



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

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



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

AZ Gericht 021 K 6/25
Datum 14.08.2025
Register 2025/0830
THEODOR-HEUSS-STRASSE 10 /
OERLINGHAUSEN - WOHNUNG 21

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie weniger Anlagen (Verträge, Schriftverkehr pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 05231/768-1) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold einsehen.

Verkehrswertgutachten

Zweck des Gutachtens

Allgemeine Wertfeststellung

in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Gegenstand

Amtsgericht
Wohneigentumsgrundbuch von
Blatt

Detmold
Oerlinghausen
93

über ein bebautes Grundstück
in

Oerlinghausen
Südstadt
Theodor-Heuss-Straße 10

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

28. Juli 2025

Verkehrswert

115.000 €



Gliederung

1.0 Auftrag

1.1 Ortsbesichtigung

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

2.3 Eigentümer

2.4 Grundstück

2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

2.6 Infrastruktur

3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Merkmale des Grund und Bodens

3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4 Merkmale der Außenanlagen

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3 Sachwert der Außenanlagen

4.4 Sachwert Anlagen

4.5 Ertragswert

4.6 Vergleichswert

4.7 Verkehrswert

4.8 Begründung des Verkehrswertes

4.9 Definition des Verkehrswertes

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

4.11 Bearbeitungsunterlagen

4.12 Umfang

5.0 Erläuterungen

5.1 Zur Wertermittlung des Bodenwertes

5.2 Zur Wertermittlung der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

5.3 Zur Wertermittlung der Außenanlagen

5.4 Zur Wertermittlung des Sachwertes

5.5 Zur Wertermittlung des Ertragswertes

5.6 Zur Wertermittlung des Vergleichswertes

6.0 Anlagen

6.1 Bilder

6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

6.3 Auszug 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

Entfällt



1.0 Auftrag

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

Auftrag vom	12.05.2025
-------------	------------

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	28.07.2025
-------	------------

Anwesende	Ein Bekannter von Herrn Herr Murschall
-----------	---

Besichtigung	Ich konnte das Sondereigentum und große Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigen
--------------	---



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Theodor-Heuss-Str. 10
Gemeinde/Stadt	Oerlinghausen

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von	Oerlinghausen
Blatt	93
BV-Nr.	1 und zu 1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch
Lfd.Nr. 4

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Wohnungsgrundbuch von	Oerlinghausen
Grundbuchblatt	93
Miteigentumsanteil am Grundstück	6,34201/1.000
Lfd. Nr. im BV	1 und zu 1
Gemarkung	Oerlinghausen
Flur	8
Flurstück	1151
Lage	Sennestraße 1, 3, 5, 7, 9 Stukenbrocker Weg 1, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 Theodor-Heuss-Straße 4, 6, 8, 8a, 10, 12
Gesamtgröße	11.573 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild

Das Grundstück befindet sich im gedachten und geplanten Zentrum der Oerlinghausen Südstadt. Das Einzelhandels-Konzept ist völlig gescheitert. Mittlerweile werden Flächen als Wohnungen umgenutzt.

Die Anlage ist in die Jahre gekommen und wurde eher mäßig instandgehalten. Allerdings liegt sie ziemlich zentral.

Die Umgebung ist eindeutig gemischt genutzt (Schule, Kirchengemeinde, Tankstelle, Gewerbe, Wohnen).

Entfernungen vom Grundstück:	etwa
der Ortskern von Oerlinghausen (Rathaus)	2,9 km
eine Apotheke in der Südstadt	0,5 km
eine Apotheke in Lipperreihe	2,5 km
eine Kindertagesstätte	0,3 km
ein Verbrauchermarkt	0,2 km
eine Grundschule	0,1 km
ein Gymnasium	3,3 km
eine Bushaltestelle	0,2 km
der Bahnhof in Schloß Holte	6,1 km
der Bahnhof in Asemissen	5,4 km
die A33 Auffahrt Schloß Holte-Stukenbrock	4,4 km

Vor- und Nachteile der Lage

Ruhige und eingeschränkt begehrte Wohnlage,
gute Reputation für die Südstadt, eingeschränkt für die Anlage,
gutes bis sehr gutes Infrastrukturangebot,
Bushaltestelle sehr gut erreichbar,
gute ÖPNV-Anbindung,
sehr gute Fernstraßenanbindung

Besondere Bodenverhältnisse

Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von
üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus.
Besonderheiten sind mir nicht bekannt.

Entwicklungsfähigkeit

Baureifes Land

Straße

Üblich ausgebaute Anliegerstraßen
mit Gehweg



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Oerlinghausen jeweils zum 31.12:		
	2022	17.238	
	2017	17.530	
	2012	16.654	
	2007	17.466	
	2002	17.655	
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte		
	Rang 126 in NRW von 396	je Einwohner	24.865 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn Bushaltestelle sehr gut erreichbar		
Straßenanbindung	Die Autobahn A33 ist in etwa 5 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Asemissen Regionalverbindungen nach Bielefeld, Lemgo sowie Detmold/Altenbeken		
Nächste Großstadt	Bielefeld		
Kindertagesstätte	In der Nachbarschaft		
Schulen	Grundschule in der Nachbarschaft sonst in Oerlinghausen oder in Bielefeld		
Einkaufsmöglichkeit	In der Nachbarschaft oder in Bielefeld		
Medizinische Versorgung	In Oerlinghausen oder in Bielefeld		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	01/03.2a Heinrich-Drake-Platz
Gültig ab	11.03.1997
Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet
Maß der baulichen Nutzung	GFZ von max. 3,0
Bauweise	Geschlossen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Zulässige Nutzung	Regelt §7 BauNVO in Verbindung mit §34 BauGB: (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. (2) Zulässig sind 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.
Tatsächliche Nutzung	Gewerbe, Speisewirtschaften, Verkaufsflächen Wohnen, Großgarage



Grundstücksart	Durch öffentliche Straßen dreiseitig eingefasst
Zuschnitt	Polygonal
Max. Länge	Etwa 102 Meter, maximal
Max. Tiefe	Etwa 162 Meter, maximal
Höhendifferenz	Etwa 8 Meter
Höhenlage NHN	Etwa 165 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Fernwärme
Entwässerung	Öffentlicher Kanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen nicht mehr an
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen nicht mehr an
Baulasten	Es liegen keine Baulasten vor
Grundbucheintragungen Herrschende Rechte	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen nicht vor
Dienende Rechte in Abt. II	Es liegen verschiedene Eintragungen vor: Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Anlegung und Unterhaltung von Fernheizanlagen) für die Stadtgemeinde Oerlinghausen ... eingetragen am 17.11.1966. Lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Anlegung von Böschungen und Kanalrecht) für die Stadtgemeinde Oerlinghausen ... eingetragen am 17.11.1966. Lfd. Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk



*Hinweis Im Wertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung
bleiben Eintragungen in Abt. II ohne Berücksichtigung,
da nicht absehbar ist, welche Rechte im Verfahren
bestehen bleiben und welche untergehen.
Allerdings haben diese Eintragungen allgemein keinen
wesentlichen Werteeinfluss.*

Beiträge für Hausanschlüsse

Wasser	Als bezahlt unterstellt
Strom	Als bezahlt unterstellt
Fernwärme	Als bezahlt unterstellt

Immissionen

Waren am Ortstermin nicht wesentlich feststellbar

Bindungen

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

Altlasten

Bodenverunreinigungen

Sind nicht bekannt. Am Ortstermin habe ich
keine weiteren Verdachtsanhaltspunkte gewinnen können

Schmutzwasserkanaldichtigkeit

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



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Wohnung 21

Theodor-Heuss-Straße 10, 1. Obergeschoss

Baujahr	Errichtung	1967
Nutzung/Zweckbestimmung	82 Wohnungen und Gewerbeeinheiten	
Bauweise		
Kellerausführung	Vollkeller	
Vollgeschosse	Erd- und zwei Obergeschosse	
Dachgeschoss	Entfällt	
Konstruktion	Massivbau	
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton unterstellt	
Tragende Wände		
des Kellergeschosses	Betonfertigteile erkennbar	
der Obergeschosse	Betonfertigteile erkennbar	
Nicht tragende Wände		
des Kellergeschosses	Kalksandstein unterstellt	
der Obergeschosse	Trockenbaukonstruktionen und Leichtmauerwerk unterstellt	
Feuchtigkeitssperren		
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt	
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Drainage	Keine sichere Aussage möglich	



Dachausführung

Dachform	Flachdach
Konstruktion	Stahlbeton mit Holzunterkonstruktion
Dachhaut	Abdichtung, vor etwa 25 Jahren saniert
Entwässerung	Soweit erkennbar innenliegend
Dämmung	Vor etwa 25 Jahren saniert

Treppen

Konstruktion	Stahlbeton
Belag	Stahl
Geländer	Natursteinfliesen
	Stahl

Decken

über Kellergeschoss	Stahlbetonplatte
über Erdgeschoss	Stahlbetonplatte
über Obergeschosse	Stahlbetonplatte

Fenster/Außentüren

Rahmen/Flügel im Wohnbereich	Kunststoff-Profile aus der Bauzeit mit Verglasung, bauzeittypisch gestaltet
---------------------------------	--

Rollläden/Sonnenschutz

Rollläden aus Kunststoffpanzer
in bauzeittypischer Ausgestaltung,
Handbetrieb

Fassade

Sandwich-Betontafeln mit Kerndämmung aus der Bauzeit

Innenwandbekleidungen

im Nutzbereich	Im Wesentlichen Farbbeschichtung
im Wohnbereich	Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten
im Bad/Toilette	Wandfliesen, mittelformatig um 2010 saniert

Deckenbekleidungen

im Nutzbereich	Im Wesentlichen Farbbeschichtung
im Wohnbereich	Innenputz mit Farbbeschichtungen, Tapeten



Dachbekleidungen im Wohnbereich	Innenputz mit Farbbeschichtungen, Tapeten
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich	Verbundestrich unterstellt Schwimmender Estrich teilweise mit Fliesen sanierte Standardfußböden aus 2010 Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen
in den Bädern und Toiletten	
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Im Wesentlichen Metalltüren Sanierte Holzwerkstofftüren aus 2010 in Holzwerkstoffzargen teilweise Ganzglas-Schiebetüren
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Gusseisen unterstellt Kunststoff unterstellt
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Energiemix der Stadtwerke Wärmeübertragungsstation im Keller Im Wesentlichen Fertigradiatoren Wahrscheinlich Stahlrohre Bauzeittypische Ausführung erkennbar
Bäder und Toiletten	Standardgrößen von Bädern zur Bauzeit, kleineres innenliegendes Bad
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Dezentral Kupfer unterstellt Bauzeittypische Ausführung erkennbar Standardausstattungen zur Sanierungszeit 2010 Standardausstattungen zur Sanierungszeit 2010



Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung

Automatensicherungen

übliche Anzahl von Stromkreisen zur Sanierungszeit
geschätzt um 1995

Standardausstattungen zur Sanierungszeit

Brennstellen

Standardausstattungen zur Sanierungszeit

Steckdosen

Standardausstattungen zur Sanierungszeit

Telekommunikation

Standardausstattungen zur Sanierungszeit

Schwachstrom

Standardausstattungen zur Sanierungszeit

Wertverbesserungen

Sanierungen im Sondereigentum

Zurückhaltende Instandhaltungen im Gemeinschaftseigentum

Vermietung

Bezeichnung **Wohnung 21**

Lage Theodor-Heuss-Straße 10 im 1.Obergeschoss

Mieter Eigennutzung

Fläche laut Gutachten 80,00

laut Auftraggeber

79,50

Mietbeginn Nicht relevant

Mietdauer Nicht relevant

Verlängerungsregelung Nicht relevant

Kündigung Nicht relevant

Indexierung Nicht relevant

Tatsächliche Miete Nicht relevant

je m² WF Nicht relevant

Ortsübliche Vergleichsmiete 6,70 €

je m² WF 536,00 €

maximale Marktmiete 8,00 €

je m² WF 640,00 €

Miete laut SV 8,00 €

je m² WF 640,00 €

Sanierungsbedarf

-> Kontrolle und Beseitigung von kleineren Schäden

-> Brandmelder, Überprüfung empfohlen

-> Energetische weitere Sanierung des Sondereigentums

-> Energetische weitere Sanierung des Gemeinschaftseigentums

Sanierungen

Im Sondereigentum

Innenausbau

2010

Bad

2010



Baulicher Zustand	Ausreichend bis befriedigend, bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer der tatsächliche Zustand ist besser als der optische Eindruck
Energieausweis	Liegt vor: 108 kW/m ² Jahr
Nicht erfasste Bauteile	Balkone
Besondere Betriebseinrichtungen	Entfällt
Raumaufteilung Wohnung	Diele Küche Wohnraum Zwei Schlafzimmer Balkon
Abstellraum	Bad, innenliegend 1 Kellerraum im UG
Sondernutzungsrecht	Nicht Gegenstand der Bewertung
WEG Hausverwaltung	Immobilienagent Bielefeld e.K. Alfred-Bozi-Str. 10-11 33602 Bielefeld
Instandhaltungsrücklage	Mir liegt dazu keine Information vor
Barrierefreiheit	Die Türbreiten und das Bad sowie geforderte Bewegungsflächen müssen ggf. nachgerüstet werden. Ob und wie das möglich ist, ist eher unwahrscheinlich. Insbesondere der Zugang ist definitiv nicht barrierefrei.



3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt hier

Baumängel/Bauschäden

-> Diverse Mängel am Gemeinschafts- und Sondereigentum
-> Instandhaltungsmängel

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Es liegen keine Baulasten vor

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV,
weitere Informationen liegen nicht vor

Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Recht zur Anlegung und Unterhaltung von Fernheizanlagen)
Lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Recht zur Anlegung von Böschungen und Kanalrecht)
Lfd. Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk
*Im Wertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung
bleiben Eintragungen in Abt. II ohne Berücksichtigung,
da nicht absehbar ist, welche Rechte im Verfahren
bestehen bleiben und welche untergehen.
Allerdings haben diese Eintragungen allgemein keinen
wesentlichen Werteinfluss.*

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Die Anlage verfügt nicht über die beste Reputation



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom
	Wasser
	Fernwärmeanschluss
Kanäle	Kanalanschlüsse vorhanden
Hofbefestigungen	Betonpflaster aus der Bauzeit
Grundstückseinfriedung	Einfach
Gartenanlagen	Einfach



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2025
			Wohngebiet	240,00 €
			Lagewert	228,00 €

Ausgangswert		240,00 €
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €
Zwischenwert		240,00 €

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		240,00 €

Geschätzter Bodenwert	
Bauland	240,00 €

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	1151	11.573	240,00 €	2.777.520 €
Summe		11.573		2.777.520 €
Miteigentumsanteil am Grundstück 6,34201/1.000		73,4		17.615 €
Gesamtsumme Bodenwert		73,4	gerundet	17.600 €
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	73,4	gerundet	17.600 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Ich habe keine Modifikationen vorgenommen.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

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

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Diverse Mängel am Gemeinschafts- und Sondereigentum

	Wohnfläche	80,00	
	anteilig geschätzter Aufwand je m ² WF	-25,0 €	
	gerundeter Markteinfluss		-2.000 €
Instandhaltungsmängel	Wohnfläche	80,00	
	anteilig geschätzter Aufwand je m ² WF	-60,0 €	
	gerundeter Markteinfluss		-4.800 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

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

4.2.4 Bodenverunreinigungen

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

4.2.5 Bodenschätze

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

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Es liegen keine Baulasten vor	Bewertung	0 €
-------------------------------	-----------	-----

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

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

Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Recht zur Anlegung und Unterhaltung von Fernheizanlagen)

Lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Recht zur Anlegung von Böschungen und Kanalrecht)

Lfd. Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk

*Im Wertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung
bleiben Eintragungen in Abt. II ohne Berücksichtigung,
da nicht absehbar ist, welche Rechte im Verfahren
bestehen bleiben und welche untergehen.*

Allerdings haben diese Eintragungen allgemein keinen wesentlichen Werteeinfluss.	Bewertung	0 €
---	-----------	-----



Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge

Bewertung

0 €

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Die Anlage verfügt nicht über die beste Reputation

Ertragswert ohne BoG's 122.600 €

geschätzter Markteinfluss -5,00%

gerundeter Markteinfluss -6.100 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-12.900 €

4.3 Außenanlagen

		Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	anteilig	100 €
Elektroanschluss	anteilig	100 €
Fernwärmeanschluss	anteilig	200 €
Entwässerungsanlagen	anteilig	100 €
Pflasterflächen	anteilig	200 €
Gartenanlagen	anteilig	0 €
Außenanlagen	Zeitwert	gerundet 700 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1967	
Fiktives Baujahr	1971	
Tatsächliches Alter	58	
Fiktives Alter	54	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	26	
Stichtag der Wertermittlung	28.07.2025	
Index auf Basis 2010	188,70	Statistisches Bundesamt für Wohngebäude II/2025 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	Nutzfläche	m ²	Einzelwert	Wert
Haupthaus		80,00	1.250 €	100.000 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				100.000 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	28.7.2025		1,8870	188.700 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	188.700 €
Alterswertminderung	linear		-67,5%	-127.400 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile	anteilig		s. Aufstellung	4.000 €
Nebengebäude/Sondernutzungsrecht			Nicht Gegenstand der Bewertung	0 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Entfällt	0 €
Außenanlagen			anteilig	700 €
Vorläufiger Sachwert	der bauliche Anlagen		Summe, gerundet	66.000 €
	des Bodenwerts		siehe unter 4.1	17.600 €
Vorläufiger Sachwert				83.600 €
Sachwertfaktor			0,0%	0 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	83.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe unter 4.2	-12.900 €
Selbständige Grundstücksteile			siehe unter 4.1	0 €
Sachwert			gerundet	71.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Gebäudestandard

nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnung 21

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		2,00	23,0%	0,4600
Dach		2,00	15,0%	0,3000
Fenster und Außentüren		2,00	11,0%	0,2200
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		3,00	11,0%	0,3300
Fußböden		3,00	5,0%	0,1500
Sanitäreinrichtungen		3,00	9,0%	0,2700
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		2,50	6,0%	0,1500
Summe			100,0%	2,4800

Hinweise

Keine



Modernisierungsgrad

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leistungssysteme	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	3,0

Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV	0,9033
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,9263
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,2505

Hinweise

Keine



Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag	28.07.2025
Baujahr	1967
	Wohnhaus
Baujahr gewichtet	1967
Nutzungsdauer	80 Jahre
Alter gewichtet	58 Jahre
Relatives Alter	72,50%
Restnutzungsdauer gewichtet	22 Jahre
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV	26 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen	0 Jahre
Anzusetzende Restnutzungsdauer	26 Jahre

Hinweise

Ich bin dem Regelwerk der ImmoWertV und der ImmoWertA gefolgt.

Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2025 ist keine Bestimmungstabelle des Anpassungsfaktors für Eigentumswohnungen herausgegeben worden. Ich schätze:

Objektspezifischer Sachwertfaktor	§39 ImmoWertV	geschätzt	0,0%
-----------------------------------	---------------	-----------	------

Hinweise

Keine



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Rohrertrag				
Wohnung 21	8,00 €	80,00	640,00 €	7.680 €
Rohrertrag			640,00 €	7.680 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	80,00	14,00 €	1.120 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	1	429 €	429 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	7.680 €	154 €
Bewirtschaftungskosten			22,17%	1.703 €
Reinertrag				5.977 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			2,50%	
Restnutzungsdauer			26	
Zinsfuß			1,0250	
Barwertfaktor			18,95	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	113.300 €
Abgezinster Bodenwert				
Bodenwert	17.600 €			
Diskontierungsfaktor	0,5262			
			gerundet	9.300 €
Ertragswert ohne BoG's				122.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-12.900 €
Selbständige Grundstücksteile		siehe unter 4.1		0 €
Ertragswert			gerundet	110.000 €



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnfläche

Wohnung 21		
	laut Grundbuch	79,50
Wohnung 21	gerundet	80,00

Hinweise

Keine

4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2025 gibt es Angaben für Eigentumswohnungen (selbstgenutzt)

Merkmal	Min	Max	Mittelwert	Standardabw.
Liegenschaftszinssatz	-3,00%	7,20%	1,80%	1,20%
Wohnfläche	31	182	77	24
Miete €/m ² WF	4,14 €	11,16 €	6,23 €	0,95 €
Bewirtschaftungskosten	15,00%	41,00%	29,00%	4,00%
Restnutzungsdauer	12	78	37	13
Rohertragsfaktor	8,20	42,90	22,50	6,10
Bewertungsobjekt				
Liegenschaftszinssatz	2,50%			
Wohnfläche	80,00			
Miete €/m ² WF	8,00 €			
Bewirtschaftungskosten	22,17%			
Restnutzungsdauer	26			
Rohertragsfaktor	19,24			
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz			gewählt	2,50%

Hinweise

Ich habe den Wert aufgerundet übernommen.

Im Wesentlichen wegen des überdurchschnittlichen Rohertragsfaktors.



4.5.3 Ermittlung der Marktmiete anhand des Marktberichts:

		Faktor	Miete je m² WF	
Ausgangsmiete für Oerlinghausen	Median	1,00	6,50 €	
	von	0,00	3,70 €	
	bis	0,00	9,20 €	
	Ausgangswert laut Sachverständigen, gerundet		6,50 €	
Korrekturwerte laut Marktbericht	Ausgangswert	Objektwert	Korrektur	
Lage	242,00 €	228,00 €	1,40%	0,09 €
Wohnungsgröße	70,00	80,00	-1,00%	-0,07 €
Art			0,00%	0,00 €
Beschaffenheit			0,00%	0,00 €
Ausstattung	sep. WC		0,00%	0,00 €
Ausstattung	Bodenbeläge		2,50%	0,16 €
Energieeffizienzklasse	D		0,00%	0,00 €
			Summe	6,68 €
			Ortsübliche Vergleichsmiete, gerundet	6,70 €
Zulage für Neuvermietung nach §5 WiStG		20,00%		1,34 €
		Neuvermietungsmiete, gerundet		8,00 €

Hinweise

Für den Ansatz der Marktmiete bin ich so vorgegangen:

1. Ich habe die ortsübliche Miete nach dem Mietspiegel ermittelt.
2. Ebenso für eine etwaige Neuvermietung die max. Miete nach WiStG.
3. Da das Objekt unvermietet ist, habe ich die max. Miete angesetzt.



4.6 Vergleichswert

Mir liegen diverse Vergleichsdaten vor.

Die Auswertung folgt nach der Darstellung des Immobilienrichtwertes.

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

Immobilienrichtwert 2025		€/m² WF	1.980 €	
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs-Objekt	Ergebnis-Faktor	
Lagewert	250	228		
Wohnfläche	75	80		
Baujahr	1975	1967		
Alter	40	54		
Lagewert	100,0000	96,7189	0,9672	
Wohnfläche	100,0000	100,6999	1,0070	
Baujahr	100,0002	96,3786	0,9638	
Vollgeschosse	100,0000	94,6000	0,9460	
Stellplatzsituation	100,0000	100,0000	1,0000	
Vermietungssituation	100,0000	100,0000	1,0000	
Gesamtfaktor			0,8880	
	Objektkorrektur laut SV		1,0000	
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m² WF	1.758 €	
	Wohnfläche	m²	80,00	
Vergleichswert			gerundet	140.600 €
Nebengebäude/Sondernutzungsrecht		Nicht Gegenstand der Bewertung		0 €
Vergleichswert ohne BoG's	aus Immobilienrichtwert			140.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-12.900 €
Selbständige Grundstücksteile		siehe unter 4.1		0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert			127.700 €

Hinweise



Mir liegen einige **Kauffälle aus der Kaufpreissammlung** des Kreises Lippe aus der Umgebung vor.

Diese habe ich mit dem im Marktbericht herausgegeben Indexdaten modifiziert und auf die Bewertungs-Immobilie und den Stichtag anhand von den im Marktbericht herausgegebenen Umrechnungskoeffizienten für Immobilienrichtwerte abgestimmt. Somit ist eine Vergleichbarkeit mit verbesserter Sicherheit gegeben.

Wenn keine Daten in der Kaufpreisliste vorhanden waren, habe ich diese anhand von Daten im Internet geschätzt und grau dargestellt.

Ebenso Indexwerte, die ich interpoliert habe.

Wenn der ermittelte Objektwert je m² Wohnfläche entweder den Durchschnitt um den Faktor 1,75 überschreitet oder den Faktor 0,57 unterschreitet, oder wenn der Kaufpreis offensichtlich nicht in das Marktbild passt, dann habe ich das Ergebnis nicht in die Untersuchung einbezogen.

tatsächlicher Kaufpreis	126.500 €	Kauffall	1	
BoG Einschätzung des GA	4.474 €			
Stellplatzanteil	0 €			
modifizierter Kaufpreis	122.026 €			
Kaufzeitpunkt	2020	77	1,2987	
Baujahr	1977		0,9552	
Wohnfläche in m ²	100		1,0230	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	154.900 €	je m ² Wohnfläche		1.549 €
tatsächlicher Kaufpreis	137.500 €	Kauffall	2	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	0 €			
modifizierter Kaufpreis	137.500 €			
Kaufzeitpunkt	2021	89	1,1236	
Baujahr/Alter	1976		0,9595	
Wohnfläche in m ²	69		1,0162	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	150.600 €	je m ² Wohnfläche		2.183 €
tatsächlicher Kaufpreis	191.500 €	Kauffall	3	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	0 €			
modifizierter Kaufpreis	191.500 €			
Kaufzeitpunkt	2022	102	0,9804	
Baujahr/Alter	1976		0,9595	
Wohnfläche in m ²	101		0,9766	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	175.900 €	je m ² Wohnfläche		1.742 €



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

THEODOR-HEUSS-STRASSE 10 / OERLINGHAUSEN - WOHNUNG 21

2025/0830

14.08.2025

tatsächlicher Kaufpreis	118.000 €	Kauffall	4	
BoG Einschätzung des GA	300 €			
Stellplatzanteil	0 €			
modifizierter Kaufpreis	117.700 €			
Kaufzeitpunkt	2022	102	0,9804	
Baujahr/Alter	1976		0,9595	
Wohnfläche in m ²	69		1,0162	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	112.500 €	je m ² Wohnfläche		1.630 €
tatsächlicher Kaufpreis	145.000 €	Kauffall	5	
BoG Einschätzung des GA	5.000 €			
Stellplatzanteil	0 €			
modifizierter Kaufpreis	140.000 €			
Kaufzeitpunkt	2022	95	1,0526	
Baujahr/Alter	1976		0,9595	
Wohnfläche in m ²	83		0,9961	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	140.800 €	je m ² Wohnfläche		1.696 €
tatsächlicher Kaufpreis	117.000 €	Kauffall	6	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	0 €			
modifizierter Kaufpreis	117.000 €			
Kaufzeitpunkt	2023	98	1,0204	
Baujahr/Alter	1976		0,9595	
Wohnfläche in m ²	77		1,0041	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	115.000 €	je m ² Wohnfläche		1.494 €
tatsächlicher Kaufpreis	105.000 €	Kauffall	7	
BoG Einschätzung des GA	3.000 €			
Stellplatzanteil	0 €			
modifizierter Kaufpreis	102.000 €			
Kaufzeitpunkt	2024	92	1,0870	
Baujahr/Alter	1976		0,9595	
Wohnfläche in m ²	82		0,9974	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	106.100 €	je m ² Wohnfläche		1.294 €



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

THEODOR-HEUSS-STRASSE 10 / OERLINGHAUSEN - WOHNUNG 21

2025/0830

14.08.2025

tatsächlicher Kaufpreis	172.500 €	Kauffall	8	
BoG Einschätzung des GA	5.000 €			
Stellplatzanteil	0 €			
modifizierter Kaufpreis	167.500 €			
Kaufzeitpunkt	2025	100	1,0000	
Baujahr/Alter	1976		0,9595	
Wohnfläche in m ²	99		0,9784	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	157.200 €	je m ² Wohnfläche		1.588 €



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

THEODOR-HEUSS-STRASSE 10 / OERLINGHAUSEN - WOHNUNG 21

2025/0830

14.08.2025

	Anteil der Wertbestimmung	
Durchschnitt über plausible Kauffälle	0,000	1.647 €
Median über plausible Kauffälle	1,000	1.609 €
Größter Einzelwert plausibler Kauffälle	0,000	2.183 €
Kleinster Einzelwert plausibler Kauffälle	0,000	1.294 €
Durchschnitt über alle Kauffälle	0,000	1.647 €
Median über alle Kauffälle	0,000	1.609 €
Größter Einzelwert aller Kauffälle	0,000	2.183 €
Kleinster Einzelwert aller Kauffälle	0,000	1.294 €
objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m ² WF	1.609 €
Objektkorrektur, laut SV	0,00%	1.609 €
Wohnfläche	m ²	80,00
	gerundet	
Vergleichswert		128.700 €
Nebengebäude	Nicht Gegenstand der Bewertung	0 €
Vorläufiger Vergleichswert ohne BoG's	aus Kaufpreisen	128.700 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	siehe unter 4.2	-12.900 €
Selbständige Grundstücksteile	siehe unter 4.1	0 €
Vergleichswert	aus Kaufpreisen	gerundet 115.800 €

Hinweise

Die Faktoren zu den jeweiligen Daten habe ich dokumentiert.

Da ich das Objekt besser als den Durchschnitt einschätze, war das durch die Faktoren zu berücksichtigen.

Für den Vergleichswert habe ich mich für den Wert aus den Kaufpreisen entschieden, da dieser offensichtlich der belastbarste ist.

Vergleichswert **gerundet** **116.000 €**



4.7 Verkehrswert

Stichtag			28.7.2025
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		17.600 €
	Anteil der Wertbestimmung		
Sachwert	0,00		71.000 €
Ertragswert	0,25		110.000 €
Vergleichswert	0,75		116.000 €
Vorläufiger Verkehrswert	unbelastet		115.000 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert	gerundet		115.000 €
in Worten	ein-hundert-fünf-zehn-tausend		

Aufgestellt am
14. August 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's, gerundet 128.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			19,24
Bodenfläche / m ² Nutzfläche			0,92
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	6,00%	6,68%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	4,67%	5,20%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		21,05%	24,79%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		14,36%	16,00%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-31,81%	-35,45%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		-40,54%	-38,79%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-12,80%	-5,17%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		220 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	1.045 €	888 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	1.533 €	1.375 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	1.758 €	1.450 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.600 €	1.438 €



4.8 Begründung

Eigentumswohnungen werden üblicherweise nach Vergleichswerten bewertet.

Es liegen verwertbare **Vergleichspreise** aus der Anlage selbst vor.
Daneben habe ich den Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses angewendet.
Das Ergebnis aus Kaufpreisen ist plausibel und belastbar.
Er deckt sich mit den übrigen Einzelergebnissen.
Das Ergebnis wird vom Immobilienrichtwert gedeckt.
Ich habe beide Vorschlagswerte wegen der positiven Objektbesonderheiten erhöht.

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

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

Ich habe mich entschieden, den **Verkehrswert** aus dem Vergleichswert und dem Ertragswert anzusetzen. Die Anteile wurden dokumentiert.
Alle Einzelwerte zeigen eine sehr gute Übereinstimmung.

Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum weisen diverse Mängel auf.
Sie fanden Berücksichtigung.



Zusätzliche Fragen des Gerichts

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Im Sondereigentum nein Auf dem Grundstück ja
Art des Zubehörs	Kein Zubehör nach §97 BGB
Sonstige Zubehör	Kein Zubehör nach §97 BGB
Baubehördliche Beschränkungen und Belastungen	Mir sind keine bekannt
Baulasten	Es liegen keine Baulasten vor
Mietverträge	Es liegt kein Mietvertrag vor Eigennutzung des Eigentümers
Lage- und Gebäudeplan	Siehe Anlage 4 und 6
Lichtbilder	Siehe Anlage 1
Stimmt die Objektanschrift mit dem Grundbuch überein	Ja
Namen etwaiger Mieter	Eigennutzung des Eigentümers



4.9 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

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

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

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

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

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

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekannten Altlasten erstellt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

wurde eine Abweichung von 16.79% als geringfügig bezeichnet.



4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	12.05.2025	
- Richtwertkarte	30.07.2025	
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	03.06.2025	
- Auszug Bebauungsplan	01/03.2a	Heinrich-Drake-Platz
- Kopie der Baupläne	Daten der Hausverwaltung	
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt	
- Auszug Vertragsunterlagen	Teilungserklärung	
Grundstücksmarktbericht 2025	Für den Kreis Lippe	



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

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



4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.6	53 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	11 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	30.07.2025
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	01/03.2a
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	03.06.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten der Hausverwaltung
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 PDF-Datei gesamt 1 PDF-Datei Internet



5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

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

§ 41 ImmoWertV

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

§ 42 ImmoWertV

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.



§ 43 ImmoWertV

Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.

(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

§ 44 ImmoWertV

Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),

2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder

3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).

§ 45 ImmoWertV

Wasserflächen

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.

Richtwert

Der Richtwert (§13-17 ImmoWertV) wird allgemein als Durchschnittswert vom Gutachterausschuss angegeben. Die Zustandsmerkmale von Grundstücken sind unter Berücksichtigung der rechtlich möglichen und tatsächlich gegebenen Nutzung festzustellen.

Kaufpreissammlung

Werte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind solche Werte, die von vergleichbaren Grundstücken in der Umgebung stammen. Sie sind Grundlage für die Vergleichswerte zur Bestimmung des Richtwertes.



Erschließungskosten nach BauGB

§127 BauGB Absatz 2

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Der Erschließungsbeitrag wird für den Grunderwerb, die Freilegung, die erstmalige Errichtung einschließlich ihrer Entwässerung und Beleuchtung erhoben.

Nach §6 KAG sind die Kosten für die öffentliche Entwässerung ebenfalls darin enthalten.

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



5.2 Erläuterungen Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§8 ImmoWertV

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
- (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei
1. besonderen Ertragsverhältnissen,
 2. Baumängeln und Bauschäden,
 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
 4. Bodenverunreinigungen,
 5. Bodenschätzen sowie
 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Besondere Ertragsverhältnisse

Nach § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Weichen die tatsächlichen Erträge davon ab, sind diese wertmäßig unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wertmäßig zu erfassen und zu berücksichtigen.

Baumängel / Bauschäden

Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt, insbesondere für Baumängel und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch **marktübliche Zu- oder Abschläge** berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Zur Klarstellung: es geht für dieses Merkmal darum Aufwendungen für außergewöhnliche Baumängel und Schäden unter der Berücksichtigung von Zustand, Alter und Restnutzungsdauer wertmäßig unter Marktbedingungen zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit werterhöhend. Ebenso sind Aufwendungen für übliche Instandhaltungsaufwendungen hier nicht zu berücksichtigen.

Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt. Das muss nicht zwingend bedeuten, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.

Bodenverunreinigungen

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen. Schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, insbesondere ein etwaiger merkantiler Minderwert.



Bodenschätze

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen (Keine Vorschläge) über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Aus dem Grundbuch Es handelt sich hier um Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher. Herrschende werden in fremden Grundbüchern oder auch im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs verzeichnet. Dienende Eintragungen in Abt. II des betroffenen Grundbuchs. Die Modalitäten ergeben sich aus den Notarurkunden, in der die damaligen Vertragspartner die Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.

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.

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 Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.



§37 ImmoWertV
Vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

§38 ImmoWertV

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

§39 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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

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

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



5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV

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

§28 ImmoWertV

Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§29 ImmoWertV

Allgemeines Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist je-weils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.



§30 ImmoWertV
Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

§31 ImmoWertV
Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§32 ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.



§33 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Liegenschaftszinssatz

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

§34 ImmoWertV
Barwertfaktor

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

Verwendung

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

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

Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlagend ist. Das sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.



5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §24 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.*
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden*
- 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder*
 - 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.*
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.*
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

§25 ImmoWertV Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

- (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*
- (2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*



Hinweis auf Marktberichte

Mittlerweile geben verschiedene Gutachterausschüsse in ihren Marktberichten abgeleitete Vergleichswertverfahren oder Immobilienrichtwerte an, die in allgemeinen, je nach Detaillierung, vergleichbare Ergebnisse ausweisen, wie direkte Vergleich aus den Kaufpreissammlungen. Da liegt im Allgemeinen daran, dass die Datenbasis größer ist. Je nach Vorhandensein dieser Datenbestände werden sie im Wertgutachten angewendet.

Verwendung

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

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

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

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



6.1 Bilder



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

THEODOR-HEUSS-STRASSE 10 / OERLINGHAUSEN - WOHNUNG 21

2025/0830

14.08.2025



**Anlage von der
Theodor-Heuss-Straße**



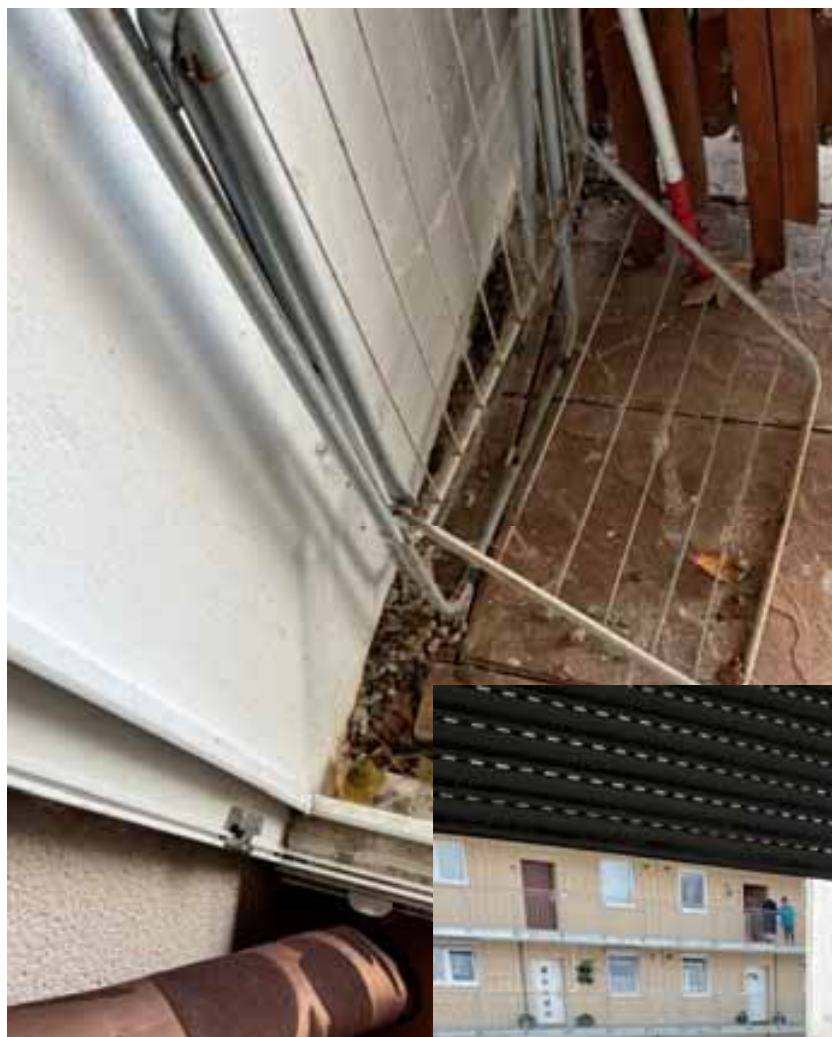
**Innenhof
und Ansicht vom Schulparkplatz aus**



Treppenhaus



Laubengang



Balkon



**Teilsanierte
Elektrische
Unterverteilung in der
Wohnung**



**Saniertes
innenliegendes Bad**



Sanierter Bodenbelag - sanierte Innentür im Sondereigentum



6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

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

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

Die gewählte Adresse ist: Sennestraße 1, 3, 5, 7, 9; Stukenbrocker Weg 1, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17; Theodor-Heuss-Straße 4, 6, 8, 8 a, 10, 12.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

THEODOR-HEUSS-STRASSE 10 / OERLINGHAUSEN - WOHNUNG 21

2025/0830

14.08.2025

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 16.08.2025 aus BORIS-NRW

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



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

THEODOR-HEUSS-STRASSE 10 / OERLINGHAUSEN - WOHNUNG 21

2025/0830

14.08.2025

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2025

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

Die gewählte Adresse ist: Sennestraße 1, 3, 5, 7, 9; Stukenbrocker Weg 1, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17; Theodor-Heuss-Straße 4, 6, 8, 8 a, 10, 12.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 30.07.2025 aus BORIS-NRW

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



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

THEODOR-HEUSS-STRASSE 10 / OERLINGHAUSEN - WOHNUNG 21

2025/0830

14.08.2025

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



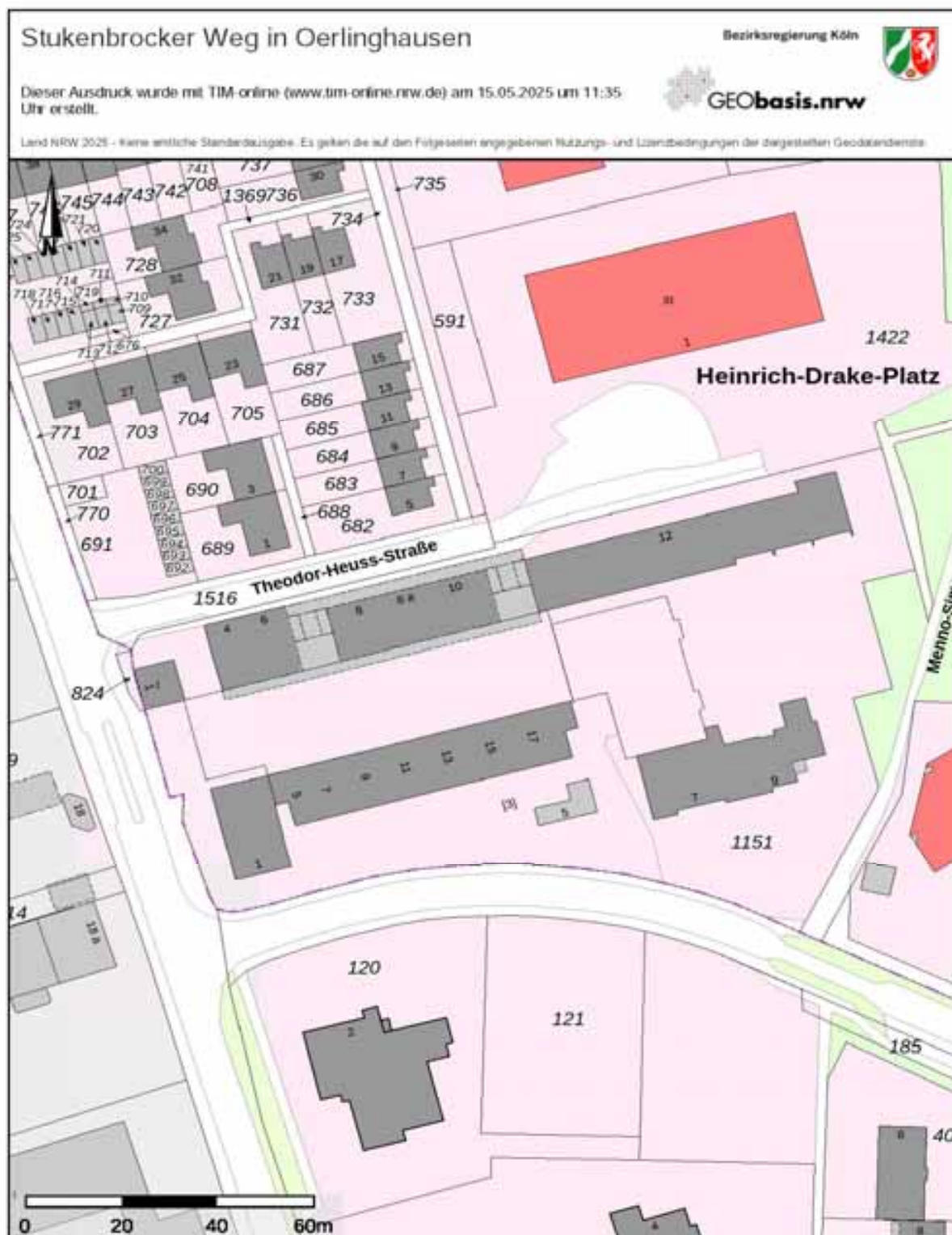
Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
Tel.: 05231/62-7590



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen

