



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

Aktenzeichen Gericht 021 K 6/26
Datum 21.07.2026
Register 2026/1080

HAUSTENBECKER STRASSE 21A / HORN-BAD MEINBERG

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

Verkehrswertgutachten

Zweck des Gutachtens

Zwangsversteigerung

zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Gegenstand

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

Detmold
Horn-Bad Meinberg
6503

über ein bebautes Grundstück
in

Horn-Bad Meinberg
Ortsteil Horn
Haustenbecker Straße 21A

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

7. Juli 2026

Verkehrswert

370.000 €



Gliederung

- 1.0 **Auftrag**
- 1.1 Ortsbesichtigung

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

- 3.0 **Zustandsmerkmale**
- 3.1 Merkmale des Grund und Bodens
- 3.2 Merkmale der baulichen Anlagen
- 3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- 3.4 Merkmale der Außenanlagen

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

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

- 6.0 **Anlagen**
- 6.1 Bilder
- 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte
- 6.3 Auszug Planungsrecht
- 6.4 Auszug Liegenschaftskataster
- 6.5 Auszug Grundbuch
- 6.6 Baupläne / Skizzen
- 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis
- 6.8 Auszug Verträge
- 6.9 Sonstiges



1.0 Auftrag

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

Auftrag vom 11.06.2026

1.1 Ortsbesichtigung

Datum 07.07.2026

Anwesende Nur
 Herr Murschall
 mit Schlüssel von Frau

Besichtigung Ich konnte die Immobilie vollständig besichtigen



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Haustenbecker Straße 21A
Gemeinde/Stadt	Horn-Bad Meinberg

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Horn-Bad Meinberg
Blatt	6503
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	
Lfd. Nr. 3.1.1	
	geb. am 08.05.1979
Lfd. Nr. 3.1.2.1	
	geb. am 08.05.1979
Lfd. Nr. 3.1.2.2.1	
	geb. am 08.05.1979
Lfd. Nr. 3.1.2.2.2	
	geb. am 06.08.1965
Lfd. Nr. 3.1.2.2.3	
	geb. am 24.10.1963
	zu 3.1.2.2.1 bis 3.1.2.2.3: in Untererbengemeinschaft
	zu 3.1.2.1 bis 3.1.2.2.3: in Untererbengemeinschaft
	zu 3.1.1 bis 3.1.2.2.3: zu 1/2 Anteil in Erbengemeinschaft
Lfd. Nr. 3.2.1	
	geb. am 08.05.1979
Lfd. Nr. 3.2.2	
	geb. am 06.08.1965
Lfd. Nr. 3.2.3	
	geb. am 24.10.1963
	zu 3.2.1 bis 3.2.3: zu 1/2 Anteil in Erbengemeinschaft



2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Horn-Bad Meinberg
Grundbuchblatt	6503
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Horn
Flur	4
Flurstück	841
Lage	Haustenbecker Straße 21A
Gesamtgröße	2.364 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild

Das Grundstück befindet sich am Rand einer älteren Wohnsiedlung, die östlich von Horn liegt. Haustenbeck war früher ein Dorf im Truppenübungsplatz. Die Haustenbecker Straße ist eine einfach ausgebaute Anliegerstraße ohne Gehweg. Das Grundstück ist eine "Hinter-Bebauung" mit eigenem Wegeanteil. In der Umgebung befinden sich in erster Linie ältere individuell genutzte Wohngebäude. Der östliche Grundstücksbereich kann nur als Gartenland genutzt werden.

Entfernungen vom Grundstück:	etwa
der Ortskern von Horn (Rathaus)	2,1 km
der Ortskern von Bad Meinberg (Eingang Kurze Straße)	3,5 km
eine Apotheke	1,5 km
eine Kindertagesstätte	2,3 km
ein Verbrauchermarkt	1,2 km
eine Grundschule	2,2 km
ein Gymnasium	2,7 km
eine Bushaltestelle	0,9 km
der Bahnhof in Horn	1,3 km
die A2 Auffahrt Ostwestfalen-Lippe	36,3 km
die A33 Auffahrt Paderborn-Elsen	27,8 km

Vor- und Nachteile der Lage

Sehr ruhige Wohnlage,
mittlere Reputation,
eingeschränkt gutes Infrastrukturangebot,
Bushaltestelle mäßig erreichbar,
eingeschränkt gute ÖPNV-Anbindung,
mäßige Fernstraßenanbindung

Besondere Bodenverhältnisse

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

Entwicklungsfähigkeit

Baureifes Land

Straße

Einfach ausgebaute Anliegerstraße ohne Gehweg



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Horn-Bad Meinberg je zum 31.12:		
	2024	17.320	
	2019	17.263	
	2014	17.120	
	2009	17.795	
	2004	18.606	
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte 2024		
	Rang 335 in NRW von 396	je Einwohner	23.614 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn Bushaltestelle mäßig zu Fuß erreichbar Bahnhof mäßig zu Fuß erreichbar		
Straßenanbindung	Die Autobahn A33 ist in etwa 30 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Horn mit Regionalverbindungen nach Bielefeld, Herford, Altenbeken		
Nächste Großstadt	Paderborn, Bielefeld		
Kindertagesstätte	In Horn		
Schulen	In Horn oder in der Umgebung		
Einkaufsmöglichkeit	In Horn oder in der Umgebung		
Medizinische Versorgung	In Horn oder in der Umgebung		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig als Satzung vor
Bezeichnung	Nr. H3A Auf der Moorlage/Süd
Rechtsgültig seit	26.10.1984
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	1 Vollgeschoss
Bauweise	Offen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Zulässige Nutzung	Regelt §4 BauNVO in Verbindung mit der Satzung <i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,</i> <i>Schank- und Speisewirtschaften sowie</i> <i>nicht störende Handwerksbetriebe,</i> <i>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale</i> <i>und gesundheitliche Zwecke.</i> <i>Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes Wohn-</i> <i>Gebäude die nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen
Grundstücksart	Binnengrundstück
Zuschnitt	Polygonal, siehe Lageplan
Max. Breite	Etwa 32 Meter
Max. Tiefe	Etwa 69 Meter
Abmessung Zufahrt	Etwa 3 / 34 Meter
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 219 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas



Entwässerung	Öffentlicher Kanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Laut Auskunft abgegolten, siehe Anlage
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Laut Auskunft abgegolten, siehe Anlage
Baulasten	Liegen laut Auskunft nicht vor
Grundbucheintragungen Herrschende Rechte Dienende Rechte in Abt. II	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor Keine Eintragungen
Beiträge für Hausanschlüsse Wasser Strom Erdgas	Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Waren am Ortstermin nicht feststellbar
Bindungen Denkmalschutz Wasserschutzgebiet Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor
Altlasten Bodenverunreinigungen	Sind nicht bekannt. Am Ortstermin habe ich keine weiteren Verdachtsanhaltspunkte gewinnen können
Schmutzwasserkanal dichtigkeit	Das Gebäude liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor. Ich unterstelle ein durchgängig dichtes Abwassersystem. Die Regeln der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW sind zu beachten.



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Wohnhaus

Baujahr	Errichtung	1991	Laut Bauakte
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohnhaus mit einer Wohnung		
Bauweise			
Kellerausführung	Entfällt		
Vollgeschosse	Erdgeschoss		
Dachgeschoss	Ausgebaut		
Konstruktion	Massivbau		
Fundamente	Stahlbeton		
Tragende Wände			
des Kellergeschosses	Entfällt		
der Obergeschosse	Mauerwerksart ist nicht bekannt		
Nicht tragende Wände			
des Kellergeschosses	Entfällt		
der Obergeschosse	Trockenbaukonstruktionen und Leichtmauerwerk unterstellt		
Feuchtigkeitssperren			
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt		
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Drainage	Keine sichere Aussage möglich		
Dachausführung			
Dachform	Satteldach		
Konstruktion	Nadelholz		
Dachhaut	Ton-Falz-Ziegel, engobiert		
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech		
Dämmung	Bauzeittypisch unterstellt		
Treppen			
Konstruktion	Hartholztreppe zum Dachgeschoss		
Belag	Holz		
Geländer	Holz		



Decken über Kellergeschoss über Erdgeschoss	Entfällt Stahlbetonplatte
Fenster/Außentüren Rahmen/Flügel im Wohnbereich	Topenholz-Profile aus der Bauzeit mit damaliger Isolierverglasung
Rollläden/Sonnenschutz	Rollläden aus Kunststoffpanzer in bauzeittypischer Ausgestaltung, Handbetrieb Überwiegend
Fassade	Verblendmauerwerk aus Ziegelsteinen Bauzeittypische Dämmung (etwa 6-8 cm) unterstellt
Innenwandbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich im Bad/Toilette	Innenputz mit Farbbeschichtung Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten Fliesen im Stil der Einbauzeit mittelformatig, im wesentlichen türhoch angebracht
Deckenbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	Innenputz mit Farbbeschichtungen mit Farbbeschichtungen, Tapeten, Holzbekleidungen Innenputz mit Farbbeschichtungen / Tapeten
Dachbekleidungen im Wohnbereich	Trockenbau mit Farbbeschichtungen, Tapeten
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Schwimmender Estrich in der Hauptsache mit Bodenfliesen Schwimmender Estrich im Erdgeschoss überwiegend Bodenfliesen im Dachgeschoss Teppichboden Bodenfliesen im Stil der Ausbaueiten
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Fertigteiltüren aus Holzwerkstoffen aus der Bauzeit Zargen aus Holzwerkstoffen furnierte Fertigteiltüren aus Holzwerkstoffen aus der Bauzeit furnierte Zargen aus Holzwerkstoffen



Abwasserinstallation
der Steigestränge
der Anschlussleitungen

Kunststoff erkennbar
Kunststoff unterstellt

Wärmeinstallation
Energieträger
Wärmeerzeugungsanlagen
Heizflächen

Erdgas
Brennwertkessel
im Erdgeschoss Fußbodenheizung
im Dachgeschoss Fertigradiatoren
Stahl erkennbar
Bauzeittypische Ausführung erkennbar

Leitungsnetz
Dämmung

Bäder und Toiletten

Standard Grundrisse und Standard-Ausstattung zur Bauzeit

Warmwasserbereitung
Energieträger/Erwärmung
Rohrnetz Warm/Kaltwasser
Dämmung
Sanitärporzellan/Wannen/Du.
Armaturen

Zentral
Stahl unterstellt
Bauzeittypische Ausführung erkennbar
leicht verbesserte Standard-Ausstattung zur Bauzeit
leicht verbesserte Standard-Ausstattung zur Bauzeit

Elektro-Installation
Verteilung und Sicherung

Automatensicherungen
leicht verbesserte Standard-Ausstattung zur Bauzeit
leicht verbesserte Standard-Ausstattung zur Bauzeit
leicht verbesserte Standard-Ausstattung zur Bauzeit
leicht verbesserte Standard-Ausstattung zur Bauzeit
leicht verbesserte Standard-Ausstattung zur Bauzeit

Brennstellen
Steckdosen
Telekommunikation
Schwachstrom

Vermietung

Leerstand

Sanierungsbedarf

- > Behebung der Mängel
- > Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
 - > Kellerdecke
 - > Außenwände
 - > Fenster
 - > Dach
- > Verbesserung der Luftdichtigkeit
- > Kontrolle und ggf. Verbesserung des Feuchtigkeitsschutzes
 - > der horizontalen Wandsperre
 - > der erdberührten Außenwände
 - > der Sockelflächen
- > Fenster, Kontrolle empfohlen
- > Rollläden, Kontrolle empfohlen



- > Der komplette Innenausbau, je nach Anspruch
 - > Wandbekleidungen
 - > Deckenbekleidungen
 - > Dachbekleidungen
 - > Innentüren
 - > Fußbodenbeläge
 - > Bäder
- > Der technische Ausbau
 - > Abwasseranlagen, Kontrolle empfohlen
 - > Trinkwassernetze, Kontrolle empfohlen
 - > Wärmeerzeugungsanlage
 - > Warmwasserbereitstellung
 - > Wärmeverteilnetze, Kontrolle empfohlen
 - > Heizflächen, Kontrolle empfohlen
 - > Elektrische Mittelspannungsanlagen, E-Check erforderlich
 - > Elektrische Schwachstromanlagen, E-Check erforderlich
 - > Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder)
- > Außenanlagen, je nach Anspruch

Wertverbesserungen	Durch den Leerstand vernachlässigte Instandhaltung
Sanierungen	-> Keine erkennbar
Baulicher Zustand	Befriedigend, bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer
Energieausweis	Liegt nicht vor
Nicht erfasste Bauteile	Eingangsüberdachungen
Nebengebäude	Geschlossene Doppelgarage mit Nebenraum
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Barrierefreiheit	Die Türbreiten und das Bad sowie geforderte Bewegungsflächen müssen ggf. nachgerüstet werden. Ob und wie das möglich ist, kann ich nicht beurteilen. Die DIN 1804 (2) kann so nicht eingehalten werden.
Optik laut Marktbericht	Besser als normal



3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt hier

Baumängel/Bauschäden

- > Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen
- > Mittlerweile deutliche Rückstände bei der Instandhaltung

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Liegen laut Auskunft nicht vor

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor
--------------------	---

Dienende Rechte in Abt. II	Keine Eintragungen

Erschließungsbeiträge Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

- > Binnenlage mit großem Garten
- > Rückstellung Wärmeerzeugungsanlage
- > Unsicherheiten durch Nutzungsunterbrechung



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser Erdgas	
Kanäle	Kanalanschlüsse vorhanden	
Hofbefestigungen	Betonpflasterung	etwa 225 m ²
Grundstückseinfriedung	Nicht wesentlich wertrelevant	
Gartenanlagen	Beginnende Verwilderung	



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2026
			Wohngebiet	100,00 €
			Lagewert	109,00 €
Ausgangswert		100,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		100,00 €		
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €	Normgröße	1.100
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		100,00 €		
Geschätzter Bodenwert				
	Bauland	100,0%	100,00 €	
	Wegefläche	10,0%	10,00 €	
	Gartenland	20,0%	20,00 €	

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	841	1.100	100,00 €	110.000 €
Wegefläche		100	10,00 €	1.000 €
Gartenland		1.164	20,00 €	23.280 €
Gesamtsumme Bodenwert		2.364	gerundet	134.300 €
Bodenwert Baugrundstück		1.100	gerundet	110.000 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		1.264	gerundet	24.300 €



Hinweise / Begründung

Das Grundstück an sich ist ungewöhnlich und besonders.
Es ist ein Binnengrundstück mit eigener Erschließung.
Binnengrundstücke werden deutlich höher gehandelt, als solche, die direkt an der Straße liegen.
Das Grundstück wird dazu noch aufgewertet, dass sich im Osten eine größere Gartenfläche anschließt. Sie wird zwar nicht die Masse von Kaufinteressenten anziehen, aber solche, die an einem derartigen Angebot interessiert sind. Sie werden in der Regel, wenn alles Übrige stimmt oder nachgeholfen werden kann, zügig eine Kaufentscheidung fällen.

Für die Bewertung bis ich so vorgegangen:

Ich habe das Grundstück in drei Nutzungsbereiche aufgeteilt:

- | | | |
|----------------------------------|----------------------|--|
| 1. Die Wegefläche als Zuwegung | 100 m ² | Flächenansatz |
| 2. Das eigentliche Baugrundstück | 1.100 m ² | Flächenansatz
nach dem Standard des
Bodenrichtwertes |
| 3. Das Gartenland | 1.264 m ² | Flächenansatz als Rest |

Die Werte habe ich wie folgt festgelegt:

Private Erschließungen werden im Gutachterausschuss in der Regel mit Null bewertet.

Denn der Bodenrichtwert ist erschließungsbeitragsfrei veröffentlicht.

Der Vorteil des Binnengrundstücks wurde als Lagezuschlag für das Baugrundstück berücksichtigt.

Da aber im vorliegenden Fall die Zuwegung für einen Eigentümer nicht vollständig wertlos ist, habe ich für den Wertansatz eher einen symbolischen Betrag angesetzt.

Das Baugrundstück hätte einen Lagezuschlag erfahren. Aber ich habe den Wertvorteil unter 4.2.7 berücksichtigt.

Für **Gartenlandflächen** im Innenbereich werden im Marktbericht Wertspannen zwischen 1 und 37% vorgestellt. Ich habe mich für ein Verhältnis zum Bodenrichtwert von ein wenig oberhalb des Mittelwertes 11% entschieden.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

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

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen

Wohnfläche	183,00	
geschätzter Aufwand je m² WF	-50,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-9.200 €
<i>unter Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer und unter Berücksichtigung von unerkannten Befundtatsachen</i>		

Mittlerweile deutliche Rückstände bei der Instandhaltung

Wohnfläche	183,00	
geschätzter Aufwand je m² WF	-25,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-4.600 €
<i>unter Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer und unter Berücksichtigung von unerkannten Befundtatsachen</i>		

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

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

4.2.4 Bodenverunreinigungen

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

4.2.5 Bodenschätze

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



4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Liegen laut Auskunft nicht vor	Bewertung	0 €
--------------------------------	-----------	-----

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

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

Dienende Rechte in Abt. II

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

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge	Bewertung	0 €
------------------------	-----------	-----

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Binnenlage mit großem Garten

Sachwert ohne BoG's	365.200 €
geschätzter Markteinfluss	5,0%
geschätzter und gerundeter Markteinfluss	18.300 €

Rückstellung Wärmeerzeugungsanlage

geschätzter Markteinfluss	-15.000 €
<i>unter Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer</i>	

Unsicherheiten durch Nutzungsunterbrechung

Wohnfläche	183,00
geschätzter Aufwand je m² WF	-60,0 €
gerundeter Markteinfluss	-11.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's)	-21.500 €
--	------------------



4.3 Außenanlagen

		Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss		1.500 €
Elektroanschluss		2.000 €
Erdgasanschluss		4.000 €
Entwässerungsanlagen		6.000 €
Pflasterflächen	etwa 225 m ²	5.000 €
Gartenanlagen	ohne Wert	0 €
Außenanlagen	Zeitwert	gerundet 18.500 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1991			
Fiktives Baujahr	1991			
Tatsächliches Alter	35			
Fiktives Alter	35			
Nutzungsdauer in Jahren	80			
Restnutzungsdauer in Jahren	45			
Stichtag der Wertermittlung	07.07.2026			
Index auf Basis 2010	193,50	Statistisches Bundesamt für Wohngebäude II/2026	ungerechnet von 2015	
Berechnung nach	BGF	m ²	Einzelwert	Wert
Haupthaus		240,00	1.010 €	242.400 €
Wintergartenanbau (beheizt)		21,86	1.180 €	25.795 €
Wintergartenanbau (unbeheizt)		17,10	1.080 €	18.468 €
Norm-Herstellungs-Kosten	2010			286.663 €
Norm-Herstellungs-Kosten incl. Nebenkosten	7.7.2026		1,9350	554.700 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	554.700 €
Alterswertminderung	linear		-43,8%	-242.700 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile		Eingangsüberdachungen		1.000 €
Nebengebäude		Geschlossene Doppelgarage mit Nebenraum		15.000 €
Besondere Betriebseinrichtungen		Keine		0 €
Außenanlagen		siehe unter 4.3		18.500 €
Vorläufiger Sachwert	der bauliche Anlagen des Bodenwerts	Summe, gerundet siehe unter 4.1		346.500 € 110.000 €
Vorläufiger Sachwert				456.500 €
Sachwertfaktor			-20,0%	-91.300 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	365.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-21.500 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		siehe unter 4.1		24.300 €
Sachwert		gerundet		368.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF

Nach DIN 277

Wohnhaus

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Erdgeschoss	12,000	10,000	1,00	120,00
Dachgeschoss	12,000	10,000	1,00	120,00
Wohnhaus			Summe	240,00

Wintergartenanbau (beheizt)

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Erdgeschoss	4,200	5,205	1,00	21,86
Wintergartenanbau (beheizt)			Summe	21,86

Wintergartenanbau (unbeheizt)

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Erdgeschoss	5,700	3,000	1,00	17,10
Wintergartenanbau (unbeheizt)			Summe	17,10

Gesamtsumme	278,96
-------------	--------

Hinweise

Ich habe die mir vorliegenden Daten verwendet.



4.4.2 Ermittlung der Norm-Herstellungskosten nach BGF

nach Anlage 4 ImmoWertV

Typ nach NHK 2010			Werte
Typ 1.21 Wohnhaus	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	790 €
	Erd- und ausgebauten	Standardstufe 2	875 €
	Dachgeschoss	Standardstufe 3	1.005 €
		Standardstufe 4	1.215 €
	vorhandene Standardstufe	3,00	1.005 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
für Drempel			0 €
für Dachbodenausbau			0 €
für Staffelgeschoss			0 €
laut NHK für Zweifamilienwohnhaus			0 €
Korrektur laut Sachverständiger			
Summe			1.005 €
Von mir gewählter Ansatz		gerundet	1.010 €

Typ nach NHK 2010			Werte
Typ 1.23 Gesamtsumme	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	920 €
	Erdgeschoss, flach geneigtes	Standardstufe 2	1.025 €
	Dach	Standardstufe 3	1.180 €
		Standardstufe 4	1.420 €
	vorhandene Standardstufe	3,00	1.180 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
für Drempel			0 €
für Dachbodenausbau			0 €
für Staffelgeschoss			0 €
laut NHK für Zweifamilienwohnhaus			0 €
Korrektur laut Sachverständiger			
Summe			1.180 €
Von mir gewählter Ansatz		gerundet	1.180 €

Abzug für unbeheizt -100 €

Hinweise

Keine



4.4.3 Gebäudestandard

nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnhaus

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		3,00	23,0%	0,6900
Dach		3,00	15,0%	0,4500
Fenster und Außentüren		3,00	11,0%	0,3300
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		3,00	11,0%	0,3300
Fußböden		3,00	5,0%	0,1500
Sanitäreinrichtungen		3,00	9,0%	0,2700
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		3,00	6,0%	0,1800
Summe			100,0%	3,0000

Hinweise

Keine



4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,00
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,00
Modernisierung von Bädern	2	0,00
Modernisierung des Innenausbaus	2	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
Summe	20	0,00
Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,2500
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV		2,6250
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,5250

Hinweise

Keine

Sanierungen

-> Keine erkennbar



4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Wohnhaus

Stichtag		07.07.2026
Baujahr		1991
Generalisierung	Keine	
Fiktives Alter nach der Generalsanierung	Entfällt	
Baujahr gewichtet		1991
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		35 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		45 Jahre
Relatives Alter		43,75% < 60%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		45 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		Jahre
<u>Anzusetzende Restnutzungsdauer</u>		<u>45 Jahre</u>

Hinweise

Ich bin der ImmoWertV und der ImmoWertA gefolgt.



4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2026 ist eine Ableitung veröffentlicht worden:

Merkmal	Koeffizienten	Funktion	Bewertungs- Objekt	Ergebnis
Regressionskonstante	1,00000		365,5620	365,5620
Baugrundstücksfläche	-9,86470	n. Logarithmus	1.100	-69,0831
Vorläufiger Sachwert	-16,69270	n. Logarithmus	456.500 €	-217,5283
Ergebnis				78,9506
<u>Objektspezifischer Sachwertfaktor</u>		<u>§39 ImmoWertV</u>	<u>gerundet</u>	<u>-20,0%</u>

Hinweise

Ich habe die Vorgaben gerundet übernommen.



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohertrag im Jahr
Rohertrag				
Wohnfläche	6,00 €	183,00	1.098,00 €	13.176 €
Garage	40,00 €	2,00	80,00 €	960 €
Rohertrag			1.178,00 €	14.136 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Wohnfläche	183,00	14,40 €	2.635 €
	Je Garage/Stp.	2	108,00 €	216 €
Verwaltung	Je Wohnung	1	367 €	367 €
	Je Garage/Stp.	2	48 €	96 €
Mietausfallwagnis	V. Rohertrag	2,00%	14.136 €	283 €
Bewirtschaftungskosten			25,45%	3.597 €
Reinertrag				10.539 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			2,00%	
Restnutzungsdauer			45	
Zinsfuß			1,0200	
Barwertfaktor			29,49	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	310.800 €
Abgezinster Bodenwert				
	Bodenwert	110.000 €		
	Diskontierungsfaktor	0,4102		
			gerundet	45.100 €
Ertragswert ohne BoG's				355.900 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-21.500 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		siehe unter 4.1		24.300 €
Ertragswert			gerundet	359.000 €



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnfläche

Summe laut Baugenehmigung	155,93
Wintergarten beheizt (zu 100%)	18,61
Wintergarten unbeheizt (zu 50%)	7,70
Summe	182,24

Wohnfläche	gerundet	183
------------	----------	-----

Wohnfläche	gesamt	183
------------	--------	-----

Hinweise

Ich habe die Daten aus der Bauakte verwendet

4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2026 gibt es keine Angaben für Einfamilienwohnhäuser.

Ich schätze sachverständig.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	geschätzt	2,00%
--	-----------	-------

Hinweise

Ich habe den Wert aus meiner Sachkunde und Erfahrung angesetzt.



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.

Die Auswertung folgt nach der Darstellung des Immobilienrichtwertes.

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

Immobilienrichtwert 2026		€/m² WF	1.790 €	
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs-Objekt	Ergebnis-Faktor	
Lagewert	170	109		
Baugrundstück Fläche	600	1.100		
Wohnfläche	140	183		
Vollgeschosse	1	1		
Optik	5	6		
Lagewert	99,54	92,44	0,9287	
Baugrundstück Fläche	100,00	109,21	1,0921	
Wohnfläche	100,00	88,74	0,8874	
Vollgeschosse	100,00	100,00	1,0000	
Optik	100,00	118,20	1,1820	
Gesamtfaktor			1,0638	
	Objektkorrektur laut SV		1,0000	
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m² WF	1.904 €	
	Wohnfläche	m²	183,00	
Vergleichswert			gerundet	348.400 €
Nebengebäude	Geschlossene Doppelgarage mit Nebenraum			15.000 €
Vergleichswert ohne BoG's	aus Immobilienrichtwert			363.400 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-21.500 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		siehe unter 4.1		24.300 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert	gerundet		366.000 €

Hinweise

Keine



4.7 Verkehrswert

Stichtag				7.7.2026
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei			134.300 €
Bodenwert Baugrundstück				110.000 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV				24.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's)				-21.500 €
Wohnfläche				183
	Anteil der Wertbestimmung	ohne BoG's	mit BoG's	
Sachwert	0,67	365.200 €	368.000 €	
Ertragswert	0,00	355.900 €	359.000 €	
Vergleichswert	0,33	363.400 €	366.000 €	
Vorläufiger Verkehrswert		unbelastet	367.000 €	
Marktanpassung	0,0%	gerundet		0 €
Verkehrswert		gerundet	370.000 €	
in Worten				drei-hundert-siebzig-tausend

Aufgestellt am
21. Juli 2026

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert

ohne BoG's 360.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			35,11
Bodenfläche / m ² Nutzfläche			6,01
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	3,93%	3,82%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	2,93%	2,85%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		36,77%	36,49%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		37,74%	37,41%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		2,61%	2,51%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		0,50%	0,55%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-2,06%	-1,91%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		601 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	1.996 €	2.011 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	1.945 €	1.962 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	1.986 €	2.000 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.967 €	2.022 €



4.8 Begründung

Ein- und Zwei-Familienwohnhäuser werden üblicherweise als klassische Sachwertobjekte bewertet. Das habe ich im vorliegenden Fall auch so vorgenommen.

Sachwerte allein ergeben noch keine marktkonformen Werte.

Die NHK 2010 (Normal-Herstellungskosten) sind für ganz Deutschland gleich anzusetzen.

Allerdings werden sie seit der Gültigkeit der ImmoWertV 2020 mit einem Regionalfaktor versehen.

Der örtliche Gutachterausschuss hat aber für 2025 noch keinen Faktor herausgegeben.

Deshalb beträgt er noch 1,0.

Aber die erlösten Verkaufspreise sind für vergleichbare Immobilien unterschiedlich.

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

Das Verfahren habe ich angewendet und den Vorschlagswert gerundet übernommen.

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

Die Miete habe ich anhand meinen eigenen Daten bestimmt.

Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir in Ermangelung belastbarer Angaben gewählt.

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

Als **Vergleichswert** habe ich hilfsweise den Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses angewendet. Das Ergebnis ist für mich plausibel.

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

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

Die jeweiligen Faktoren habe ich vor den Einzelwerten angegeben.

Die Einzelwerte zeigen eine sehr gute Übereinstimmung.

Es handelt sich eigentlich um ein schönes, eher ungewöhnliches Objekt, das aber bestimmt Interessenten finden wird. Es bedarf mittlerweile intensiver Instandhaltung und diverser Sanierungsmaßnahmen.



4.9 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

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

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

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

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

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

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekannten Altlasten erstellt.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich Abweichungen von +/- 20% (Kaufpreis / Verkehrswert) im durchaus üblichem Rahmen bewegen.
Im Urteil des BGH vom 21.10.2014 (AZ XI ZB 12/12)
wurde eine Abweichung von 16.79% als geringfügig bezeichnet.



4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	20.04.2026
- Richtwertkarte	21.07.2026
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster	
Liegenschaftskarte	19.06.2026
Liegenschaftsbuch	19.06.2026
- Auszug Bebauungsplan	Nr. H3A Daten des Kreises Lippe
- Kopie der Baupläne	Daten aus der Kreisbauakte
- Auszug Baulastenverzeichnis	Liegen laut Auskunft nicht vor
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht 2026	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

DIN 277	Stand 2016 zur Ermittlung von BGF Brutto-Grund-Fläche und BRI Brutto-Raum-Inhalt und NUF Nutzungsflächen
DIN 277	Stand 1950 für ältere Bauobjekte für die Ermittlung des m ³ umbauten Raumes
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken
---------	---



4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.6	51 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	30 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	21.07.2026
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Nr. H3A
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	19.06.2026
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten aus der Kreisbauakte
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Liegen laut Auskunft nicht vor
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 PDF-Ausgabe Gesamt 1 PDF-Ausgabe Internet



5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

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

§ 41 ImmoWertV

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

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

§ 42 ImmoWertV

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

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



§ 43 ImmoWertV
Nutzungsabhängiger Bodenwert bei
Liquidationsobjekten

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

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

§ 44 ImmoWertV
Gemeinbedarfsflächen

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

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

2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder

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

§ 45 ImmoWertV
Wasserflächen

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

Richtwert

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

Kaufpreissammlung

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



Erschließungskosten nach BauGB

§127 BauGB Absatz 2

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von 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

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes: §8 der ImmoWertV

§8 ImmoWertV

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere Ertragsverhältnisse

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

Baumängel / Bauschäden

Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt, insbesondere für Baumängel und Bauschäden. Zur Klarstellung: es geht hier darum, den **Markteinfluss unter der Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer sowie üblicher Instandhaltung wertmäßig** zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit teilweise werterhöhend.

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

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

Bodenverunreinigungen

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen, schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, sowie, je nach Lage der Dinge, auch ein merkantiler Minderwert.



Bodenschätze

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen Wertermittlungs-Methoden über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Aus dem Grundbuch Es handelt sich hier um Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher. Herrschende werden in fremden Grundbüchern oder auch im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs verzeichnet. Dienende Eintragungen in Abt. II des betroffenen Grundbuchs. Die Modalitäten ergeben sich aus den Notarurkunden, in der die damaligen Vertragspartner ihren Willen zu Papier gebracht haben. Alle diese Regelungen "kleben" am Grundstück.

Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.

Aus Baulasten Herrschende und dienende Baulasten können den Wert eines Grundstücks beeinflussen. Baulasten werden im öffentlich-rechtlichen Interesse eingetragen, die Bestände werden in den jeweiligen Bauordnungsämtern archiviert. Die Auswirkungen werden in dieser Rubrik ermittelt. Alle diese Regelungen "kleben" an einer Baugenehmigung und können nur mit Zustimmung des zuständigen Bauordnungsamtes gelöscht werden.

Aus ausstehenden Erschließungsbeiträgen Bodenrichtwerte werden in der Regel einschließlich der Erschließungs-Aufwendungen (erschließungsbeitragsfrei) herausgegeben. Wenn noch Beiträge zu erwarten ist, oder der Endausbau von Straßen oder Kanälen noch nicht abgeschlossen ist, dann werden diese Berichtigungen an dieser Stelle ermittelt und berücksichtigt.

Sonstige Wertbeeinflussungen Hier finden alle diejenigen Einflussgrößen Berücksichtigung, die den Marktpreis der Immobilie beeinflussen und in den vorherigen Merkmalen nicht erfasst worden sind.



5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

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

Begriffserläuterungen

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



5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,

2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und

3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§36 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

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

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



§37 ImmoWertV
Vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

§38 ImmoWertV
Alterswertminderung

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

§39 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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

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

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



5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV

*(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.*

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- 1. das allgemeine Ertragswertverfahren;*
- 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;*
- 3. das periodische Ertragswertverfahren.*

§28 ImmoWertV

Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

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

§29 ImmoWertV

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

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

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

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



§30 ImmoWertV
Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

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

§31 ImmoWertV
Reinertrag; Rohertrag

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

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

§32 ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten

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

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

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

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.



§33 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Liegenschaftszinssatz

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

§34 ImmoWertV
Barwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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



5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §24 ImmoWertV

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

§25 ImmoWertV
Vergleichspreise

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

§26 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Vergleichsfaktor; objektspezifisch
angepasster Bodenrichtwert

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

Hinweis auf Marktberichte

Mittlerweile geben verschiedene Gutachterausschüsse in ihren Marktberichten abgeleitete Vergleichswertverfahren an. Je nach Vorhandensein dieser Datenbestände werden sie im Wertgutachten angewendet.



Verwendung

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

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

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

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



6.1 Bilder

**Das Objekt war zur Ortsbesichtigung unbewohnt,
deshalb folgen auch Bilder aus Innenräumen.**



Eingangsbereich



Garagengebäude



**Elektrische
Unterverteilung**



**Erdgas Brennwertkessel
aus der Bauzeit**





Warmwasserspeicher



**Hauswirtschaftsraum
Bad mit stufenlosem
Duschplatz
im Erdgeschoss**



**Innenräume im
Erdgeschoss**



Bad im Dachgeschoss



Defektes Dachfenster



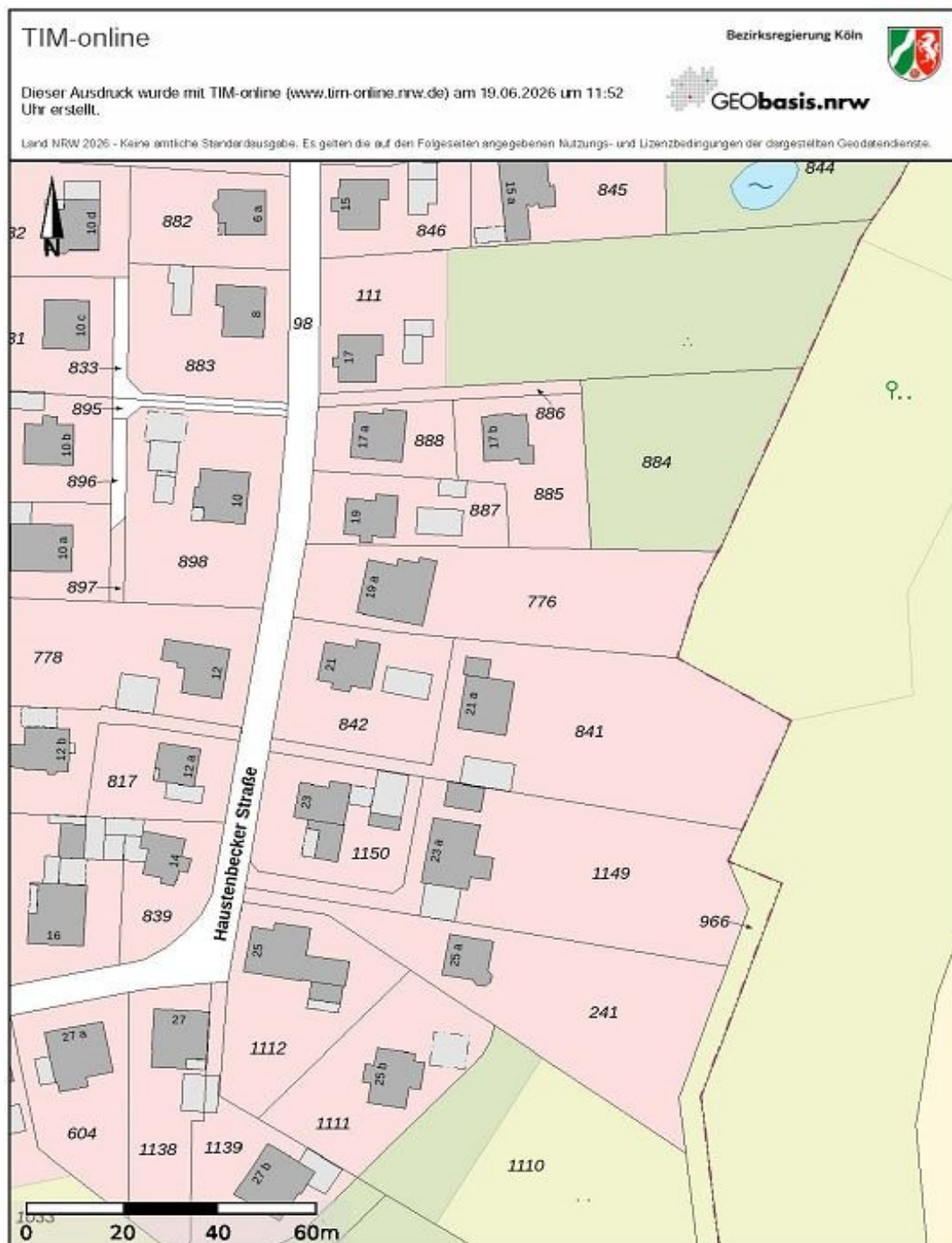
**Nebenraum hinter
der Garage**



**Innenansicht
Garage**



6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen

