

Martina Kraus
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing., Architektin AKNW

32756 Detmold
Alter Postweg 31

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mobil: 0177 - 88 93 506
info@immobilienbewertung-kraus.de

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

Datum: 24.10.2025
Az.: 21 K 21/24

Internetversion des Gutachtens

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05231 - 768 633) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Zweifamilienhaus, inkl. Garage, bebaute Grundstück in
32791 Lage-Ehrentrup, Ohrser Straße 24**



Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Stichtag 25.08.2025 ermittelt mit rd.

295.000 €.

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers	3
1.5	Ergänzende Angaben	4
2	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Gebäudeenergiegesetz	7
2.5.3	Bauplanungsrecht	7
2.5.4	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Nutzung und Vermietungssituation	8
3	BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND AUßENANLAGEN	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.1.1	Wohngebäude:	9
4	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	12
4.1	Grundsätze der Wertermittlung	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5	BODENWERTERMITTLUNG	15
5.1	Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung	16
6	SACHWERTERMITTLUNG	17
6.1	Erläuterung der Berechnung des Gebäudesachwertes:	17
6.2	Ermittlung des Ausstattungsstandards - Wohngebäude mit Dacherneuerung	17
6.3	Baupreisindex	17
6.4	Alterswertminderung - Wohngebäude	18
6.5	Wert der Außen- und sonstigen Anlagen	18
6.6	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	18
6.7	Sachwertfaktor	18
6.8	Energetische Ausstattung und deren Berücksichtigung in der Verkehrswertermittlung	19
6.9	Ermittlung des Sachwertes - Wohngebäude mit Dacherneuerung	20
6.10	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	21
6.11	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	21
7	WERTERMITTLUNG MIT HILFE DES INDIREKTEN VERGLEICHSWERTVERFAHRENS	22
8	VERKEHRSWERT	24
9	RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE	25
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
9.3	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Zweifamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Ohrser Straße 24 32791 Lage-Ehrentrup
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lage, Blatt 2875, BV lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ehrentrup, Flur 1, Flurstück 434 884 m ² Gebäude- und Freifläche

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold Auftrag vom 02.07.2025
---------------	---

Eigentümer:

.....

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	25.08.2025
Qualitätsstichtag:	25.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	25.08.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Trotz fristgerechter Einladung sind die Eigentümer zum Besichtigungstermin nicht erschienen, so dass die Besichtigung lediglich von außen durchgeführt werden konnte.
Teilnehmer am Ortstermin:	Nur die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Kopie Grundbuch Blatt 2875, Abdruck vom 04.07.2025, letzte Änderung vom 27.09.2024• Bauakte aus dem Jahr 2022• Stellungnahme des Zwangsverwalters• Bodenrichtwertauskunft zum Wertermittlungsstichtag• Flurkartenauszug und Eigentumsnachweis vom 16.07.2025• Grundstücksmarktbericht für den Kreis Lippe und der Stadt Detmold 2025• Auskunft aus dem Baulastenkataster• Auskunft zum Bauplanungsrecht• während der Ortsbesichtigung angefertigte Fotos

1.4 Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers

Aus dem vorliegenden (nicht genehmigten) Bauantrag aus dem Jahr 2022 sowie der Stellungnahme des Zwangsverwalters ergibt sich, dass es sich um ein Zweifamilienhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss handelt.

Beide Wohneinheiten sind nicht in sich abgeschlossen.

Die Wohnflächenberechnung wurde den Angaben des Bauantrags entnommen und entsprechend angepasst.

Eine Baubeschreibung liegt nicht vor.

1.5 Ergänzende Angaben

Für die vorgelegten Dokumente wie Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Lippe
Ort und Einwohnerzahl:	Lage (ca. 35.000 Einwohner) Ehrentrup (ca. 3.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Detmold (ca. 10 km entfernt) Bielefeld (ca. 22 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 239 (ca. 300 m entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A2 (ca. 30 km entfernt, Anschlussstelle Bad Salzuflen) A33 (ca. 20 km entfernt, Anschlussstelle Schloß Holte-Stukenbrock) <u>Bahnhof:</u> Lage (ca. 1,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Paderborn-Lippstadt (ca. 50 km entfernt) Hannover-Langenhagen (ca. 110 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum Lage beträgt ca. 4 km. Kindergärten und Grundschule in Ehrentrup; weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte in Lage; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle "Hasselstraße") unmittelbar vor dem Objekt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen; in geringer Entfernung landwirtschaftlich genutzte Flächen; in direkter Nachbarschaft offene Bebauung; im Ortsteil aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Lagequalität:	Die Lage zum Wertermittlungsstichtag gilt entsprechend ihrem Bodenrichtwertniveau (270 €/m ²) als gute Wohnlage von Lage.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 30,00 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 27,00 m <u>Grundstücksgröße:</u> 884 m ² <u>Grundstückszuschnitt:</u> unregelmäßige Grundstücksform <u>Grenzverhältnisse:</u> keine Grenzbebauung vorhanden
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Kreisstraße
Straßenausbau:	endausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden, Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom; Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Gasanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Es wird davon ausgegangen, dass keine altlastenrelevanten Bodenverunreinigungen bestehen; eine abschließende Beurtei- lung bleibt einer behördlichen Prüfung vorbehalten.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgen- de Eintragungen: lfd. Nr. 1: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflas- sung für den Kreis Lippe an einem etwa 42,5 m ² großen Trenn- stück, das aus dem Flurstück 147 Flur 1 noch zu vermessen ist. Eingetragen am 10. März 1982. lfd. Nr. 2 - 5: gelöscht lfd. Nr. 6: die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 26.06.2024. lfd. Nr. 7: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Eingetragen am 27.09.2024. <i><u>Hinweis:</u> Eintragung lfd. Nr. 1 ist nicht wertrelevant.</i>
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutie- rende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	In der weiteren Bewertung wird von keinen sonstigen und nicht eingetragenen Lasten ausgegangen. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachfor- schungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lage, Frau Kopp, gibt es folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis Nr. 140:

Das Flurstück 147 der Flur 1, Gemarkung Ehrentrup soll geteilt werden. Die dann an der nördlichen neuen Grenze des Trennstückes 1 fehlende Abstandsfläche des Freisitzes gemäß § 6 BauO NRW wird teilweise auf dem Trennstück 2 übernommen. Die Lage, die Breite und Größe ergeben sich aus den beiliegenden Lageplänen des ÖbVI Hillemeier vom 30.07.2007. Die Fläche ist dort grün schraffiert dargestellt.

Hinweis:

Die begünstigende Baulast regelt die Übernahme der Abstandsfläche des bestehenden Freisitzes auf das Nachbargrundstück. Die Baulast ist nicht wertrelevant, da ihr wirtschaftlicher Vorteil im Wert des Freisitzes enthalten ist.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Wohnungsbindung:

keine vorhanden

2.5.2 Gebäudeenergiegesetz

Allgemein:

Aufgrund des GEG gelten erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz (auch bei bestehenden Gebäuden) die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Sie betreffen den Austausch alter Standard-Heizkessel (Einbau vor 1995), nachträgliche Dämmung von Heizungs- bzw. Warmwasserleitungen (in unbeheizten Räumen) sowie obersten Geschossdecken, bzw. Dachflächen.

Im Falle eines Eigentümerwechsels besteht die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises und zur Umsetzung der Nachrüstverpflichtungen.

Der energetische Standard ist nicht zeitgemäß.

Bewertungsansatz:

In der Sachwertermittlung werden die Ausstattungsmerkmale durch Zuordnung in unterschiedliche Ausstattungsstandards und dem daraus resultierenden NHK-Ansatz wertmäßig erfasst. In der Ertragswertermittlung erfolgt die Berücksichtigung im Mietansatz.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für das Bewertungsobjekt liegt ein seit dem 04.09.1967 rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 3.1 Ehrentrup) vor, mit folgenden Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet / WA
- zweigeschossig / II
- offene Bebauung / o
- GRZ / Grundflächenzahl 0,4
- GFZ / Geschossflächenzahl 0,7

Satzungen der Stadt Lage: keine

2.5.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität mit den baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Nach Auskunft der Stadt Lage (Herr Dormann) gilt die Ohrser Straße als endausgebaut und beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden von der unterzeichnenden Sachverständigen eingeholt.

2.8 Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und ist leerstehend.

3 Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.1.1 Wohngebäude:

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohngebäude mit zwei eingeschossigen Anbauten (ehemalige Stallungen und Geräteraum). 2-geschossig mit teilausgebautem Dachgeschoss Das Gebäude ist teilunterkellert
Nebengebäude:	Garage mit angeschlossenem Geräteraum und überdachter Terrasse mit offenem Kamin.
Wohnungseinheiten:	2 Wohneinheiten
Baujahr:	unbekannt
Gesamtnutzungsdauer ¹ :	80 Jahre
Restnutzungsdauer ² :	geschätzt: 25 Jahre
Modifiziertes Baujahr:	1970
Modernisierungen:	Dacheindeckung, inkl. Rinnen- und Fallrohre
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Stellungnahme)

Erdgeschoss:

3 Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC

Obergeschoss:

4 Zimmer, Bad

Dachgeschoss:

3 Zimmer

¹ (Die Gesamtnutzungsdauer wird nach dem NRW-Modell pauschal auf 80 Jahre festgesetzt).

² Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Berechnungsgrundlage hierfür bildet die Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW.

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	unbekannt
Kelleraußenwände:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, nicht gedämmt
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	unbekannt
Treppen:	unbekannt
Hauseingangsbereich:	Kunststoffürelement mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> unbekannt
	<u>Dachform:</u> Satteldach 45°
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (rot)
Schornstein:	gemauert, verkleidet
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Heizverteilung:	unbekannt
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
<u>Sanitärbereiche</u>	
EG:	unbekannt
OG:	unbekannt

Raumausstattung und Ausbauzustand

Kellergeschoss

Bodenbeläge	unbekannt
Wandbekleidungen	unbekannt
Deckenbekleidung	unbekannt

Erdgeschoss

Bodenbeläge	unbekannt
Wandbekleidungen	unbekannt
Deckenbekleidung	

Obergeschoss

Bodenbeläge	unbekannt
Wandbekleidungen	unbekannt
Deckenbekleidung	unbekannt

Fenster und Türen

Fenster:	Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollläden, entsprechen nicht den heutigen Anforderungen
----------	--

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Gaube Lichtschächte Überdachung Hauseingang mit seitlichem Windschutz
besondere Einrichtungen:	keine

Außen- und sonstige Anlagen

befestigte Flächen:	Hauszugang Waschbetonplatten, Hof und Garagenzufahrt Verbundpflaster und überdachter Freisitz Betonplatten
Parkplatz:	1 Garagenplatz, 1 Stellplatz
Einfriedungen:	Metallzaun und Hecke
Grünanlagen:	Rasenfläche, vereinzelt Zierpflanzen
Sonstiges:	Anbau an Garage (Holzkonstruktion) mit überdachter Terrasse Außenkamin

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungszustand

Wohngebäude:	Nach vorliegender Stellungnahme des Zwangsverwalters (mit erfolgter Innenbesichtigung (am 25.10.2024) ist das Objekt mindestens stark renovierungsbedürftig, Oberflächenbeläge abgenutzt. Begonnene und nicht fertiggestellte Renovierungsarbeiten.
festgestellte Mängel und Schäden bei Außenbesichtigung:	Rissbildung an Fassade Balkonbelag abgängig
Abweichende Ertragsverhältnisse:	keine
Sonstige Wertbeeinflussungen:	in Teilbereichen zugemüllt
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnlage ist als gute Wohnlage einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ebenso die Verkehrslage sind als ausreichend zu bewerten. Das Gebäude, Grundstück und Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand. Der Gartenbereich ist nach Südosten ausgerichtet..

Gebäudeberechnungen

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche nach DIN 277 maßgeblich. Die Wohnflächenberechnung wurde von der Sachverständigen aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen auszugsweise geprüft und übernommen, bzw. ergänzt. Maßgeblich ist die Wohnflächenberechnung nach WoFIV.

Bruttogrundfläche (BGF):	rd. 329 m ²
<u>Wohnfläche (WFL)</u>	
EG:	94,00 m ²
OG:	86,00 m ²
gesamt:	180,00 m²

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 bis 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zuzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besondere Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlage wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (§ 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Schwert-/Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke (§§ 40 Abs. 1, 27 Abs. 2 und § 35 Abs. 1 ImmoWertV).

Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem auch zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen).

Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach VW-RL) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW. Andere Datensammlungen können nur dann herangezogen werden, wenn diese der Qualität der vorgenannten Kaufpreissammlungen, z.B. hinsichtlich Aktualität, umfassender Beschreibung der Grundstücke/Wohnungen sowie Repräsentativität, gleichwertig ist. Eine Quellenangabe ist erforderlich.

Der Vergleichswert kann auch mit Hilfe von Bodenrichtwerten (§ 13 ImmoWertV) oder Immobilienrichtwerten (besondere Gebäudefaktoren, gem. § 20 ImmoWertV) abgeleitet werden. Bodenrichtwerte (pro m² Grundstücksfläche) und Immobilienrichtwerte (pro m² Wohn-/ Nutzfläche) sind auf ein lagetypisches Normobjekt bezogen. Diese Richtwerte, aus normierten Kaufpreisen (oder auch Vergleichspreise auf das Richtwertgrundstück/-objekt bezogen) pro Gebiet sachverständig abgeleitet und einem Nachbarschaftsvergleich unterzogen, werden durch den Gutachterausschuss auf einer Karte (analog oder digital) veröffentlicht.

Stehen keine Immobilienrichtwerte zur Verfügung, kann der Vergleichswert aus anderen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ermittelt werden, wenn Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht sind. Ertragsfaktoren, wie Rohertragsvervielfältiger, erlauben i. d. R. nur die Ermittlung eines überschlägigen Vergleichswertes.

Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Verfahren für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlage (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlage zeitlich begrenzt.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz "(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich "Reinertragsanteil des Grund und Bodens". Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von "Bodenwert" und "Wert der baulichen und sonstigen Anlagen" zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Unterstützend wird das **indirekte Vergleichswertverfahren** mithilfe des Immobilienrichtwertes durchgeführt.

Sowohl bei Sachwert- als auch bei indirekten Vergleichswertverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- Wirtschaftliche Wertbeeinflussungen
- Abweichende Ertragsverhältnisse
- Sonstige Wertbeeinflussungen

5 Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.1 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **270,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I - II
Grundstücksfläche	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	884 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	270,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	25.08.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	110,00 €/m ²
Fläche (m ²)	900	884	× 1,001	UK 98,0 / UK 97,9
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I - II	II	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	rd. 270,00 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	270,00 €/m²
Fläche			×	884 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	238.680,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2025 insgesamt **239.000,00 €**.

6 Sachwertermittlung

Der **Gebäudesachwert** wird nach folgendem Schema ermittelt:

Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß § 36 ImmoWertV, Anlage 4
x
Bezugseinheit des Gebäudes (z. B. BGF)
=
Herstellungskosten der Gebäudeart
x
Baupreisindex
=
Herstellungskosten des Gebäudes am Stichtag
-
Alterswertminderung
=
Gebäudesachwert

6.1 Erläuterung der Berechnung des Gebäudesachwertes:

Der Wert für die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Brutto-Grundfläche (BGF) pro m² wird je nach der Bauart und der Bauweise nach den Normalherstellungskosten (NHK) aus der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 ermittelt.

Die NHK sind von der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard abhängig. Abweichungen von der Norm der Gebäudeart hinsichtlich der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und der Drempelhöhe werden durch Korrekturfaktoren berücksichtigt. Ein rechtlich zulässiger Spitzbodenausbau wird ebenfalls durch einen Zuschlagsfaktor eingerechnet. Die Korrekturfaktoren sind Bestandteil des Sachwertmodells der AGVGA NRW. Setzt sich ein Gebäude aus mehreren Gebäudearten zusammen, so werden die Normalherstellungskosten anteilig für jede Gebäudeart ermittelt und mit der zugehörigen BGF multipliziert. Der Ausstattungsstandard wird einheitlich angesetzt.

Beim Bewertungsobjekt liegt eine Gebäudeart vor:

Nr.	Gebäudeart	Geschosse
1.12	freistehendes Zweifamilienhaus*	unterkellert, EG, OG, DG teilausgebaut

6.2 Ermittlung des Ausstattungsstandards - Wohngebäude mit Dacherneuerung

Der Ausstattungsstandard wird über die Gebäudestandardkennzahl (GSK) ermittelt. Die vorhandene Ausstattung wird in 5 Standardstufen eingeordnet. Liegen Ausstattungsmerkmale in verschiedenen Stufen vor, erfolgt die Zuordnung anteilig.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Auswertung genannt:

Gebäudeart	Nr.	Stufenwertigkeit	Ausstattungsstandard
freistehendes Zweifamilienhaus	1.12	0,7687	2,44

* Anpassungsfaktor für Zweifamilienhaus 1,05

6.3 Baupreisindex

Als Baupreisindex wird der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden im gesamten Bundesgebiet, einschl. Umsatzsteuer, mit dem Basisjahr 2010 verwendet, der vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird.

6.4 Alterswertminderung - Wohngebäude

Diese ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Beurteilungszeitraum. Die Berechnung der Alterswertminderung erfolgt linear.

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

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

6.5 Wert der Außen- und sonstigen Anlagen

Diese Anlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert angesetzt. Bei den Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist dies der Wert für die Leitungen auf dem Grundstück einschließlich der Anschlussbeiträge für die Versorgungseinrichtungen. Der Kanalanschlussbeitrag ist im Bodenwert enthalten.

Einige Anlagen, hierzu zählen z. B. Stützmauern, die die Grundstücksqualität sichern oder eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen, und übliche Zier- und Nutzgärten, sind im Bodenwert enthalten bzw. werden nicht von jedem potenziellen Käufer berücksichtigt, da sie für ihn nicht nützlich erscheinen. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden berücksichtigt.

6.6 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 ImmoWertV) fallen eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese Merkmale werden berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Berücksichtigung erfolgt durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise.

Die Wertminderung wegen, evtl. in der Baubeschreibung aufgezeigten Baumängel und Bauschäden, erfolgt auf der Grundlage der für ihre Beseitigung erforderlichen Kosten. Sind Baumängel vorhanden, die sich nicht beseitigen lassen, wird die durch sie hervorgerufene Wertminderung nach Erfahrungssätzen berücksichtigt.

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

- die auf Seite 11 genannten besonderen Bauteile werden mit einem Zeitwert in Höhe von 3.500 € in Ansatz gebracht;
- für den baulichen Zustand und die fehlende Abgeschlossenheit wird ein prozentualer Abschlag in Höhe von 10 % vorgenommen;
- für den Teilausbau im Dachgeschoss wird ein Zuschlag in Höhe von 10.000 € gewährt;
- die beiden eingeschossigen Anbauten auf der Nordseite werden pauschal mit 6.000 € erfasst.

6.7 Sachwertfaktor

In den meisten Fällen weicht der Verkehrswert, von dem im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnis ab. So werden z.B. teure, vielfach sehr individuelle Objekte im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt, während preiswerte, aber intakte Objekte in sehr guter Lage tlw. mit Zuschlägen gehandelt werden). Generell hängt die vom Markt vorgenommene Anpassung insbesondere ab von der Lage, dem relativen Preisniveau, und natürlich der allgemeinen Marktgängigkeit der Objektart, dazu kommen weitere individuelle Faktoren wie Ausstattung, Unterhaltungszustand etc.

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Lippe beobachtet diese Tendenzen mithilfe der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt.

6.8 Energetische Ausstattung und deren Berücksichtigung in der Verkehrswertermittlung

Eine zusätzliche Berücksichtigung kommt nur dann in Betracht, wenn die energetischen Eigenschaften des zu bewertenden Objekts erheblich von den durchschnittlichen bauwerks- und baujahrspezifischen energetischen Eigenschaften abweichen, die den herangezogenen Kaufpreisen bebauter Grundstücke, dem Liegenschaftszinssatz, Vergleichs- oder Sachwertfaktor zugrunde liegen. In diesem Fall können die energetischen Abweichungen differenziell als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ (boG) ergänzend berücksichtigt werden.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass bei Anwendung des Sachwertverfahrens auf der Grundlage der auf 2010 bezogenen „modellhaften Normalherstellungskosten“ nach Anl. 6 der ImmoWertV davon ausgegangen werden muss, dass die seither gestiegenen energetischen Anforderungen mit dem Baupreisindex berücksichtigt werden und somit in die Sachwertermittlung eingehen, und zwar selbst dann, wenn die bauliche Anlage nicht „nachgerüstet“ wurde.

6.9 Ermittlung des Sachwertes - Wohngebäude mit Dacherneuerung

Brutto-Grundfläche		rd. 329,00 m ²
Die Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) wurden nach NHK 2010, der Zahl der Vollgeschosse und Gebäudestandardstufen mit ermittelt.		500,00 €/m ²
Der zum Bewertungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (2010 = 100) beträgt nach Mitteilung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 3. Quartal 2025		1,896 Punkte
Regionalfaktor		1,00
Anpassungsfaktor Zweifamilienhaus		1,05
Quadratmeterpreis zum Bewertungsstichtag	(500,00 €/m ² x 1,896 x 1,00 x 1,05)	= 995,40 €/m ²
Berechnung:		
Wohnhaus	329 m ² x 995 €/m ²	327.355,00 €
Herstellungskosten am Stichtag		
Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)		
modifiziertes Baujahr der Gebäudesubstanz:	1970	
Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes beträgt	80 Jahre	
die modifizierte Restnutzungsdauer	25 Jahre	
Es wird die lineare Altersabschreibung gewählt		
RND/GND	= 0,31 %	= 101.480,00 €
Wert der baulichen Anlage am Stichtag		rd. 101.000,00 €
Nebengebäude		
Garage mit Anbau	14.000,00 €	14.000,00 €
Außen- und sonstige Anlagen (Mängelfreier Zeitwert)		rd. 15.500,00 €
In diesem Zeitwert sind berücksichtigt		
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	ca. 13.000,00 €	
Bodenbefestigungen	ca. 2.000,00 €	
Sonstiges	ca. 500,00 €	
Besondere Bauteile und Einrichtungen (mängelfrei)		= 3.500,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		
Bodenwertanteil	239.000,00 €	
Wohngebäude	+ 101.000,00 €	
Besondere Bauteile	+ 3.500,00 €	
Nebengebäude	14.000,00 €	
Zeitwert der Außenanlagen	+ 15.500,00 €	= 373.000,00 €
Vorläufiger Sachwert		= 373.000,00 €

6.10 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

(§ 35 i.V.m. § 39 ImmoWertV)

Die vom Gutachterausschuss ermittelte statistische Analyse der Sachwertfaktoren, abgeleitet aus den Kaufverträgen von Ein- und Zweifamilienhäusern, bereinigt um Mängel und selbständig verwertbare Grundstücksteile, ergibt unter Anwendung von Korrekturfaktoren für Optik, Lagewert, Wohnfläche, Gebäudekennzahl (GKZ), Baujahr, Kellergeschossanteil, Anzahl der Vollgeschosse und Anteil des ausgebauten Dachgeschosses, einen Sachwertfaktor in Höhe von 0,92.

Aufgrund des bestehenden Leerstands und der nicht möglichen Innenbesichtigung ist von einem erhöhten Marktrisiko auszugehen.

Der Liegenschaftszins mit entsprechend mit 0,87 angesetzt.

Es wird ein Sachwertfaktor von **0,87** gewählt.

Daraus ergibt sich:

373.000,00 € x 0,87 = 324.510,00	rd. 325.000,00 €
----------------------------------	-------------------------

6.11 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Teilausbau Dachgeschoss	+ 10.000,00 €
Anbauten	+ 6.000,00 €
Aufgrund des bauliche Zustands und der fehlenden Abgeschlossenheit erfolgt ein Abschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Sachwertes.	<u>- 37.000,00 €</u>
gesamt	- 21.000,00 €
ergibt	304.000,00 €
Der Sachwert beträgt somit rd.	305.000,00 €

7 Wertermittlung mithilfe des Indirekten Vergleichswertverfahrens

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold u. a. für Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte ermittelt. Diese werden aus Kaufpreisen als lagetypischer Wert abgeleitet.

Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwertanteil enthalten. Nicht enthalten sind Nebengebäude, besondere Einrichtungen sowie eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden). Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Immobilienrichtwerte in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist. Die Umrechnungskoeffizienten wurden, wie auch die Immobilienrichtwerte, im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Lippe hat zum Stichtag 01.01.2025 den Immobilienrichtwert für die Zone, in der die Bewertungsfläche liegt, zu **1.770,00 €/m²** Wohn- und Nutzfläche ermittelt.

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf folgende Merkmale - jeweils mängelfrei und ohne Nebengebäude und Garagen:

Lage und Wert	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt
Ortsteil	Lage	Lage-Ehrentrup
Immobilienrichtwert	1.770 €	1.770 €
Beschreibende Merkmale (Gebäude)		
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser	Zweifamilienhaus
Lagewert	220	220
Wohnfläche	140 m ²	180 m ²
Baujahr (modifiziert), siehe Seite 9	1978	1970
Anzahl der Wohneinheiten	1	2
Optik	normal ansprechend	schlechter als normal
Anzahl der Geschosse	1	2
Ausstattungsstufe	mittel	einfach
Grundstücksgröße	650 m ²	884 m ²
Beschreibende Merkmale (Grundstück)		
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei

Abweichungen in den Merkmalen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht sind, lassen sich für die Merkmale Lagewert, Baugrundstücksfläche, Gebäudeart, Optischer Eindruck, Alter und Wohnfläche, die Immobilienrichtwerte wie folgt anpassen:

Immobilienrichtwert	1.770,00 €				
	a			b	b/a
Merkmal	Immobilienrichtwert	Umrechnungskoeffizienten	Objekt	Umrechnungskoeffizienten	
Lagewert	220	104	220	104	1,000
Wohnfläche	140 m ²	100	180 m ²	89,4	0,894
Anzahl der Einheiten	1	100	2	97,3	0,973
Optik	normal ansprechend	100	schlechter als normal	88,7	0,887
Baugrundstücksfläche	650	101,2	884	105,9	1,046
Bauweise	freistehend	100	freistehend	100	1,000
Gesamtumrechnungskoeffizient					0,807
Umgerechneter Immobilienrichtwert		1.770 €/m ² x 0,81 =		1.433,70	
Vergleichswert				1.434,00 €/m²	

Damit ergibt sich der Immobilienrichtwert zu

$$180 \text{ m}^2 \times 1.434 \text{ €/m}^2 = 258.120,00 \text{ €} \quad = 258.000,00 \text{ €}$$

Sonstige Wertbeeinflussungen

Nebengebäude	+ 14.000,00 €
Besondere Bauteile	+ 3.500,00 €
siehe Sachwertverfahren	- 21.000,00 €
gesamt	- 3.500,00 €

Vorläufiger Vergleichswert = 254.500,00 €

Vergleichswert rd. 255.000,00 €

8 Verkehrswert

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Indirekter Vergleichswert	Sachwert
Wohnhaus	255.000,00 €	315.000,00 €
Summe	255.000,00 €	315.000,00 €

Die Sachverständige ermittelt den unbelasteten Verkehrswert des Zweifamilienhauses

Gemarkung Ehrentrup
 Flur 1
 Flurstücke 434

 Ohrser Straße 24
 32791 Lage

zum Wertermittlungsstichtag **25.08.2025**

mit rd. 295.000 €

Dies entspricht rd. 1.640,00 €/m² der gesamten Wohnfläche.

Plausibilisierung:

Lt. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe und Detmold liegen die Durchschnittspreise (Ø Preis/m²-Wohnfläche) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Altersklasse 1950 - 1974 mit einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 628 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 148 m², bei 1.716,00 €/m² und einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis bei 244.800 €.

Detmold, den 23. Oktober 2025

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. Martina Kraus, ö.b.u.v.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet nicht für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen ebenfalls nicht der Haftung.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WoFIV:

Wohnflächenverordnung, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

DIN 277:

Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz

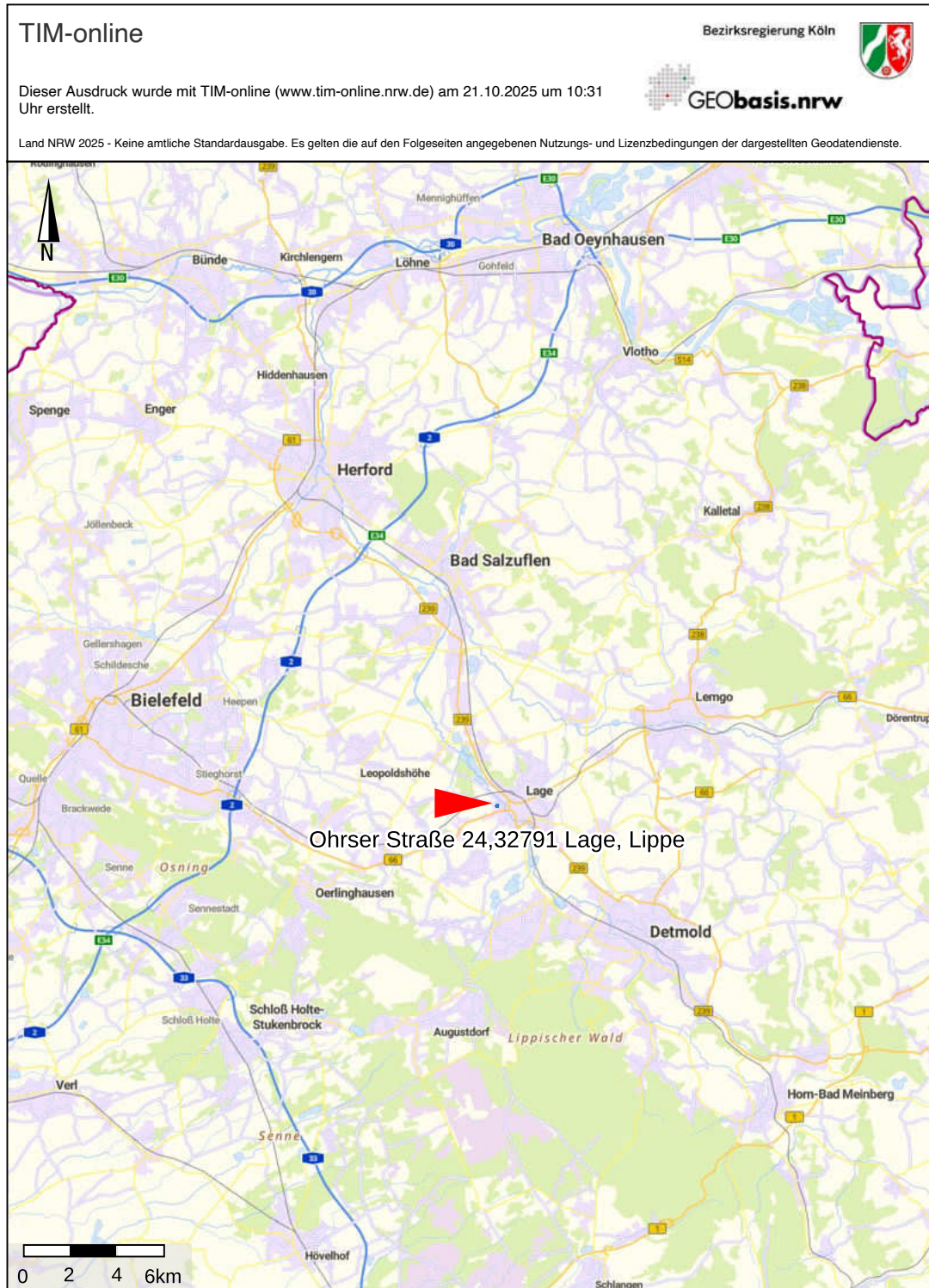
9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV
- [2] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold [Hrsg.]: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

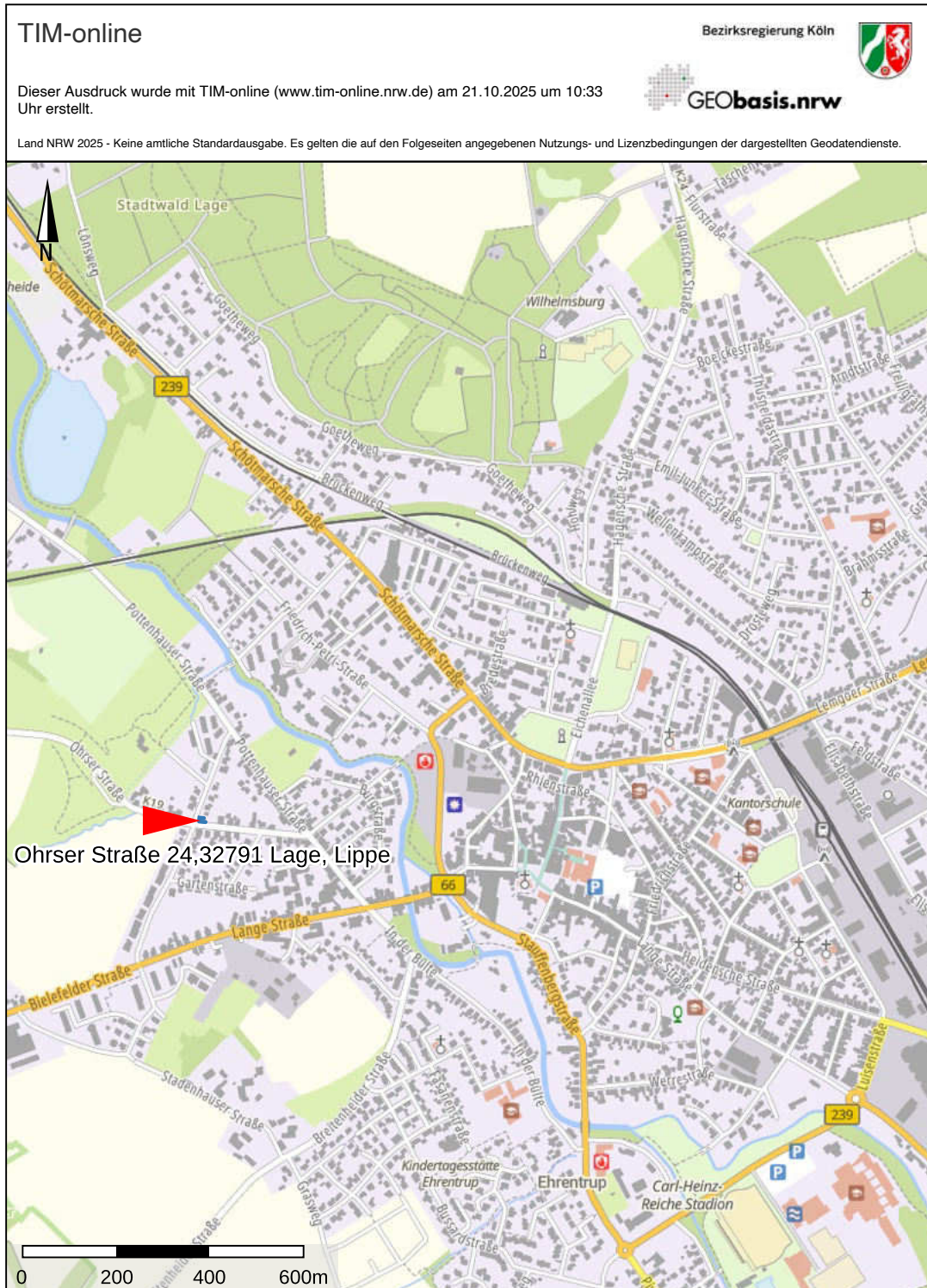
9.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01 2 Übersichtskarten
- Anlage 02 Luftbild
- Anlage 03 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 04 Ermittlung des Wohnrechtes
- Anlage 05 Erläuterungen zum Bodenrichtwert
- Anlage 06 Erläuterungen zum Immobilienrichtwert
- Anlage 07 Genehmigungs- und Bauantragspläne
- Anlage 08 Fotodokumentation

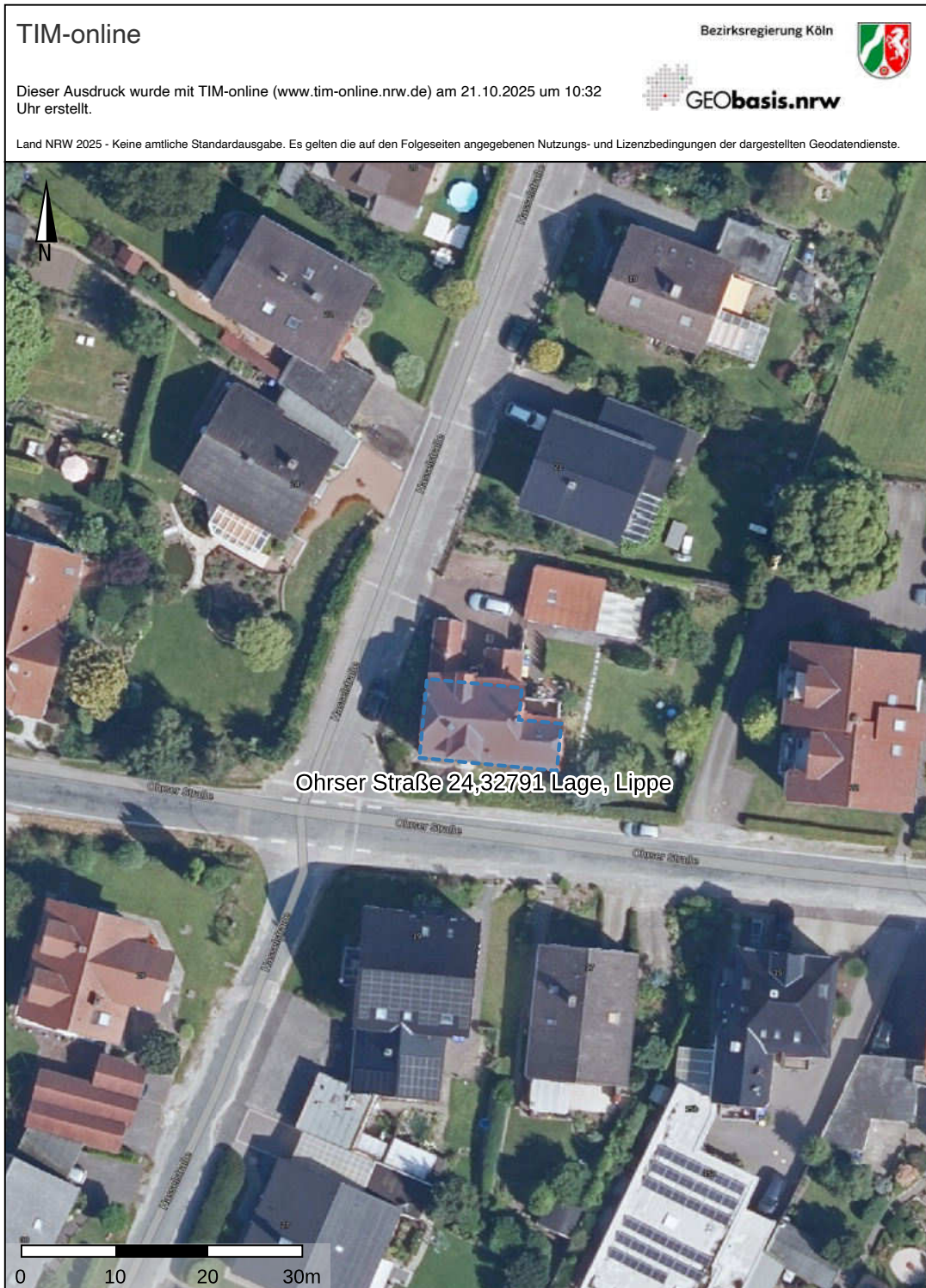
Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 2: Luftbild



Anlage 3: Eigentumsnachweis



**Kreis Lippe
Katasteramt**

Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurstücks- und Eigentumsnachweis
NRW**

16.07.2025

Flurstück 434, Flur 1, Gemarkung 2054 Ehrentrup

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde 05766040 Lage
Kreis Lippe
Regierungsbezirk Detmold

Lage: 08313 Ohrser Straße 24

Fläche: 884 m²

Tatsächliche Nutzung: 884 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht 2303 Detmold
Grundbuchbezirk 052005 Lage
Grundbuchblatt 2875
Laufende Nummer 1

Eigentümer:

Anlage 3: Flurkarte



**Kreis Lippe
Katasteramt**

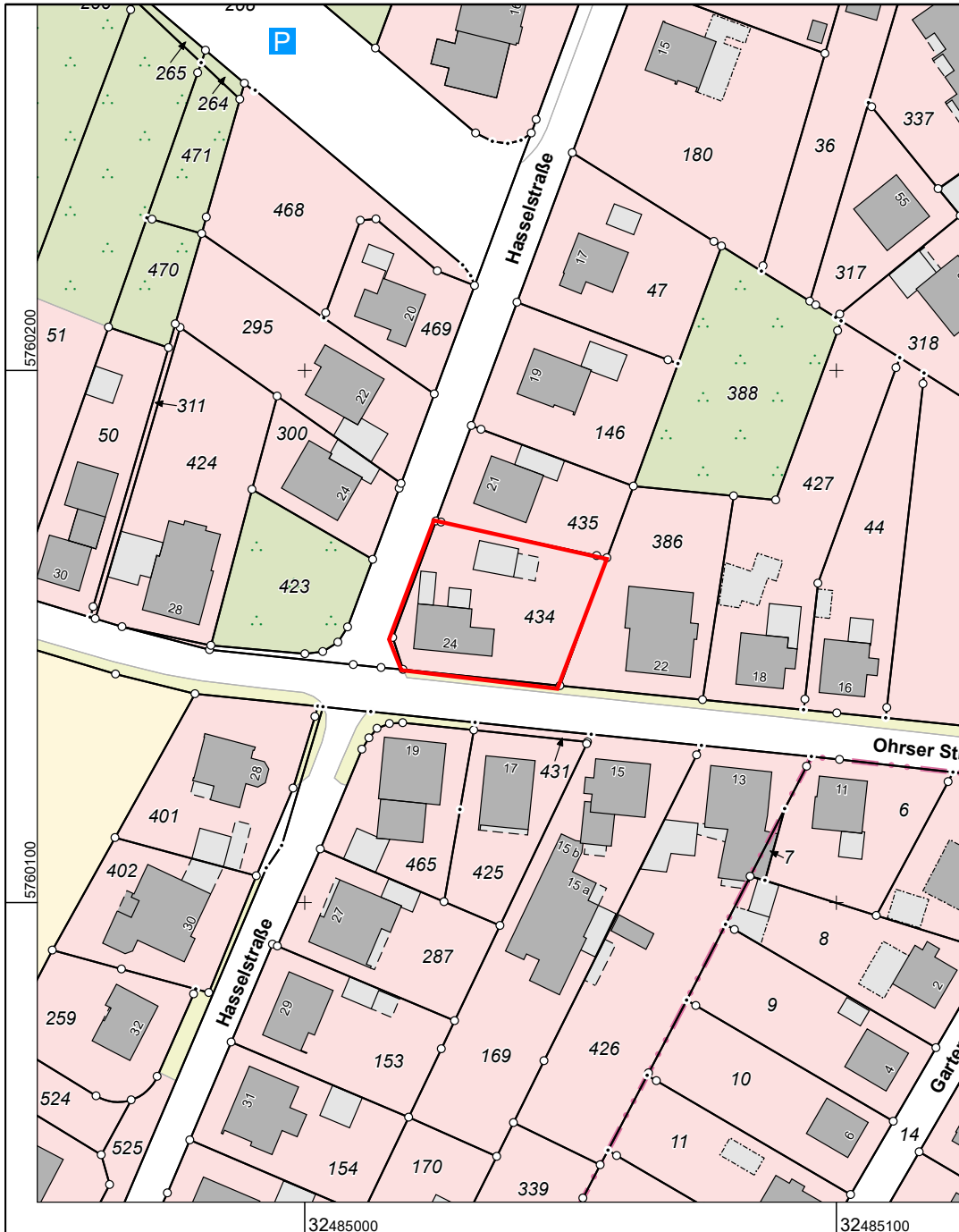
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

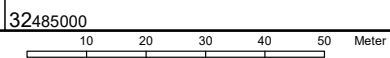
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 434
Flur: 1
Gemarkung: Ehrentrup
Ohrser Straße 24, Lage

Erstellt: 16.07.2025
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Anlage 5: Erläuterungen zum Bodenrichtwert

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 Lage.

Die gewählte Adresse ist: Ohrser Straße 24.

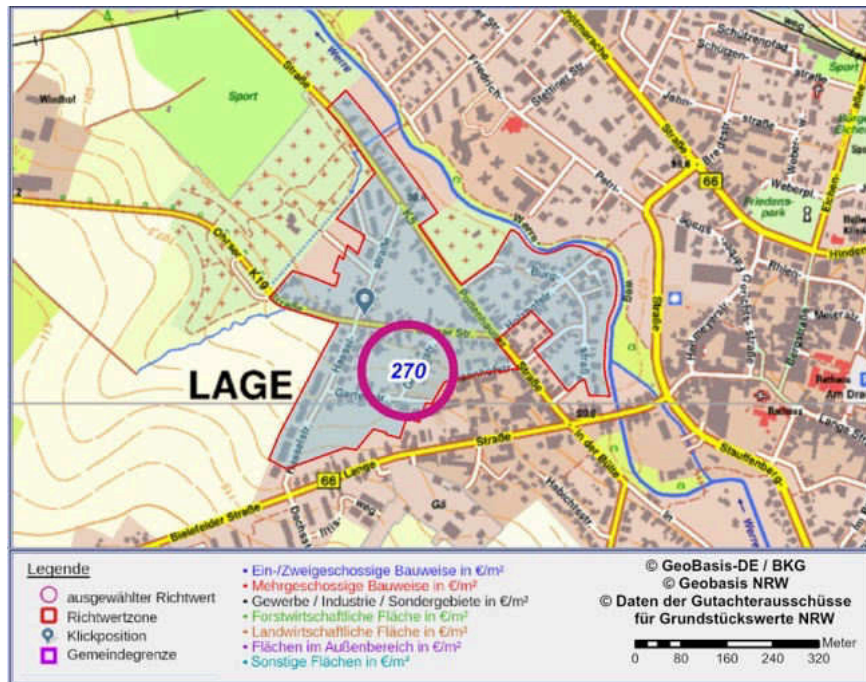


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 21.10.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Anlage 5: Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Postleitzahl	32791
Gemarkungsname	Ehrentrup
Ortsteil	Lage
Bodenrichtwertnummer	4090025
Bodenrichtwert	270 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	900 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	220 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	249

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 21.10.2025 aus BORIS-NRW

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

Anlage 6: Erläuterungen zum Immobilienrichtwert

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 Lage.

Die gewählte Adresse ist: Ohrser Straße 24.

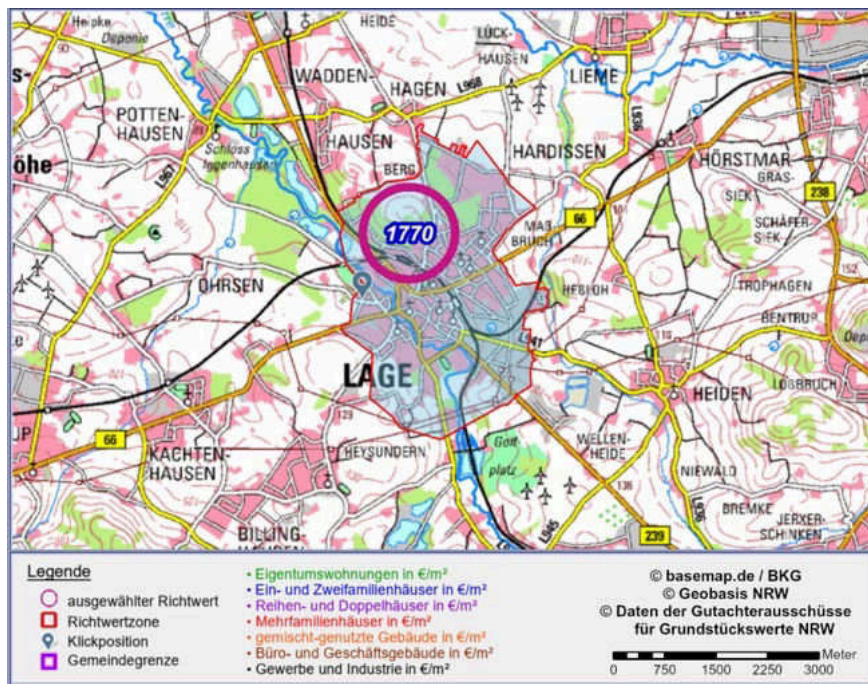


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 22.10.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Anlage 6: Erläuterungen zum Immobilienrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Ortsteil	Lage
Immobilienrichtwertnummer	1314090
Immobilienrichtwert	1770 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1978
Wohnfläche	140 m²
Ausstattungsstufe	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1
Anzahl der Geschosse	1
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1
Optik	normal ansprechend
Alter	45 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragfrei
Grundstücksgröße	600 m²
Boden-/Lagewert	220 €/m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Bemerkung	Optik: normal ansprechend
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)**Grundsätzliches**

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebauete Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Ermittlung

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein Immobilienrichtwert wird abschließend durch Quervergleiche und sachverständige Würdigung noch qualitätsgesichert und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche festgesetzt.

Anwendung

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normobjekt). Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von dem Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten.

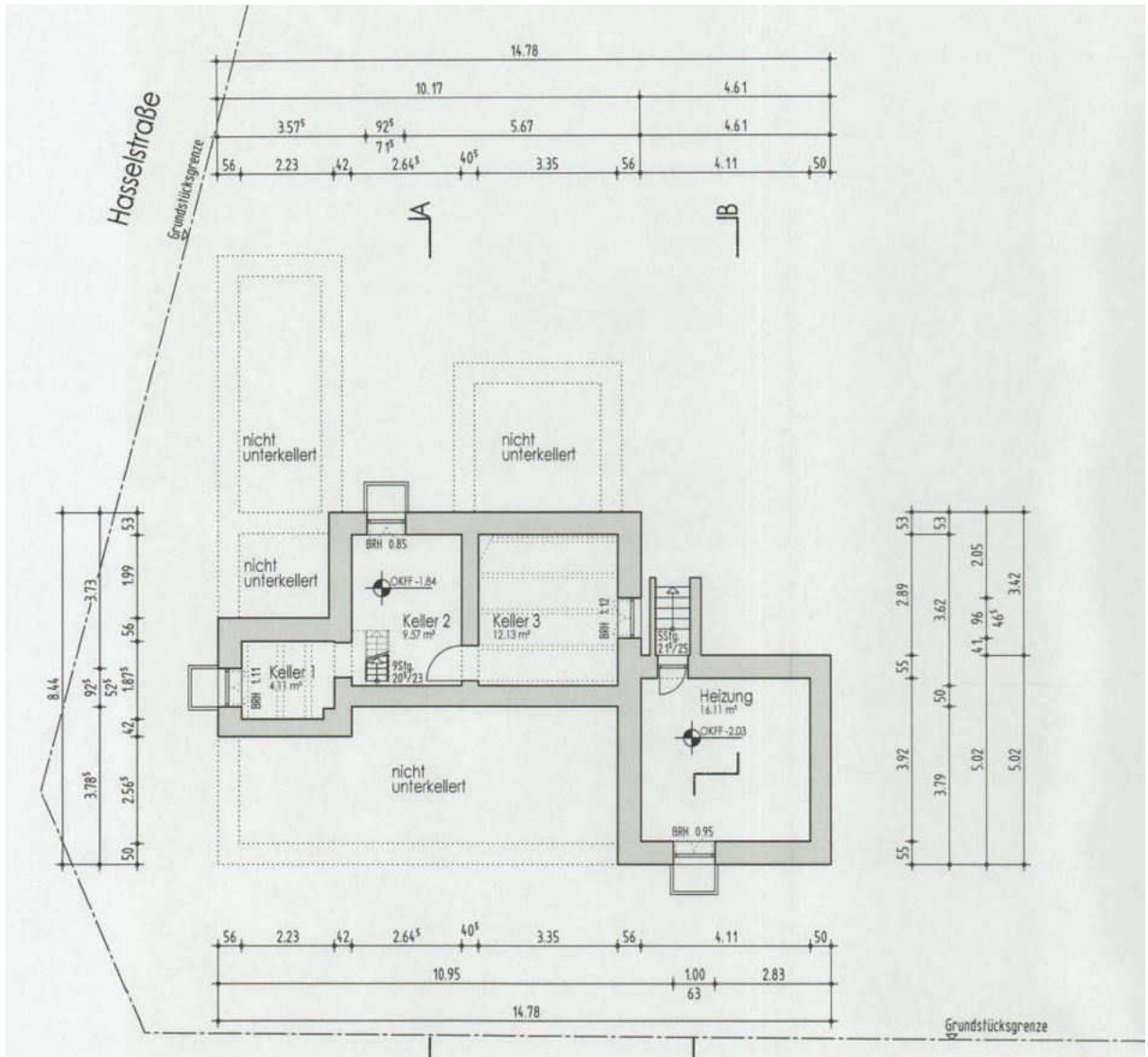
Ausgabe gefertigt am 22.10.2025 aus BORIS-NRW

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

- 3 -

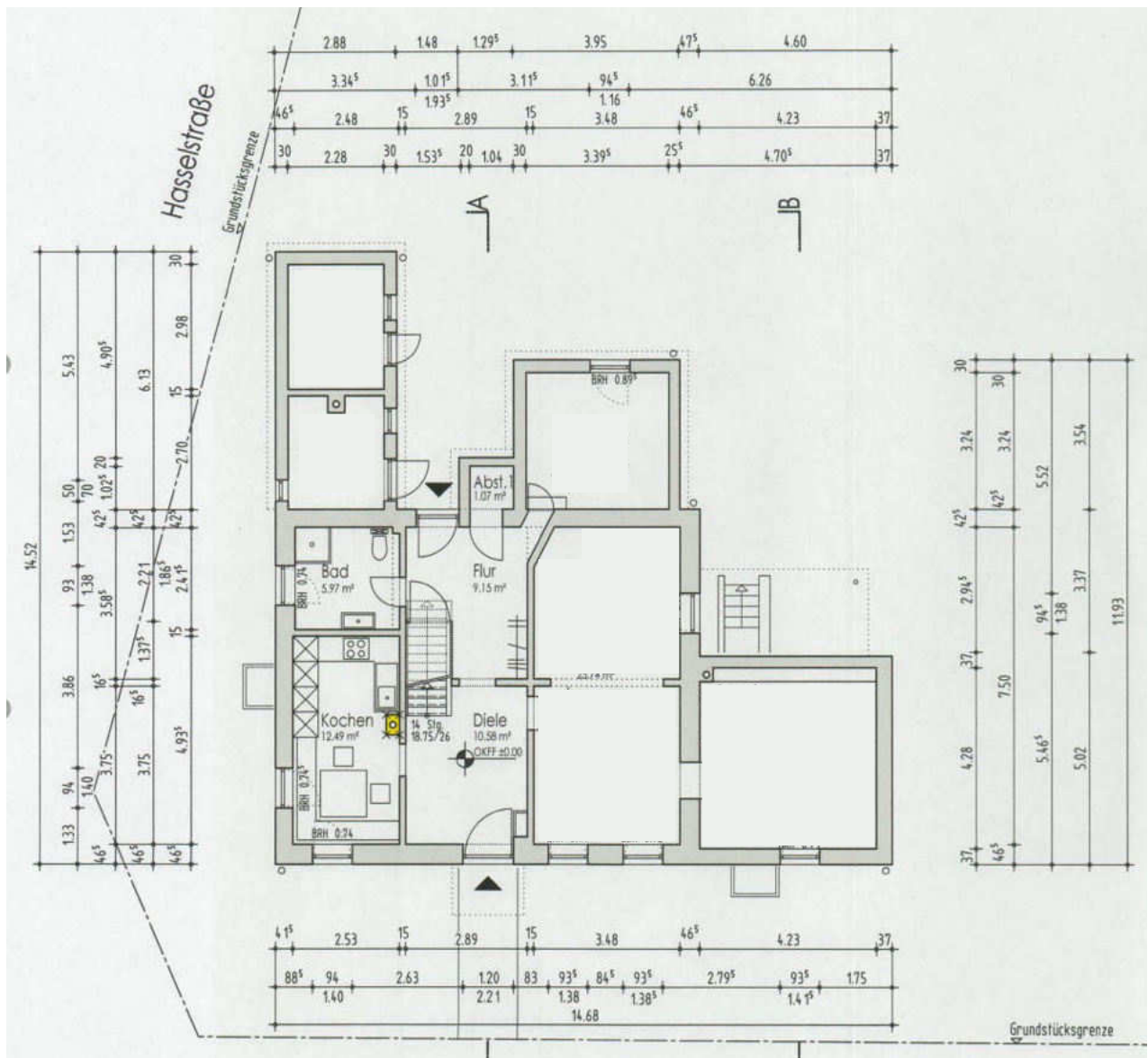
Anlage 7: Bauantragspläne

Grundriss Kellergeschoss



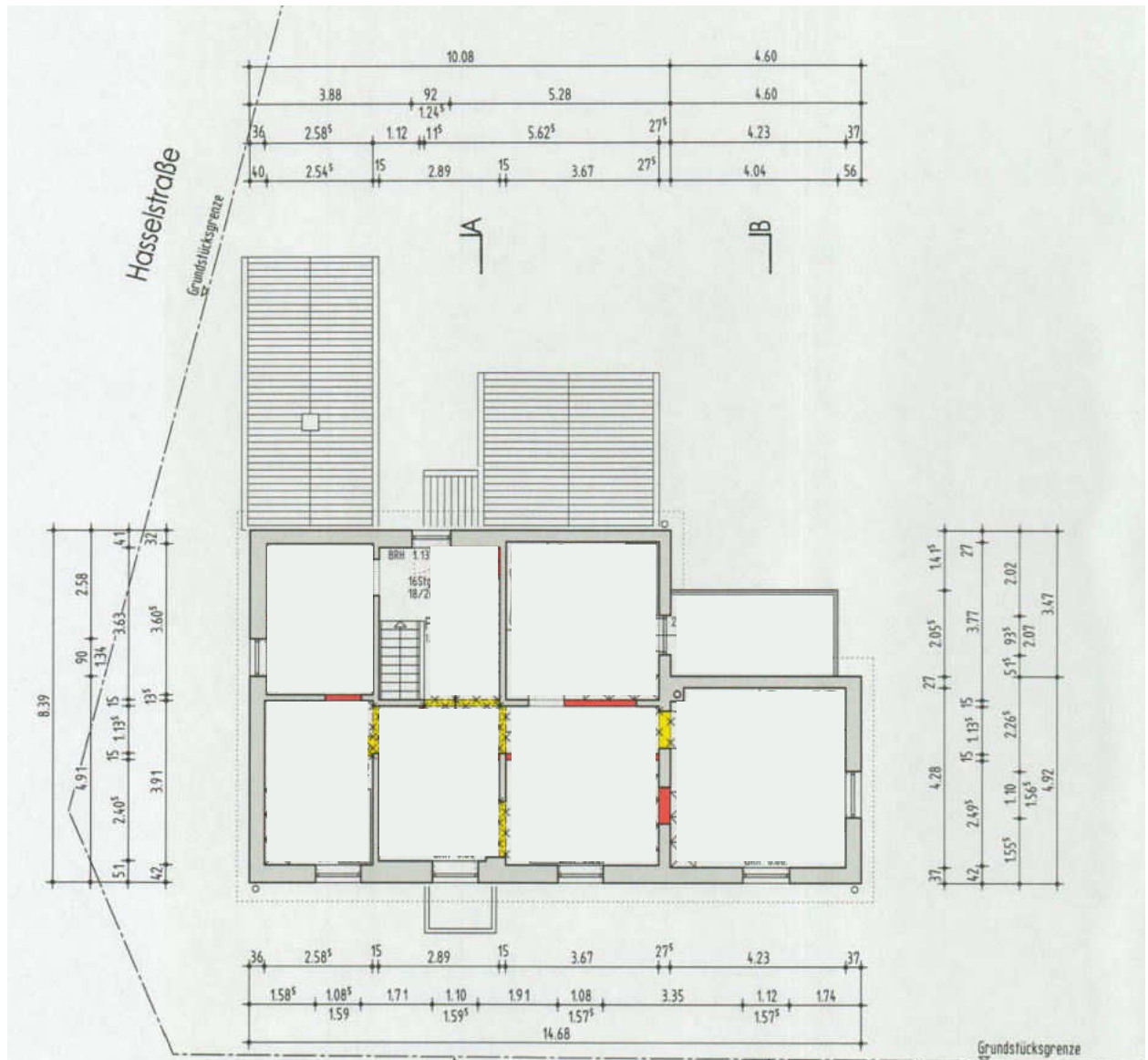
Anlage 7: Bauantragspläne

Grundriss Erdgeschoss



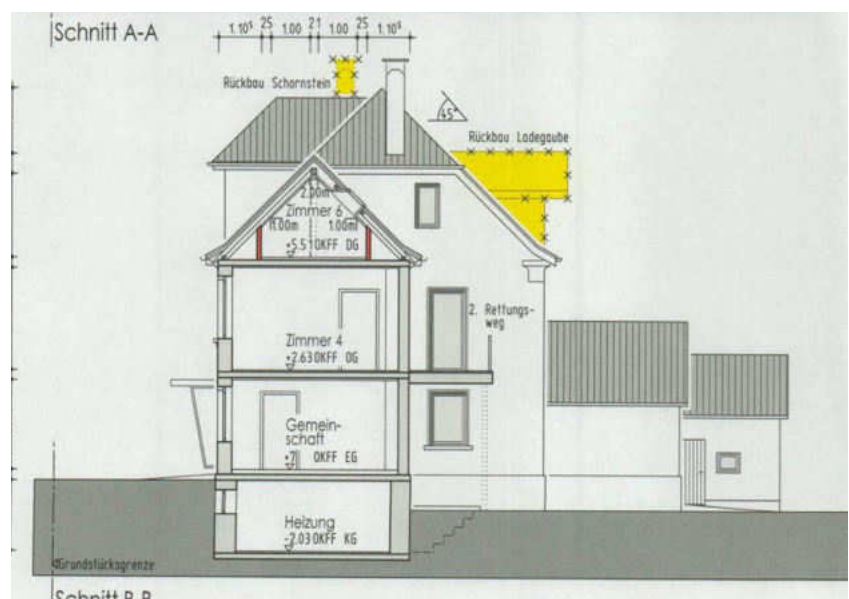
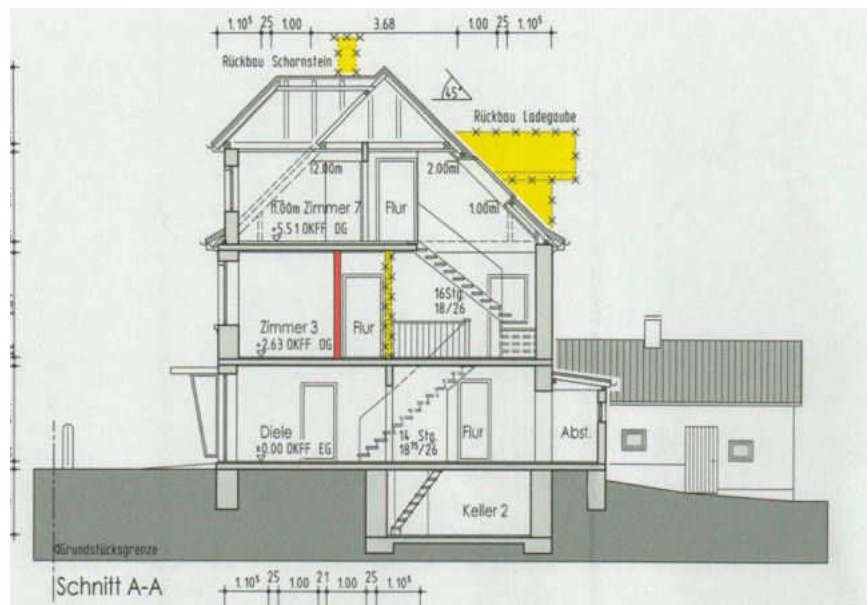
Anlage 7: Bauantragspläne

Grundriss Obergeschoss

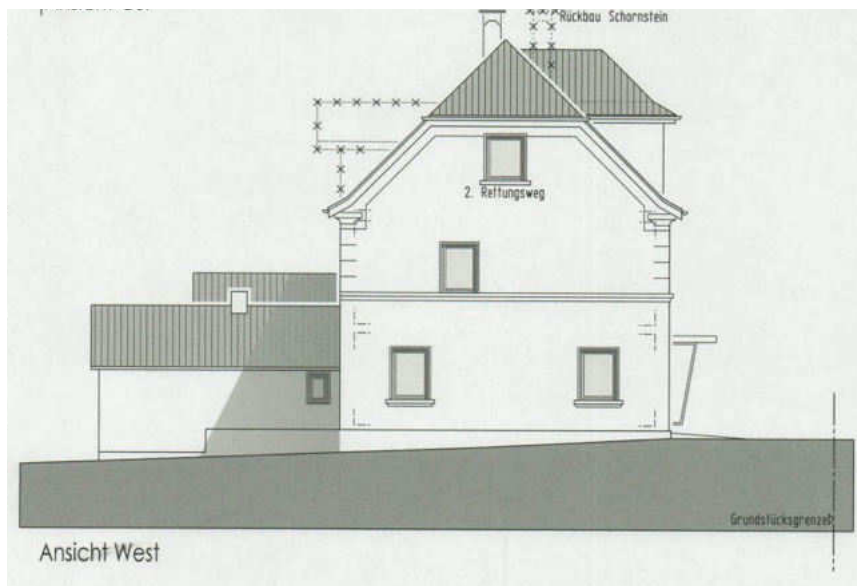
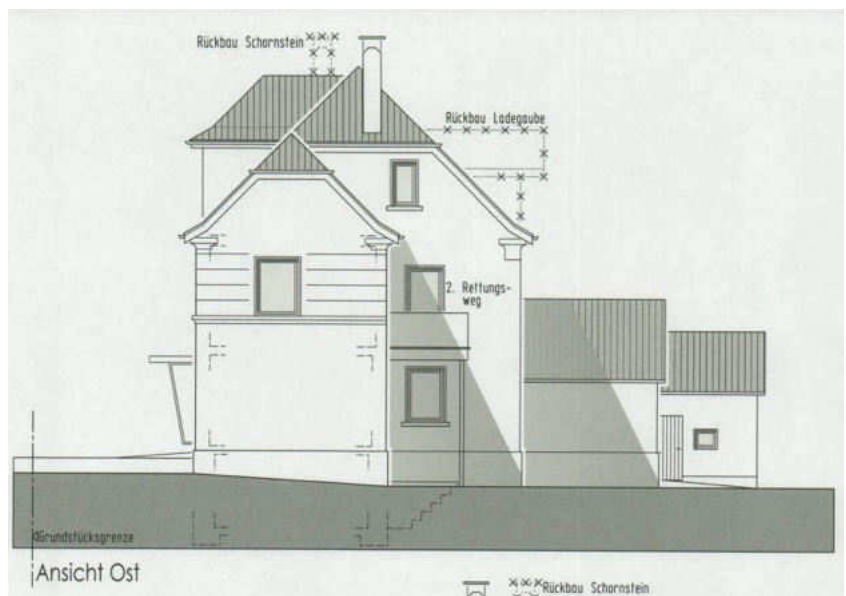


Anlage 7: Bauantragspläne

Schnitte und Ansicht



Anlage 7: Bauantragspläne



Anlage 8: Fotos



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordwesten

Anlage 8: Fotos



Garage mit Geräteraum



Hofansicht



Balkon



Haustür