgegeben worden.
Das Verfahren habe ich nachstehend angewendet.

Merkmal	Modellobjekt aus dem GMB	Bewertungs-Objekt	Korrektur-Faktor	
Ausgangswert	für Kalletal		82,0000	
Lagewert (s. Bodenrichtwertkarte)	75 €	54 €	0,4368	(-0,0208 je €)
Baugrundstücksfläche	650	462	1,9928	(-0,0106 je m²)
Baujahr (fiktiv)	1975	1981	-1,5270	(-0,2545 je J.)
Wohnfläche	150,0	60,00	6,9750	(-0,0775 je m²)
Anzahl der Einheiten	1	1	0,0000	(-3,8162 je E.)
Ausstattungsgrad (GKZ NHK)	2,70	1,83	3,4251	(-3,9369 je E.)
KG-Anteil in %	100	0	3,6500	(-0,0365 je %)
DG-Anteil (ausgebaut) in %	100	0	-3,9100	(+0,0391 je %)
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0,0000	(+3,3116 je G.)
Bauweise	1	1	0,0000	
Optik	5	5	0,0000	
Ergebnis			93,0427	
Objektspezifischer Sachwertfaktor		§39 ImmoWertV	gerundet	-10,0%

Hinweise

Ich habe den Vorschlagswert gerundet übernommen.

4.5 Ertragswertberechnung nach §29 ImmoWertV

Rohertrag	Miete / Tag	Auslastung im Jahr	Vermietungs-tage im Jahr	Rohertrag im Jahr
Ferienhaus	60,00 €	40%	365	8.760 €
Rohertrag				8.760 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	60,00	13,50 €	810 €
Betriebskosten	Ü. Wohnfläche	60,00	30,00 €	1.800 €
Verwaltung	V. Rohertrag	5%	8.760 €	438 €
Provisionen	V. Rohertrag	5%	8.760 €	438 €
Mietausfallwagnis	V. Rohertrag	s. oben		
Bewirtschaftungskosten			39,79%	3.486 €
Reinertrag				5.274 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			5,00%	
Restnutzungsdauer			37	
Zinsfuß			1,0500	
Barwertfaktor			16,71	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	88.100 €
Abgezinster Bodenwert				
Bodenwert	34.700 €			
Diskontierungsfaktor	0,1644			
			gerundet	5.700 €
Ertragswert ohne BoG's				93.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-41.500 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
Ertragswert			**gerundet**	**52.000 €**

Hinweise

Ich habe eine gewerbliche Nutzung unterstellt und marktübliche Daten angesetzt.

Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohn- und Nutzflächen

Ferienhaus

Diele			5,72
Bad			2,79
Küche			10,08
Wohnzimmer			21,51
Schlafzimmer			6,21
Vorrat			6,21
Wintergarten		zu 50%	7,32

Summe	Ferienhaus		59,84
Gesamt	Wohn- und Nutzfläche	gerundet	60,00

Hinweise

Ich habe die Flächen im Wesentlichen aus den vorgelegten Bauplänen entnommen.
Sie wurden überschläglich über die BGF verifiziert.

4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2024 gibt es keine Ableitung für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.
ich schätze wegen der gewerblichen Nutzung sachverständig:

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	gewählt	5,00%

Hinweis

Keine

4.6 Vergleichswert

Vergleichswert aus Kauffällen

Mir liegen verschiedene vergleichbare Kauffälle von Wochenendhäusern vor.
Diese habe ich mit dem im Marktbericht herausgegeben Indexdaten modifiziert und auf das Bewertungsobjekt zum Stichtag umgerechnet und abgestellt.

Wenn der ermittelte Objektwert je m² Wohnfläche entweder den Durchschnitt um den Faktor 1,667 überschreitet oder um den Faktor 0,6 unterschreitet, oder wenn der Kaufpreis offensichtlich nicht in das Marktbild passt, dann habe ich das Ergebnis **nicht in die Untersuchung einbezogen.**

Kaufpreis	49.500 €	Kauffall	1	
Kaufzeitpunkt	2002	80	1,463	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	52	65	0,977	
Baugrundstücksfläche in m²	590		0,962	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		35,13%	1.304 €

Kaufpreis	40.000 €	Kauffall	2	
Kaufzeitpunkt	2003	80	1,463	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	51		0,974	
Baugrundstücksfläche in m²	500		0,988	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		13,99%	1.100 €

Kaufpreis	53.000 €	Kauffall	3	
Kaufzeitpunkt	2004	80	1,463	
Baujahr fiktiv / Alter	1984	40	0,987	
Wohnfläche (WF) in m²	48		0,965	
Baugrundstücksfläche in m²	500		0,988	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		57,51%	1.520 €

Kaufpreis	58.000 €	Kauffall	4	
Kaufzeitpunkt	2004	80	1,463	
Baujahr fiktiv / Alter	*1985*	39	0,983	
Wohnfläche (WF) in m²	*65*		1,015	
Baugrundstücksfläche in m²	614		0,956	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		29,02%	1.245 €

Kaufpreis	45.000 €	Kauffall	5	
Kaufzeitpunkt	2004	60	1,950	
Baujahr fiktiv / Alter	*1985*	39	0,983	
Wohnfläche (WF) in m²	*65*		1,015	
Baugrundstücksfläche in m²	460		1,001	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		39,69%	1.348 €

Kaufpreis	45.000 €	Kauffall	6	
Kaufzeitpunkt	2004	80	1,463	
Baujahr fiktiv / Alter	1983	41	0,991	
Wohnfläche (WF) in m²	46		0,960	
Baugrundstücksfläche in m²	580		0,965	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		36,17%	1.314 €

Kaufpreis	37.500 €	Kauffall	7	
Kaufzeitpunkt	2006	80	1,463	
Baujahr fiktiv / Alter	1984	40	0,987	
Wohnfläche (WF) in m²	46		0,960	
Baugrundstücksfläche in m²	480		0,994	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		16,37%	1.123 €

Kaufpreis	25.000 €	Kauffall	8	
Kaufzeitpunkt	2006	80	1,463	
Baujahr fiktiv / Alter	*1985*	39	0,983	
Wohnfläche (WF) in m²	*65*		1,015	
Baugrundstücksfläche in m²	360		1,037	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		-39,69%	582 €

Kaufpreis	60.000 €	Kauffall	9	
Kaufzeitpunkt	2010	83	1,410	
Baujahr fiktiv / Alter	1985	39	0,983	
Wohnfläche (WF) in m²	*65*		1,015	
Baugrundstücksfläche in m²	460		1,001	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		34,72%	1.300 €

Kaufpreis	42.000 €	Kauffall	10	
Kaufzeitpunkt	2011	88	1,330	
Baujahr fiktiv / Alter	1984	40	0,987	
Wohnfläche (WF) in m²	48		0,965	
Baugrundstücksfläche in m²	500		0,988	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		13,47%	1.095 €

Kaufpreis	14.000 €	Kauffall	11	
Kaufzeitpunkt	2012	94	1,245	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	52		0,977	
Baugrundstücksfläche in m²	480		0,994	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		-66,42%	
Kaufpreis	39.500 €	Kauffall	12	
Kaufzeitpunkt	2012	76	1,539	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	50		0,971	
Baugrundstücksfläche in m²	540		0,976	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		18,96%	1.148 €
Kaufpreis	33.000 €	Kauffall	13	
Kaufzeitpunkt	2012	76	1,539	
Baujahr fiktiv / Alter	1984	40	0,987	
Wohnfläche (WF) in m²	48		0,965	
Baugrundstücksfläche in m²	500		0,988	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		3,21%	996 €
Kaufpreis	15.000 €	Kauffall	14	
Kaufzeitpunkt	2013	73	1,603	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	50		0,971	
Baugrundstücksfläche in m²	480		0,994	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		-52,12%	
Kaufpreis	59.000 €	Kauffall	15	
Kaufzeitpunkt	2014	73	1,603	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	47	65	0,962	
Baugrundstücksfläche in m²	670	455	0,943	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		88,39%	
Kaufpreis	62.000 €	Kauffall	16	
Kaufzeitpunkt	2016	72	1,625	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	53		0,980	
Baugrundstücksfläche in m²	520		0,982	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		88,81%	

Kaufpreis	45.000 €	Kauffall	17	
Kaufzeitpunkt	2016	72	1,625	
Baujahr fiktiv / Alter	1984	40	0,987	
Wohnfläche (WF) in m²	64		1,012	
Baugrundstücksfläche in m²	440		1,007	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		19,07%	1.149 €

Kaufpreis	10.000 €	Kauffall	18	
Kaufzeitpunkt	2017	77	1,519	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	50		0,971	
Baugrundstücksfläche in m²	390		1,025	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		-68,81%	

Kaufpreis	49.790 €	Kauffall	19	
Kaufzeitpunkt	2017	77	1,519	
Baujahr fiktiv / Alter	1985	39	0,983	
Wohnfläche (WF) in m²	*60*	65	1,000	
Baugrundstücksfläche in m²	460	455	1,001	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		28,50%	1.240 €

Kaufpreis	58.400 €	Kauffall	20	
Kaufzeitpunkt	2017	77	1,519	
Baujahr fiktiv / Alter	1980	44	1,004	
Wohnfläche (WF) in m²	60		1,000	
Baugrundstücksfläche in m²	520		0,982	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		51,09%	1.458 €

Kaufpreis	39.000 €	Kauffall	21	
Kaufzeitpunkt	2018	86	1,360	
Baujahr fiktiv / Alter	1984	40	0,987	
Wohnfläche (WF) in m²	46		0,960	
Baugrundstücksfläche in m²	480		0,994	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		12,54%	1.086 €

Kaufpreis	55.000 €	Kauffall	22	
Kaufzeitpunkt	2018	86	1,360	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	50		0,971	
Baugrundstücksfläche in m²	550		0,973	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		45,91%	1.408 €

Kaufpreis	46.000 €	Kauffall	23	
Kaufzeitpunkt	2019	91	1,286	
Baujahr fiktiv / Alter	1983	41	0,991	
Wohnfläche (WF) in m²	46		0,960	
Baugrundstücksfläche in m²	580		0,965	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		22,38%	1.181 €

Kaufpreis	10.000 €	Kauffall	24	
Kaufzeitpunkt	2019	91	1,286	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	56		0,988	
Baugrundstücksfläche in m²	360		1,037	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		-75,75%	

Kaufpreis	5.000 €	Kauffall	25	
Kaufzeitpunkt	2020	100	1,170	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	50		0,971	
Baugrundstücksfläche in m²	410		1,018	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		-88,08%	

Kaufpreis	28.500 €	Kauffall	26	
Kaufzeitpunkt	2020	100	1,170	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	50		0,971	
Baugrundstücksfläche in m²	390		1,025	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		-31,50%	661 €

Kaufpreis	45.000 €	Kauffall	27	
Kaufzeitpunkt	2022	134	0,873	
Baujahr fiktiv / Alter	1984	40	0,987	
Wohnfläche (WF) in m²	56		0,988	
Baugrundstücksfläche in m²	480		0,994	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		-29,53%	680 €

Kaufpreis	30.000 €	Kauffall	28	
Kaufzeitpunkt	2023	128	0,914	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	50		0,971	
Baugrundstücksfläche in m²	470		0,997	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		-45,18%	

Kaufpreis	5.000 €	Kauffall	29	
Kaufzeitpunkt	2020	100	1,170	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	50		0,971	
Baugrundstücksfläche in m²	410		1,018	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		-88,08%	

Kaufpreis	28.500 €	Kauffall	30	
Kaufzeitpunkt	2020	100	1,170	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	50		0,971	
Baugrundstücksfläche in m²	390	455	1,025	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		-31,50%	661 €

Kaufpreis	45.000 €	Kauffall	31	
Kaufzeitpunkt	2022	134	0,873	
Baujahr fiktiv / Alter	1984	40	0,987	
Wohnfläche (WF) in m²	56		0,988	
Baugrundstücksfläche in m²	480		0,994	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		-29,53%	680 €

Kaufpreis	30.000 €	Kauffall	32	
Kaufzeitpunkt	2023	128	0,914	
Baujahr fiktiv / Alter	1982	42	0,996	
Wohnfläche (WF) in m²	50		0,971	
Baugrundstücksfläche in m²	470		0,997	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		-45,18%	

Kaufpreis	86.000 €	Kauffall	33	
Kaufzeitpunkt	2024	117	1,000	
Baujahr fiktiv / Alter	1985	39	0,983	
Wohnfläche (WF) in m²	65		1,015	
Baugrundstücksfläche in m²	460		1,001	
objektspezifischer Kaufpreis je m² WF	Abweichung v. Durchschnitt		36,89%	1.321 €

Durchschnitt über plausible Kauffälle	1.113 €
Median über plausible Kauffälle	1.149 €
Größter Einzelwert plausibler Kauffälle	1.520 €
Kleinster Einzelwert plausibler Kauffälle	582 €

Durchschnitt über alle Kauffälle	965 €
Median über alle Kauffälle	1.100 €
Größter Einzelwert aller Kauffälle	1.822 €
Kleinster Einzelwert aller Kauffälle	115 €

objektspezifischer Immobilienrichtwert		€/m² WF	1.149 €	
Wohnfläche		m²	60,00	
			gerundet	68.900 €
Vergleichswert				
Nebengebäude			Keine	0 €
Vorläufiger Vergleichswert ohne BoG's			aus Kaufpreisen	68.900 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-41.500 €
			Korrektur 7.2.7	23.500 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
Vergleichswert	aus Kaufpreisen		gerundet	51.000 €

Vergleichswert **51.000 €**

Hinweise

Wesentliche Korrekturen ergaben sich aus den unterschiedlichen Kaufzeitpunkten.
Bis zum Jahr 2015 gibt es für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Marktbericht klar definierte Indexzahlen für den Verkauf gebrachter Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.
Da der Markt in den Phasen 2000-2010 im Wesentlichen durch Stagnation gekennzeichnet war, und weil für diese Jahrgänge keine Indexzahlen vorliegen, habe ich mich am Wohnbaulandindex orientiert und für alle Kauffälle > 2010 habe ich einen leicht reduzierten Indexwert von 2010 verwendet. Der veröffentlichte Baulandpreisindex lässt dieses Verfahren zu.

4.7 Verkehrswert

Stichtag			16.1.2025
Wohnfläche		in m²	60
Bodenwert		unbebaut und lastenfrei	34.700 €
Sachwert			**70.000 €**
Ertragswert			**52.000 €**
Vergleichswert			**51.000 €**
Vorläufiger Verkehrswert		**unbelastet**	**51.000 €**
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert		**gerundet**	**50.000 €**
in Worten	fünfzig-tausend		

Aufgestellt am
16. Januar 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert	ohne BoG's	68.000 €

Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag		7,76	5,71
Bodenfläche / m² Wohnfläche			7,70
m² BGF / m² Wohnfläche			1,45
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	12,88%	17,52%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	7,76%	10,55%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert			49,57%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert			66,73%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert			34,62%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert			37,25%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert			1,96%
Bodenwert	je m² Wohnfläche		578 €
Sachwert	je m² Wohnfläche	1.865 €	1.167 €
Ertragswert	je m² Wohnfläche	1.563 €	867 €
Vergleichswert	je m² Wohnfläche	1.148 €	850 €
Verkehrswert	je m² Wohnfläche	1.133 €	833 €

4.8 Begründung

Wochenendhäuser sind ein schwieriges Kapitel in der Wertermittlung.

Der eine Teil der zu unterstellenden Marktteilnehmer wird das bebaute Grundstück als sein eigenes Erholungs- und Rückzuggebiet ansehen. Für ihn spielen Marktgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle.
Der andere Teil sieht ein derartiges Anwesen als Vermietungsobjekt und betrachtet es aus Ertragsgesichtspunkten.

Daneben lagen mir aus diesem Gebiet 32 Kauffälle vor, die zwar schon teilweise einige Jahre zurückliegen, aber die durch Indexdaten des Gutachterausschusses angepasst werden können und wurden. Das Ergebnis als Basis für den **Vergleichswert** ist heterogen. Eine im vorherigen Jahr unterstellte Tendenz zu sehr geringen Kaufpreisen hat sich nicht bestätigt. Deshalb habe ich mich am Medianwert der plausiblen Kauffälle orientiert.

Sachwerte allein ergeben noch keine marktkonformen Werte. Die NHK 2010 (Normal-Herstellungs-Kosten) sind für ganz Deutschland gleich anzusetzen. Allerdings werden sie seit der Gültigkeit der ImmoWertV 2020 mit einem Regionalfaktor versehen. Der örtliche Gutachterausschuss hat aber für 2024 noch keinen Faktor herausgegeben. Deshalb beträgt er noch 1,0. Aber die erlösten Verkaufspreise sind für vergleichbare Immobilien unterschiedlich. Deshalb ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor, um den örtlichen, marktgerechten Grundstückswert zu ermitteln. Das Verfahren habe ich angewendet und das Ergebnis gewürdigt.

Der **Ertragswert** wurde von mir nach Erfahrungtswerten bestimmt. Empirisch gesicherte Daten über Auslastung und richtig anzusetzende Daten für die Betriebskosten lagen mir nicht vor. Insofern hat diese Ermittlung Schwächen.

Alle Einzelwerte zeigen so eine relativ gute Übereinstimmung. Den **Verkehrswert** habe ich aus dem Vergleichswert entwickelt. Es ist aber abzuwarten, wie der Markt derartige Objekte weiterhin bewertet.

Auf weitere Korrekturen habe ich verzichtet. Es liegen durchaus schwerwiegende Mängel vor. Die Inneneinrichtung wurde nicht mit bewertet. Es ist nicht klar, ob sie als Zubehör dienen kann.

Die Immobilie weist verschiedene Besonderheiten auf, die ich unter den Besonderen (Nachteile) objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgelistet und bewertet habe.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich Abweichungen von +/- 20% (Kaufpreis / Verkehrswert) im durchaus üblichen Rahmen bewegen. Bei einem von mir geschätzten Verkehrswert von 590.000€ wären Kaufpreise zwischen 472.000 bis 708.000€ im Rahmen dessen, was die allgemeine Rechtsprechung als „normal" bezeichnet. Im Urteil des BGH vom 21.10.2014 AZ XI ZB 12/12 wurde eine Abweichung von 16.79% als geringfügig bezeichnet. Diesen Rahmen muss ich leider wegen der Objektbesonderheiten für mich in Anspruch nehmen.

4.9 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB
- durch den Preis bestimmt,
- der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- nach den rechtlichen Gegebenheiten
- und den tatsächlichen Eigenschaften,
- der sonstigen Beschaffenheit
- und der Lage des Grundstücks
- oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- zu erzielen wäre.

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

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

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

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

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekannten Altlasten erstellt.

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

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

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

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

4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	30.07.2024
- Richtwertkarte	16.01.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	16.01.2025
- Auszug Bebauungsplan	Daten aus dem Internetauftritt des Kreises Lippe
- Kopie der Baupläne	Daten aus dem Kreisarchiv
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht 2024	Für den Kreis Lippe

Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONW	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien
NHK2000	Normalherstellungskosten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WoEigG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

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

4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.2	54 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	15 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	16.01.2025
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Daten aus dem Internetauftritt des Kreises Lippe
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	16.01.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten aus dem Kreisarchiv
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverse Antworten
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	3 Stück in Papierform 1 PDF-Datei

5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV	*1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.* *(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.* *(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.* *(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.* *(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:* *1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;* *2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;* *3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*
§ 41 ImmoWertV Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße	*Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.*
§ 42 ImmoWertV Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland	*Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.*

§ 43 ImmoWertV Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten	*(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.* *(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.*
§ 44 ImmoWertV Gemeinbedarfsflächen	*Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die* *1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),* *2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder* *3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).*
§ 45 ImmoWertV Wasserflächen	*Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.*
Richtwert	Der Richtwert (§13-17 ImmoWertV) wird allgemein als Durchschnittswert vom Gutachterausschuss angegeben. Die Zustandsmerkmale von Grundstücken sind unter Berücksichtigung der rechtlich möglichen und tatsächlich gegebenen Nutzung festzustellen.
Kaufpreissammlung	Werte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind solche Werte, die von vergleichbaren Grundstücken in der Umgebung stammen. Sie sind Grundlage für die Vergleichswerte zur Bestimmung des Richtwertes.

Erschließungskosten nach BauGB

§127 BauGB Absatz 2
Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind
1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.
Der Erschließungsbeitrag wird für den Grunderwerb, die Freilegung, die erstmalige Errichtung einschließlich ihrer Entwässerung und Beleuchtung erhoben.
Nach §6 KAG sind die Kosten für die öffentliche Entwässerung ebenfalls darin enthalten.

Beiträge für die Netzkosten von Wasser, Strom und Erdgas sind in den Außenanlagen enthalten.

5.2 Erläuterungen Besondere objekspezifische Grundstücksmerkmale

§8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	*(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.* *(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.* *(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei* *1. besonderen Ertragsverhältnissen,* *2. Baumängeln und Bauschäden,* *3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,* *4. Bodenverunreinigungen,* *5. Bodenschätzen sowie* *6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.* *Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.*
Besondere Ertragsverhältnisse	Nach § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Weichen die tatsächlichen Erträge davon ab, sind diese wertmäßig unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wertmäßig zu erfassen und zu berücksichtigen.
Baumängel / Bauschäden	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt, insbesondere für Baumängel und Bauschäden. Zur Klarstellung: es geht hier darum, den **Markteinfluss unter der Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer sowie üblicher Instandhaltung wertmäßig** zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit teilweise werterhöhend.
Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt. Das muss nicht zwingend bedeuten, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.
Bodenverunreinigungen	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen, schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendigen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, sowie, je nach Lage der Dinge, auch ein merkantiler Minderwert.

Bodenschätze	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen Wertermittlungs-Methoden über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	
Aus dem Grundbuch	Es handelt sich hier um Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher. Herrschende werden in fremden Grundbüchern oder auch im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs verzeichnet. Dienende Eintragungen in Abt. II des betroffenen Grundbuchs. Die Modalitäten ergeben sich aus den Notarurkunden, in der die damaligen Vertragspartner ihren Willen zu Papier gebracht haben. Alle diese Regelungen "kleben" am Grundstück. Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.
Aus Baulasten	Herrschende und dienende Baulasten können den Wert eines Grundstücks beeinflussen. Baulasten werden im öffentlich-rechtlichen Interesse eingetragen, die Bestände werden in den jeweiligen Bauordnungsämtern archiviert. Die Auswirkungen werden in dieser Rubrik ermittelt. Alle diese Regelungen "kleben" an einer Baugenehmigung und können nur mit Zustimmung des zuständigen Bauordnungsamtes gelöscht werden.
Aus ausstehenden Erschließungsbeiträgen	Bodenrichtwerte werden in der Regel einschließlich der Erschließungs-Aufwendungen (erschließungsbeitragsfrei) herausgegeben. Wenn noch Beiträge zu erwarten ist, oder der Endausbau von Straßen oder Kanälen noch nicht abgeschlossen ist, dann werden diese Berichtigungen an dieser Stelle ermittelt und berücksichtigt.
Sonstige Wertbeeinflussungen	Hier finden alle diejenigen Einflussgrößen Berücksichtigung, die den Marktpreis der Immobilie beeinflussen und in den vorherigen Merkmalen nicht erfasst worden sind.

5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

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

Begriffserläuterungen

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

5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV	*(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.* *(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus* *1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,* *2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und* *3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.* *(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.* *(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*
§36 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten	*(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.* *(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Nor-malherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.* *(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.*

§37 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	*Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.*
§38 ImmoWertV Alterswertminderung	*Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln: Alterswertminderung = (GND−RND)/GND x durchschnittliche Herstellungskosten.*
§39 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	*Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*
Verwendung	*Sachwerte werden in der Hauptsache für solche bebauten Grundstücke zur Wertbestimmung des Verkehrswertes herangezogen, deren Eigentümer keine Ertragsabsichten haben und deren Gebäude und Grundstücksgestaltung im hohen Maß individuell gestaltet sind.* *Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt:* *Das Sachwertverfahren kommt zur Ausführung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Das sind in erster Linie eigen genutzte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein persönlicher Nutzen, wie z.B. die Annehmlichkeit des „schöneren" Wohnens, im Vordergrund steht. Sachwertobjekte können grundsätzlich auch im Wege des Ertragswertverfahrens bewertet werden.*
Preise je m3 BRI Preise je m² BGF Preise je m² WF	Die Ansätze beruhen auf den Angaben der NHK (Normherstellungskosten) oder auf Erfahrungswerte, die aus der Berufserfahrung als baubegleitender Architekt stammen.

5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV	*(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.* *(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.* *(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.* *(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.* *(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:* *1. das allgemeine Ertragswertverfahren;* *2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;* *3. das periodische Ertragswertverfahren.*
§28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren	*Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus* *1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und* *2. dem Bodenwert.* *Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*
§29 ImmoWertV Vereinfachtes Ertragswertverfahren Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt	*Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus* *1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und* *2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.* *Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist je-weils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*

§30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren	*(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.* *(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.* *(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.* *Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.*
§31 ImmoWertV Reinertrag; Rohertrag	*(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.* *(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.*
§32 ImmoWertV Bewirtschaftungskosten	*(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungs-kosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.* *(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.* *(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.* *(4) Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehen-dem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.*

§33 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	*Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*
§34 ImmoWertV Barwertfaktor	*(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.* *(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach einer Formel zu ermitteln.* *(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach Formeln zu ermitteln.* *Die Formeln sind in der ImmoWertV hinterlegt.*
Verwendung	Ertragswerte werden in der Hauptsache für solche bebauten Grundstücke zur Wertbestimmung des Verkehrswertes herangezogen, deren Eigentümer eben Ertragsabsichten haben. *Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt:* *Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlagend ist. Das sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.*

5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §24 ImmoWertV	*(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.* *(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden* *1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder* *2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.* *(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.* *(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*
§25 ImmoWertV Vergleichspreise	*Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeit-punkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*
§26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	*(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.* *(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*
Hinweis auf Marktberichte	Mittlerweile geben verschiedene Gutachterausschüsse in ihren Marktberichteten abgeleitete Vergleichswertverfahren an. Je nach Vorhandensein dieser Datenbestände werden sie im Wertgutachten angewendet.

Verwendung

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

Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt:
Das Vergleichswertverfahren ist eine seit jeher anerkannte Schätzungsmethode von besonderem Rang. §8 Abs.1 ImmoWertV führt gleichwohl das Vergleichswertverfahren gleichrangig neben dem Ertrags- und Sachwertverfahren auf. Grundsätzlich wird damit keinem der genannten Verfahren ein Vorrang eingeräumt.

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

6.1 Bilder

Das Objekt war ungenutzt, deshalb können auch Innenraumfotos veröffentlicht werden

DIPL.-ING. ROLAND M U R S C H A L L
Architekt und Sachverständiger
33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

WERTGUTACHTEN
CHARLOTTE-DIEDE-WEG 8 / KALLETAL

Außenansichten

DIPL.-ING. ROLAND M U R S C H A L L
Architekt und Sachverständiger
33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

Fassadenzustand

WERTGUTACHTEN
CHARLOTTE-DIEDE-WEG 8 / KALLETAL

Sockelausbildung

Garten

WERTGUTACHTEN
CHARLOTTE-DIEDE-WEG 8 / KALLETAL

Wärmeerzeugungsanlage

DIPL.-ING. ROLAND M U R S C H A L L
Architekt und Sachverständiger
33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

Innenansicht
Bad

WERTGUTACHTEN
CHARLOTTE-DIEDE-WEG 8 / KALLETAL

Enger Schlafraum

WERTGUTACHTEN
CHARLOTTE-DIEDE-WEG 8 / KALLETAL

Innenräume

DIPL.-ING. ROLAND M U R S C H A L L
Architekt und Sachverständiger
33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

Blick in den Wintergraten

6.2 Auszug Bodenrichtwerte

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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

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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Charlotte-Diede-Weg 6.

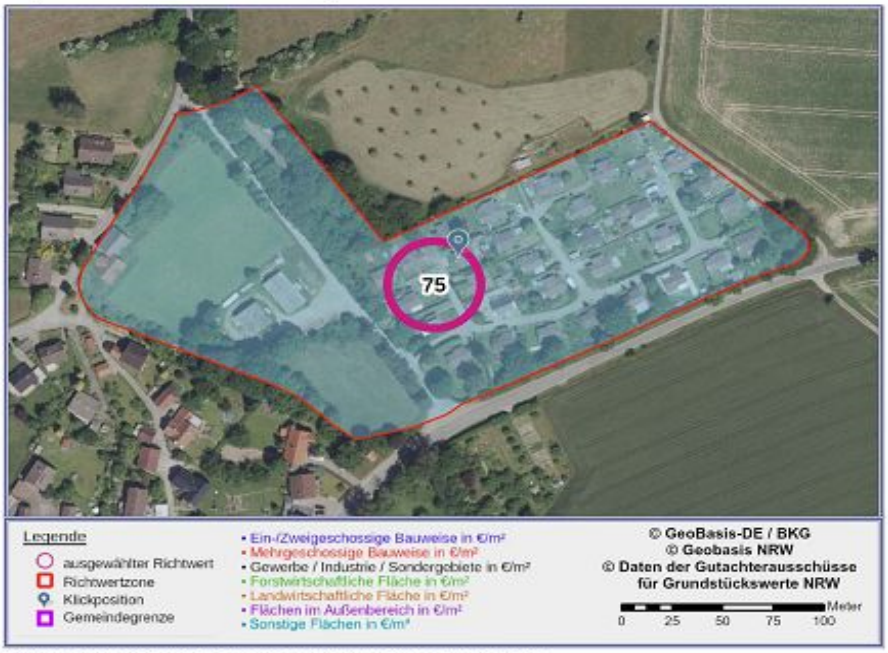


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 16.01.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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

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

Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 16.01.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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

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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Kalletal
Postleitzahl	32689
Gemarkungsname	Lüdenhausen
Ortsteil	Lüdenhausen
Bodenrichtwertnummer	4080057
Bodenrichtwert	75 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Sonderbaufläche
Geschosszahl	I
Fläche	400 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	70 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	54

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

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

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

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

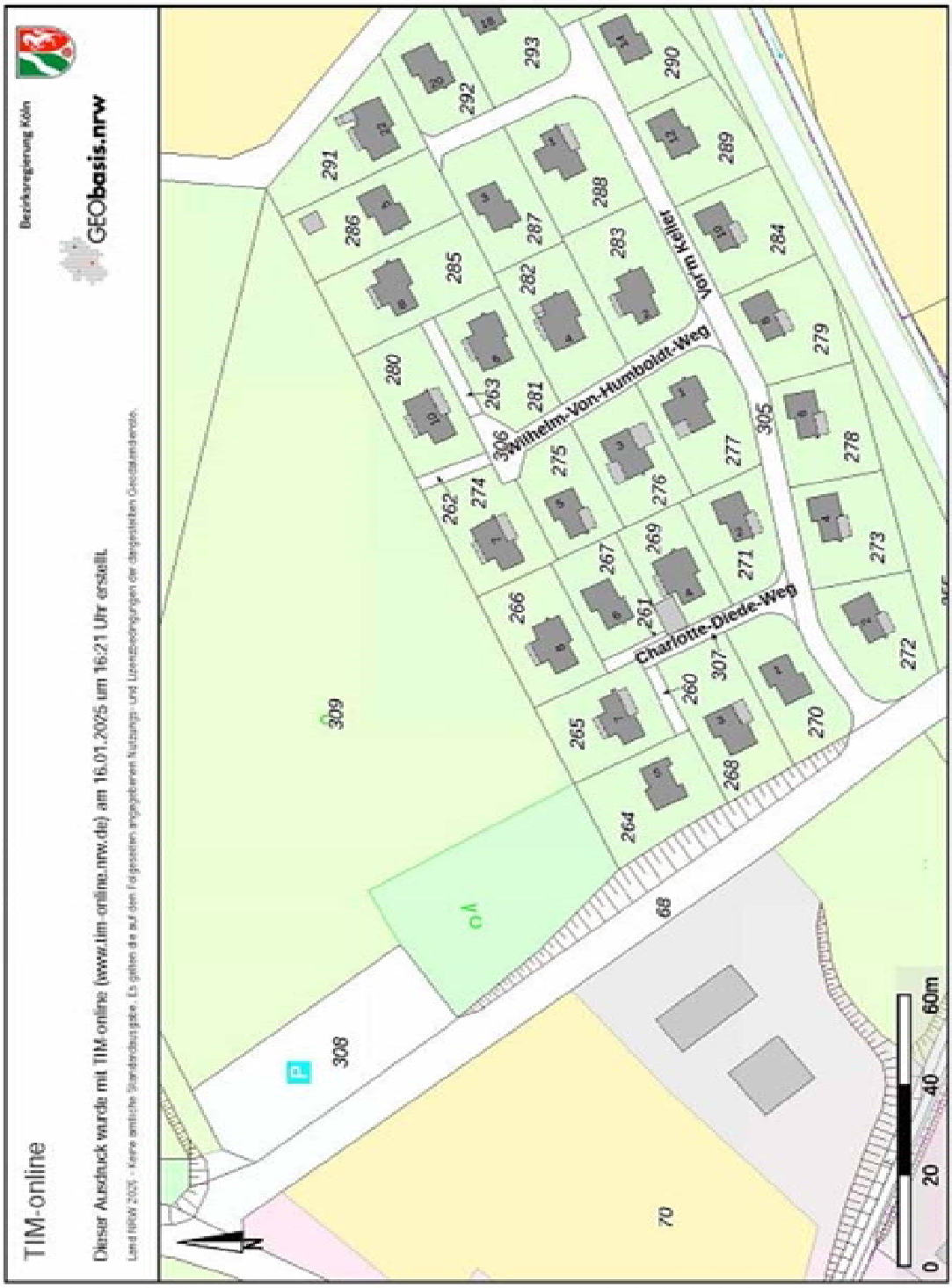
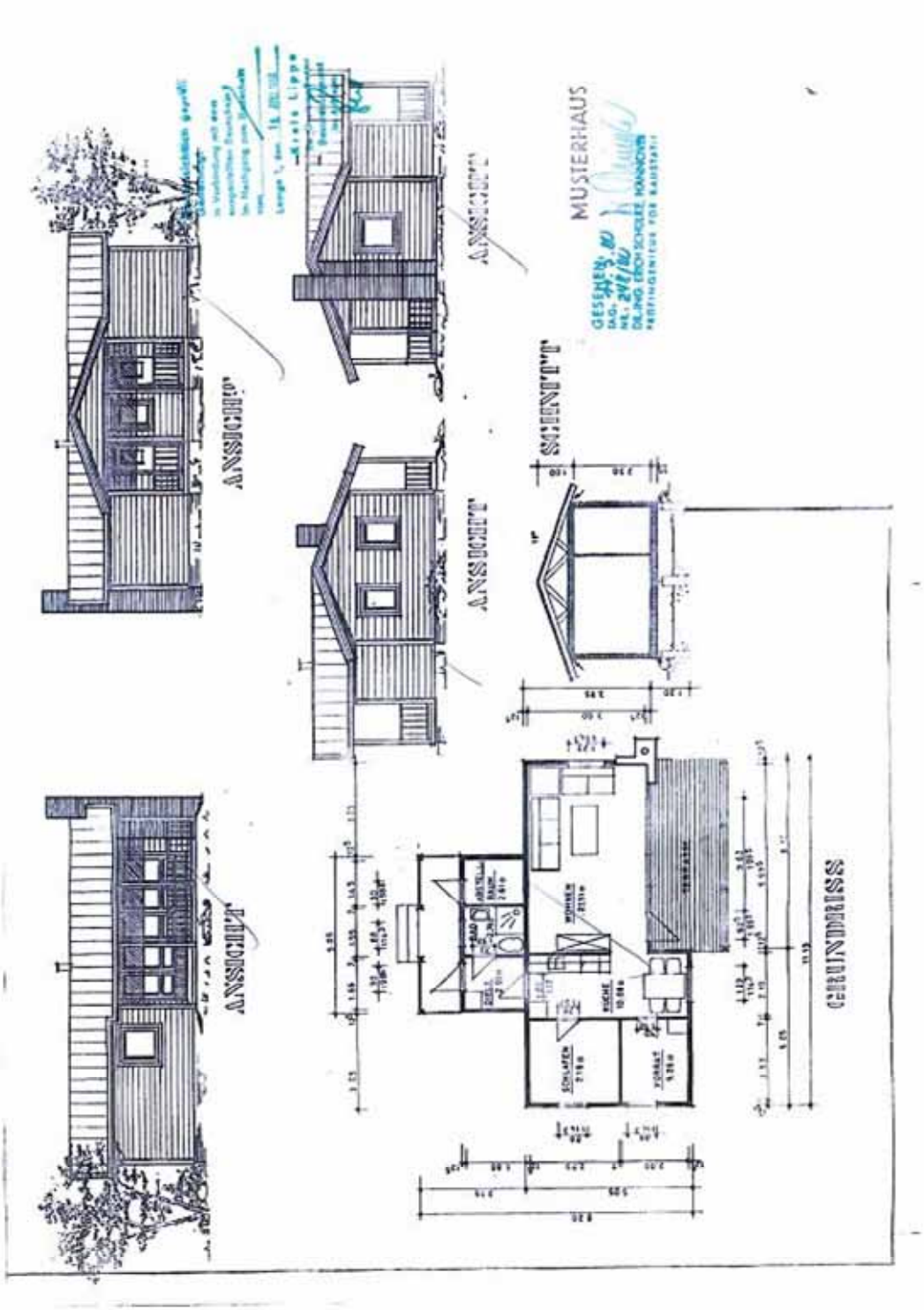
Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

6.4 Auszug Liegenschaftskataster



6.6 Baupläne/Skizzen