



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

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



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

AZ Gericht 021 K 34/24
Datum 25.03.2025
Register 2025/0280
MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE01

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
Wohneigentumsgrundbuch von
Blatt

Detmold
Lage
11176

über ein bebautes Grundstück
in

Lage
Stadt
Mozartstraße 2

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

25. März 2025

Verkehrswert

50.000 €



Gliederung

- 1.0 **Auftrag**
- 1.1 Ortsbesichtigung

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

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

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

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

- 6.0 **Anlagen**
- 6.1 Bilder
- 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte
- 6.3 Auszug Bebauungsplan
- 6.4 Auszug Liegenschaftskataster
- 6.5 Auszug Grundbuch Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
- 6.6 Baupläne / Skizzen
- 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis Entfällt
- 6.8 Auszug Verträge Entfällt
- 6.9 Sonstiges



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Mozartstraße 2
Gemeinde/Stadt	Lage

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von	Lage
Blatt	11176
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch
Lfd.Nr. 3

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Wohnungsgrundbuch von	Lage
Grundbuchblatt	11176
Miteigentumsanteil am Grundstück	1/12
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Lage
Flur	15
Flurstück	863
Lage	Mozartstraße 2, 4
Gesamtgröße	1.146 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Das Grundstück befindet sich am nördlichen Stadtrand der Gemarkung Lage, in der Massbruchsiedlung, die im Wesentlichen in der Nachkriegszeit ausgebaut und besiedelt wurde. In der Nachbarschaft befindet sich hauptsächlich verdichteter Wohnungsbau.
	Entfernungen vom Grundstück:
	Der Ortskern von Lage (Rathaus) etwa 1,5 km
	ein Einkaufszentrum etwa 0,7 km
	eine Apotheke etwa 0,7 km
	eine Kindertagesstätte etwa 0,3 km
	eine Grundschule etwa 1,2 km
	ein Gymnasium etwa 1,8 km
	eine Bushaltestelle etwa 0,6 km
	der Bahnhof in Lage etwa 1,1 km
	die A2 Auffahrt BI-Ost etwa 15,2 km
	die A33 Auffahrt Schloß Holte-Stuk. etwa 18,7 km
Vor- und Nachteile der Lage	Recht ruhige, eher verdichtete Wohnlage mittlere bis mäßige Reputation
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus. Besonderheiten sind mir nicht bekannt.
Entwicklungsfähigkeit	Bestehendes Bauland
Straße	Üblich ausgebaute innerstädtische Verbindungsstraße mit Gehweg



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Lage jeweils zum 31.12.:		
	2022	35.423	
	2017	35.166	
	2012	34.636	
	2007	35.753	
	2002	36.333	
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte Rang 363 in NRW von 396	je Einwohner	21.504 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn, bequem erreichbare Bushaltestelle		
Straßenanbindung	Die Autobahnen A2 und A33 sind in etwa 20 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Lage mit Regionalverbindungen nach Herford, Bielefeld und Altenbeken		
Nächste Großstadt	Bielefeld, Paderborn		
Kindertagesstätte	In der Nachbarschaft		
Schulen	In der Nachbarschaft, sonst in Lage oder in Detmold		
Einkaufsmöglichkeit	In Lage, sonst in Lage oder in Detmold		
Medizinische Versorgung	In Lage, sonst in Lage oder in Detmold		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	G4
Rechtsgültig ab	12.05.1973
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der Baulichen Nutzung	3 Geschosse
Bauweise	Offen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)
Zulässige Nutzung	Regelt §4 BauNVO in Verbindung mit dem Bebauungsplan: <i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</i> <i>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen
Grundstücksart	Eckgrundstück
Zuschnitt	Polygonal
Max. Länge	Etwa 38 Meter
Max. Tiefe	Etwa 31 Meter
Höhendifferenz	Knapp 2 Meter
Höhenlage NHN	Etwa 126 Meter



Versorgungsanlagen	Strom, Wasser
Entwässerung	Öffentlicher Kanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen nicht mehr an
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen nicht mehr an
Baulasten	Liegen laut Auskunft nicht vor
Grundbucheintragungen Begünstigungen Belastungen in Abt. II	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n.vor Zwangsversteigerungsvermerk
Beiträge für Hausanschlüsse Wasser Strom	Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Waren am Ortstermin nicht wesentlich feststellbar
Bindungen Denkmalschutz Wasserschutzgebiet Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor Liegt vor, Grundwasser Zone 3B Liegt nicht vor Liegt nicht vor



Altlasten Bodenverunreinigungen	Sind nicht bekannt. Am Ortstermin habe ich keine weiteren Verdachtsanhaltspunkte gewinnen können
Schmutzwasserkanaldichtigkeit	Das Gebäude liegt im Wasserschutzgebiet. Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor. Ich unterstelle kein durchgängig dichtes Abwassersystem. Die Regeln der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW sind zu beachten.



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Wohnung 1 **Erdgeschoss links, Mozartstraße 2**

Baujahr	Haupthaus	1963	laut E-Ausweis
Nutzung/Zweckbestimmung	Es ist ein Doppelhaus mit insgesamt 12 Wohnungen		
Bauweise			
Kellerausführung	Vollkeller		
Vollgeschosse	Erd- und zwei Obergeschosse		
Dachgeschoss	Nicht ausgebaut		
Konstruktion	Massivbau		
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton unterstellt		
Tragende Wände			
des Kellergeschosses	Mauerwerksart nicht bekannt, wahrscheinlich Kalksandstein		
der Obergeschosse	Mauerwerksart nicht bekannt, wahrscheinlich Ziegelstein		
Nicht tragende Wände			
des Kellergeschosses	Mauerwerksart nicht bekannt, wahrscheinlich Kalksandstein		
der Obergeschosse	Leichtmauerwerk, Trockenbauwände		
Feuchtigkeitssperren			
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt		
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Drainage	Keine sichere Aussage möglich		



Dachausführung	
Dachform	Satteldächer
Konstruktion	Traditionelle Nadelholzkonstruktion
Dachhaut	Zement-Asbest-Well-Platten aus der Bauzeit
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Dämmung	Wahrscheinlich als oberste Decke nicht nennenswert vorhanden
Treppen	
Konstruktion	Stahlbeton
Belag	Kunststein
Geländer	Stahl
Decken	
über Kellergeschoss	Stahlbetonplatte
über Erdgeschoss	Stahlbetonplatte
über Obergeschosse	Stahlbetonplatte
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel	
im Wohnbereich	Kunststoff-Profile, geschätztes Einbaudatum vor 30-40 Jahren mit Isolierverglasung aus der Einbauzeit
Rollläden/Sonnenschutz	
	Rollläden aus Holz-Panzer in bauzeittypischen Rollladenkästen Handbetrieb
Fassade	Außenputz mit Farbbeschichtungen
Innenwandbekleidungen	
im Nutzbereich	Innenputz / Farbbeschichtungen
im Wohnbereich	Innenputz mit Tapeten
im Bad/Toilette	Wandfliesen, vor etwa 30 Jahren saniert, Mittelformatig, etwa türhoch angebracht
Deckenbekleidungen	
im Nutzbereich	Farbbeschichtungen
im Wohnbereich	Innenputz mit Farbbeschichtungen/Tapeten



Dachbekleidungen im Nutzbereich	Keine
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Estrich Einfache Oberböden auf schwimmendem Estrich Wie Wandfliesen
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Metall- und Holztüren aus der Bauzeit Holzstandardtüren aus der Bauzeit in Stahlzargen
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Kunststoffleitungen unterstellt Kunststoffleitungen erkennbar
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Heizöl Zentralkessel, Baujahr 1980 Stahlrippenradiatoren Stahl, soweit erkennbar Bauzeittypisch im Keller erkennbar
Bäder und Toiletten	Tageslicht-Bad aus der Bauzeit mit Wanne, Dusche, Standtoilette und Waschtisch vor etwa 35 Jahren saniert
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Zentral, durch den Wärmeerzeuger Stahlrohre (unterstellt) Keine sichere Aussage möglich Standardausstattung zur Bauzeit Standardausstattung zur Bauzeit



Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung	Standardausstattung zur Bauzeit Schraub- und Automaten-Sicherungen, geringe Anzahl von Stromkreisen
Brennstellen	Standardausstattung zur Bauzeit
Steckdosen	Standardausstattung zur Bauzeit
Telekommunikation	Standardausstattung zur Bauzeit
Schwachstrom	Standardausstattung zur Bauzeit

Wertverbesserungen Keine

Vermietung

Die Wohnung ist vermietet

Lage / Bezeichnung **Wohnung 1**

Lage Erdgeschoss links

Mozartstraße 2

Mieter

Fläche laut Gutachten 59,00

Mietbeginn 2022

laut mündlicher Angabe der Mieterin

Mietdauer Unbestimmte Zeit unterstellt

Verlängerungsregelung Keine unterstellt

Kündigung Gesetzlich unterstellt

Indexierung Keine unterstellt

vertragliche Monatsmiete	550,00 €	je m ² WF	9,32 € laut Mieterin
tatsächliche Miete am Stichtag	550,00 €	je m ² WF	9,32 € laut Mieterin
Ortsübliche Miete	368,75 €	je m ² WF	6,25 €
Marktmiete	442,50 €	je m ² WF	7,50 €
Miete laut SV	442,50 €	je m ² WF	7,50 €



Sanierungsbedarf

- > Behebung der Mängel
- > Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
 - > Kellerdecke
 - > Außenwände
 - > Fenster
 - > Dach
- > Verbesserung der Luftdichtigkeit
- > Kontrolle und Beseitigung von Schäden an den Feuchtigkeitssperren in den Bereichen
 - > Wände horizontal und vertikal,
 - > Sockel
- > Fassade
- > Sonnenschutz, je nach Anspruch
- > Fenster
- > Der Innenausbau, je nach Anspruch
 - > Wandbekleidungen
 - > Deckenbekleidungen
 - > Dachbekleidungen
 - > Fußbodenbeläge
 - > Innentüren
 - > Bäder
- > Der technische Ausbau
 - > Wärmeerzeugungsanlage
 - > Warmwasserbereitstellung
 - > Abwasseranlagen, Überprüfung empfohlen
 - > Wasseranlagen, Überprüfung empfohlen
 - > Bäder
 - > Elektrische Verteilungsanlagen, E-Chek erforderlich
 - > Elektrische Mittelspannungsanlagen, E-Chek erforderlich
 - > Elektrische Schwachstromanlagen
- > Die Außenanlagen
 - > Geländebearbeitung
 - > Wege und Straßen

Baulicher Zustand

Befriedigend, bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer

Energieausweis

Liegt vor,
Endenergiebedarf: 129,7 kW/m² Jahr

Nicht erfasste Bauteile

Balkone



Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Sondereigentum	Wohnung 1 Kellerraum 1
Sondernutzungsrechte	Stellplatz Nr. 1
Optik laut Marktbericht	Schlechter als normal
Barrierefreiheit	Nicht gegeben
WEG Hausverwaltung	Kasburg Immobilienverwaltung, Lemgo
Instandhaltungsrücklage	Etwa 500 € für das Sondereigentum



3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Nachweis

Baumängel/Bauschäden

- > Risse an Wänden innen und außen
- > Deutliche Instandhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum an verschiedenen Bauteilen
- > Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

- Baulasten Entfällt
- Grundbucheintragungen Abt. II Entfällt
- Erschließungsbeiträge Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

- > Rückstellung für Asbestdachsanieierung
- > Rückstellung für Sanierung Wärmeerzeuger



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser
Kanäle	Kanalanschlüsse vorhanden
Hofbefestigungen	Einfach befestigte Stellplätze, mit Mängeln
Grundstückseinfriedung	Einfach
Gartenanlagen	Einfach



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2025
			Wohngebiet	220,00 €
			Lagewert	160,00 €
Ausgangswert		220,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		220,00 €		
Korrektur Lage	-5,0%	-11,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	0,0%	0,00 €		
Korrektur Grundstücksnutzung	1,5%	3,30 €		
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		212,30 €		
Geschätzter Bodenwert				
	Bauland			212,00 €

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	863	1.146	212,00 €	242.952 €
Summe		1.146		242.952 €
Miteigentumsanteil am Grundstück 1/12		95,5		20.246 €
Gesamtsumme Bodenwert		95,5	gerundet	20.200 €
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	95,5	gerundet	20.200 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Rand der Bodenrichtwertzone. Die Nachbarzone wird ein wenig geringer ausgewiesen. Deshalb habe ich einen kleinen Abschlag vorgenommen. Der Bodenrichtwert ist auf eine WGFZ von 0,8 normiert. Überschlägig vorhanden sind 0,9. Eine leichte Modifikation war notwendig.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Nachweis

Tatsächliche Miete	laut Angabe am Ortstermin	550,00 €	
	ein Mietvertrag wurde mir nicht vorgelegt		
Marktmiete aut Sachverständiger		442,50 €	
Differenz		107,50 €	
Kalkulierte Mietzeit, die die Mieterin mit der erhöhten Mietvereinbarung in der Wohnung bleibt. Denn Sie hat erheblich in den Innenausbau investiert. Schätzung	30		
geschätzter und gerundeter Markteinfluss durch das Mietverhältnis			3.200 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Risse an Wänden innen und außen

	geschätzte Fassadenfläche	800	
	geschätzte marktrelevante Sanierungskosten	-75,0 €	
	Anteil	0,0833	
	gerundeter Martkeinfluss		-5.000 €
Deutliche Instandhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum an verschiedenen Bauteilen			
	Wohnfläche	59,00	
	geschätzte marktrelevante Sanierungskosten	-75,0 €	
	gerundeter Martkeinfluss		-4.400 €
Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum			
	Wohnfläche	59,00	
	geschätzte marktrelevante Sanierungskosten	-75,0 €	
	gerundeter Martkeinfluss		-4.400 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier Bewertung 0 €



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE01

2025/0280

25.03.2025

021 K 34/24

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Entfällt Bewertung 0 €

Grundbucheintragungen Abt. II

Entfällt Bewertung 0 €

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge Bewertung 0 €

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Rückstellung für Asbestdachsanie rung

geschätzte Dachfläche	500	
geschätzte marktrelevante Zusatzkosten	-17,5 €	
Anteil	0,0833	
Wartezeit in Jahren	15,0	
Liegenschaftszinssatz	3,5%	
Diskontierungsfaktor	0,5969	
gerundeter Markt einfluss		-400 €

Rückstellung für Sanierung Wärmeerzeuger

geschätzter Markt einfluss, anteilig -4.500 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-15.500 €



4.3 Außenanlagen

		Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	anteilig	250 €
Elektroanschluss	anteilig	300 €
Erdgasanschluss	anteilig	350 €
Entwässerungsanlagen	anteilig	350 €
Pflasterflächen	anteilig	400 €
Gartenanlagen	anteilig	150 €
Außenanlagen	Zeitwert	gerundet 1.800 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1963	
Fiktives Baujahr	1969	
Tatsächliches Alter	62	
Fiktives Alter	56	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	24	
Stichtag der Wertermittlung	25.03.2025	
Index auf Basis 2010	184,66	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude IV/2024 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	Nutzfläche	m ²	Einzelwert	Wert
Haupthaus		59,00	1.250 €	73.750 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				73.750 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	25.3.2025		1,8466	136.200 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	<u>136.200 €</u>
Alterswertminderung	linear		-70,0%	-95.300 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile	anteilig		s. Aufstellung	1.000 €
Nebengebäude			Entfällt	0 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Entfällt	0 €
Außenanlagen			anteilig	1.800 €
Vorläufiger Sachwert	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	43.700 €
	Bodenwert		siehe unter 4.1	<u>20.200 €</u>
Vorläufiger Sachwert				63.900 €
Sachwertfaktor			0,0%	0 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	<u>63.900 €</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe unter 4.2	-15.500 €
Selbständige Grundstücksteile			siehe unter 4.1	0 €
Sachwert			gerundet	<u>48.000 €</u>



Anlagen zur Sachwertermittlung

Ermittlung der BGF / WGFZ		<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Faktor</u>	<u>Ergebnis</u>
Haupthaus					
	EG	34,50	10,00	1,00	345,00
	OG1	34,50	10,00	1,00	345,00
	OG2	34,50	10,00	1,00	345,00
Summe					1.035,00
Baugrundstück					1.146,00
WGFZ					0,90

Gebäudestandard
 nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnung 1

<u>Bauteile</u>	<u>Erläuterungen</u>	<u>Standard- Stufen- Einschätzung</u>	<u>Wägungs- Anteil nach NHK 2010</u>	<u>Resultat</u>
Außenwände		2,00	23,0%	0,4600
Dach		2,00	15,0%	0,3000
Fenster und Außentüren		3,00	11,0%	0,3300
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		2,50	11,0%	0,2750
Fußböden		2,00	5,0%	0,1000
Sanitäreinrichtungen		3,00	9,0%	0,2700
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		3,00	6,0%	0,1800
Summe			100,0%	2,5200

Hinweise
 Keine



Modernisierungsgrad

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

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

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

Hinweise

Keine



Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag		25.03.2025
Baujahr	Wohnhaus	1963
Baujahr gewichtet		1963
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		62 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		18 Jahre
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		24 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		0 Jahre
<u>Anzusetzende Restnutzungsdauer</u>		<u>24 Jahre</u>

Hinweise

Keine



Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2024 ist keine Bestimmungstabelle des Anpassungsfaktors für Eigentumswohnungen herausgegeben worden. Ich schätze:

<u>Objektspezifischer Sachwertfaktor</u>	<u>§39 ImmoWertV</u>	<u>geschätzt</u>	<u>0,0%</u>
--	----------------------	------------------	-------------

Hinweise

Keine



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

Rohrertrag	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Wohnung 1	7,50 €	59,00	442,50 €	5.310 €
Stellplatz	15,00 €	1,00	15,00 €	180 €
Rohrertrag			457,50 €	5.490 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	59,00	13,75 €	811 €
	Je Stellplatz	1	104,00 €	104 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	1	420 €	420 €
	Je Stellplatz	1	46,00 €	46 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	5.490 €	110 €
Bewirtschaftungskosten			27,16%	1.491 €
Reinertrag				3.999 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins				
			3,50%	
Restnutzungsdauer			24	
Zinsfuß			1,0350	
Barwertfaktor			16,06	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	64.200 €
Abgezinster Bodenwert				
	Bodenwert	20.200 €		
	Diskontierungsfaktor	0,4380		
			gerundet	8.800 €
Ertragswert ohne BoG's				73.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-15.500 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Ertragswert			gerundet	58.000 €



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnfläche

nach WohnFIVo

Wohnung 1

Flur	4,240	1,230	1,00	5,22
Bad	1,605	1,915	1,00	3,07
	-0,300	0,750	1,00	-0,23
Küche	2,490	2,915	1,00	7,26
Kind	2,480	4,245	1,00	10,53
Wohnzimmer	4,100	4,020	1,00	16,48
Schlafzimmer	4,005	3,795	1,00	15,20
Balkon	3,820	1,250	0,25	1,19
			Summe	58,72

Wohnung 1 gerundet 59,00

Hinweise

Ich habe die Maße aus der Abgeschlossenheit zu Grunde gelegt.



4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2024 gibt es eine Ableitung für Eigentumswohnungen. Für das Jahr 2024 wurden modifizierte Werte herausgegeben. Das Verfahren wende ich an:

Merkmal	Musterobjekt aus dem GMB	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor	
Ausgangswert	Lage		1,9000	
Lagewert	150,00 €	160,00 €	-0,0487	(-0,00487 je 1 €)
Wohnfläche	75,00	59,00	0,1713	(-0,010704 je m ²)
Restnutzungsdauer	45	24	0,4188	(-0,019944 j.J.)
Miete	5,50	7,50	1,2540	(+0,627 j.€)
Geschossklasse	1,00	1,00	0,0000	
Ergebnis			3,6954	
<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>			gewählt	<u>3,50%</u>

Hinweise

Ich habe den Wert gerundet übernommen.



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE01

2025/0280

25.03.2025

021 K 34/24

4.5.3 Ermittlung der Marktmiete anhand des Lagenser Mietspiegels 2024

Baujahrklasse	1961-1977		
Wohnungsgröße	40-60 m ²		
		Unterer Wert	4,97 €
		Median	5,97 €
		Oberer Wert	7,00 €
Ortsübliche Vergleichsmiete	laut Einschätzung des Sachverständigen		6,25 €
Marktmiete	Aufschlag von 20% nach WiStG		7,50 €
<u>Angesetzte Miete je m²</u>			<u>7,50 €</u>

Hinweise

Wegen der überdurchschnittlichen Ausstattung des Innenausbauers (durch die Mieterin ohne (durch die Mieterin ohne vertragliche Sicherung) habe ich die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen Median und oberem Wert festgelegt, Allerdings nur vorsichtig,
weil der Zustand des
Gemeinschaftseigentums konnte



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.

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

	Immobilienrichtwert 2024	€/m ² WF	1.360 €	
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs-Objekt	Ergebnis-Faktor	
Lagewert	160	160		
Wohnfläche je Einheit	75	59		
Vollgeschosse	2	3		
Alter	40	62		
Lagewert	94,00	94,00	1,0000	
Wohnfläche je Einheit	100,00	96,93	0,9693	
Vollgeschosse	100,00	100,00	1,0000	
Alter	100,00	81,16	0,8116	
Gesamtfaktor			0,7867	
objektspezifischer Immobilienrichtwert		€/m ² WF	1.070 €	
Wohnfläche		m ²	59,00	
Vergleichswert			gerundet	63.000 €
Nebengebäude			Entfällt	0 €
Vergleichswert ohne BoG's				63.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-15.500 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Vergleichswert			gerundet	48.000 €

Hinweise

Aus meiner Sicht wird der Immobilienrichtwert der verbesserten Ausstattung der Wohnung innen nicht gerecht.



4.7 Verkehrswert

Stichtag			25.3.2025
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		20.200 €
Sachwert			48.000 €
Ertragswert			58.000 €
Vergleichswert			48.000 €
Vorläufiger Verkehrswert		unbelastet	51.000 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert		gerundet	50.000 €
in Worten	fünzig-tausend		

Aufgestellt am
25. März 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's, gerundet 65.500 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			12,50
Bodenfläche / m ² Nutzfläche			1,62
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	8,38%	10,98%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	6,11%	8,00%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		31,61%	42,08%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		0,28 €	34,83%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-12,47%	-17,24%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		1,43%	0,00%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		15,87%	20,83%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		342 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	1.083 €	814 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	1.237 €	983 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	1.068 €	814 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.110 €	847 €

4.8 Begründung

Eigentumswohnungen werden üblicherweise nach Vergleichswerten bewertet.

Es liegen keine verwertbare **Vergleichspreise** vor. Deshalb habe ich den Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses angewendet. Das Ergebnis ist plausibel und deckt sich mit den übrigen Einzelergebnissen gut.

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

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

Ich habe mich entschieden, den **Verkehrswert** aus dem Ertrags- und dem Vergleichswert (1/3 zu 2/3) anzusetzen. Denn es kann ja auch sein, dass ein Erwerber an Eigennutz denkt.

Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum weisen diverse alters- und objektbedingte Mängel auf. Sie waren zu berücksichtigen.



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 unbekanntem 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 dem 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	03.02.2025
- Richtwertkarte	25.03.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	11.02.2025
- Auszug Bebauungsplan	G4 Internetauftritt der Stadt Lage
- Kopie der Baupläne	Aus der Abgeschlossenheit
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Teilungserklärung
Grundstücksmarktbericht 2024	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

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

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

DIN 277	Stand 2016 zur Ermittlung von BGF Brutto-Grundfläche 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	44 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	10 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	25.03.2025
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	G4
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	11.02.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Aus der Abgeschlossenheit
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Keine Ausgabe der Teilungserklärung
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 Stück in Papierform 1 PDF-Datei



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 abgezinste 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	<p><i>(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.</i></p> <p><i>(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.</i></p> <p><i>(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</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. besonderen Ertragsverhältnissen,</i><i>2. Baumängeln und Bauschäden,</i><i>3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,</i><i>4. Bodenverunreinigungen,</i><i>5. Bodenschätzen sowie</i><i>6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.</i>
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	<p>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.</p> <p>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.</p>
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.



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	<p>Aus dem Grundbuch Es handelt sich hier um Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher. Herrschende werden in fremden Grundbüchern oder auch im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs verzeichnet. Dienende Eintragungen in Abt. II des betroffenen Grundbuchs. Die Modalitäten ergeben sich aus den Notarurkunden, in der die damaligen Vertragspartner die Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.</p> <p>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.</p> <p>Aus ausstehenden Erschließungsbeiträgen Bodenrichtwerte werden in der Regel einschließlich der Erschließungs-Aufwendungen (erschließungsbeitragsfrei) herausgegeben. Wenn noch Beiträge zu erwarten ist, oder der Endausbau von Straßen oder Kanälen noch nicht abgeschlossen ist, dann werden diese Berichtigungen an dieser Stelle ermittelt und berücksichtigt.</p>
Sonstige Wertbeeinflussungen	Hier finden alle diejenigen Einflussgrößen Berücksichtigung, die den Marktpreis der Immobilie beeinflussen und in den vorherigen Merkmalen nicht erfasst worden sind.

5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

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

Begriffserläuterungen

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



5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

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

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

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

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

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

§36 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am 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. 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.

§37 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen



§38 ImmoWertV

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

§39 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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

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

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



5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV

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

§28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

- Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
 2. dem Bodenwert.
- Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§29 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

- Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
 2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.
- Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist je-weils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.



§30 ImmoWertV
Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

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

§31 ImmoWertV
Reinertrag; Rohertrag

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

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

§32 ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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



§33 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Liegenschaftszinssatz

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

§34 ImmoWertV
Barwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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



5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §24 ImmoWertV

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder*
- 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.*

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

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

§25 ImmoWertV Vergleichspreise

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

§26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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

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

Hinweis auf Marktberichte

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



Verwendung

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

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

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

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



6.1 Bilder



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE01

2025/0280
25.03.2025
021 K 34/24



Straßenansichten



Hofansichten



Treppenhaus



Kellerflure



WERTGUTACHTEN
MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE01

2025/0280

25.03.2025

021 K 34/24

**Asbesthaltige
Zementwellplatten
als Dachbelag**



**Elektrischer
Hauptverteiler**



6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

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

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

Die gewählte Adresse ist: Mozartstraße 2, 4.

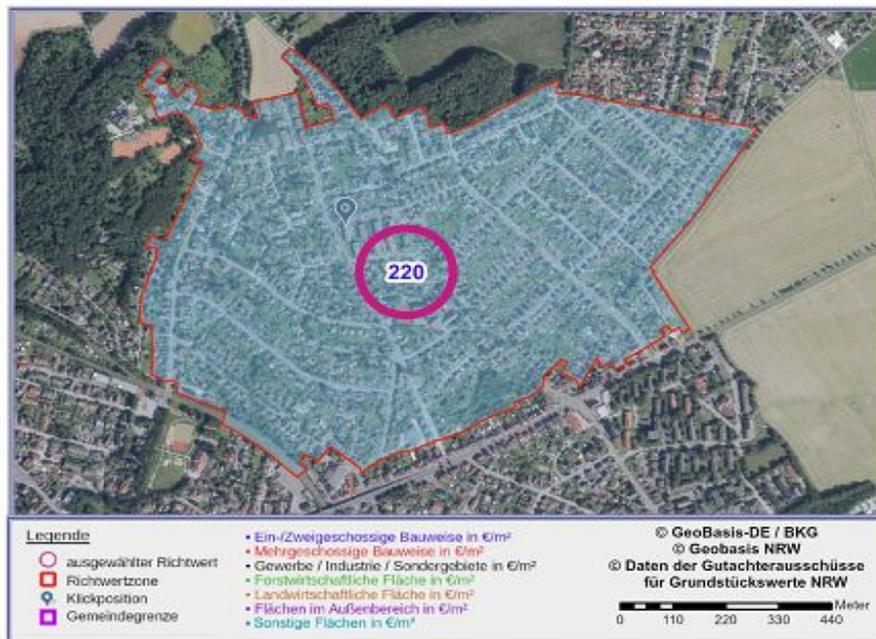


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinaten



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE01

2025/0280
25.03.2025
021 K 34/24

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



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	Lage
Ortsteil	Lage
Bodenrichtwertnummer	4090005
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	betragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	800 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	160 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	227

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 Grundstückes 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 Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserhältnisse 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 beigelegt.

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 Ausgleichsbeiträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauenwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 25.03.2025 aus BORIS-NRW
 Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



6.4 Auszug Liegenschaftskataster

