



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

Az.: 623 – 21-GUT-0047

32754 Detmold, 08.12.2021

Gutachten über den Verkehrswert nach §§ 192 - 199 Baugesetzbuch (BauGB) des  
Grundstücks

Gemeinde: Kalletal

Grundbuchbezirk: Kalletal

GB-Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Miteigentumsanteil
2606	Kalldorf	6	14	1.128	1/1

Lagebezeichnung: Brunnenstraße 7

Eigentümer:

Anlass des Gutachtens: Antrag von

Wertermittlungstichtag: 02.02.2021

Qualitätstichtag: 02.02.2021

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 in der Besetzung:

Vorsitzend:

Ehrenamtliche Gutachter:

den Verkehrswert  
zum Stichtag 02.02.2021  
ermittelt zu

120.000 €

(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro).

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	3
2	Allgemeine Beschreibung .....	5
2.1	Grundstücksbeschreibung .....	5
2.2	Gebäudebeschreibung .....	11
2.2.1	Wohnhaus .....	11
2.2.2	Nebengebäude .....	13
2.2.3	Vermietung, Verpachtung und sonstige Erträge .....	14
2.2.4	Energieausweis .....	14
2.3	Außen- und sonstige Anlagen .....	14
2.4	Gebäudeberechnungen .....	15
2.5	Kennwerte .....	18
2.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	19
3	Wertermittlung .....	21
3.1	Allgemeines .....	21
3.1.1	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) .....	21
3.1.2	Kaufpreissammlung .....	21
3.1.3	Wertermittlungsverfahren .....	21
3.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	23
3.3	Sachwertverfahren .....	25
3.3.1	Bodenwert .....	25
3.3.2	Gebäudesachwert .....	28
3.3.3	Wert der Außen- und sonstigen Anlagen .....	33
3.3.4	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale .....	33
3.3.5	Berechnung des marktangepassten Sachwertes .....	35
3.4	Vergleichswertverfahren .....	37
3.4.1	Ermittlung des Vergleichswertes über den Immobilienrichtwert .....	37
3.4.2	Ermittlung des Vergleichswertes über Kaufpreise und Umrechnungskoeffizienten .....	40
4	Bildung des Verkehrswertes .....	42

## Anlagen

## **Begründung**

### **1 Allgemeines**

Grundlage für die Wertermittlung sind die §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB).

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden insbesondere noch folgende Vorschriften beachtet:

- die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW)
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR)
- die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
- die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

Es wird die jeweils gültige Fassung zugrunde gelegt.

Andere Gesetze, Verordnungen, Satzungen sowie die bezüglich der Grundstücksbewertung bekannte Rechtsprechung, Kommentierung und Literatur wurden im erforderlichen Umfang herangezogen bzw. angewandt. Die Wertermittlungsmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) bilden die Grundlage für die marktkonforme Wertermittlung.

Es wird die jeweils am Stichtag gültige Fassung zugrunde gelegt.

Die Anlagen sind Bestandteil dieses Gutachtens.

Der Flurstücks- und Eigentüternachweis wurde dem Liegenschaftsbuch des Katasternachweises entnommen (s. Anlage).

Die Ortsbesichtigung fand am 11.11.2021 statt.

An der Ortsbesichtigung haben neben den Mitgliedern des Gutachterausschusses teilgenommen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Bei der Ortsbesichtigung wurde nur der optische Eindruck festgehalten. Prüfungen unter Verwendung von Geräten und Werkzeugen haben nicht stattgefunden. So wurden auch keine Untersuchungen auf schadstoffhaltige Baumaterialien vorgenommen. Soweit keine diesbezüglichen Erkenntnisse vorliegen, wird eine unbelastete Gebäudesubstanz unterstellt.

In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.

Soweit in der allgemeinen Beschreibung Teile beschrieben worden sind, die zum Stichtag vorhanden waren, jedoch heute nicht mehr erkennbar oder nachvollziehbar sind, beruht die Beschreibung ebenfalls auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. wird aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.

Für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung, dass das Objekt am Grundstücksmarkt gehandelt werden kann. Folglich bleiben Rechte wie Rückauflassungsvormerkungen, Vor- und Nacherbschaftsregelungen und dergleichen unberücksichtigt.

Der Bewertungsstichtag ist der 02.02.2021. Nach der Rechtsprechung des BGH zur sogenannten „Ex-post-Bewertung“ dürfen nur die Kenntnisse in die Bewertung einfließen, die einem objektiven Marktteilnehmer bei angemessener Sorgfalt am Wertermittlungsstichtag zur Verfügung standen (s. BGH-Urteil vom 17.1.1973 –IV ZR 142/70, vom 10.10.1979 –IV ZR 79/78, vom 9.6.1983 –IX ZR 41/82, vom 1.10.1986 –IV b ZR 69/85).

Die Bodenrichtwerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für den Stichtag 01.01.2021 ermittelt und veröffentlicht wurden lagen am Stichtag 02.02.2021 noch nicht vor. Die Wertermittlung wird mit den Daten aus dem Jahr 2020 durchgeführt.

Die konjunkturelle Entwicklung vom Jahr 2020 zum Bewertungsstichtag wird nachfolgend bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird ein geräumtes, besenreines Objekt zu Grunde gelegt.

## 2 Allgemeine Beschreibung

### 2.1 Grundstücksbeschreibung

#### Lage

Gemeinde:	Kalletal.
Ortsteil:	Kalldorf.
Straße:	Brunnenstraße.
Art der Straße:	Gemeindestraße.
Lage zur Himmelsrichtung:	Westlich.
Entfernung zum Ortszentrum:	Ca. 8 km.
Entfernung z. Ortsteilzentrum:	Ca. 0,3 km.
Umgebung:	In der Nachbarschaft der Bewertungsfläche befinden sich Wohnbauflächen, Grünflächen sowie eine Kindertagesstätte. An der nördlichen Grundstücksgrenze durchquert das Gewässer „Wiebesieksbach“ die Bewertungsfläche.

#### Infrastruktur

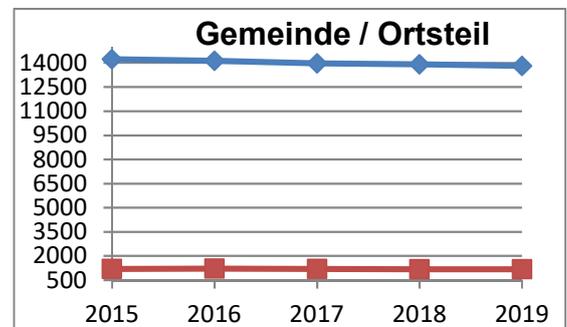
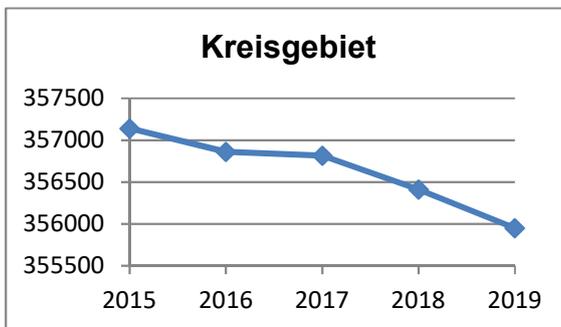
Einkaufsmöglichkeit:	Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Hohenhausen und Vlotho vorhanden.
Ärzte:	In Hohenhausen vorhanden.
Apotheken:	In Hohenhausen vorhanden.
Kindergarten:	In Kalldorf vorhanden.
Grundschule:	In Hohenhausen vorhanden.
Weiterführende Schulen:	In Hohenhausen vorhanden.
Öffentl. Verkehrsverbindungen:	Busverbindungen. Nächster Bahnanschluss in Vlotho, Lemgo bzw. Bad Oeynhausen.

Weitere Angaben über die Bewertungsfläche und ihre Umgebung können dem Lageplan in der Anlage entnommen werden.

## Demographische Entwicklung

Nach Auskunft der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet wurden jeweils für den 31.12. des Jahres Bevölkerungszahlen registriert. Danach ergibt sich:

Jahr	Bevölkerungszahl Kreisgebiet	Bevölkerungszahl Gemeinde Kalletal	Bevölkerungszahl Ortsteil Kalldorf
2015	357.142	14.235	1.201
2016	356.864	14.139	1.208
2017	356.817	13.975	1.186
2018	356.412	13.924	1.176
2019	355.937	13.814	1.170
Entwicklung 2015 - 2019	- 0,3 %	- 3,0 %	- 2,6 %



## Umsatzentwicklung

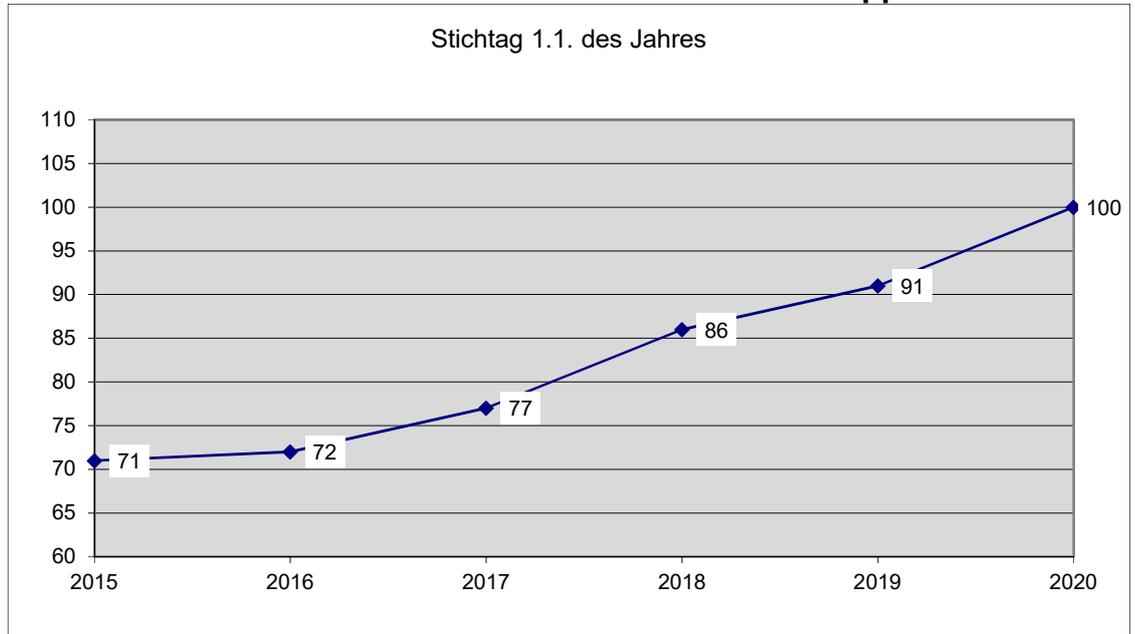
Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Gemarkung Kalldorf für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser.

Jahr	Anzahl
2015	6
2016	5
2017	6
2018	4
2019	8
2020	8

## Preisentwicklung

Aufgrund von Kaufpreisen wurde für das Basisjahr (Stichtag 1.1.) 2020 = 100 eine Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt:

### Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Lippe



Der Preisindex gibt eine gemittelte Preisentwicklung wieder.  
Die Preisentwicklung verläuft dabei nicht in allen Städten und Gemeinden gleich.

## **Rechtliche Gegebenheiten**

### Planung

Aktuelle Planung

Flächennutzungsplan: Dorfgebiet.

Bebauungsplan: Nicht vorhanden.

Geltungsbereich gemäß § 34 BauGB: Ist nach der Beurteilung durch das Bauamt der Gemeinde Kalletal gegeben.  
Keine Satzung.

Planungsrechtliche Beurteilung: Bauland

Schutzgebiete: Keine.

Maßnahmegebiet: Nicht vorhanden.

Ergänzende Satzungen: Keine.

### Erschließung

Zuwegung: Von der Brunnenstraße.

Versorgungsleitungen: Wasser, Strom.

Entsorgung: Kanal (nur Schmutzwasserkanal, Regenwasser wird angabengemäß dem angrenzenden Bachlauf zugeführt).

Kanaldichtigkeitsprüfung: Da das Grundstück nicht im Wasserschutzgebiet liegt, besteht derzeit keine Pflicht zur Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung.

### Beiträge

Baugesetzbuch: Abgegolten.

Kommunalabgabengesetz: Abgegolten.

Rechte, Lasten  
und Beschränkungen

Abteilung II des Grundbuches: Keine Eintragung.

Baulastenverzeichnis: Wegerecht für Nachbarn.  
Abstandsflächenübernahme auf Nachbar-  
grundstück.  
Recht zum Betrieb und Unterhaltung eines  
Schmutzwasserkanals für die Gemeinde  
Kalletal.  
(Weitere Informationen siehe jeweilige  
Anlage).

Sonstige: Nicht bekannt.

Die Angaben über die Beiträge sowie die Rechte und Lasten wurden von der  
Gemeinde und vom Grundbuchamt eingeholt.

**Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

Lage im Erschließungssystem: Binnengrundstück.  
Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig.

Frontlänge: Ca. 4 m.  
Mittlere Breite: Ca. 16 m.  
Mittlere Tiefe: Ca. 63 m.

Geländeverhältnisse: Die Gebäude liegen höher als die Straße.  
Das Grundstück ist in nördlicher Richtung  
geneigt. Die Teilfläche nördlich des Baches  
ist eine Böschung.

Baugrund: Es wird von einer normalen Bebaubarkeit  
des Grundstücks ausgegangen.  
Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes  
sind nicht bekannt.  
Baugrunduntersuchungen wurden nicht  
durchgeführt.

Altlasten: Im Altlastenverzeichnis ist keine Eintragung  
vorhanden. Die bisherige tatsächliche  
Nutzung des Grundstücks gibt keine  
Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht.

Immissionseinflüsse: Keine.

Sonstiges: Laut Auskunft bei der Ortsbesichtigung tritt  
der Bach auch mal über die Ufergrenze auf  
das Grundstück.

Tatsächliche Nutzung (lt. Kataster)	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Wohnbaufläche	1.105
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche/Garten	23
	$\Sigma = 1.128$

Tatsächliche Nutzung (örtlich vorgefunden)	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Wohnbaufläche	1.078
Weg	~ 50
	$\Sigma = 1.128$

## 2.2 Gebäudebeschreibung

### 2.2.1 Wohnhaus

#### Bauart

Einfamilienhaus, Baujahr 1963/1964, eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss mit bis zu 1,20 m hohem DrempeL.  
Eingeschossiger, nicht unterkellertes Anbau mit Schleppdach, Baujahr 2002.

#### Raumnutzung

Kellergeschoss: Kellerräume, Waschkeller.

Erdgeschoss: 1 Zimmer, Küche, separates WC, Windfang und Terrasse.

Dachgeschoss: 2 Zimmer, Bad, separates WC mit Warmwasserspeicher, Balkon.

#### Bauweise

Außenwände:	Zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel. Verputzt und gestrichen. Anbau mit Holz- bzw. Schieferbekleidung im Giebelbereich. Einblasdämmung (2010).
Dach:	Satteldach, Anbau Schleppdach. Tondachziegel. Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Dachdämmung (von 2002).
Fenster:	Holzfenster mit Zweifachverglasung (Verglasung von 1995, Anbau 2002). 1 bleiverglastes Fenster. Rollläden (manuell). Dachflächenfenster aus Holz.
Außentüren	Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 1995). Kelleraußentür Holz mit Einfachverglasung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz.
Innenwände:	Massiv, tlw. mit Holzbekleidung.
Innentüren:	Holztüren, Holzzargen.
Decken:	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich). Tlw. Holzdeckenbekleidungen.

Treppen:	Massive Podesttreppe mit Fliesenbelag. Massive gewendelte Treppe mit Textilbelag. Bodeneinschubtreppe aus Holz.
Fußböden:	Textilbeläge in einfacher Art und Ausführung. Kunststein, Bodenfliesen.
Sanitär:	EG separates WC: Stand-WC, Handwasch- becken mit Kaltwasser; Wandfliesen ca. 1,25 m hoch, Boden Kunststein.  DG Bad: Hänge-WC, Waschtisch, Dusche; Wandfliesen raumhoch, Bodenfliesen.  DG separates WC: Stand-WC, Wandfliesen ca. 1,50 m hoch, Boden Kleinmosaik.
Heizung:	Nachtspeicheröfen (laut Auskunft bei der Ortsbesichtigung älter 40 Jahre). Elektrisch betriebene Heizlüfter. Festbrennstofföfen. Warmwasser über Durchlauferhitzer und Warmwasserspeicher.
Sonstige technische Ausstattung:	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen. Zählerschrank mit Schraubsicherungen und Fehlerstromschutzschalter.
Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe, 8 Steigungen mit Podest, Natursteinbelag. Eingangsüberdachung, Holzkonstruktion mit Satteldach und Tondachziegeln. Stützwände zum Kellereingang. Niedrige Stützmauer an der Eingangstreppe. 4-stufige Gartentreppe an der Terrasse. Edelstahlschornstein. Balkon. Durchreiche.
Energetische Einrichtungen:	Keine.
Baulicher Zustand:	Tlw. Instandhaltungsrückstand. Tlw. Modernisierungsbedarf.
Optischer Eindruck:	Schlechter als normal.

Modernisierungen:

Elemente	Jahr
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	2002 Dacheindeckung und Dämmung erneuert.
Fenster und Außentüren	Scheibenglas 1995 erneuert. 2002 Haustür mit Anbau erneuert.
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	
Heizungsanlage	Warmwasserspeicher installiert. 2002 Festbrennstoffofen.
Außenwände (Wärmedämmung)	2010 Einblasdämmung.
Bäder	Ca. 2003 (lt. Aussage) DG-Bad erneuert.
Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2002 Anbau Hauseingang.

### 2.2.2 Nebengebäude

**Doppelgarage mit Geräteraum**, Baujahr 1978, massiv, eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach mit Gaube. Dachboden über Holz-Einschubtreppe erreichbar, Nutzung als Taubenschlag. Metallrolltor. Elektroanschluss. Wasseranschluss. Metallfenster mit Einfachverglasung. Kunststofftüren.

Baulicher Zustand:                      Tlw. Instandhaltungsrückstand.

Modernisierungen:                      Keine.

**Schuppen**, Baujahr 1983, massiv, eingeschossig, nicht unterkellert, Pultdach mit Tonziegelrn. Nutzung als Holzlagerraum. Kunststofftür.

**Gewächshaus**, Stahlrahmen mit Glas.

**Holzgartenhaus**, Baujahr ca. 2010. Gebrauchsfähiger Zustand.

### **2.2.3 Vermietung, Verpachtung und sonstige Erträge**

Leerstand seit ca. 12/2020.

### **2.2.4 Energieausweis**

Nach der Energieeinsparverordnung 2014/2016 (EnEV 2014/2016) besteht für das zu bewertende Gebäude im Verkaufsfall die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises. Zum Zeitpunkt der Bewertung lag noch kein Energieausweis vor.

### **2.3 Außen- und sonstige Anlagen**

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Stromanschluss. Wasseranschluss. Kanalanschluss.
Bodenbefestigungen:	Zuwegung und Hoffläche Betonplatten. Terrasse Naturstein. Gartenwege Plattenbelag.
Andere Anlagen:	Elektrische Außenbeleuchtung. Einfahrtstor aus Holz zwischen Betonpfeilern. Metall- und Holzzaun. Zierteich. 2-stufige Gartentreppe.
Anpflanzungen (Aufwuchs):	Laub- und Nadelgehölze. Zierrasen. Ziergewächse.

## 2.4 Gebäudeberechnungen

Die Berechnungen - entsprechend der DIN 277 von 2005 und der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 - erfolgten nach den durch Aufmaß oder aus der Bauakte ermittelten Maßen. Die ermittelten Maße sind in den Skizzen (s. Anlage) bzw. in den Berechnungen niedergelegt. Hiernach ergibt sich folgendes:

### Überbaute Fläche:

Bezeichnung: Wohnhaus

Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	Überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]
Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	
7,78	8,81			1/1	68,54
					69

Bezeichnung: Anbau

Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	Überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]
Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	
4,00	3,29			1/1	13,16
					13

Bezeichnung: Garage mit Geräteraum

Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	Überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]
Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	
7,53	6,02			1/1	45,33
					45

Bezeichnung: Schuppen

Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	Überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]
Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	
2,86	4,23	2,67	4,08	1/4	11,49
0,50	0,65			- 1/1	-0,33
					11

**Brutto-Grundfläche (BGF):**

Beim Bewertungsobjekt liegen folgende Gebäudearten vor:

Nr.	Anbauart	Geschosse
1.01	freistehend	KG, EG, ausgebauter DG
1.23	freistehend	EG, Flachdach

Für die Bewertung ist die BGF für jede Gebäudeart einzeln zu ermitteln.

Bezeichnung: **Wohnhaus** Gebäudetyp 1.01

Geschoss	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	BGF
	Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	[m <sup>2</sup> ]
KG	7,78	8,81			1/1	68,54
EG	7,78	8,81			1/1	68,54
DG	7,78	8,81			1/1	68,54
						206

Bezeichnung: **Anbau** Gebäudetyp 1.23

Geschoss	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor	BGF
	Traufe [m]	Giebel [m]	Traufe [m]	Giebel [m]	Fläche	[m <sup>2</sup> ]
EG	4,00	3,29			1/1	13,16
						13

**Erläuterungen zur Brutto-Grundfläche:**

Nach der DIN 277/2005 ist die Brutto-Grundfläche die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Die Grundrissebene gliedert sich in drei Bereiche:

Bereich a: Überdeckter und allseitig umschlossener Bereich.

Bereich b: Überdeckter, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossener Bereich.

Bereich c: Nicht überdeckter Bereich.

In der Wertermittlung werden die Bereiche a) und b) zusammengefasst. Die Gebäudeteile, die dem Bereich c) zuzuordnen sind, werden als besondere Bauteile bewertet.

**Wohnfläche:**

Bezeichnung: EG

Raum - Bezeichnung	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor		W/N Fläche [m <sup>2</sup> ]
	Länge [m]	Breite [m]	Länge [m]	Breite [m]	Fläche	Ansatz	
Windfang	3,21	2,87			1/1	1/1	9,21
separates WC	0,97	0,78			1/1	1/1	0,76
	0,25	0,47		0,78	1/2	1/1	0,16
Flur	1,90	0,78			1/1	1/1	1,48
	1,28	0,14			1/1	1/1	0,18
	1,20	2,17			1/1	1/1	2,60
Küche	3,72	3,07			1/1	1/1	11,42
Wohnen	3,35	4,79			1/1	1/1	16,05
Wohnen	3,62	3,30			1/1	1/1	11,95
	0,50	0,21			1/1	- 1/1	-0,11
Terrasse	3,53	1,63			1/1	1/4	1,44
							<u>55</u>

Bezeichnung: DG

Raum - Bezeichnung	Seiten		verkürzte Seiten		Faktor		W/N Fläche [m <sup>2</sup> ]
	Länge [m]	Breite [m]	Länge [m]	Breite [m]	Fläche	Ansatz	
WC + WW-Behälter	4,59	0,71			1/1	1/2	1,63
	4,59	0,11			1/1	1/1	0,50
	2,48	0,53			1/1	1/1	1,31
Flur	2,34	1,62			1/1	1/1	3,79
Bad	2,48	0,59			1/1	1/2	0,73
	2,48	0,83			1/1	1/1	2,06
	2,75	1,60			1/1	1/1	4,40
Schlafen	3,40	0,96			1/1	1/2	1,63
	3,40	3,03			1/1	1/1	10,30
Zimmer	3,68	0,40			1/1	1/2	0,74
	3,68	3,02			1/1	1/1	11,11
Balkon	1,22	2,24			1/1	1/4	0,68
							<u>39</u>

## 2.5 Kennwerte

Überbaute - Flächen - Faktor:

Der Überbaute - Flächen - Faktor (ÜFF) gibt an, wie groß der Anteil ist, der durch Gebäude (Wohnhaus, Garage, Carport, sonstige massive Nebengebäude) überdeckt wird. Er errechnet sich als Quotient aus der Summe der überbauten Fläche / Baulandfläche des Grundstücks.

Überbaute Fläche Gebäude	82	m <sup>2</sup>
Überbaute Fläche Garage	45	m <sup>2</sup>
Überbaute Fläche Carport	nicht vorhanden	
Überbaute Fläche sonst. mas. Nebengebäude	11	m <sup>2</sup>
Summe	138	m <sup>2</sup>
Baulandfläche des Grundstücks	1.078	m <sup>2</sup>
ÜFF	0,13	

Wohnflächenfaktor 1: Wohnfläche zu Baugrundstücksfläche:

Der Wohnflächenfaktor 1 (WFLF1) ist ein Indikator für den Umfang der baulichen Nutzung des Baugrundstücks. Er errechnet sich als Quotient aus Wohnfläche (WFL) Wohngebäudes / Baugrundstücksfläche (BauGrdF).

WFL	94	m <sup>2</sup>
BauGrdF	1.078	m <sup>2</sup>
WFLF1	0,09	

Wohnflächenfaktor 2: Bruttogrundfläche zu Wohnfläche:

Der Wohnflächenfaktor 2 (WFLF2) ist ein Indikator für die Wirtschaftlichkeit der baulichen Nutzung des Wohnhauses. Er errechnet sich als Quotient aus Bruttogrundfläche (BGF) / Wohnfläche (WFL).

BGF	219	m <sup>2</sup>
WFL	94	m <sup>2</sup>
WFLF2	2,33	

## 2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Baumängel und Bauschäden:

- Außenwände	KG: Putz- und Feuchtigkeitsschäden. Leichte Schimmelbildung im Schlafzimmer. Massive Risse im Wandanschluss Anbau an Wohnhaus.
- Dach	-
- Fenster und Außentüren	Fensteranstrich erneuerungsbedürftig.
- Innenwände und -türen	DG: WC-Raum Wandfliesen schadhaft.
- Decken und Treppen	-
- Fußböden	Teppichboden abgenutzt. Bodenfliesen im Windfang tlw. schadhaft. Kellerfußboden schräg.
- Sanitäreinrichtungen	-
- Heizung	-
- Sonstige techn. Ausstattung	Elektrik veraltet. Keine Rauchmelder vorhanden. Es besteht nach Landesbauordnung eine gesetzliche Nachrüstpflicht von Bestandsbauten. Die Frist war bis zum 01.01.2017 gesetzt.
- Besondere Bauteile	Stützmauer an Eingangstreppe mit Putz- und Anstrichschäden. Belag der Terrasse tlw. schadhaft.
- Nebengebäude	Garage mit Geräteraum: Putz- und Feuchtigkeitsschäden innen, tlw. Fassadenbewuchs. Gartenhaus: Anstrich erneuerungsbedürftig, Scheibenglas tlw. schadhaft.
- Außen- und sonstige Anlagen	-

<b>Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen:</b>	Kleinteiliger Grundriss. Gefangene Räume. Tlw. Modernisierungsbedarf, insbesondere Heizungsanlage und WC-Räume.
<b>Abweichende Ertragsverhältnisse:</b>	Keine.
<b>Sonstige Wertbeeinflussungen:</b>	KG tlw. mit Wand- und Bodenfliesen. Dusche im Keller. Belastende und begünstigende Baulasten, siehe Abschnitt 2.1.
<b>Noch zu zahlende Abgaben</b>	Keine.

### **3 Wertermittlung**

#### **3.1 Allgemeines**

##### **3.1.1 Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

##### **3.1.2 Kaufpreissammlung**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses führt eine Kaufpreissammlung. Die Notare sind verpflichtet, von den von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträgen dem Gutachterausschuss eine Abschrift zu übersenden. Diese Abschriften sind die Grundlage für die Kaufpreissammlung, die dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen am Grundstücksmarkt gibt.

##### **3.1.3 Wertermittlungsverfahren**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß § 8 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Es gibt noch andere Verfahren, mit denen Werte ermittelt werden können. Die Aufzählung von Wertermittlungsverfahren in der ImmoWertV ist nicht abschließend. Es ist jedoch durch die Rechtsprechung (Bundesgerichtshof) anerkannt, dass die ImmoWertV anerkannte Grundsätze der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken enthält.

Dies bedeutet für die Wertermittlung, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes in der Regel ein oder mehrere Wertermittlungsverfahren gemäß den Vorschriften der ImmoWertV herangezogen werden sollen. Andere Wertermittlungsverfahren können nach Auffassung der Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht) erst herangezogen werden, wenn ein in der ImmoWertV beschriebenes Verfahren nicht angewandt werden kann, da es nicht zu marktgerechten Ergebnissen führt.

Im Vergleichswertverfahren (§§ 15 u. 16 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen geeigneter Vergleichsobjekte abgeleitet. Die Vergleichsobjekte sollen hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Objekt soweit wie möglich übereinstimmen. Stimmen die Vergleichspreise hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Objekt so weit überein, dass keine wertrelevanten Korrekturen vorzunehmen sind, kann der Vergleichswert im direkten Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Neben dem direkten Vergleichswertverfahren ist auch ein indirektes Vergleichswertverfahren möglich. Bei Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen werden diese durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Dadurch werden die Vergleichspreise indirekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht. Zu den indirekten Vergleichswertverfahren gehört auch die Wertableitung über Bodenrichtwerte (Bodenwert), Immobilienrichtwerte (bebaute Grundstücke) und Vergleichsfaktoren (bebaute Grundstücke) sowie die Verwendung von statistischen Analyseverfahren (Regressionsanalyse).

Das Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV) stellt im Kern auf die Erträge ab, die mit einer Immobilie am Wertermittlungsstichtag über die Restnutzungsdauer marktüblich zu erzielen sind. Mit Erträgen sind hier im Wesentlichen die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von Wohn- und Nutzflächen gemeint, die aufgrund der Objektart, der Lage und der Ausstattung marktüblich erzielbar sind (Rohertrag).

Das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV ist ein Reinertragsverfahren, das zwischen Bodenwert und Bauwert unterscheidet. Diese Unterscheidung ergibt sich aus der Grundüberlegung, dass der Bodenwert einen unendlichen Ertragsfaktor darstellt, während ein Gebäude üblicherweise nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat.

Aufgrund dieser Vorgaben wird der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten gemindert. Der so erhaltene Gebäudereinertrag wird anschließend um die Bodenverzinsung gemindert und mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert. Das Ergebnis ist ein vorläufiger Gebäudeertragswert, der den Anteil des Gebäudes am vorläufigen Ertragswert wiedergibt. Der vorläufige Gebäudeertragswert und der Bodenwert ergeben dann in der Regel den vorläufigen Ertragswert.

Anschließend werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, insbesondere Mängel und Schäden, berücksichtigt. Nach deren Berücksichtigung wird der Ertragswert erhalten.

Das Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV) stellt auf den Substanzwert des zu bewertenden Objektes ab. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Summe der Sachwerte der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (z. B. Aufwuchs) und dem Bodenwert.

Der vorläufige Substanzwert der baulichen Anlagen ergibt sich aus den normalerweise am Wertermittlungsstichtag anfallenden Herstellungskosten (Normalherstellungskosten), die um die Alterswertminderung gekürzt werden. Der vorläufige Sachwert wird an die Marktlage angepasst und um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale korrigiert.

### **3.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Die aufgezeigten Wertermittlungsverfahren stehen gleichrangig nebeneinander. Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalles.

Die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs stellen auf die preisbildenden Mechanismen ab, die sich am Immobilienmarkt etabliert haben. Wenn sich der Markt bei der Preisfindung z. B. am Wert pro Quadratmeter orientiert, ist das Vergleichswertverfahren als übliches Wertermittlungsverfahren im Vordergrund.

Steht für eine Objektart die Ertragserzielung im Hauptinteresse der Marktteilnehmer, so ist das Ertragswertverfahren hauptsächlich anzuwenden (z. B. Mietwohngrundstücke).

Das Sachwertverfahren wird dann zum vorrangigen Verfahren, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht, da eine ertragsorientierte Nutzung der Immobilie vom Markt im Allgemeinen nicht vorgenommen wird (z. B. Einfamilienhausgrundstücke).

Das Ziel der Wertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert ist definitionsgemäß ein Marktwert, so dass mit der Anwendung der Wertermittlungsverfahren gewährleistet sein muss, dass ein Marktbezug vorhanden ist. Bei der Auswahl des Verfahrens kommt es als sonstigen Umstand des Einzelfalles insbesondere darauf an, für welches Verfahren wertermittlungsrelevante Daten herangezogen werden können, mit denen der Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor, ist das Vergleichswertverfahren gegenüber den beiden anderen Verfahren zu bevorzugen, da durch die Auswertung von Kaufpreisen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gezahlt worden sind, das Marktgeschehen und das Verhalten der Marktteilnehmer berücksichtigt werden und der Verkehrswert seiner Definition entsprechend am besten ermittelt werden kann (BGH vom 18.10.2016 – XI ZR 145/14).

Dies gilt insbesondere je genauer die Vergleichsobjekte mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Je weiter sich das Vergleichswertverfahren vom direkten Preisvergleich entfernt, umso geringer ist die Präferenz des Vergleichswertverfahrens einzustufen.

Der Vergleichswert über Vergleichsfaktoren oder eine Regressionsanalyse ist nicht unbedingt als besseres Wertermittlungsergebnis einzustufen als ein marktgerecht ermittelter Ertragswert oder als ein marktangepasster Sachwert.

Für die zu bewertende Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegen Kauffälle vor. Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen Jahr, Lage, Baugrundstücksfläche, Wohnfläche, Alter, Bauweise, Anzahl der Einheiten und Optik können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bereinigt werden.

Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Es kann ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Für die zu bewertende Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser) liegt ein Immobilienrichtwert vor. Das Bewertungsobjekt ist mit dem Immobilienrichtwert vergleichbar. Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen Lage, Baugrundstücksfläche, Wohnfläche, Alter, Bauweise, Anzahl der Einheiten und Optik können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bereinigt werden. Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Es kann ein indirektes Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Das Sachwertverfahren kann ebenfalls durchgeführt werden. Durch die Marktanpassung mit dem Sachwertfaktor, der aufgrund der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wird, wird auch über das Sachwertverfahren ein marktgerechtes Ergebnis erzielt.

Die Ergebnisse der Verfahren stimmen in der Regel in einem engen Toleranzbereich überein. Spezielle Besonderheiten eines Objektes können dazu führen, dass bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen begründete Gewichtungen vorzunehmen sind.

Ein Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt, da die Marktdaten (Mieten und Liegenschaftszinssätze) nur mit einer sehr geringen Genauigkeit vorliegen. Die zusätzliche Anwendung des Ertragswertverfahrens würde nicht zu einer Verbesserung des Ergebnisses des zu ermittelnden Verkehrswertes beitragen.

Innerhalb der Wertermittlungsverfahren werden verschiedene Merkmale berücksichtigt. Diese Merkmale sind zu erläutern und abzuleiten. Einige Merkmale kommen in verschiedenen Verfahren vor. Im Sachwertverfahren werden die meisten dieser Merkmale benötigt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird deshalb mit dem Sachwertverfahren begonnen. Bei den Merkmalen, die gleich zu behandeln sind, wird in den folgenden Wertermittlungsverfahren auf die vorherige Abhandlung hingewiesen.

Die Bodenrichtwerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für den Stichtag 01.01.2021 ermittelt und veröffentlicht wurden lagen am beantragten Stichtag 02.02.2021 noch nicht vor. Die Wertermittlung wird mit den Daten aus dem Jahr 2020 durchgeführt.

Die konjunkturelle Entwicklung vom Jahr 2020 zum Bewertungsstichtag wird nachfolgend bei der Ableitung des Verkehrswertes berücksichtigt.

### 3.3 Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich als Summe aus

- Bodenwert
- + vorläufiger Gebäudesachwert
- + Wert der nutzbaren Außen- und sonstigen Anlagen
- ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

#### 3.3.1 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des § 16 ImmoWertV. Hiernach ist der Bodenwert in der Regel so zu ermitteln, als wenn das Grundstück unbebaut wäre. Bei Grundstücken im Außenbereich und bei einem erheblichen Abweichen der tatsächlichen von der rechtlich zulässigen Nutzung ist die tatsächliche Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Wertermittlung erfolgt in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV). Für den Fall, dass das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann, besteht die Möglichkeit auf andere Verfahren zurückzugreifen.

#### Qualitätsbestimmung

Die Qualität des Grund und Bodens der Bewertungsfläche ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten (rechtlich mögliche Nutzung) und der tatsächlichen Eigenschaften festzustellen.

Die tatsächliche Nutzung kann im Einzelfall zu einer Qualitätsänderung führen.

Da für die Bewertungsfläche kein Bebauungsplan vorhanden ist, die Fläche jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

Planungsrechtlich kann die Fläche nach ihrer tatsächlichen Nutzung bewertet werden (siehe Abschnitt 2.1). Demnach ist das Bewertungsgrundstück in die Teilflächen Bauland und Wegefläche aufzuteilen und jeweils entsprechend dieser Qualitäten zu bewerten. Die jeweiligen Teilflächengrößen ergeben sich unter Berücksichtigung des Zuschnitts zu:

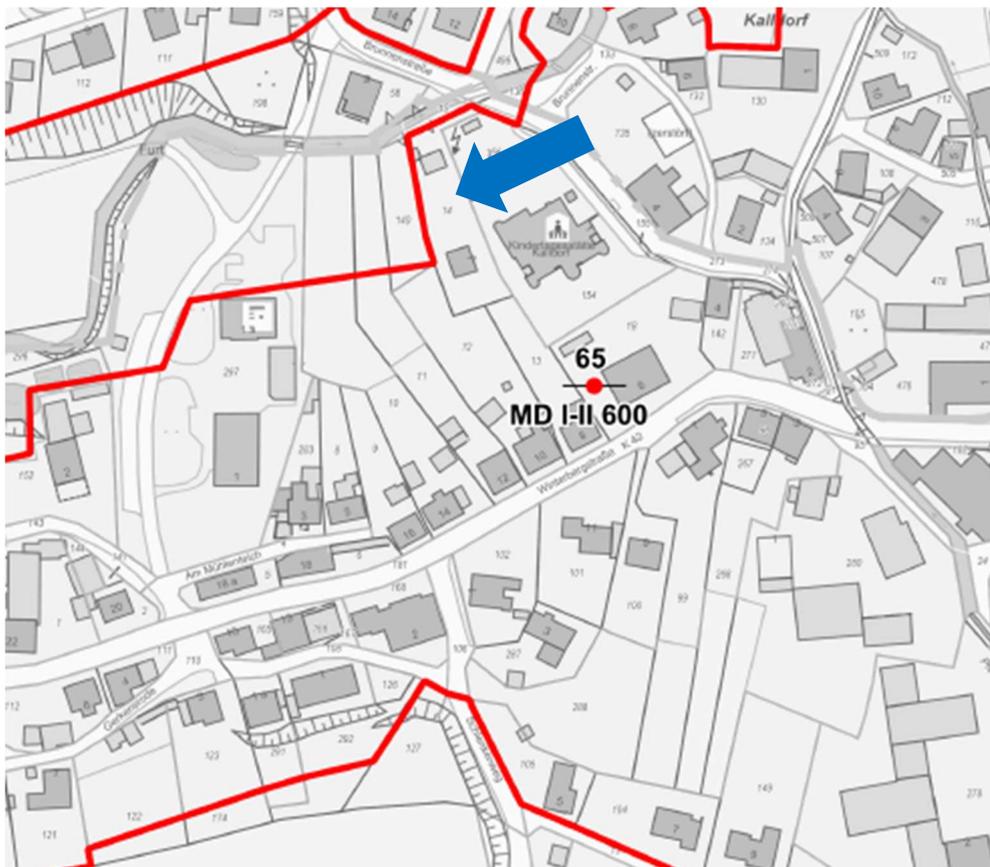
Qualität	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Bauland	1.078
Wegefläche	~ 50
	$\Sigma = 1.128$

## Wertableitung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln. Hierzu wird eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen benötigt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind solche Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (§ 15 ImmoWertV). Soweit die Vergleichsgrundstücke in den Grundstücksmerkmalen vom Bewertungsgrundstück abweichen, sind diese Abweichungen in der Regel mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§ 15 ImmoWertV).

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 16 ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Auch beim Heranziehen von Bodenrichtwerten sind die Abweichungen des Bewertungsgrundstückes gegenüber dem Richtwertgrundstück durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.



Der zum Stichtag 01.01.2020 ermittelte erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert betrug für die Zone, in der die Bewertungsfläche liegt, 65 €/m<sup>2</sup>.

Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück für gemischte Nutzung im Dorfgebiet in individueller Bauweise mit einer ein- oder zweigeschossigen Bebaubarkeit und mit einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup>.

Die Bezugslage ist durch den roten Punkt gekennzeichnet.

Vergleich des Bewertungsgrundstücks, Teilfläche Bauland, mit dem Richtwertgrundstück:

Merkmal	Vergleich	Bemerkung
Lage	o	
Baugrundstücksfläche	-	größer
Zuschnitt	o	
Nutzungsart	o	
Baulücke	o	
Sonstige Beschaffenheit	-	Böschung, Bach

Zeichen	Bedeutung	Folge
+	besser als das Richtwertgrundstück	Zuschlag an den Richtwert
-	schlechter als das Richtwertgrundstück	Abschlag an den Richtwert
o	weder besser noch schlechter	Keine

Unterschiede in den aufgeführten wertbeeinflussenden Merkmalen Lage bis Baulücke können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten bereinigt werden. Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Merkmal	Faktor
Lage	1
Baugrundstücksfläche	0,92
Zuschnitt	1
Nutzungsart	1
Baulücke	1
Gesamtfaktor	0,92
Baugrundstückswert [€/m <sup>2</sup> ]	59,80

Unter sachverständiger Berücksichtigung des Werteeinflusses der sonstigen Beschaffenheit wird der Bodenwert der Teilfläche Bauland zu rd. 55 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Wegefläche sichert die Zuwegung. Aufgrund des Zuschnitts ist eine bauliche Nutzbarkeit nicht gegeben. Die Teilfläche ist notwendige Erschließungsfläche und sichert die Baulandqualität der vorgenannten Teilfläche. Der Bodenwert derartiger Wege- bzw. Erschließungsflächen ist üblicherweise im Bodenwert des begünstigten Grundstücks enthalten.

Somit:

#### Anrechenbare Grundstücksteile

Qualität	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertansatz [€/m <sup>2</sup> ]	Wert [€]
Bauland	1.078	55,00	59.290,-
Weg	50	vorstehend enthalten	
Erschließungsbeitragsfreier Bodenwert			59.290,-

### 3.3.2 Gebäudesachwert

Der Gebäudesachwert wird nach folgendem Schema ermittelt:

Normalherstellungskosten je Bezugseinheit mit Baunebenkosten
x
Bezugseinheit des Gebäudes (z. B. BGF)
=
Herstellungskosten der Gebäudeart
+
Herstellungskosten der besonderen Bauteile, Einrichtungen und sonstigen Vorrichtungen
=
Herstellungskosten des Gebäudes
x
Baupreisindex
=
Herstellungskosten des Gebäudes am Stichtag
-
Alterswertminderung
=
Gebäudesachwert

Erläuterung der Berechnung des Gebäudesachwertes:

Der **Wert für die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Bruttogrundfläche (BGF) pro m<sup>2</sup>** wird je nach der Bauart und der Bauweise nach den Normalherstellungskosten (NHK) aus der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 ermittelt.

Die NHK sind von der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard abhängig. Abweichungen von der Norm der Gebäudeart hinsichtlich der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und der Drenpelhöhe werden durch Korrekturfaktoren berücksichtigt. Ein rechtlich zulässiger Spitzbodenausbau wird ebenfalls durch einen Zuschlagsfaktor eingerechnet.

Die Korrekturfaktoren sind Bestandteil des Sachwertmodells der AGVGA NRW. Setzt sich ein Gebäude aus mehreren Gebäudearten zusammen, so werden die Normalherstellungskosten anteilig für jede Gebäudeart ermittelt und mit der zugehörigen BGF multipliziert.

Der Ausstattungsstandard wird einheitlich angesetzt.

Beim Bewertungsobjekt liegen folgende Gebäudearten vor:

Nr.	Anbauart	Geschosse
1.01	freistehend	KG, EG, ausgebauter DG
1.23	freistehend	EG

Ermittlung des Ausstattungsstandards:

Der Ausstattungsstandard wird über die Gebäudestandardkennzahl (GSK) ermittelt.

Die vorhandene Ausstattung wird in die Standardstufen eingeordnet.

Liegen Ausstattungsmerkmale in verschiedenen Stufen erfolgt die Zuordnung anteilig.

Merkmal	Wäg.- Anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23%		0,5		0,5	
Dach	15%			1		
Außentüren u. Fenster	11%	0,25		0,75		
Innenwände und -türen	11%		0,5	0,5		
Decken u. Treppen	11%		0,5	0,5		
Fußböden	5%		0,75	0,25		
Sanitär	9%		0,5	0,5		
Heizung	9%	0,9	0,1			
Technische Ausstattung	6%		1			
Stufenwertigkeit		0,65	0,72	0,83	1	1,25

Der Wert in der Standardstufe wird mit der Stufenwertigkeit multipliziert und in der unteren Tabelle eingetragen. Anschließend wird der Wägungsanteil mit der Summe der Stufenwertigkeiten multipliziert und als Teilwert von s (ts) in der letzten Spalte vermerkt und zur Summe s aufaddiert.

Rechenvorschrift:

(Merkmal Standardstufe 1) x (Stufenwertigkeit 1) = (Merkmal s1)

(z.B.: Sanitär Stufe 2 und 3: 0,5 x 0,72 = 0,36 und 0,5 x 0,83 = 0,415)

Je Merkmal: Anteil x (s1 + s2 + s3 + s4 + s5) = ts

(z.B.: Sanitär 0,09 x (0,36 + 0,415) = 0,06975)

	Anteil	s1	s2	s3	s4	s5	ts
Außenwände	23%	0	0,36	0	0,5	0	0,1978
Dach	15%	0	0	0,83	0	0	0,1245
Außentüren u. Fenster	11%	0,1625	0	0,6225	0	0	0,08635
Innenwände und -türen	11%	0	0,36	0,415	0	0	0,08525
Decken u. Treppen	11%	0	0,36	0,415	0	0	0,08525
Fußböden	5%	0	0,54	0,2075	0	0	0,037375
Sanitär	9%	0	0,36	0,415	0	0	0,06975
Heizung	9%	0,585	0,072	0	0	0	0,05913
Technische Ausstattung	6%	0	0,72	0	0	0	0,0432
						Summe s =	0,788605

Der Wert s liegt zwischen den Stufenwertigkeiten der Stufe 2 (0,72) und 3 (0,83). Die Gebäudestandardkennzahl (GSK) wird durch Interpolation nach der folgenden Formel errechnet.

$$GSK = a + (s-b) / (c-b)$$

	a	b	c	s	
GSK	2	0,72	3	0,788605	2,62

Die **BGF** ist unter 2.4 Gebäudeberechnungen ermittelt worden.

**Baupreisindex:** Als Baupreisindex wird der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer für Einfamilienhäuser mit dem Basisjahr 2010 verwendet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.

Die **Wertminderung wegen Alters** ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Beurteilungszeitraum. Die Berechnung der Alterswertminderung erfolgt linear.

Der Beurteilungszeitraum entspricht der üblichen Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes. Im Sachwertmodell der AGVGA NRW wird der Beurteilungszeitraum im Allgemeinen auf 80 Jahre festgelegt.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) und dem Alter. Durch Instandsetzungen oder Modernisierungen auf der einen Seite und durch unterlassene Instandsetzung auf der anderen Seite kann sich die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ist vom Umfang der durchgeführten Maßnahmen und vom Alter des Gebäudes abhängig.

Die unterlassene Instandhaltung kann außer über die Restnutzungsdauer auch bei der Art der Wertminderung wegen Alters oder bei der Wertminderung durch Mängel und Schäden mit erfasst werden.

Beim Bewertungsobjekt wird der Instandhaltungszustand bei der Wertminderung von Mängeln und Schäden berücksichtigt.

Die in der Baubeschreibung aufgezeigten Modernisierungen führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer wird mit Hilfe der in der Sachwertrichtlinie und im Sachwertmodell der AGVGA NRW beschriebenen Punktrastermethode ermittelt.

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Objektpunkte</b>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Fenster und Außentüren	2	0
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	-
Heizungsanlage	2	0
Außenwände (Wärmedämmung)	4	2
Bäder	2	0
Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,25
Summe		3,25

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥80	12	21	32	44	56

Bei einem Gebäudealter von 56 Jahren und 3,25 Modernisierungspunkten ergibt sich die Restnutzungsdauer wie folgt:

Alter	Punkte		
	1	3,25	4
55	25	28,75	30
56	24,2	28,1	29,4
60	21	25,5	27

Die Restnutzungsdauer wird sachverständig gerundet zu 25 Jahren ermittelt.

## Berechnung des Gebäudesachwertes

Bewertungstichtag		31.12.2020	
Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	
Baujahr		1964	
Alter in Jahren		56	
Gebäudeart	101		
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	206		
NHK 2010 nach Bauart u. -weise [€/m <sup>2</sup> ]	780		
Wert		160.680 €	
Gebäudeart	123		
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	13		
NHK 2010 nach Bauart u. -weise [€/m <sup>2</sup> ]	1.121		
Wert		14.573 €	
Wert der besonderen Bauteile		15.000 €	
Herstellungskosten des Gebäudes 2010		190.253 €	
Baupreisindex (2010=100%)	128,4%		
Herstellungskosten des Gebäudes am Stichtag		244.285 €	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Restnutzungsdauer in Jahren	25		
Alterswertminderung (Linear)	-69%	- 168.557 €	
Alterswertgeminderter Gebäudewert		75.728 €	
Vorläufiger Gebäudesachwert		<table border="1"><tr><td>75.728 €</td></tr></table>	75.728 €
75.728 €			

### 3.3.3 Wert der Außen- und sonstigen Anlagen

Diese Anlagen (siehe Abschnitt 2.3) werden entsprechend ihrem Zeitwert angesetzt.

Bei den Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist dies der Wert für die Leitungen auf dem Grundstück einschließlich der Anschlussbeiträge für die Versorgungseinrichtungen. Der Kanalanschlussbeitrag ist im Bodenwert enthalten.

Einige Anlagen, hierzu zählen z. B. Stützmauern, die die Grundstücksqualität sichern oder eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen, und übliche Zier- und Nutzgärten, sind im Bodenwert enthalten bzw. werden nicht von jedem potentiellen Käufer berücksichtigt, da sie für ihn nicht nützlich erscheinen.

Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden berücksichtigt.

Beim Bewertungsgrundstück werden keine Anpflanzungen berücksichtigt.

Zeitwert für

Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6.000 €
Bodenbefestigungen	3.500 €
Andere Anlagen	500 €
Anpflanzungen	- €
Mängelfreier Zeitwert der Außen- u. sonstigen Anlagen	10.000 €

### 3.3.4 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Unter **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (§ 8 ImmoWertV) fallen eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Merkmale werden berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Berücksichtigung erfolgt durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise.

Die Wertminderung wegen der in der Baubeschreibung aufgezeigten Baumängel und Bauschäden, erfolgt auf der Grundlage der für ihre Beseitigung erforderlichen Kosten. Sind Baumängel vorhanden, die sich nicht beseitigen lassen, wird die durch sie hervorgerufene Wertminderung nach Erfahrungssätzen berücksichtigt. Der angesetzte Betrag für die Behebung der Mängel und Schäden beinhaltet weder eine Erhöhung der Normalherstellungskosten noch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Bei umfangreichen Mängeln und Schäden ist zu empfehlen, eine vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung fertigen zu lassen.

Die wirtschaftlichen Wertminderungen werden gedanklich über die Frage: „Um wieviel würde aufgrund der beschriebenen Einflüsse die Miete geringer sein als bei einem unbeeinträchtigten Objekt?“, betrachtet und hinsichtlich des Werteinflusses angesetzt.

Sonstige Wertbeeinflussungen werden über mathematische Modelle (Wohnrecht, Nießbrauch), empirische Modelle (Wegerecht, Leitungsrecht) oder Kostenschätzungen (Rückbaukosten bei Schwarzbauten) in ihrem Werteinfluss (Marktanpassung) berücksichtigt.

Die marktgerechte Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden somit im Wesentlichen nach Erfahrungssätzen sachverständig geschätzt.

### **Werteinfluss durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Gemäß den beschriebenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Abschnitt 2.6) wird der Werteinfluss wie folgt ermittelt:

Baumängel und Bauschäden	- 7.000 €
Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen	- 7.600 €
Abweichende Ertragsverhältnisse	- €
Sonstige Wertbeeinflussungen, soweit nicht bereits berücksichtigt	- €
Noch zu zahlende Abgaben	- €
<hr/>	
Summe:	- 14.600 €

### 3.3.5 Berechnung des marktangepassten Sachwertes

Bildung des vorläufigen Sachwertes:

Wohnhaus	75.728 €
Zeitwert der Nebengebäude (mängelfrei)	8.000 €
Zeitwert der Außen- u. sonst. Anlagen (mängelfrei)	10.000 €
Wert der baulichen Anlagen	93.728 €
Anrechenbarer Bodenwert	59.290 €
Vorläufiger Sachwert	153.018 €

Berechnung des Sachwertfaktors:

Gemeinde	Lagewert	SWF-RW
Augustdorf	130	91,3%
Bad Salzuflen	210	95,7%
Barntrup	75	85,0%
Blomberg	85	87,4%
Detmold	200	96,8%
Dörentrup	65	89,5%
Extertal	50	85,1%
Horn-Bad Meinberg	90	90,6%
Kalletal	75	82,3%
Lage	130	94,3%
Lemgo	160	94,9%
Leopoldshöhe	140	102,3%
Lügde	75	79,0%
Oerlinghausen	210	99,5%
Schieder-Schwalenberg	55	86,4%
Schlangen	160	92,8%

SWF - RW= Sachwertfaktor (Richtwert für die Stadt / Gemeinde)

#### Lagewert:

Der Lagewert ist der auf die Lage des Bewertungsobjektes abgestellte Lagewert des Bodenrichtwertes. Der Lagewert des Bodenrichtwertes ist in der Beschreibung des Bodenrichtwertes im Geodatenportal des Kreises Lippe und in BORIS.NRW angegeben. Im Geodatenportal ist auch eine Lagewertkarte vorhanden. Der Lagewert bezieht sich beim Bauland auf die Wohnlage.

Die Bodenrichtwerte sind auf eine bestimmte Lage innerhalb der Zone bezogen. In BORIS.NRW ist die Bezugslage durch die Position des Wertes gekennzeichnet, im Geodatenportal des Kreises Lippe durch einen Punkt innerhalb der Darstellung des Wertes.

Ausgehend von dieser Bezugslage, ist die Lage des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95.

Für das Bewertungsgrundstück:

Lagewert des Bodenrichtwertes	64
Lageanpassungsfaktor	1,0
Lagewert des Bewertungsgrundstücks =	64

<b>Merkmal</b>	<b>Normwert</b>	<b>Korrekturwert</b>
Lagewert	s.o.	-0,0208
Baugrundstücksfläche [1 m <sup>2</sup> ]	650	-0,0106
Baujahr [1 Jahr]	1975	-0,2545
Wohnfläche [1 m <sup>2</sup> ]	150	-0,0775
Anzahl der Einheiten	1	-3,8162
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	-3,9369
KG-Anteil [%]	100	-0,0365
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	0,0391
Anzahl der Vollgeschosse	1	3,3116

<b>Bauweise</b>	<b>Korrekturwert</b>
freistehend	0,0
Doppel- und Reihenendhaus	2,356
Reihenmittelhaus	10,0781

<b>Optik</b>	<b>Optischer Eindruck</b>	<b>Korrekturwert</b>
3	vernachlässigt	-6,494
4	schlechter als normal ansprechend	-3,3744
5	normal ansprechend	0,0
6	besser als normal ansprechend	3,5537
7	gut	8,4853
8	gut bis anspruchsvoll	13,8981

GKZ = Gebäudestandardkennzahl nach Sachwertmodell (s. o.)

SWF = Sachwertfaktor

<b>Merkmale</b>	<b>Norm-objekt</b>	<b>Objekt-wert</b>	<b>Differenz</b>	<b>Korrektur-wert</b>	<b>Rechen-werte</b>
Gemeinde	Kalletal	Kalletal			82,3
Bauweise	1	1		0	0
Optik	5	4		-3,3744	-3,3744
Lagewert	75	64	-11	-0,0208	0,2288
Baugrundstücksfläche [1 m <sup>2</sup> ]	650	1078	428	-0,0106	-4,5368
Baujahr [1 Jahr]	1975	1964	-11	-0,2545	2,7995
Wohnfläche [1 m <sup>2</sup> ]	150	94	-56	-0,0775	4,34
Anzahl der Einheiten	1	1	0	-3,8162	0
Ausstattungsstandard (GKZ)	2,7	2,62	-0,08	-3,9369	0,314952
KG-Anteil [%]	100	84	-16	-0,0365	0,584
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	84	-16	0,0391	-0,6256
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0	3,3116	0
Summe [%]					82,030452
<b>Sachwertfaktor (SWF)</b>					<b>0,820</b>

Ermittlung des marktangepassten Sachwertes:		
Vorläufiger Sachwert	153.018 €	
Sachwertfaktor	0,820	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	125.475 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 14.600 €	
Bodenwert selbständiger Grundstücksteile	- €	
Marktangepasster Sachwert	<table border="1"><tr><td>110.875 €</td></tr></table>	110.875 €
110.875 €		

Der marktangepasste Sachwert ergibt sich zu 110.000 €.

### **3.4 Vergleichswertverfahren**

#### **3.4.1 Ermittlung des Vergleichswertes über den Immobilienrichtwert**

Immobilienrichtwerte sind lagetypische Werte. Sie werden aus Kaufpreisen abgeleitet und beziehen sich auf eine bestimmte Norm. Die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sind wie folgt normiert:

- m<sup>2</sup> – Wohnfläche
- ohne Garage oder andere Nebengebäude
- mängelfrei
- inklusive erschließungsbeitragsfreier Bodenwert zugehöriger (anrechenbarer) Grundstücksteile
- ohne Bodenwert selbständig verwertbare Grundstücksteile
- Lagewert (Bodenrichtwert x Lage in der Zone) gem. Definition
- Baugrundstücksgröße 650 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>
- Alter 45 Jahre
- Bauweise: freistehendes Haus
- Optik normal ansprechend
- Einheiten 1 (Einfamilienhaus)

Abweichungen in den Merkmalen von der Norm sind durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Die Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.



Der zum Stichtag 01.01.2020 ermittelte Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WFL). Er bezieht sich auf einen Lagewert von 55.

Vergleich des Bewertungsobjekts mit dem Richtwertobjekt:

**Immobilienrichtwert**

**1.050 €/m<sup>2</sup> WFL**

Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten
Lagewert	55	81,3	64	83,3
Baugrundstücksfläche	650	100	1078	107,1
Wohnfläche	150	100	94	119,0
Alter	45	100	56	96,4
Bauweise	1	100	1	100,0
Optik	5	100	4	91,6
Einheiten	1	100	1	100,0

Gesamtumrechnungskoeffizient	83,3 / 81,3 * 107,1 / 100 * 119,0 / 100 * 96,4 / 100 * 100 / 100 * 91,6 / 100 * 100 / 100	1,1531
------------------------------	---	--------

Umgerechneter Immobilienrichtwert      1.050 \* 1,1531      **1.210,76 €/m<sup>2</sup>**

**Vergleichswert [€/m<sup>2</sup>]**      **1.211**

Somit:

Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WF]	1.211
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	94
Zwischenwert	113.834
Mängelfreier Zeitwert der Nebengebäude	8.000
Vorläufiger Vergleichswert	121.834
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 14.600 €
Selbständige Grundstücksteile	- €
Vergleichswert	<u>107.234</u>

Der mängelfreie Zeitwert der Nebengebäude ist aus dem Sachwertverfahren übernommen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben im Vergleichswertverfahren denselben Werteeinfluss wie im Sachwertverfahren (s. o.).

Der Vergleichswert über den Immobilienrichtwert ergibt sich zu 105.000 €.

### 3.4.2 Ermittlung des Vergleichswertes über Kaufpreise und Umrechnungskoeffizienten

Aus der näheren Umgebung (Gemarkung Kalldorf) liegen folgende, insbesondere hinsichtlich der Bauweise (Baujahr 1950 – 1995) mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbare Kauffälle vor.

#### Kauffälle

Jahr	Lagewert	BauGrd [m <sup>2</sup> ]	WFL [m <sup>2</sup> ]	Alter [Jahre]	Bauweise	Optik	Einheiten	Kaufp [€/m <sup>2</sup> ]
2015	60	563	130	21	1	6	1	846,15
2017	64	913	165	39	1	6	2	757,58
2017	0	945	155	65	1	4	1	612,90
2018	64	971	130	55	1	4	1	846,15
2019	0	1158	180	67	1	5	1	722,22
2020	64	1317	120	46	1	5	1	1.800,00
2020	64	742	160	45	1	5	2	1.250,00
2020	64	875	200	42	1	6	2	1.500,00

#### Bewertungsobjekt

Jahr	Lagewert	BauGrd [m <sup>2</sup> ]	WFL [m <sup>2</sup> ]	Alter [Jahre]	Bauweise	Optik	Einheiten
2020	64	1078	94	56	1	4	1

#### Umrechnungskoeffizienten

##### Bewertungsobjekt

Jahr	Lagewert	BauGrd	WFL	Alter	Bauweise	Optik	Einheiten
100	83,3	107,1	119	96,4	100	91,6	100

#### Kauffälle

Jahr	Lagewert	BauGrd	WFL	Alter	Bauweise	Optik	Einheiten	ang Kaufp [€/m <sup>2</sup> ]
72	82,4	97,7	106,5	110,5	100	111	100	1.047,64
86	83,3	105,1	95,4	102,3	100	111	96,1	906,08
86	68,6	105,6	98,4	94,1	100	91,6	100	<del>1.087,37</del>
91	83,3	105,9	106,5	96,7	100	91,6	100	1.047,48
100	68,6	107,7	90,9	93,6	100	100	100	<del>1.077,07</del>
100	83,3	108,1	109,8	99,6	100	100	100	1.713,54
100	83,3	102,1	96,9	100	100	100	96,1	1.479,61
100	83,3	104,6	85,3	101,1	100	111	96,1	1.754,37

Mittelwert ohne nicht wertbarer ang Kaufp = 1.324,79

**BauGrd** = Baugrundstücksfläche

**WFL** = Wohnfläche

**Kaufp** = *mängelfreier* Kaufpreis ohne Nebengebäude

**ang Kaufp** = auf das Bewertungsobjekt angepasster *mängelfreier* Kaufpreis ohne Nebengebäude

Der **ang Kaufp** errechnet sich wie folgt:

Kaufp x Jahr des Bewertungsgrundstücks / Jahr des Kaufpreises x Lagewert des Bewertungsgrundstücks / Lagewert des Kaufpreises x Baugrundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks / Baugrundstücksfläche des Kaufpreises x WFL des Bewertungsgrundstücks / WFL des Kaufpreises x Alter des Bewertungsgrundstücks / Alter des Kaufpreises x Bauweise des Bewertungsgrundstücks / Bauweise des Kaufpreises x Optik des Bewertungsgrundstücks / Optik des Kaufpreises x Einheiten des Bewertungsgrundstücks / Einheiten des Kaufpreises.

Die gestrichenen Vergleichspreise können für die Wertermittlung nicht herangezogen werden, da der Kaufpreis aus der Stichprobe herausfällt. Dieses kann darauf zurückzuführen sein, dass beim Kauf der Kaufpreis durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse im Sinne von § 7 ImmoWertV beeinflusst worden ist. Der Kaufpreis erfährt jeweils eine so große Anpassung, dass er als nicht dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmend einzustufen ist.

Der Mittelwert ohne Berücksichtigung der gestrichenen Werte, als relativer vorläufiger Vergleichswert, beträgt rd. 1.325 €/m<sup>2</sup> WFL.

Relativer vorläufiger Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> WFL]	1.325
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	94
Zwischenwert	124.550 €
Mängelfreier Zeitwert der Nebengebäude	8.000 €
Vorläufiger Vergleichswert	132.550 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-14.600 €
Selbständige Grundstücksteile	- €
Vergleichswert	<u>117.950 €</u>

Der mängelfreie Zeitwert der Nebengebäude ist aus dem Sachwertverfahren übernommen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben im Vergleichswertverfahren denselben Werteeinfluss wie im Sachwertverfahren (s. o.).

Der Vergleichswert aus Kaufpreisen und Umrechnungskoeffizienten ergibt sich zu 120.000 €.

#### **4 Bildung des Verkehrswertes**

Der marktangepasste Sachwert beträgt gerundet 110.000 €.

Auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens über den Immobilienrichtwert ergibt sich ein Wert von 105.000 €.

Der Vergleichswert ergibt sich aus Kaufpreisen und Umrechnungskoeffizienten zu 120.000 €.

Die Ergebnisse aus den angewandten Wertermittlungsverfahren stimmen gut überein bzw. bestätigen sich.

Die Wertermittlung wurde mit den Daten aus dem Jahr 2020 durchgeführt, da die Bodenrichtwerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für den Stichtag 01.01.2021 ermittelt und veröffentlicht wurden am Stichtag 02.02.2021 noch nicht vorlagen.

Die konjunkturelle Entwicklung vom Jahr 2020 zum Bewertungsstichtag ist bei der Ableitung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert zum Stichtag 02.02.2021 wird ermittelt zu:

120.000 €

Die unten aufgeführten Mitglieder des Gutachterausschusses erklären:

Das Gutachten haben wir gewissenhaft und unparteiisch erstellt.

Über die im Zusammenhang mit dem Gutachten bekannt gewordenen Angelegenheiten sind wir zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Bei der Bestellung zu Mitgliedern des Gutachterausschusses durch die Bezirksregierung in Detmold sind wir gemäß § 2 (8) Gutachterausschussverordnung auf unsere Pflichten hingewiesen worden.

gez.

[REDACTED]

gez.

[REDACTED]

gez.

[REDACTED]

Ausgefertigt am 04.12.2023

KREIS LIPPE

Der Landrat

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Im Auftrag

[REDACTED]  
[REDACTED]