



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 036/23
Datum 08.01.2024
Register 2023/1610
BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

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
Lage
6217

über bebaute und unbebaute Grundstücke
in

Lage
Stadt
Bahnhofstraße 8

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

3. Januar 2024

Verkehrswert

210.000 €



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

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
- Entfällt
- Entfällt



1.0 Auftrag

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

Auftrag vom	08.11.2023
-------------	------------

1.1 Ortsbesichtigung

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

Hinweis	hatte mich angerufen und bat wegen Infektionskrankheiten der Mieter um eine Verschiebung Diese wurde telefonisch bestimmt auf den:
---------	--

Datum	03.01.2024
-------	------------

Anwesende	Nur Herr Murschall als Sachverständiger Die Mieter waren, soweit eine Verständigung möglich war nicht informiert
-----------	---

Besichtigung	Ich konnte die Immobilie nur von außen besichtigen
--------------	--



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Bahnhofstraße 8
Gemeinde/Stadt	Lage

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Lage
Blatt	6217
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	Zum Stichtag
Lfd.Nr. 2	

2.4 Grundstück

Landkreis	Lippe
Grundbuch von	Lage
Grundbuchblatt	6217
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Lage
Flur	4
Flurstück	172
Lage	Bahnhofstraße 8
Gesamtgröße	997 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bahnhofsbereich von Lage, gegenüber von dem zentralen Busbahnhof. Die Umgebung ist mit ähnlichem verdichteten Wohnungsbau und gemischten Nutzungen aus unterschiedlichen Bauepochen bebaut. Entfernungen vom Grundstück: <table><tr><td>der Ortskern (Marktplatz)</td><td>etwa 0,5 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>etwa 0,4 km</td></tr><tr><td>ein Einkaufszentrum</td><td>etwa 0,5 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>etwa 0,2 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>etwa 1,0 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof</td><td>etwa 0,1 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>etwa 0,1 km</td></tr><tr><td>die Autobahn A2</td><td>etwa 14,5 km</td></tr></table>	der Ortskern (Marktplatz)	etwa 0,5 km	eine Apotheke	etwa 0,4 km	ein Einkaufszentrum	etwa 0,5 km	eine Grundschule	etwa 0,2 km	ein Gymnasium	etwa 1,0 km	der Bahnhof	etwa 0,1 km	eine Bushaltestelle	etwa 0,1 km	die Autobahn A2	etwa 14,5 km
der Ortskern (Marktplatz)	etwa 0,5 km																
eine Apotheke	etwa 0,4 km																
ein Einkaufszentrum	etwa 0,5 km																
eine Grundschule	etwa 0,2 km																
ein Gymnasium	etwa 1,0 km																
der Bahnhof	etwa 0,1 km																
eine Bushaltestelle	etwa 0,1 km																
die Autobahn A2	etwa 14,5 km																
Vor- und Nachteile der Lage	Beruhigte Lage mit durchaus attraktivem Infrastrukturangebot. Gute Anbindung zum ÖPNV																
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Bodenverhältnissen aus.																
Entwicklungsfähigkeit	Baureifes Land																
Straße	Üblich ausgebaute Anliegerstraße																



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 je Einwohner	
		21.504 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn, gut erreichbare Haltestelle zum Bus und zum Bahnhof Taktverkehr für die Bahn- und Buslinien	
Straßenanbindung	Die Autobahn A2 ist in etwa 20 Minuten Reisezeit zu erreichen	
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich gegenüber mit Verbindungen nach Bielefeld, Herford, Lemgo und Horn/Altenbeken	
Nächste Großstadt	Bielefeld, Paderborn	
Kindertagesstätte	In der Nachbarschaft, mehrfach	
Schulen	In der Nachbarschaft	
Einkaufsmöglichkeit	In Lage	
Medizinische Versorgung	In Lage	
Arbeitsplätze	In der Umgebung	



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	Nr. G8
Rechtsgültig ab	26.03.1975
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	
max. Geschosse	3
GRZ	0,4
GFZ	1
Bauweise	Offen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Zulässige Nutzung	Regelt §6 der BauNVO in Verbindung mit dem B'Plan <i>(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</i> <i>3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</i> <i>4. sonstige Gewerbebetriebe,</i> <i>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</i> <i>6. Gartenbaubetriebe,</i> <i>7. Tankstellen,</i> <i>8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Rechteckig
Mittlere Länge	Etwa 24 Meter
Mittlere Breite	Etwa 42 Meter
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 101 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas (unsicher)
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 Belastungen	Keine Eintragungen im BV Lfd. Nr. 7 Zwangsversteigerung angeordnet
Beiträge für Hausanschlüsse Wasser Strom Erdgas	Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt (unsicher)
Immissionen	Verkehrslärm durch Einrichtungen in der Umgebung durch den nahen Busbahnhof, die Bahn die Hochbrücke



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

Bindungen

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

Bodenverunreinigungen Sind nicht bekannt

Schmutzwasserkanal dichtigkeit 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	1900 1968	Geschätzt laut Vorgutachten
Nutzung/Zweckbestimmung	Gebäude mit 6 Wohnungen sowie alter baufälliger Remise im Hof		
Bauweise			
Kellerausführung	Vollkeller		
Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss		
Dachgeschoss	Ausgebaut		
Konstruktion	Massivbau unterstellt		
Fundamente	<i>Streifenfundamente aus Naturbruchstein unterstellt</i>		
Tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	<i>Alles unterstellt Naturbruchstein und Ziegelstein Ziegelstein</i>		
Nicht tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	<i>Alles unterstellt Ziegelstein Leichtmauerwerk, Trockenbaukonstruktionen unterstellt</i>		
Feuchtigkeitssperren	<i>Alles unterstellt</i>		
Lastfall	<i>Aufstauendes Sickerwasser</i>		
Horizontal	<i>Bauzeittypische Konstruktion</i>		
Vertikal	<i>Bauzeittypische Konstruktion</i>		
Drainage	<i>Keine sichere Aussage möglich</i>		



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

Dachausführung	
Dachform	Satteldach
Konstruktion	Nadelholz
Dachhaut	Betondachsteine erkennbar
Entwässerung	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Dämmung	<i>Dämmung im Stil der Sanierungszeit unterstellt</i>
Treppen	<i>Alles unterstellt</i>
Konstruktion	<i>Aus der Bauzeit, Massiv zum Keller, sonst Holz</i>
Belag	<i>Estrich und Holz unterstellt</i>
Geländer	<i>Holz unterstellt</i>
Decken	<i>Alles unterstellt</i>
über Kellergeschoss	<i>Kappendecke</i>
	<i>segmentbogenförmig ausgemauerte Stahlträger</i>
über Obergeschosse	<i>Holzbalken</i>
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel	
im Wohnbereich	Kunststoffprofile aus der Sanierungszeit
	Isolierverglasung
Rollläden/Sonnenschutz	
	Teilweise Rollläden
	Kunststoff-Panzer
	Handbetrieb
Fassade	
	Bauzeittypischer Außenputz mit Farbbeschichtung
	Die Straßenseite ist mit klassizistischen Elementen verziert
Innenwandbekleidungen	<i>Alles unterstellt</i>
im Nutzbereich	<i>Innenputz und/oder Farbbeschichtungen unter</i>
im Wohnbereich	<i>Innenputz mit Tapeten im OG</i>
	<i>Teilweise Innenputz im EG und im DG</i>
im Bad/Toilette	<i>Wandfliesen aus der Sanierungszeit</i>
	<i>halbe Raumhöhe</i>
	<i>kleinformatig</i>



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

Deckenbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	<i>Alles unterstellt Einfacher Putz auf Putzträger mit Farbbeschichtungen Einfacher Putz auf Putzträger mit Farbbeschichtungen im Wesentlichen Tapeten/Farbbeschichtungen</i>
Dachbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	<i>Alles unterstellt Einfacher Putz auf Putzträger mit Farbbeschichtungen Einfacher Putz auf Putzträger mit Farbbeschichtungen</i>
Fußböden im Nutzbereich in den Bädern und Toiletten	<i>Alles unterstellt Estrich Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen</i>
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	<i>Alles unterstellt Im Wesentlichen Holztüren aus der Bauzeit Soweit durch die Haustür noch erkennbar Holztüren aus der Bauzeit, lackiert</i>
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	<i>Alles unterstellt Kunststoffleitungen aus der Sanierungszeit Kunststoffleitungen aus der Sanierungszeit</i>
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	<i>Alles unterstellt, Aussagen recht unsicher Erdgas Etagethermen Radiatoren aus der Sanierungszeit Stahl unterstellt Aus der Sanierungszeit</i>
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	<i>Alles unterstellt, Aussagen recht unsicher Durch die Etagethermen Stahl unterstellt Nicht vorhanden Einfach ausgestattet Einfach ausgestattet</i>



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

Bäder und Toiletten	<i>Alles unterstellt</i> <i>Mindestausstattung, Toilette, Waschtisch, Wanne je Wohnung</i>	
Elektro-Installation	<i>Alles unterstellt</i>	
Verteilung und Sicherung	<i>Automatensicherungen</i> <i>Teilsaniert übliche Anzahl von Stromkreisen</i> <i>Standardausstattung aus der Sanierungszeit</i>	
Brennstellen	<i>Einfache Standardausstattung aus der Sanierungszeit</i>	
Steckdosen	<i>Einfache Standardausstattung aus der Sanierungszeit</i>	
Telekommunikation	<i>Einfache Standardausstattung aus der Sanierungszeit</i>	
Schwachstrom	<i>Einfache Standardausstattung aus der Sanierungszeit</i>	
Wertverbesserungen		
Sanierungen		erkennbar
	-> Sanierung der Dachbeläge	1968
	-> Sanierung der Fenster	1968
		<i>unterstellt</i>
	-> <i>Bäder</i>	<i>1968</i>
	-> <i>Wärmeerzeugungen</i>	<i>1968</i>
	-> <i>Innenausstattungen</i>	<i>1968</i>
Vermietung	Offensichtlich war das Objekt zur Ortsbesichtigung deutlich verdichtet vermietet Mietverträge haben mir nicht vorgelegen	

Bezeichnung **Wohnung 1**
Lage Erdgeschoss links
Mieter Unbekannt
Fläche laut Gutachten 70,09
Mietbeginn *Nicht bekannt*
Mietdauer *Unbestimmte Zeit unterstellt*
Verlängerungsregelung *Nicht bekannt*
Kündigung *Gesetzlich unterstellt*
Indexierung *Als nicht vereinbart unterstellt*
monatliche Nettokaltmiete *Unbekannt*
Marktmiete



Bezeichnung **Wohnung 2**

Lage Erdgeschoss hinten

Mieter Unbekannt

Fläche laut Gutachten 18,21

Mietbeginn *Nicht bekannt*

Mietdauer *Unbestimmte Zeit unterstellt*

Verlängerungsregelung *Nicht bekannt*

Kündigung *Gesetzlich unterstellt*

Indexierung *Als nicht vereinbart unterstellt*

monatliche Nettokaltmiete *Unbekannt*

Marktmiete

Bezeichnung **Wohnung 3**

Lage Erdgeschoss rechts

Mieter Unbekannt

Fläche laut Gutachten 19,10

Mietbeginn *Nicht bekannt*

Mietdauer *Unbestimmte Zeit unterstellt*

Verlängerungsregelung *Nicht bekannt*

Kündigung *Gesetzlich unterstellt*

Indexierung *Als nicht vereinbart unterstellt*

monatliche Nettokaltmiete *Unbekannt*

Marktmiete

Bezeichnung **Wohnung 4**

Lage Obergeschoss links

Mieter Unbekannt

Fläche laut Gutachten 68,41

Mietbeginn *Nicht bekannt*

Mietdauer *Unbestimmte Zeit unterstellt*

Verlängerungsregelung *Nicht bekannt*

Kündigung *Gesetzlich unterstellt*

Indexierung *Als nicht vereinbart unterstellt*

monatliche Nettokaltmiete *Unbekannt*

Marktmiete



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

Bezeichnung **Wohnung 5**

Lage Obergeschoss rechts

Mieter Unbekannt

Fläche laut Gutachten 47,18

Mietbeginn Nicht bekannt

Mietdauer Unbestimmte Zeit unterstellt

Verlängerungsregelung Nicht bekannt

Kündigung Gesetzlich unterstellt

Indexierung Als nicht vereinbart unterstellt

monatliche Nettokaltmiete *Unbekannt*

Marktmiete

Bezeichnung **Wohnung 6**

Lage Dachgeschoss rechts

Mieter Unbekannt

Fläche laut Gutachten 44,10

Mietbeginn Nicht bekannt

Mietdauer Unbestimmte Zeit unterstellt

Verlängerungsregelung Nicht bekannt

Kündigung Gesetzlich unterstellt

Indexierung Als nicht vereinbart unterstellt

monatliche Nettokaltmiete unbekannt

Marktmiete

Sanierungsbedarf

- > Behebung der Mängel
- > Kontrolle und Schadensbeseitigung an Wandkonstruktionen
- > Kontrolle und Schadensbeseitigung an Deckenkonstruktionen
- > Kontrolle und Schadensbeseitigung an Dachkonstruktionen
- > Kontrolle und Beseitigung von Schäden an den Feuchtigkeitsperren in allen Bereichen
- > Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
 - Kellerdecke
 - Außenwände
 - Fenster
 - Dach
- > Verbesserung der Luftdichtigkeit
- > Verbesserung der Grundrissstrukturen
- > Dachbeläge
- > Regenwasserableitung Dach
- > Dachbekleidungen
- > Fassade
- > Fenster
- > Sonnenschutz



- > Der Innenausbau
 - > Wandbekleidungen
 - > Deckenbekleidungen
 - > Dachbekleidungen
 - > Fußbodenbeläge
 - > Innentüren
 - > Bäder
- > Der technische Ausbau
 - > Abwasseranlagen
 - > Wasseranlagen
 - > Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitstellung
 - > Wärmeverteilnetze
 - > Heizflächen
 - > Elektrische Mittelspannungsanlagen
 - > Telekommunikationsanlagen
 - > Such- und Signalanlagen
 - > Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder)
- > Die Außenanlagen
 - > Geländebearbeitung
 - > Wege

Baulicher Zustand	Ausreichend bis mangelhaft
Energieausweis	Liegt nicht vor: ich schätze um 250-300 kW/m² Jahr
Nicht erfasste Bauteile	Keine erkennbar
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Nebengebäude	Marode alte Remise



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt

Baumängel/Bauschäden

Alle Angaben unterstellt oder erkennbar

Bauzeittypische leichte Feuchtigkeit an den Kellerwänden

Verschiedene kleinere Mängel an unterschiedlichen Bauteilen

Deutlicher Instandhaltungstau

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Remise, mit Dach aus Asbest-Zement-Wellplatten

Bodenverunreinigungen

Entfällt

Bodenschätze

Entfällt

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Entfällt

Grundbucheintragungen Abt. II

Lfd. Nr. 7 Zwangsversteigerung angeordnet

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

Veraltete Grundrisse

Deutlich schadhafte Wege und Zufahrten

Verwilderter Garten



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

Außenanlagen

Anschlüsse	Strom
	Wasser
	Erdgas, unterstellt
Kanäle	Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss vorhanden
Hofbefestigungen	Rudimentär vorhanden
Grundstückseinfriedung	Rudimentär vorhanden
Gartenanlagen	Verwildert



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses	zum	1.1.2023
	Wohnbaufläche	250 €
	Lagewert	188 €

Ausgangswert		250,00 €
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €
Zwischenwert		250,00 €
Korrektur Lage	-7,5%	-18,75 €
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		231,25 €

Geschätzter Bodenwert

Bauland **231,00 €**

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	172	997	231,00 €	230.307 €

Gesamtsumme Bodenwertanteil	997	gerundet	230.300 €
------------------------------------	------------	-----------------	------------------

Bodenwert nur Bauland	f. Ertragswert	997	gerundet	230.300 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Da das Gebäude die wirtschaftliche Nutzungsdauer im Grunde schon überschritten hat, habe ich wegen der Ausnutzung keine Modifikation vorgenommen. Ansonsten war aus meiner Sicht eine leichte Lagekorrektur notwendig.



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

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	267,09	
geschätzter Aufwand je m ²	-80 €	
geschätzter Markteinfluss		-21.400 €

Deutlicher Instandhaltungsstau

Wohnfläche gesamt	267,09	
geschätzter Aufwand je m ²	-40 €	
geschätzter Markteinfluss		-10.700 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Remise, mit Dach aus Asbest-Zement-Wellplatten

geschätzter Markteinfluss -15.000 €

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. 7 Zwangsversteigerung angeordnet

Bewertung 0 €

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge

Bewertung 0 €



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Veraltete Grundrisse

Ertragswert ohne BOG's	243.300 €	
geschätzter Markteinfluss	-2,5%	
gerundeter Markteinfluss		-6.100 €

Deutlich schadhafte Wege und Zufahrten

geschätzter Markteinfluss -2.500 €

Verwilderter Garten

geschätzter Markteinfluss -2.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -60.200 €

4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.000 €
Elektroanschluss	1.500 €
Erdgasanschluss	2.500 €
Entwässerungsanlagen	2.000 €
Pflasterflächen	0 €
Gartenanlagen, Einfriedung	0 €

Außenanlagen Zeitwert gerundet 7.000 €



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1900	
Fiktives Baujahr	1954	
Tatsächliches Alter	124 Jahre	
Fiktives Alter	70 Jahre	
Nutzungsdauer in Jahren	80 Jahre	
Restnutzungsdauer in Jahren	10 Jahre	
Stichtag der Wertermittlung	03.01.2024	
Index auf Basis 2010	178,30	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude III/2023 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	Wohnfläche	m ²	Einzelwert	Wert
Haupthaus		267,09	1.000 €	267.090 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				267.090 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	3.1.2024		1,7830	476.200 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	476.200 €
Alterswertminderung	linear		-87,5%	-416.700 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Keine erkennbar	0 €
Nebengebäude			Marode alte Remise	0 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Keine	0 €
Außenanlagen			siehe 4.3	7.000 €
Vorläufiger Sachwert	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	66.500 €
	Bodenwertanteil		siehe 4.1	230.300 €
Vorläufiger Sachwert				296.800 €
Sachwertfaktor			-10,0%	-29.700 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	267.100 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2	-60.200 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Sachwert			gerundet	207.000 €



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF

Wohnhaus

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Kellergeschoss	16,060	9,900	1,00	158,99
Erdgeschoss	16,060	9,900	1,00	158,99
	4,250	1,250	1,00	5,31
Obergeschoss	16,060	9,900	1,00	158,99
Dachgeschoss	16,060	9,900	1,00	158,99
Summe				641,27

Hinweise

Ich habe die Daten den Bauplänen entnommen

4.4.2 Ermittlung der Baukosten nach BGF

nach Anlage 4 ImmoWertV

Entfällt

4.4.3 Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV

Entfällt



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 4 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 Leitungssysteme	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	0,0

Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,2500
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV	2,6250
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,5250

Hinweise

Ich habe die Sanierungen angesetzt.



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag		03.01.2024 2024
Baujahr	1900	
Sanierung	1968	
Baujahr gewichtet		1948
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		76 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		4 Jahre
Relatives Alter		95,00% > 60%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		13 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		-3 Jahre

Anzusetzende Restnutzungsdauer	10 Jahre
--------------------------------	----------

Hinweise

Ich bin im Wesentlichen der ImmoWertV und der ImmoWertA gefolgt

4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2023 ist keine Bestimmungstabelle des Anpassungsfaktors für Mehrfamilienwohnhäuser herausgegeben worden. Ich schätze sachverständig:

Objektspezifischer Sachwertfaktor	§39 ImmoWertV	geschätzt	-10,0%
-----------------------------------	---------------	-----------	--------

Hinweise

Ich habe den Vorschlagswert gerundet übernommen.



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

4.4.7 Ermittlung der WGFZ

Wertrelevante Geschoss-Flächen-Zahl

Ebene	BGF	Faktor	Ergebnis
Erdgeschoss	158,99	1,00	158,99
	5,31	1,00	5,31
Obergeschoss	158,99	1,00	158,99
Dachgeschoss	158,99	0,75	119,24
Summe			442,53
Baugrundstücksfläche			997,00
Ergebnis	WGFZ		0,44

Hinweis

Ich habe die Daten den vorliegenden Plänen entnommen.



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Rohrertrag				
Wohnung 1	4,80 €	70,09	336,43 €	4.037 €
Wohnung 2	5,70 €	18,21	103,80 €	1.246 €
Wohnung 3	5,70 €	19,10	108,87 €	1.306 €
Wohnung 4	4,80 €	68,41	328,37 €	3.940 €
Wohnung 5	5,20 €	47,18	245,34 €	2.944 €
Wohnung 6	5,20 €	44,10	229,32 €	2.752 €
Rohrertrag			1.352,13 €	16.225 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	267,09	13,50 €	3.606 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	6	345 €	2.070 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	16.225 €	325 €
Bewirtschaftungskosten			36,99%	6.001 €
Reinertrag				10.224 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			3,75%	
Restnutzungsdauer			10	
Zinsfuß			1,0375	
Barwertfaktor			8,21	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	83.900 €
Abgezinster Bodenwert				
Bodenwertanteil	230.300 €			
Diskontierungsfaktor	0,6920			
			gerundet	159.400 €
Ertragswert ohne BOG's				243.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2	-60.200 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Ertragswert			gerundet	183.000 €



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnfläche

Wohnung 1	Erdgeschoss links	70,09
Wohnung 2	Erdgeschoss hinten	18,21
Wohnung 3	Erdgeschoss rechts	19,10
Wohnung 4	Obergeschoss links	68,41
Wohnung 5	Obergeschoss rechts	47,18
Wohnung 6	Dachgeschoss rechts	44,10

Gesamt	Wohnfläche	267,09
--------	------------	--------

Hinweise

Ich habe die Wohnfläche aus den mir vorliegenden Daten entnommen. Wahrscheinlich sind die tatsächlichen Verhältnisse anders

4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2023 gibt es eine Ableitung für Mehrfamilienwohnhäuser. Das Verfahren wende ich an:

Merkmal	Musterobjekt	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor
Ausgangswert	Lage		2,20
Miete (€/m ²)	5,00 €	5,06 €	1,89 (+0,615 je 1 €)
Wohnfläche (100 m ²)	3,4000	2,6709	-0,20 (+0,002745 je)
Ergebnis			3,89

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	gewählt	3,75%
--	---------	-------

Hinweise

Ich habe den Vorschlagswert gerundet übernommen



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

4.5.3 Ermittlung der Marktmiete anhand des Marktberichts

Daten	Bew.-Objekt	Vergl.Objekt	
Lagewert	174	160	
Baujahr	1954	1970	
Wohnfläche	70	70	
Umrechnungskoeffizienten			
Lagewert	100,3000	99,3000	1,01007049
Baujahr	97,0800	100,0000	0,97080000
Wohnfläche	100,0000	100,0000	1,00000000
Geschosslage	100,0000	102,0000	0,98039216
Aufzug	100,0000	100,0000	1,00000000
Balkon	95,0000	100,0000	0,95000000
Sep.Toilette	100,0000	100,0000	1,00000000
Summe			0,91328197
Ausgangsmiete für Lage		5,25 €	
Angesetzte Miete je m ² WF		4,79 €	4,80 €

Daten	Bew.-Objekt	Vergl.Objekt	
Lagewert	174	160	
Baujahr	1954	1970	
Wohnfläche	19	70	
Umrechnungskoeffizienten			
Lagewert	100,3000	99,3000	1,01007049
Baujahr	97,0800	100,0000	0,97080000
Wohnfläche	119,6000	100,0000	1,19600000
Geschosslage	100,0000	102,0000	0,98039216
Aufzug	100,0000	100,0000	1,00000000
Balkon	95,0000	100,0000	0,95000000
Sep.Toilette	100,0000	100,0000	1,00000000
Summe			1,09228524
Ausgangsmiete für Lage		5,25 €	
Angesetzte Miete je m ² WF		5,73 €	5,70 €



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

Daten	Bew.-Objekt	Vergl.Objekt	
Lagewert	174	160	
Baujahr	1954	1970	
Wohnfläche	47	70	
Umrechnungskoeffizienten			
Lagewert	100,3000	99,3000	1,01007049
Baujahr	97,0800	100,0000	0,97080000
Wohnfläche	107,6700	100,0000	1,07670000
Geschosslage	100,0000	102,0000	0,98039216
Aufzug	100,0000	100,0000	1,00000000
Balkon	95,0000	100,0000	0,95000000
Sep.Toilette	100,0000	100,0000	1,00000000
Summe			0,98333070
Ausgangsmiete für Lage		5,25 €	
Angesetzte Miete je m ² WF		5,16 €	5,20 €

Durchschnittliche Miete	5,06 €
Durchschnittliche Wohnfläche	44,52

Hinweise

Ich habe mich an den Daten im Marktbericht orientiert.



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	€/m ² WF	1.060 €	
	laut Konfigurator BORIS	€/m ² WF	1.000 €	
	Wohnfläche	m ²	267,09	
Vergleichswert			gerundet	267.000 €
Nebengebäude				0 €
Vorläufiger Vergleichswert				267.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe 4.2		-60.200 €
Selbständige Grundstücksteile				0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert	gerundet		207.000 €

Hinweise

Keine



4.7 Verkehrswert

Stichtag		3.1.2024
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei	230.300 €
Sachwert		207.000 €
Ertragswert		183.000 €
Vergleichswert		207.000 €
Vorläufiger Verkehrswert	unbelastet	207.000 €
Marktanpassung	gerundet	0 €
Verkehrswert	gerundet	210.000 €
in Worten	zwei-hundert-zehn-tausend	

Aufgestellt am
8. Januar 2024

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's

270.000 €



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

Verkehrswert / Rohertrag			20,54
Bodenfläche / m ² Wohnfläche			3,73
BGF / m ² Wohnfläche			n. relevant
Theoretische Rendite	vom Rohertrag		1,92%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag		4,87%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert			111,26%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert			125,85%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert			13,11%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert			0,00%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert			-11,59%
		ohne BoG	
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		862 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	1.000 €	775 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	911 €	685 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	911 €	775 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.012 €	786 €



4.8 Begründung

Mehrfamilienwohnhäuser werden üblicherweise als klassische Ertragswerte bewertet. Im vorliegenden Fall bin ich so verfahren.

Der **Sachwert** wurde von mir nachrichtlich ermittelt und hat eigentlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Der **Ertragswert** wurde von mir sorgfältig ermittelt. Die Miete habe ich anhand der Angaben im Mietspiegel und der gesetzlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir ebenfalls nach den Angaben im Marktbericht und nach Erfahrungswerten modifiziert.

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

Ich habe den **Verkehrswert aus dem Vergleichswert** gebildet.

Es muss festgestellt werden, dass das Gebäude und die baulichen Anlagen die wirtschaftliche Nutzungsgrenze eigentlich überschritten haben. Neben der allgemeinen Abnutzung fallen bei dieser Immobilie

- > die erkennbare einfache Instandhaltung;
- > vermutete Holzschäden;
- > Schäden an Fenstern und Fassaden;
- > unterstellte Tragwerksschäden, insbesondere an den Decken;
- > Feuchtigkeitsschäden an Außen- und Innenwänden;
- > teilweise Schäden an Innenausbauten;
- > die bestehende Grundrissqualität (Treppe, Raumgrößen, Raumhöhen)

ins Gewicht.

Das Gebäude ist in einem Zustand, das ein kaufmännisch orientierter Erwerber den baulichen Anlagen und dem Gebäude in Verbindung mit den Grundstücksmerkmalen einen geringen Wert beimessen wird. Auch die Freilegung (Abbruch der baulichen Anlagen und der Gebäude) ist eine Option. Aber dann müssten den Mietern gekündigt werden, das ist aufwändig und langwierig. Das kann deshalb nicht der Bewertungsansatz sein. Es ist allgemeine Erfahrung, dass eine vollständige - hier zwingend erforderliche - Sanierung zur Erlangung heutiger Ansprüche an

- > den Energieverbrauch,
- > die Wohnqualität,
- > die Raumgrößen und deren Zuordnung sowie
- > ein schadenfreies Bauwerk

Geldbeträge erfordern, die die Baukosten eines vergleichbaren Neubaus wahrscheinlich ziemlich nahe kommen werden. Deshalb ist es plausibel, dass der Verkehrswert sich aus dem Bodenwert und einer theoretischen Rückstellung für den Abbruch ergibt.



Deshalb sind auch Erörterungen über die fehlende Innenraumbesichtigung nicht wertrelevant.

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 (Generalsanierung / Abbruch). Das Objekt wird, wie aus der Hauseingangssituation erkennbar, deutlich überproportional genutzt und es ist nicht davon auszugehen, dass die Mieter / Nutzer mit dem Objekt pfleglich umgehen.



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	22.11.2024
- Auszug Bebauungsplan	Nr. G8
- Kopie der Baupläne	Daten der Stadtverwaltung
- Auszug Baulastenverzeichnis	Es liegen keine Eintragungen vor
- Auszug Vertragsunterlagen	Keine
Grundstücksmarktbericht 2023	Für den Kreis Lippe



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

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	10 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	06.01.2024
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Nr. G8
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	22.11.2024
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten der Stadtverwaltung
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Keine
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverse Antworten
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	2 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 Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*
- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*
- 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*
 - 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*
 - 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

§ 41 ImmoWertV

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

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

§ 42 ImmoWertV

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

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



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

§ 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

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

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

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

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

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

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

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

§28 ImmoWertV

Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

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

§29 ImmoWertV

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

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

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

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist 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.



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

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE



Straßenansichten



WERTGUTACHTEN
BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

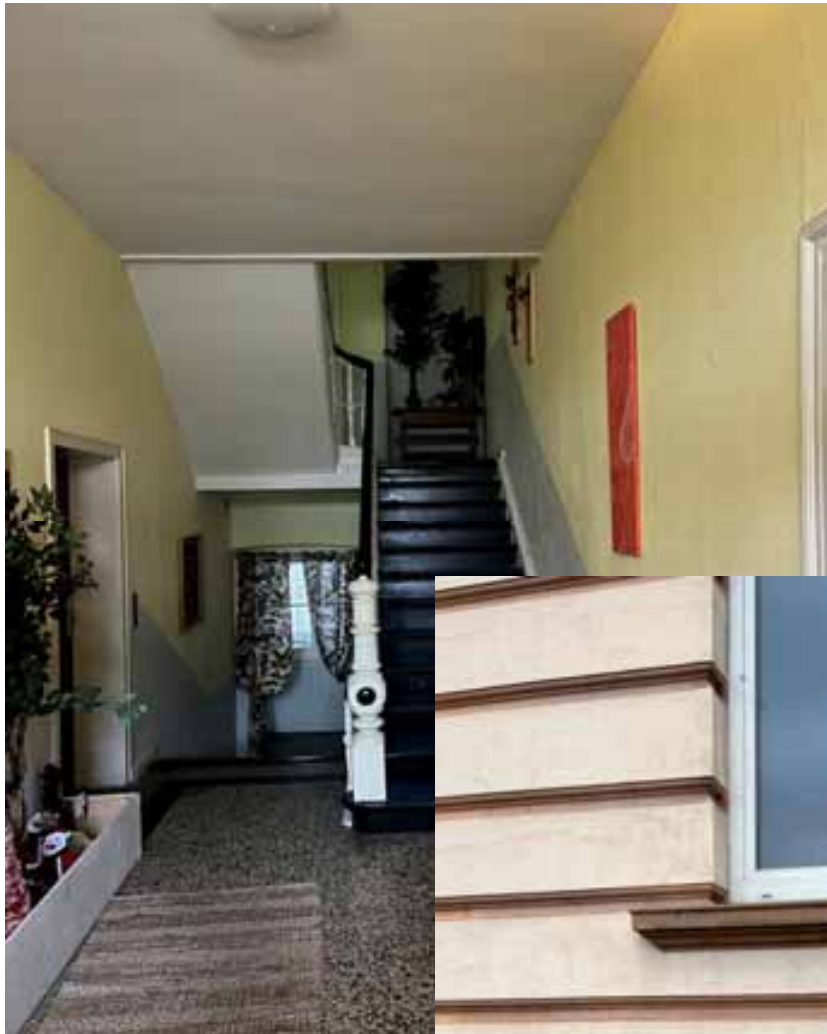


Briefkästen



WERTGUTACHTEN
BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

**Blick durch
die Haustür
in das
Treppenhaus**



**Fassadenausschnitt
an der Bahnhofstraße**



WERTGUTACHTEN
BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE



Innenhof und alte, baufällige Remise



WERTGUTACHTEN
BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE



Weitere Hofansichten



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

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 Lage.



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

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

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



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

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 Lage.

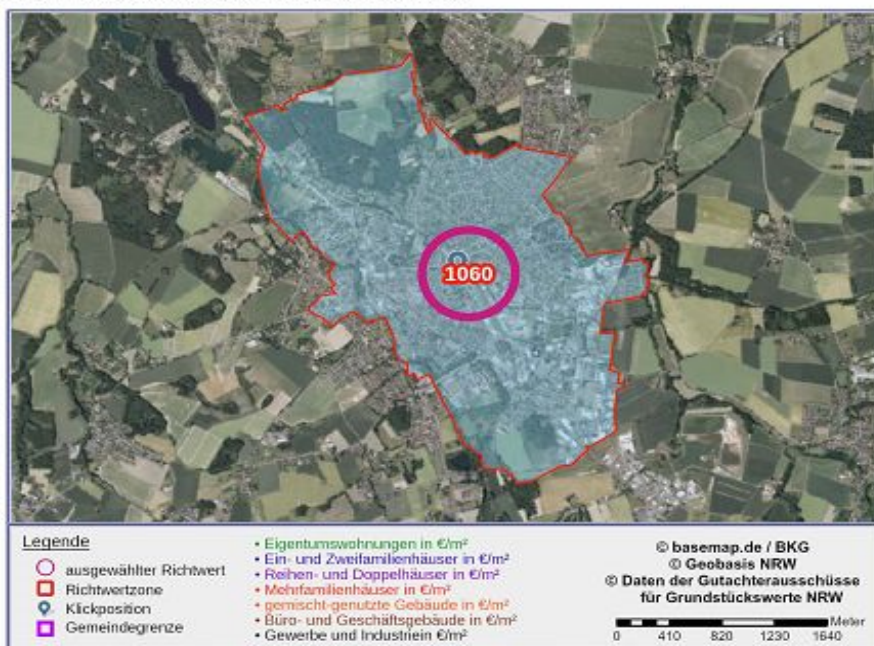


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

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



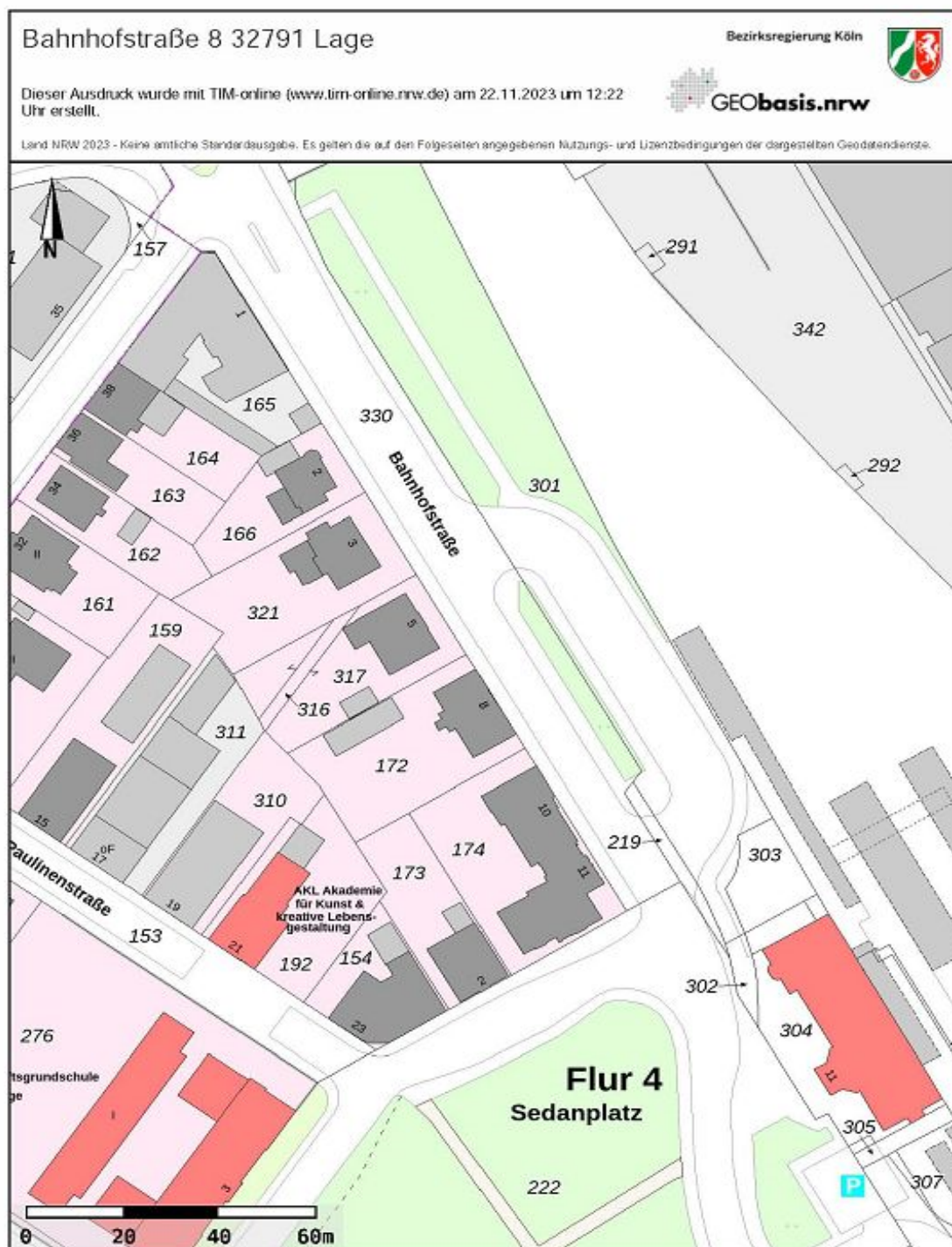
Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

6.4 Auszug Liegenschaftskataster

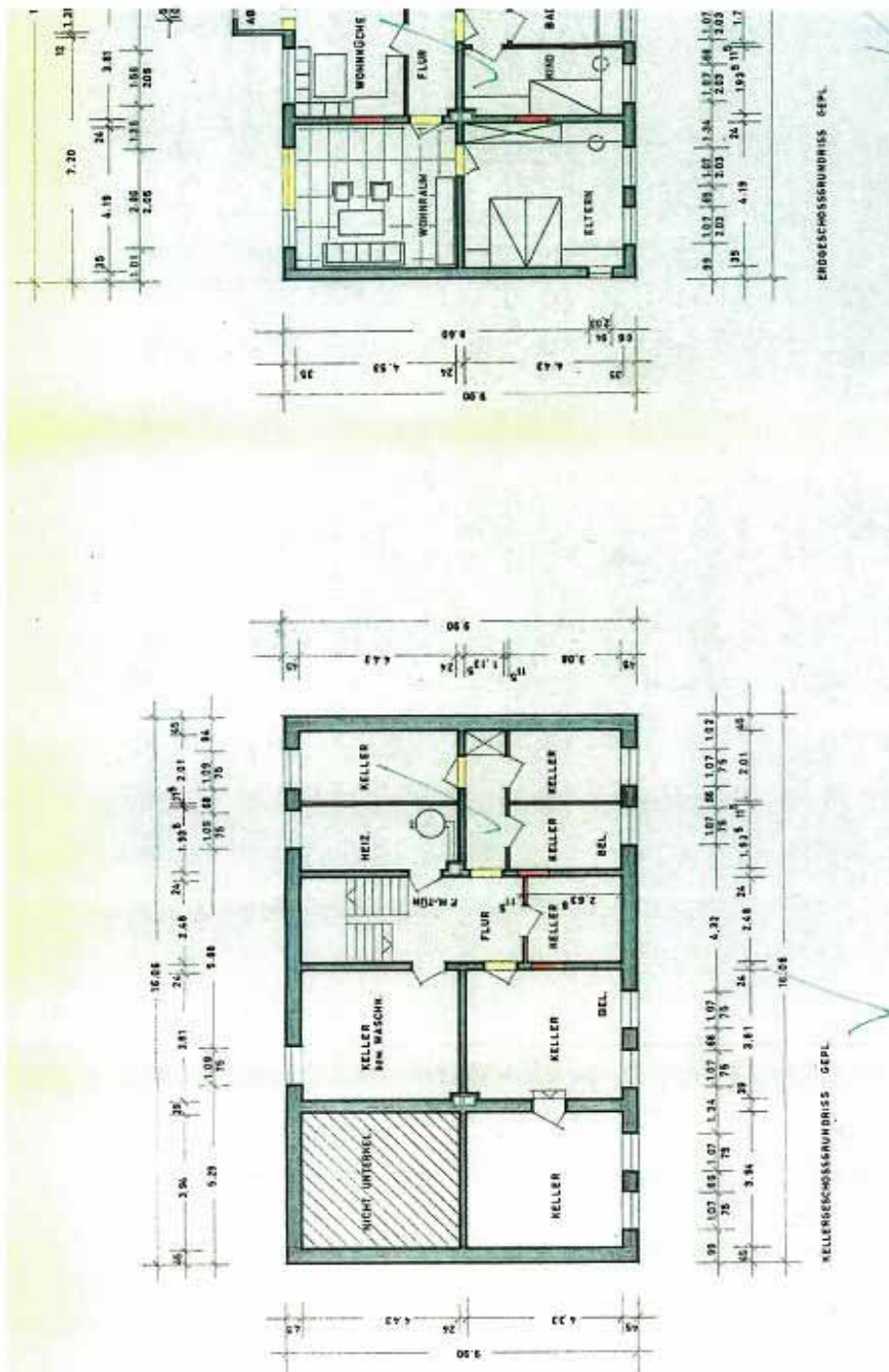


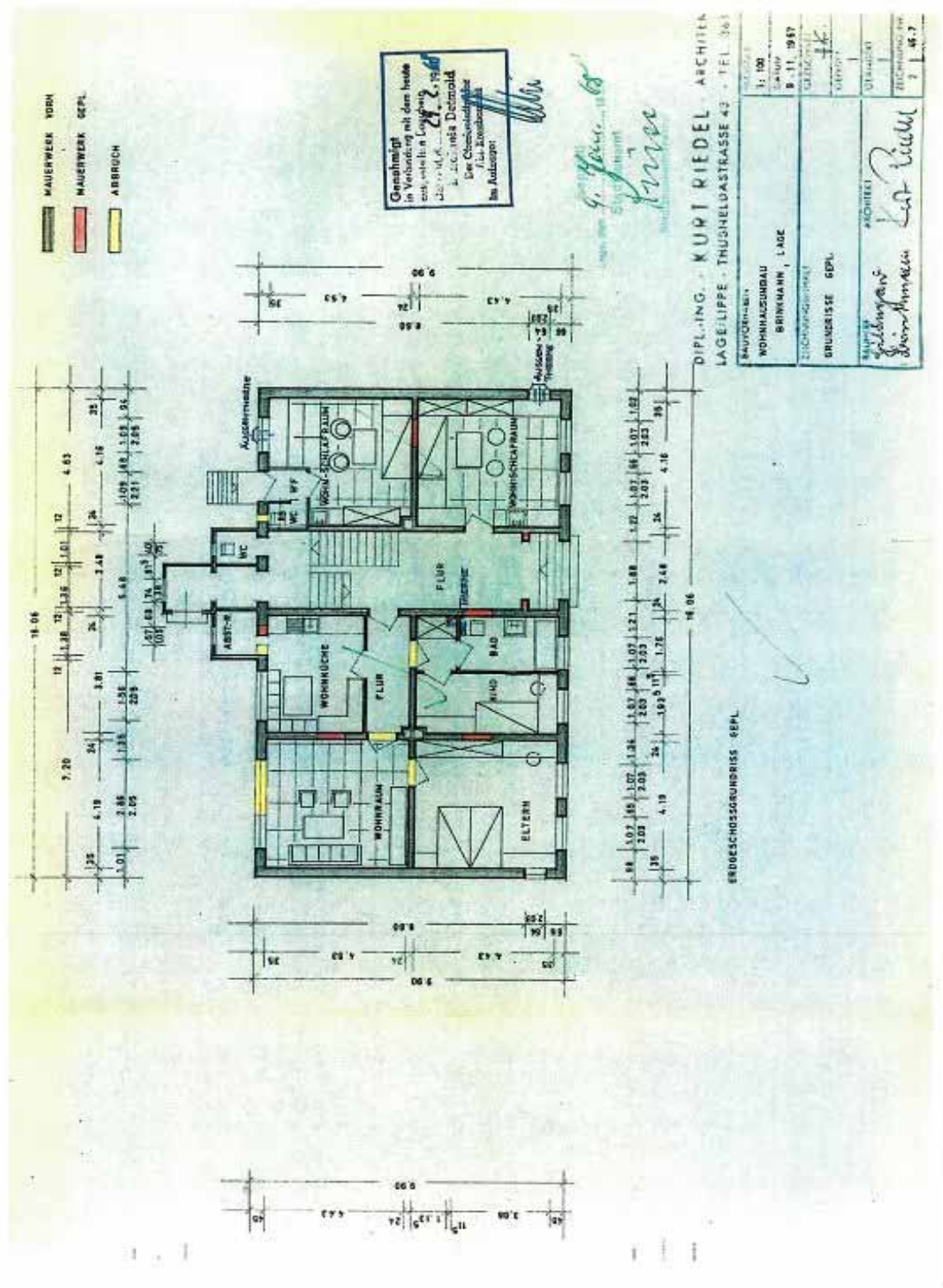


WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

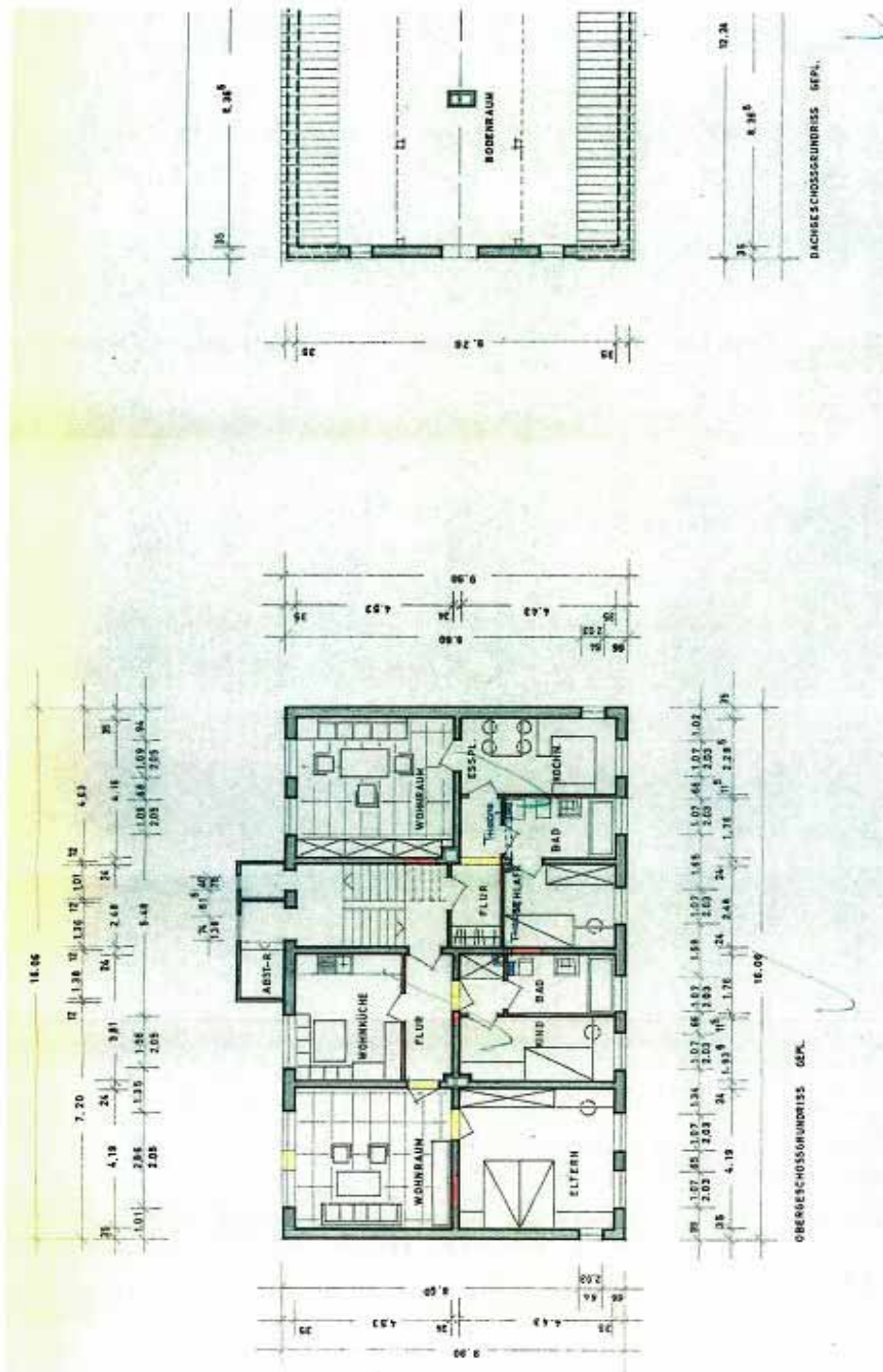
6.6 Baupläne/Skizzen





WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE



[illegible]



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BAHNHOFSTRASSE 8 / LAGE

