



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



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

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



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

AZ 021 K 032/23
Datum 08.01.2024
Register 2023/1620
BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

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

Gegenstand

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

Detmold
Oerlinghausen
1304

über ein bebautes Grundstück
in

Oerlinghausen
Lipperreihe
Bachstraße 16

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

12. Dezember 2023

Verkehrswert

450.000 €



Gliederung

1.0 Auftrag

1.1 Ortsbesichtigung

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

2.3 Eigentümer

2.4 Grundstück

2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

2.6 Infrastruktur

3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Merkmale des Grund und Bodens

3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3 Sachwert der Außenanlagen

4.4 Sachwert Anlagen

4.5 Ertragswert

4.6 Vergleichswert

4.7 Verkehrswert

4.8 Begründung des Verkehrswertes

4.9 Definition des Verkehrswertes

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

4.11 Bearbeitungsunterlagen

4.12 Umfang

5.0 Erläuterungen

5.1 Zur Wertermittlung des Bodenwertes

5.2 Zur Wertermittlung der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

5.3 Zur Wertermittlung der Außenanlagen

5.4 Zur Wertermittlung des Sachwertes

5.5 Zur Wertermittlung des Ertragswertes

5.6 Zur Wertermittlung des Vergleichswertes

6.0 Anlagen

6.1 Bilder

6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

6.3 Auszug Bebauungsplan

6.4 Auszug Liegenschaftskataster

6.5 Auszug Grundbuch

6.6 Baupläne / Skizzen

6.7 Auszug Baulastenverzeichnis

6.8 Auszug Verträge

6.9 Sonstiges

Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

1.0 Auftrag

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

Auftrag vom	07.12.2023
-------------	------------

Aktenzeichen	021 K 032/23
--------------	--------------

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	12.12.2023
-------	------------

Anwesende	Herr Herr Murschall als Sachverständiger Eheleute , zeitweise Ein Mitarbeiter von Herrn Murschall
-----------	--

Besichtigung	Ich konnte die Immobilie vollständig besichtigen
--------------	--



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Bachstraße 16
Gemeinde/Stadt	Oerlinghausen Ortsteil Lipperreihe

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Oerlinghausen
Blatt	1304
BV-Nr.	2

2.3 Eigentümer

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

2.4 Grundstück

Landkreis	Lippe
Grundbuch von	Oerlinghausen
Grundbuchblatt	1304
Lfd. Nr. im BV	2
Gemarkung	Lipperreihe
Flur	6
Flurstück	109
Lage	Bachstraße 16
Gesamtgröße	749 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Bereich von Lipperreihe an einer ruhigen Wohnstraße. Die Umgebung ist mit ähnlichem individuellen Wohnungsbau genutzt und stammt aus vergleichbarer Bauzeit.</p> <p>Entfernungen vom Grundstück:</p> <table><tr><td>der Ortskern von Lipperreihe (Kirche)</td><td>etwa 0,3 km</td></tr><tr><td>der Ortskern von Oerlinghausen (Rathaus)</td><td>etwa 5,5 km</td></tr><tr><td>der Ortskern von Sennestadt</td><td>etwa 5,4 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>etwa 0,2 km</td></tr><tr><td>ein Einkaufszentrum</td><td>etwa 0,3 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>etwa 0,8 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>etwa 5,2 km</td></tr><tr><td>ein Bahnhof (Oerlinghausen)</td><td>etwa 6,6 km</td></tr><tr><td>ein Bahnhof (Schloß Holte)</td><td>etwa 3,6 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>etwa 0,2 km</td></tr><tr><td>die Autobahn A33</td><td>etwa 2,1 km</td></tr></table>	der Ortskern von Lipperreihe (Kirche)	etwa 0,3 km	der Ortskern von Oerlinghausen (Rathaus)	etwa 5,5 km	der Ortskern von Sennestadt	etwa 5,4 km	eine Apotheke	etwa 0,2 km	ein Einkaufszentrum	etwa 0,3 km	eine Grundschule	etwa 0,8 km	ein Gymnasium	etwa 5,2 km	ein Bahnhof (Oerlinghausen)	etwa 6,6 km	ein Bahnhof (Schloß Holte)	etwa 3,6 km	eine Bushaltestelle	etwa 0,2 km	die Autobahn A33	etwa 2,1 km
der Ortskern von Lipperreihe (Kirche)	etwa 0,3 km																						
der Ortskern von Oerlinghausen (Rathaus)	etwa 5,5 km																						
der Ortskern von Sennestadt	etwa 5,4 km																						
eine Apotheke	etwa 0,2 km																						
ein Einkaufszentrum	etwa 0,3 km																						
eine Grundschule	etwa 0,8 km																						
ein Gymnasium	etwa 5,2 km																						
ein Bahnhof (Oerlinghausen)	etwa 6,6 km																						
ein Bahnhof (Schloß Holte)	etwa 3,6 km																						
eine Bushaltestelle	etwa 0,2 km																						
die Autobahn A33	etwa 2,1 km																						
Vor- und Nachteile der Lage	<p>Beruhigte Lage mit durchaus Infrastrukturangebot. Die Stadtbushaltestelle (Taktverkehr) ist zu Fuß gut erreichbar.</p>																						
Besondere Bodenverhältnisse	<p>Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Bodenverhältnissen aus.</p>																						
Entwicklungsfähigkeit	<p>Baureifes Land</p>																						
Straße	<p>Üblich ausgebaute Anliegerstraße</p>																						



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Oerlinghausen jeweils zum 31.12:		
	2022	17.238	
	2017	17.530	
	2012	16.654	
	2007	16.988	
	2002	17.466	
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		3.949
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte		
		je Einwohner	25.508 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn, gut erreichbare Haltestelle zum Bus Taktverkehr für den Ortsbus		
Straßenanbindung	Die Autobahn A33 ist in knapp 5 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Schloß Holte mit Verbindungen nach Bielefeld und Paderborn oder in Oerlinghausen mit Verbindungen nach Bielefeld, Lemgo, Horn, Altenbeken alle über Busverbindungen erreichbar		
Nächste Großstadt	Bielefeld oder Paderborn		
Kindertagesstätte	In Lipperreihe		
Schulen	In Oerlinghausen, Schloß Holte-Stukenbrock, Bielefeld		
Einkaufsmöglichkeit	In Oerlinghausen, Schloß Holte-Stukenbrock, Bielefeld		
Medizinische Versorgung	In Oerlinghausen, Schloß Holte-Stukenbrock, Bielefeld		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	03/12 Lipperreihe Süd Dalbker Stätten
Rechtsgültig ab	25.02.1981
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet
Maß der Baulichen Nutzung	
Geschosse	Max. 2
Bauweise	Offen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)
Zulässige Nutzung	Regelt § 3 BauNVO Reine Wohngebiete sowie der Bebauungsplan: <i>(1) Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.</i> <i>(2) Zulässig sind Wohngebäude.</i> <i>(3) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.</i> <i>(4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass in dem Gebiet oder in bestimmten Teilen des Gebietes Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen
Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Trapezförmig
Mittlere Länge	Etwa 24 Meter
Mittlere Breite	Etwa 32 Meter
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 141 Meter



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Versorgungsanlagen	Strom, Wasser
Entwässerung	Regen- und Schmutzwasserkanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen nicht mehr an
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen nicht mehr an
Baulasten	Es liegen keine Eintragungen vor
Grundbucheintragungen Begünstigungen	Keine Eintragungen im BV, Wegerecht über Flurstück 93 unterstellt
Belastungen	Es liegen 3 Grunddienstbarkeiten vor: Lfd. Nr. 2 (Einzäunung) als Grunddienstbarkeit Lfd. Nr. 17 Information Rechtsstreit Lfd. Nr. 18 Anordnung der Zwangsversteigerung
<i>Hinweis Da es sich um ein Wertgutachten zur Zwangsversteigerung handelt, hat mir mein Auftraggeber aufgetragen, diese Eintragungen unberücksichtigt zu lassen. Es ist nicht absehbar, welche im Verfahren bestehen bleiben und welche untergehen.</i>	
Beiträge für Hausanschlüsse Wasser	Als bezahlt unterstellt
Strom	Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Ich konnte am Ortstermin keine feststellen.
Bindungen	
Denkmalschutz	Liegt nicht vor
Wasserschutzgebiet	Liegt nicht vor
Überschwemmungsgebiet	Liegt nicht vor
Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Bodenverunreinigungen

Sind nicht bekannt

Schmutzwasserkanaldichtigkeit

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



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Wohnhaus

Baujahr	Ursprung Sanierung	1962 2018	Bezug lt. Aussage Fertigstellung lt. Aussage
Nutzung/Zweckbestimmung	Gebäude mit 2 Wohnungen sowie Wohnraumerweiterungen im 2. Dachgeschoss		
Bauweise			
Kellerausführung	Vollkeller		
Vollgeschosse	Erdgeschoss		
Dachgeschoss	Ausgebaut über 2 Ebenen		
Konstruktion	Massivbau		
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton unterstellt		
Tragende Wände			
des Kellergeschosses	Mauerwerk, wahrscheinlich aus Kalksandstein		
der Obergeschosse	Mauerwerk, wahrscheinlich aus Ziegelstein		
Nicht tragende Wände			
des Kellergeschosses	Mauerwerk, wahrscheinlich aus Kalksandstein		
der Obergeschosse	Leichtmauerwerk, Trockenbaukonstruktionen unterstellt		
Feuchtigkeitssperren			
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt		
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Drainage	Keine sichere Aussage möglich		



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Dachausführung	
Dachform	Satteldach
Konstruktion	Nadelholz
Dachhaut	Tonfalzziegel, glasiert
Entwässerung	Dachrinnen und Fallrohre aus lackierten Aluminiumblech
Dämmung	Dämmung im Stil der Sanierungszeit unterstellt
Treppen	
Konstruktion	Bauzeittypisch
	Zum Keller massiv
	Zum Dachgeschoss eingestemmte Holztreppe
Belag	Holz zum DG
Geländer	Holz zum DG
Decken	
über Kellergeschoss	Stahlbetonplatte
über Obergeschosse	Stahlbetonplatte
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel	
im Wohnbereich	Kunststoffprofile, im Wesentlichen aus der Sanierungszeit
	Teilweise Kunststoffprofile, Einbauzeit 1999
	Wärmeschutzverglasung (2 Scheiben)
Rollläden/Sonnenschutz	
	Überwiegend Rollläden in bauzeittypischen Rollladenkästen
	Kunststoff-Panzer
	Hand- und Elektrobetrieb
Fassade	
	Sanierter zweilagiger Außenputz
	Mit Farbbeschichtung



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Innenwandbekleidungen

im Nutzbereich
im Wohnbereich
im Bad/Toilette

Innenputz und/oder Farbbeschichtungen
Innenputz mit Tapeten/Farbbeschichtungen
Wandfliesen aus der Sanierungszeit
unterschiedlich hoch angebracht
großformatig

Deckenbekleidungen

im Nutzbereich
im Wohnbereich

Einfacher Putz mit Farbbeschichtungen
Innenputz
im Wesentlichen Tapeten/Farbbeschichtungen

Dachbekleidungen

im Wohnbereich

Trockenbau aus der Sanierungszeit
im Wesentlichen Tapeten/Farbbeschichtungen

Fußböden

im Nutzbereich
im Wohnbereich

Estrich, teilweise mit Fliesen belegt
im EG und DG schwimmender Estrich
mit hochwertigen Oberbelägen
wie Parkett, Holzdielen, großformatige Fliesen
Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen

in den Bädern und Toiletten

Innentüren

im Nutzbereich
im Wohnbereich

Im Wesentlichen Metalltüren
Innentüren aus der Sanierungszeit
Holzwerkstoffzargen und Türblätter, mittelschwer
teilweise Glasschiebetüren

Abwasserinstallation

der Steigestränge
der Anschlussleitungen

Kunststoffleitungen unterstellt
Kunststoffleitungen unterstellt

Wärmeinstallation

Energieträger
Wärmeerzeugungsanlagen
Heizflächen
Leitungsnetz
Dämmung

Heizöl, Energielager im Keller, Stahltanks
Edelstahlkessel, Baujahr 2018
Fertigradiatoren
Stahl unterstellt
Bauzeittypisch unterstellt



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Warmwasserbereitung

Energieträger/Erwärmung	Zentral über den Wärmeerzeuger
Rohrnetz Warm/Kaltwasser	Stahl unterstellt
Dämmung	Bauzeittypisch unterstellt
Sanitärporzellan/Wannen/Du.	Hochwertig saniert, Dusche bodengleich
Armaturen	Hochwertig saniert

Bäder und Toiletten

Modern und hochwertig ausgestattet

Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung	Automatensicherungen Saniert übliche Anzahl von Stromkreisen
Brennstellen	Saniert, verbesserte Ausstattung
Steckdosen	Saniert, verbesserte Ausstattung
Telekommunikation	Saniert, verbesserte Ausstattung
Schwachstrom	Saniert, verbesserte Ausstattung

Wertverbesserungen

Sanierungen

	Ausführung laut Aussage
-> Sanierung der Fassade	2018
-> Sanierung der Fenster	2018
-> Sanierung der Dachbeläge	2018
-> Leitungsnetze	2018
-> Bäder	2018
-> Innenausbau	2018

Vermietung

EG Nutzung durch die Eltern von Herrn G. von Prondzinski
Ein Mietvertrag liegt offensichtlich nicht vor.
Mietzahlungen sind mir nicht bekannt.
Rechtsstreit: siehe Belastungen in Abt. II Grundbuch
DG Leerstand



Sanierungsbedarf

- > Behebung der Mängel
- > Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile unter Berücksichtigung des Baudenkmals
 - Kellerdecke
 - Außenwände
 - Fenster, je nach Anspruch
 - Dach, je nach Anspruch
- > Verbesserung der Luftdichtigkeit

Baulicher Zustand

Gut, bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer

Energieausweis

Liegt nicht vor

Ich schätze um 150-200 kW/m² Jahr

Nicht erfasste Bauteile

Dachgauben
Balkon
Hauseingang
Terrassenüberdachung

Besondere Betriebseinrichtungen

Keine

Nebengebäude

Offene Holzgarage mit Nebenraum
Zwei Stellplätze

Optik (laut Marktbericht)

Besser als normal



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt

Baumängel/Bauschäden

Bauzeittypische leichte Feuchtigkeit an den Kellerwänden
Verschiedene kleinere Mängel an unterschiedlichen Bauteilen

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt

Bodenverunreinigungen

Entfällt

Bodenschätze

Entfällt

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Entfällt

Grundbucheintragungen Abt. II

Lfd. Nr. 2 (Einzäunung) als Grunddienstbarkeit
Lfd. Nr. 17 Information Rechtsstreit
Lfd. Nr. 18 Anordnung der Zwangsversteigerung

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

Unzeitgemäße und individuelle Grundrisse
2. Dachgeschoss ausgebaut
2. Dachgeschoss ohne Baugenehmigung
Terrassenüberdachung ohne Baugenehmigung
Offene Garage ohne Baugenehmigung



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser
Kanäle	Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss vorhanden
Hofbefestigungen	Sanierte Hoffläche und Terrasse, hochwertig Etwa 260 m ²
Grundstückseinfriedung	Üblich
Gartenanlagen	Gepflegt, Holzgartenhaus



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses	zum	1.1.2023
	Wohnbaufläche	330 €
	Lagewert	250 €

Ausgangswert		330,00 €
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €
Zwischenwert		330,00 €
Korrektur Lage	5,0%	16,50 €
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		346,50 €

Geschätzter Bodenwert	
Bauland	347,00 €

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	109	749	347,00 €	259.903 €

Gesamtsumme Bodenwertanteil	749	gerundet	260.000 €
------------------------------------	------------	-----------------	------------------

Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	749	gerundet	260.000 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Aus sachverständiger Sicht war eine moderate Lagekorrektur notwendig.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

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

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Bauzeittypische leichte Feuchtigkeit an den Kellerwänden	geschätzter Markteinfluss	-2.500 €
--	---------------------------	----------

Verschiedene kleinere Mängel an unterschiedlichen Bauteilen		
Wohnfläche gesamt	159,26	
geschätzter Aufwand je m²	-30 €	
geschätzter Markteinfluss		-4.800 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

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

4.2.4 Bodenverunreinigungen

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

4.2.5 Bodenschätze

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

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten		
Entfällt	Bewertung	0 €

Grundbucheintragungen Abt. II		
Lfd. Nr. 2 (Einzäunung) als Grunddienstbarkeit	Bewertung	0 €

Lfd. Nr. 17 Information Rechtsstreit	Bewertung	0 €
--------------------------------------	-----------	-----

Lfd. Nr. 18 Anordnung der Zwangsversteigerung	Bewertung	0 €
---	-----------	-----

	Bewertung	0 €
--	-----------	-----

	Bewertung	0 €
--	-----------	-----

Erschließungsbeiträge		
Keine offenen Beiträge	Bewertung	0 €



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Unzeitgemäße und individuelle Grundrisse

	Sachwert ohne BoG's	607.900 €	
	geschätzter Markteinfluss	-5,0%	
	gerundeter Markteinfluss		-30.400 €
2. Dachgeschoss ausgebaut	geschätzter Markteinfluss		25.000 €
2. Dachgeschoss ohne Baugenehmigung	geschätzter Markteinfluss		-2.000 €
Terrassenüberdachung ohne Baugenehmigung	geschätzter Markteinfluss		-2.000 €
Offene Garage ohne Baugenehmigung	geschätzter Markteinfluss		-2.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-18.700 €
--	------------------

4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.000 €
Elektroanschluss	1.500 €
Entwässerungsanlagen	2.500 €
Pflasterflächen	10.000 €
Gartenanlagen, Einfriedung	1.000 €

Außenanlagen	Zeitwert	gerundet	16.000 €
---------------------	-----------------	-----------------	-----------------



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1962	
Fiktives Baujahr	1993	
Tatsächliches Alter	61 Jahre	
Fiktives Alter	30 Jahre	
Nutzungsdauer in Jahren	80 Jahre	
Restnutzungsdauer in Jahren	50 Jahre	
Stichtag der Wertermittlung	12.12.2023	
Index auf Basis 2010	178,30	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude III/2023 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	BGF	m ²	Einzelwert	Wert
Haupthaus		310,26	850 €	263.721 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				263.721 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	12.12.2023		1,7830	470.200 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	470.200 €
Alterswertminderung	linear		-37,5%	-176.300 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile	Zeitwerte		Dachgauben	7.500 €
			Balkon	10.000 €
			Hauseingang	500 €
			Terrassenüberdachung	5.000 €
Nebengebäude			Offene Holzgarage mit Nebenraum	15.000 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Keine	0 €
Außenanlagen			siehe 4.3	16.000 €
Vorläufiger Sachwert	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	347.900 €
	Bodenwert		siehe 4.1	260.000 €
Vorläufiger Sachwert				607.900 €
Sachwertfaktor			0,0%	0 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	607.900 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2	-18.700 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Sachwert			gerundet	589.000 €



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF

Wohnhaus

<u>Ebene</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Faktor</u>	<u>Ergebnis</u>
Kellergeschoss	11,735	8,235	1,00	96,64
	3,985	1,850	0,50	3,69
	3,985	3,250	0,50	6,48
Erdgeschoss	11,735	8,235	1,00	96,64
	3,985	1,850	0,50	3,69
	3,985	3,250	0,50	6,48
Dachgeschoss	11,735	8,235	1,00	96,64
Summe				310,26

Hinweise

Ich habe die Daten den Bauplänen entnommen



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

4.4.2 Ermittlung der Baukosten nach BGF

nach Anlage 4 ImmoWertV

Typ nach NHK 2010			Werte
Typ 1.01	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	655 €
	Keller-, Erd- und ausgebauten	Standardstufe 2	725 €
	Dachgeschoss	Standardstufe 3	835 €
		Standardstufe 4	1.005 €
	vorhandene Standardstufe	2,75	808 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
für Drempel			0 €
für Dachbodenausbau			0 €
für Staffelgeschoss			0 €
laut NHK für Zweifamilienwohnhaus		5,00%	40 €
Korrektur laut Sachverständiger			0 €
Summe			848 €
Von mir gewählter Ansatz		gerundet	850 €

Hinweise

Ich habe auf die Unterscheidung im Anbau verzichtet, da sonst die Ermittlung wenig nachvollziehbar ist und das Ergebnis unwesentlich beeinflusst wird.



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

4.4.3 Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnhaus

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		1,500	23,0%	0,3450
Dach		4,000	15,0%	0,6000
Fenster und Außentüren		3,000	11,0%	0,3300
Innenwände und Türen		3,000	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		2,500	11,0%	0,2750
Fußböden		3,000	5,0%	0,1500
Sanitäreinrichtungen		3,000	9,0%	0,2700
Heizung		3,000	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		3,000	6,0%	0,1800
Summe			100,0%	2,7500

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 4 der ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	14,0
Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV		0,3040
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV		0,6760
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV		0,9506

Hinweise

Ich habe die Sanierungen angesetzt.



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag	12.12.2023 2023
Baujahr	1962
Baujahr gewichtet	1962
Nutzungsdauer	80 Jahre
Alter gewichtet	61 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet	19 Jahre
Relatives Alter	76,25% > 60%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV	49 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen	1 Jahre

Anzusetzende Restnutzungsdauer	50 Jahre
--------------------------------	----------

Hinweise

Ich habe das Regelwerk aus der ImmoWertV und der ImmoWertA angewendet.

Das Ergebnis ist für mich plausibel. Allerdings habe ich für die Fassadensanierung noch eine moderate Anpassung vorgenommen.



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2023 ist eine Bestimmungstabelle des Anpassungsfaktors herausgegeben worden. Diese habe ich nachstehend angewendet.

Merkmal	Musterobjekt aus dem GMB	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor	Korrekturwert je Einheit
Ausgangswert	für Oerlinghausen		98,0000	
Lagewert (s. Bodenrichtwertkarte)	210 €	263 €	-1,0920	-0,020800
Baugrundstücksfläche	650	749	-1,0494	-0,010600
Baujahr	1975	1962	3,3085	-0,254500
Wohnfläche	150,0	159,26	-0,7176	-0,077500
Anzahl der Einheiten	1	2	-3,8162	-3,816200
Ausstattungsgrad (GKZ NHK)	2,70	2,75	-0,1968	-3,936900
KG-Anteil in %	100	100	0,0000	-0,036500
DG-Anteil (ausgebaut) in %	100	100	0,0000	0,039100
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0,0000	3,311600
Bauweise	1	1	0,0000	
Optik	1	1	3,5537	
Summe			97,99	
Objektspezifischer Sachwertfaktor		§39 ImmoWertV	geschätzt	0,0%

Hinweise

Ich habe den Vorschlagswert gerundet übernommen.



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

4.4.7 Ermittlung der WGFZ

Wertrelevante Geschoss-Flächen-Zahl

Ebene	BGF	Faktor	Ergebnis
Erdgeschoss	96,64	1,00	96,64
	3,69	1,00	3,69
	6,48	1,00	6,48
Dachgeschoss	96,64	0,75	72,48
Terrassenüberdachung		etwa	25,00
Offene Garage		etwa	48,00
Gartenhaus		etwa	13,00
Summe			265,29
Baugrundstücksfläche			749,00
Ergebnis	WGFZ		0,35

Hinweis

Ich habe die Daten den vorliegenden Plänen entnommen.



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

Rohrertrag	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Wohnung 1	7,50 €	91,50	686,25 €	8.235 €
Wohnung 2	8,00 €	67,76	542,08 €	6.505 €
Garagen	35,00 €	2,00	70,00 €	840 €
Rohrertrag			1.298,33 €	15.580 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	159,26	13,50 €	2.150 €
	Je Garage	2	102 €	204 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	1	345 €	345 €
	Je Garage	2	45 €	90 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	15.580 €	312 €
Bewirtschaftungskosten			19,90%	3.101 €
Reinertrag				12.479 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			1,75%	
Restnutzungsdauer			50	
Zinsfuß			1,0175	
Barwertfaktor			33,14	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	413.600 €
Abgezinster Bodenwert				
	Bodenwertanteil	260.000 €		
	Diskontierungsfaktor	0,4200		
			gerundet	109.200 €
Ertragswert ohne BOG				522.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2	-18.700 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Ertragswert			gerundet	504.000 €



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnfläche

Wohnung 1

Erdgeschoss

Flur	6,58
Bad	3,88
Küche	9,16
Wohnraum	32,45
Schlafzimmer	16,45
Kinderzimmer	10,98
Terrasse Überschlag zu 50%	12,00

Summe	Wohnung 1	Erdgeschoss	91,50
-------	-----------	-------------	-------

Wohnung 2

Dachgeschoss

Flur	6,58
Bad	3,88
Küche	7,94
Wohnraum	22,23
Schlafzimmer	14,26
Kinderzimmer	9,52
Balkon Überschlag zu 25%	3,35

Summe	Wohnung 2	Dachgeschoss	67,76
-------	-----------	--------------	-------

Gesamt	Wohnfläche	159,26
--------	------------	--------

Hinweise

Ich habe die Wohnfläche aus den Bauplänen des Bauarchivs entwickelt und durch Überschlag aus der BGF plausibilisiert



4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2023 gibt es für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser keine Angaben, ich schätze sachkundig:

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	gewählt	1,75%
--	---------	-------

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

4.5.3 Ermittlung der Marktmiete anhand des Marktberichts

Daten	Bew.-Objekt	Vergl.Objekt		
Lagewert	263	220		
Baujahr	1993	1970		
Wohnfläche	92	70		
Umrechnungskoeffizienten	Wohnung EG			
Lagewert	106,0000	103,3000	1,02613746	
Baujahr	104,5000	100,0000	1,04500000	
Wohnfläche	95,0000	100,0000	0,95000000	
Geschosslage	100,0000	102,0000	0,98039216	
Aufzug	100,0000	100,0000	1,00000000	
Balkon	100,0000	100,0000	1,00000000	
Sep.Toilette	100,0000	100,0000	1,00000000	
Summe			0,99872350	
Ausgangsmiete für Oerlinghausen		6,10 €		
Objektmiete		6,09 €		
Aufschlag Zweifamilienwohnhaus	5,00%	0,30 €		
Aufschlag laut § 5 WiStG	17,50%	1,07 €		
Ange-setzte Miete je m ² WF		7,46 €	7,50 €	

Umrechnungskoeffizienten	Wohnung DG			
Lagewert	106,0000	103,3000	1,02613746	
Baujahr	104,5000	100,0000	1,04500000	
Wohnfläche	102,0000	100,0000	1,02000000	
Geschosslage	100,0000	102,0000	0,98039216	
Aufzug	100,0000	100,0000	1,00000000	
Balkon	100,0000	100,0000	1,00000000	
Sep.Toilette	100,0000	100,0000	1,00000000	
Summe			1,07231365	
Ausgangsmiete für Oerlinghausen		6,10 €		
Objektmiete		6,54 €		
Aufschlag Zweifamilienwohnhaus	5,00%	0,33 €		
Aufschlag laut § 5 WiStG	17,50%	1,14 €		
Ange-setzte Miete je m ² WF		8,01 €	8,00 €	

Hinweise

Da zum Stichtag keine Wohnung rechtsgültig vermietet war, habe ich einen Aufschlag vorgenommen.



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.

Der Gutachterausschuss hat für diese Zone Immobilienrichtwerte herausgegeben, die für wertrelevante Merkmale Faktoren ermittelt. Das Verfahren wende ich an.

Daraus ergibt sich folgender Vergleichswert:

	Immobilienrichtwert 2023	€/m² WF	2.400 €	
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs- Objekt	Ergebnis- Faktor	
Lagewert	200 €	263 €		
Baugrundstücksfläche	650	749		
Wohnfläche	150	159		
Alter	45	30		
Anzahl Vollgeschosse	Klasse 1 (1-2)	Klasse 1 (1-2)		
Lagewert	108,08	116,50	1,08	
Baugrundstücksfläche	100,00	102,23	1,02	
Wohnfläche	100,00	97,12	0,97	
Alter	100,00	106,00	1,06	
Bauweise	100,00	100,00	1,00	
Anzahl Einheiten	100,00	100,00	1,00	
Optik	100,00	100,00	1,00	
Gesamtfaktor			1,13	
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m² WF	2.712 €	
	Wohnfläche	m²	159,26	
Vergleichswert			gerundet	431.900 €
Nebengebäude	Offene Holzgarage mit Nebenraum			15.000 €
Vorläufiger Vergleichswert				446.900 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2	-18.700 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert	gerundet		428.000 €

Hinweise

Keine



4.7 Verkehrswert

Stichtag			12.12.2023
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		260.000 €
Sachwert			589.000 €
Ertragswert			504.000 €
Vergleichswert			428.000 €
Vorläufiger Verkehrswert		unbelastet	509.000 €
Marktanpassung	-12,0%	gerundet	-61.000 €
Verkehrswert		gerundet	450.000 €
in Worten	vier-hundert-fünfzig-tausend		

Aufgestellt am
8. Januar 2024

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's

460.000 €



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

Verkehrswert / Rohertrag			36,06
Bodenfläche / m ² Wohnfläche			4,70
BGF / m ² Wohnfläche			1,95
Theoretische Rendite	vom Rohertrag		1,83%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag		2,77%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert			44,14%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert			51,59%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert			16,87%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert			37,62%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert			17,76%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		1.633 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	3.816 €	3.698 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	3.282 €	3.165 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	3.282 €	2.687 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	2.943 €	2.826 €



4.8 Begründung

Ein- und Zwei-Familienwohnhäuser werden üblicherweise als klassisches Sachwertobjekt bewertet. Das habe ich im vorliegenden Fall auch getan.

Sachwerte allein ergeben noch keine marktkonformen Werte. Die NHK 2010 (Normal-Herstellungskosten) sind für ganz Deutschland gleich anzusetzen. Die erlösten Verkaufspreise sind für vergleichbare Immobilien unterschiedlich. Deshalb ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor, um den örtlichen, marktgerechten Grundstückswert zu ermitteln. Das Verfahren habe ich angewendet und das Ergebnis gewürdigt.

Der **Ertragswert** wurde von mir eher nachrichtlich ermittelt und hat wenig Einfluss auf die Verkehrswertbildung. Die Miete habe ich anhand der Angaben im Mietspiegel und meinen eigenen Daten bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir ebenfalls nach den gleichen Vorgaben modifiziert.

Verwertbare **Vergleichswerte** sind schon wegen der Objektbesonderheiten nicht vorhanden. Deshalb habe ich hilfsweise den Immobilienrichtwert angesetzt. Das Ergebnis ist durchaus plausibel.

Ich habe den **Verkehrswert** aus dem Mittelwert vom Sach- und Vergleichswert gebildet.

Die individuellen Objektbesonderheiten wurden unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" aufgelistet und einzeln bewertet. Diese Ansätze können nicht empirisch nachgewiesen werden und sind deshalb im wesentlichen meine sachverständige Einschätzung. Ich halte diese Immobilie am Markt durchaus für attraktiv. Es gibt Rechtsstreitigkeiten, die ich in diesem Wertgutachten nicht bewerte. Nach Rücksprache mit meinem Auftraggeber, lasse ich diesen Streit unberücksichtigt. Ich bin davon ausgegangen, dass die Nutzung der Wohnung im Erdgeschoss nicht rechtmäßig ist.

Ich kann die Besonderheiten neben der allgemeinen Marktentwicklung nur schätzen. Die Entwicklung von Soll- und Habenzinsen haben alle für sich und zusammen Einfluss auf die Preisentwicklung von Immobilien. Zum Stichtag war absehbar, dass die Sollzinsen und die Habenzinsen steigen, wenn auch unterschiedlich. Ebenso ist die Entwicklung der Inflation, der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. In der Wertermittlung habe ich sorgfältig und vorsichtig agierende Kaufleute zu unterstellen. Das übt Druck auf das Marktgeschehen aus. Ein zu unterstellender Kaufinteressent wird zu überlegen haben, wie er diese Immobilie nutzt. Größe und Lage können auch zum Ergebnis führen, dass diese Immobilie als Familiennest umgestaltet wird. Renditeoptionen spielen eine untergeordnete Rolle. Das alles war bei der Marktkorrektur als sachverständige Einschätzung ohne empirische Orientierungsdaten zu berücksichtigen. Ich habe mich an den quartalsweise herausgegebenen Marktdaten des Gutachterausschusses orientiert.



4.9 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

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

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

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

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

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

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekannten Altlasten erstellt.

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

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

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

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



4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	14.11.2023
- Richtwertkarte	06.01.2024
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	06.01.2024
- Auszug Bebauungsplan	03/12 Lipperreihe Süd Dalbker Stätten
- Kopie der Baupläne	Digitale Bauakte des Kreises Lippe
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht 2023	Für den Kreis Lippe



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

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



4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.6	52 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	22 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	06.01.2024
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	03/12 Lipperreihe Süd Dalbker Stätten
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	06.01.2024
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Digitale Bauakte des Kreises Lippe
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverse Antworten
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	2 Stück in Papierform 1 PDF-Ausgabe



5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

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

§ 41 ImmoWertV

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

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

§ 42 ImmoWertV

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

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



§ 43 ImmoWertV

Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

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

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

§ 44 ImmoWertV

Gemeinbedarfsflächen

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

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

2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder

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

§ 45 ImmoWertV

Wasserflächen

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

Richtwert

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

Kaufpreissammlung

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



Erschließungskosten nach BauGB

§127 BauGB Absatz 2

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

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

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

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

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



5.2 Erläuterungen Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§8 ImmoWertV

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss 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.*

Besondere Ertragsverhältnisse

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

Baumängel / Bauschäden

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

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

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

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

Bodenverunreinigungen

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



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Bodenschätze

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

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

Aus Baulasten Herrschende und dienende Baulasten können den Wert eines Grundstücks beeinflussen. Baulasten werden im öffentlich-rechtlichen Interesse eingetragen, die Bestände werden in den jeweiligen Bauordnungsämtern archiviert. Die Auswirkungen werden in dieser Rubrik ermittelt.

Aus ausstehenden Erschließungsbeiträgen Bodenrichtwerte werden in der Regel einschließlich der Erschließungsaufwendungen (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

Begriffserläuterungen

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



5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

§36 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den 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

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

§39 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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

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

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



5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielter 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 jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*



§30 ImmoWertV
Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

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

§31 ImmoWertV
Reinertrag; Rohertrag

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

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

§32 ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- 1. die Verwaltungskosten,*
- 2. die Instandhaltungskosten,*
- 3. das Mietausfallwagnis und*
- 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.*

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

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

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

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



§33 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Liegenschaftszinssatz

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

§34 ImmoWertV
Barwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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



5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §24 ImmoWertV

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

§25 ImmoWertV Vergleichspreise

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

§26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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

Hinweis auf Marktberichte

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



Verwendung

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

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

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

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



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

6.1 Bilder



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN



Straßenansichten



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN



Hof-und Gartenansichten



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN



Offene Holzgarage mit Abstellraum



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

**Sanierte
Abwassernetze**



**Sanierte
Elektrische Hauptverteilung**





WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

**Sanierter
Wärmeerzeuger**





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Typenschild Wärmeerzeuger



Energielager - nicht saniert



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN



Kellerräume



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN



**Bad im
Dachgeschoss**



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Duschplatz
Bad
Dachgeschoss





WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

**Typischer
Wohnraum im
Dachgeschoss**



**Raumspartreppe zum
ausgebauten 2. Dachgeschoss**



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN



**Dachterasse über dem
Anbau EG sowie
opake Dachplatten über dem
offenen Wintergarten**



6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

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

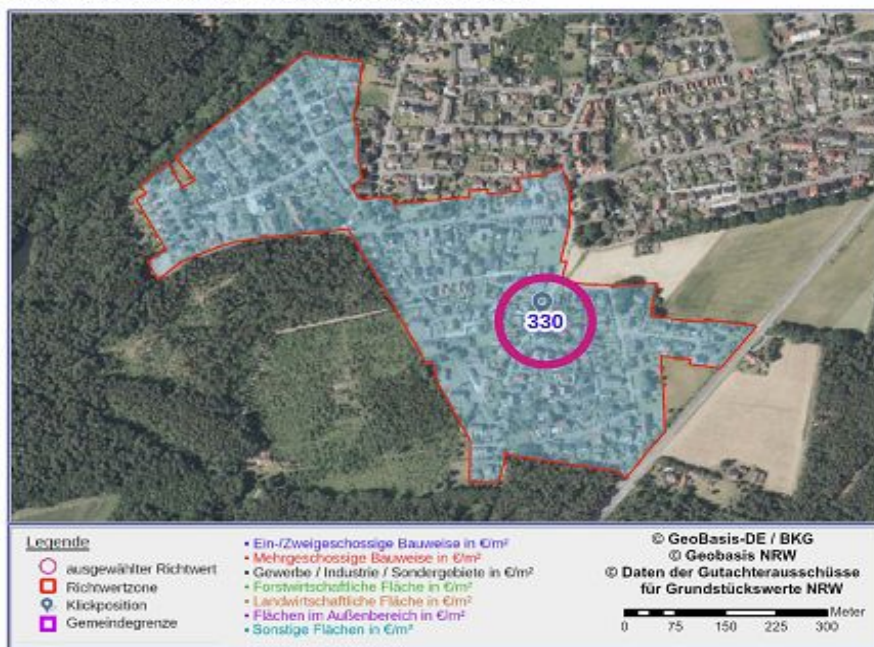


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 06.01.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

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 01.01.2023

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

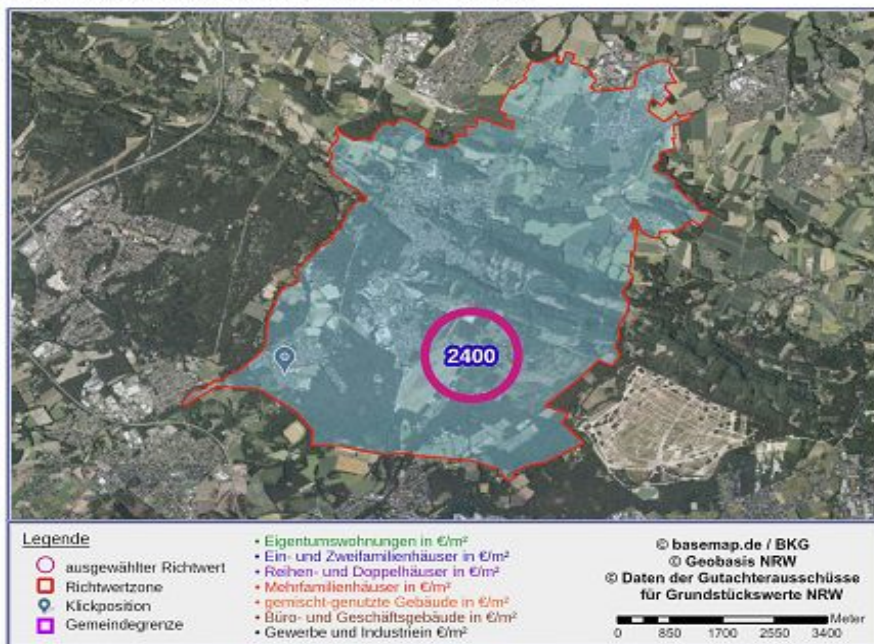


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 06.01.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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



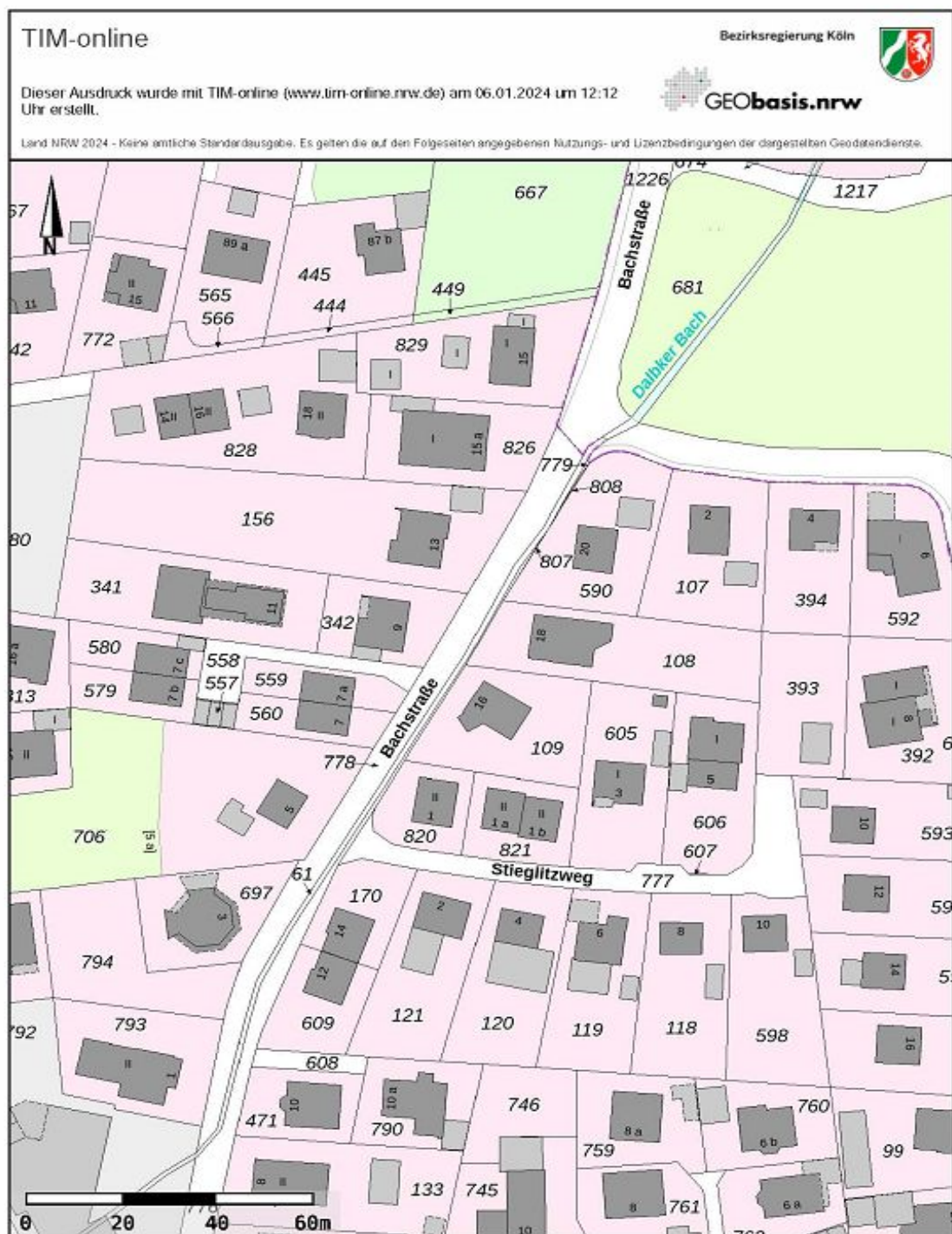
Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

6.4 Auszug Liegenschaftskataster





WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 16 / OERLINGHAUSEN

6.6 Baupläne/Skizzen

