



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 Gericht 021 K 038/24
Datum 06.01.2025
Register 2024/1540
LANGE STRASSE 112 / 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
7450

über ein bebautes Grundstück
in

Lage
Stadt
Lange Straße 112

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

20. Dezember 2025

Verkehrswert

190.000 €



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 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	Entfällt
4.6	Vergleichswert	Entfällt
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	Entfällt
5.6	Zur Wertermittlung des Vergleichswertes	Entfällt
6.0	Anlagen	
6.1	Bilder	
6.2	Auszug Bodenrichtwertkarte	
6.3	Auszug Bebauungsplan	
6.4	Auszug Liegenschaftskataster	
6.5	Auszug Grundbuch	Kann im Amtsgericht eingesehen werden
6.6	Baupläne / Skizzen	
6.7	Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
6.8	Auszug Verträge	Entfällt
6.9	Sonstiges	



1.0 Auftrag

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

Auftrag vom	22.10.2024
-------------	------------

Aktenzeichen Amtsgericht	021 K 038/24
--------------------------	--------------

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	05.12.2024
-------	------------

Anwesende	Nur Herr Murschall
-----------	--------------------

Besichtigung	Ich konnte das Objekt von außen besichtigen Der Eigentümer war nicht zum Ortstermin erschienen
--------------	---

Datum	20.12.2024
-------	------------

Anwesende	Herr Herr Murschall
-----------	------------------------

Besichtigung	Ich konnte das Objekt vollständig besichtigen
--------------	---



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Lange Straße 112
Gemeinde/Stadt	Lage Stadt

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Lage
Blatt	7450
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	zum Stichtag
Lfd. Nr. 5	

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Lage
Grundbuchblatt	7450
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Lage
Flur	7
Flurstück	37
Lage	Lange Straße 112
Gesamtgröße	341 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Das Grundstück befindet sich an der ehemaligen Ausfallstraße nach Detmold, jetzt eingeschränkt verkehrsberuhigt. Die Umgebung ist gemischt genutzt: Wohnen, Kleingewerbe, Handwerk Entfernungen zum Grundstück <table><tr><td>der Marktplatz in Lage</td><td>etwa 0,30 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>etwa 0,45 km</td></tr><tr><td>ein Einkaufszentrum</td><td>etwa 0,30 km</td></tr><tr><td>eine Kita</td><td>etwa 0,30 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>etwa 0,40 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>etwa 0,60 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>etwa 0,55 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Lage</td><td>etwa 0,60 km</td></tr><tr><td>die A2 BI Ost</td><td>etwa 14,0 km</td></tr><tr><td>die A33 Stukenbrock-Senne</td><td>etwa 23,1 km</td></tr></table>	der Marktplatz in Lage	etwa 0,30 km	eine Apotheke	etwa 0,45 km	ein Einkaufszentrum	etwa 0,30 km	eine Kita	etwa 0,30 km	eine Grundschule	etwa 0,40 km	ein Gymnasium	etwa 0,60 km	eine Bushaltestelle	etwa 0,55 km	der Bahnhof in Lage	etwa 0,60 km	die A2 BI Ost	etwa 14,0 km	die A33 Stukenbrock-Senne	etwa 23,1 km
der Marktplatz in Lage	etwa 0,30 km																				
eine Apotheke	etwa 0,45 km																				
ein Einkaufszentrum	etwa 0,30 km																				
eine Kita	etwa 0,30 km																				
eine Grundschule	etwa 0,40 km																				
ein Gymnasium	etwa 0,60 km																				
eine Bushaltestelle	etwa 0,55 km																				
der Bahnhof in Lage	etwa 0,60 km																				
die A2 BI Ost	etwa 14,0 km																				
die A33 Stukenbrock-Senne	etwa 23,1 km																				
Vor- und Nachteile der Lage	Eingeschränkt ruhige Wohnlage, gutes Infrastrukturangebot, gute Anbindung ÖPNV mittelmäßige Fernstraßenanbindung																				
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus.																				
Entwicklungsfähigkeit	Bauland																				
Straße	Üblich ausgebaute Anliegerstraße mit Parkstreifen und zweiseitigem 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 Bahnhof und Bushaltestelle gut erreichbar		
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		
Kindertagesstätte	In Lage mehrfach		
Schulen	In der Nachbarschaft, sonst in Lage oder in Detmold		
Einkaufsmöglichkeit	In der Nachbarschaft, sonst in Lage oder in Detmold		
Medizinische Versorgung	In der Nachbarschaft, sonst in Lage oder in Detmold Das Klinikum Detmold gehört zur Uniklinik OWL		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	Lage G3C
Gültig ab	11.04.1988
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	Dreigeschossig
Bauweise	Offen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Zulässige Nutzung	Regelt §6 BauNVO in Verbindung mit dem Bebauungsplan: <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>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen, im Umbau



Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Polygonal, fast rechteckig
Max. Länge	Etwa 10 Meter
Max Tiefe	Etwa 35 Meter
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 101 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas
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	
Belastung	Keine
Begünstigung	Keine
Grundbucheintragungen	
Begünstigungen	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor
Belastungen	Zwangsversteigerungsvermerk
Beiträge für Hausanschlüsse	
Wasser	Als bezahlt unterstellt
Strom	Als bezahlt unterstellt
Erdgas	Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Waren nicht feststellbar



Bindungen

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

Altlasten

Sind nicht bekannt. Im Altlastenkataster des Kreises Lippe
Schädliche Bodenverunreinigungen befinden sich keine Eintragungen.

Schmutzwasserkanal dichtigkeit

Das Gebäude liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ein
Kanal dichtigkeitsprüfungs-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

Historisches Wohnhaus

Baujahr	1920 1948	geschätzt, mir liegen keine Informationen vor laut Aussage am Ortstermin, wenig plausibel
Nutzung/Zweckbestimmung	Rohbauähnlich Planung für 3 Wohnungen Bei der Stadt Lage liegt dazu keine Baugenehmigung vor	
Bauweise		
Kellerausführung	Haupthaus Anbau	Vollkeller Nicht unterkellert
Vollgeschosse	Haupthaus Anbau	Erd- und Obergeschoss Erd- und Obergeschoss
Dachgeschoss	Haupthaus Anbau	Teilausgebaut Nicht ausgebaut
Konstruktion	Massivbau	
Fundamente	Streifenfundamente aus Ziegel- oder Natursteinen unterstellt	
Tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Wahrscheinlich Naturbruchstein Wahrscheinlich Ziegelstein	
Nicht tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Wahrscheinlich Ziegelstein Leichtmauerwerk unterstellt	
Feuchtigkeitssperren		
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser unterstellt	
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Drainage	Keine sichere Aussage möglich	



Dachausführung

Dachform

Konstruktion

Dachhaut

Entwässerung

Dämmung

Satteldächer

Nadelholz

Haupthaus

Betonfalzziegel

Anbau

Betonfalzziegel

Rinnen und Fallrohre aus Titanzink

Im Rohbau

Treppen

Konstruktion

Belag

Geländer

Massivtreppe zum Keller, sonst traditionelle Holztreppen

Estrich, Holz

Im Wesentlichen Holz

Decken

über Kellergeschoss

Kappendecke

Segmentbogenförmig ausgemauerte Stahlträger
mit oberseitiger Füllung

über Erdgeschoss

Haupthaus

Tradierte Holzbalken mit Holzdielen und tradierter Füllung
Anbau

über Obergeschoss

Neuwertige Holzbalken mit OSB-Schalung

Haupthaus

Tradierte Holzbalken mit Holzdielen und tradierter Füllung
Anbau

Neuwertige Holzbalken mit OSB-Schalung

Fenster/Außentüren

Rahmen/Flügel

im Nutzbereich

Im Wesentlichen Kunststoff-Profile,
etwa 35 Jahre alt, geschätzt
mit Isolierverglasung,
teilweise fehlen Fenster

Rollläden/Sonnenschutz

Kein baulicher Sonnenschutz vorhanden

Fassade

Traditioneller Außenputz mit Farbbeschichtung,



Innenwandbekleidungen

im Nutzbereich
im Wohnbereich
im Bad/Toilette

Innenputz und Farbbeschichtung

Der Bestandsputz wurde im Wesentlichen abgeschlagen

Der Bestandsputz wurde im Wesentlichen abgeschlagen

Deckenbekleidungen

im Nutzbereich
im Wohnbereich

Farbbeschichtungen unterstellt

Innenputz auf Putzträger, wo vorhanden

Dachbekleidungen

im Nutzbereich
im Wohnbereich

Teilweise vorhanden

Teilweise vorhanden

Fußböden

im Nutzbereich
im Wohnbereich
in den Bädern und Toiletten

Estrich unterstellt

Holzdielen

Holzdielen

Innentüren

im Nutzbereich
im Wohnbereich

Im Wesentlichen entfernt

Im Wesentlichen entfernt

Abwasserinstallation

der Steigestränge
der Anschlussleitungen

Nicht mehr erkennbar

Nicht mehr erkennbar

Wärmeinstallation

Energieträger
Wärmeerzeugungsanlagen

Erdgas

Brennwertkessel, geschätztes Alter 30-35 Jahre

nicht mehr im Betrieb

Heizflächen

Nicht mehr vorhanden

Leitungsnetz

Nicht mehr vorhanden

Dämmung

Nicht mehr vorhanden

Bäder und Toiletten

Nicht mehr vorhanden



Warmwasserbereitung

Energieträger/Erwärmung	Über den Wärmeerzeuger zentral
Rohrnetz Warm/Kaltwasser	Nicht mehr vorhanden
Dämmung	Nicht mehr vorhanden
Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Nicht mehr vorhanden

Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung	Die Hauptverteilung ist saniert
Brennstellen	Wenn überhaupt nur rudimentär vorhanden
Steckdosen	Wenn überhaupt nur rudimentär vorhanden
Telekommunikation	Wenn überhaupt nur rudimentär vorhanden
Schwachstrom	Wenn überhaupt nur rudimentär vorhanden

Wertverbesserungen

Keine

Vermietung

Rohbauzustand, nicht vermietbar

Energieausweis

Liegt nicht vor

Sanierungen

-> Dach	etwa 2010
-> Innenausbau Anbau	etwa 2010

Sanierungsbedarf

- Soweit von außen erkennbar und zu unterstellen sind
- > 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, komplett



- > Der komplette Innenausbau
 - > Wandbekleidungen
 - > Deckenbekleidungen
 - > Dachbekleidungen
 - > Fußbodenbeläge
 - > Innentüren
 - > Bäder
- > Fast der komplette technische Ausbau
 - > Abwasseranlagen
 - > Wasseranlagen
 - > Wärmeerzeugungsanlage
 - > Warmwasserkonzept
 - > Wärmeverteilungsnetze
 - > Heizflächen
 - > Elektrische Mittelspannungsanlagen
 - > Telekommunikationsanlagen
 - > Such- und Signalanlagen
 - > Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder)

Nicht erfasste Bauteile

Keine

Besondere Betriebseinrichtungen

Keine

Nebengebäude

Keine

Optik, laut Marktbericht

Erkennbarer Rohbauzustand
im Wesentlichen innen



3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Keine

Baumängel/Bauschäden

-> Bauzeittypische Feuchtigkeit im Keller und an dem Sockel

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Keine

Grundbucheintragungen Abt. II Zwangsversteigerungsvermerk

Erschließungsbeiträge Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Die bei der Bank vorgelegte Planung wurde nicht genehmigt

-> Rohbauzustand



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser Erdgas
Kanäle	Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss vorhanden
Hofbefestigungen	Ohne Wertansatz
Grundstückseinfriedung	Ohne Wertansatz
Gartenanlagen	Verwildert und Abfalllagerplatz



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2024
			Individueller Wohnungsbau	245,00 €
			Lagewert	188,00 €
Ausgangswert		245,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		245,00 €		
Korrektur Lage	-5,0%	-12,25 €		
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		232,75 €		
Geschätzter Bodenwert				
	Bauland	233,00 €		

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	37	341	233 €	79.453 €
Gesamtsumme Bodenwert		341	gerundet	79.000 €

Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	341	gerundet	79.000 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Wegen der Lage direkt an der Straße habe ich einen Abschlag vorgenommen. Die GFZ-Umrechnung habe ich nach Marktbericht vorgenommene. Der Bodenrichtwert ist auf eine GFZ von 1,0 normiert.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Keine

Bewertung 0 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Bauzeittypische Feuchtigkeit im Keller und an dem Sockel

Markteinfluss, geschätzt -2.000 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt hier

Bewertung 0 €

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier

Bewertung 0 €

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier

Bewertung 0 €

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Keine

Bewertung 0 €

Grundbucheintragungen Abt. II

Zwangsversteigerungsvermerk

Bewertung 0 €

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge

Bewertung 0 €

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Die bei der Bank vorgelegte Planung wurde nicht genehmigt

Markteinfluss, geschätzt 0 €

Rohbauzustand

Vorläufiger Sachwert der

Bauliche Anlagen 556.900 €
geschätzte Minderung -80%

gerundeter Markteinfluss -445.500 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-447.500 €



4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.000 €
Elektroanschluss	2.000 €
Erdgasanschluss	3.000 €
Entwässerungsanlagen	500 €
Pflasterflächen	0 €
Gartenanlagen	0 €
Außenanlagen	Zeitwert gerundet 6.500 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1920	
Fiktives Baujahr	2005	
Tatsächliches Alter	20	
Fiktives Alter	20	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	60	
Stichtag der Wertermittlung	20.12.2025	
Index auf Basis 2010	184,00	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude III/2024 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	BGF	m ²	Einzelwert	Wert
Historisches Wohnhaus		263,50	640 €	168.640 €
Anbau		328,90	700 €	230.230 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				398.870 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	20.12.2025		1,8400	733.900 €
Regionalfaktor	nicht bestimmt		1,00	733.900 €
Alterswertminderung	linear		-25,0%	-183.500 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile				0 €
Nebengebäude			Keine	0 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Keine	0 €
Außenanlagen			Details siehe 4.3	6.500 €
Vorläufiger Sachwert der	Bauliche Anlagen		Summe, gerundet	556.900 €
	Bodenwert		Details siehe 4.1	79.000 €
Vorläufiger Sachwert				635.900 €
Sachwertfaktor			0,0%	0 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	635.900 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's)			Details siehe 4.2	-447.500 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
Sachwert			gerundet	188.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF nach DIN 277

Haupthaus

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				52,70
Erdgeschoss				52,70
Obergeschoss				52,70
Dachgeschoss				52,70
				52,70
Summe	Haupthaus			263,50

Anbau

Erdgeschoss				89,90
				29,60
Obergeschoss				89,90
				29,60
Dachgeschoss				89,90
Summe	Anbau			328,90

Gesamtsumme				592,40
-------------	--	--	--	--------

Hinweise

Ich habe die Daten aus dem Kataster ausgemessen.



4.4.2 Ermittlung der Herstellungskosten nach BGF

nach Anlage 1 ImmoWertV

Typ nach NHK 2010		Prozent	Werte
Typ 1.12 Haupthaus	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	570 €
	Keller-, Erd-, Ober- und nicht	Standardstufe 2	635 €
	ausgebauten Dachgeschoss	Standardstufe 3	730 €
		Standardstufe 4	880 €
	vorhandene Standardstufe	2,05	640 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
für Drempel			0 €
für Dachbodenausbau			0 €
für Staffelgeschoss			0 €
laut NHK für Zweifamilienwohnhaus			0 €
Korrektur laut Sachverständiger			0 €
Summe			
Von mir gewählter Ansatz		gerundet	640 €

Typ 1.32 Haupthaus	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	620 €
	Erd-, Ober- und nicht	Standardstufe 2	690 €
	ausgebauten Dachgeschoss	Standardstufe 3	790 €
		Standardstufe 4	955 €
	vorhandene Standardstufe	2,05	695 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
für Drempel			0 €
für Dachbodenausbau			0 €
für Staffelgeschoss			0 €
laut NHK für Zweifamilienwohnhaus			0 €
Korrektur laut Sachverständiger			0 €
Summe			
Von mir gewählter Ansatz		gerundet	700 €

Hinweise

Ich habe für das Haupthaus und das Nebengebäude unterschiedliche NHK-Typen gewählt, im Nebengebäude habe ich aus Vereinfachungsgründen auf Unterschiede verzichtet. Denn für dieses Objekt sind die Abschläge so dominant, dass diese Daten eine untergeordnete Rolle spielen.



4.4.3 Gebäudestandard nach Anlage 1 ImmoWertV
nach Anlage 1 ImmoWertV

Haupthaus		Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Bauteile	Erläuterungen			
Außenwände		1,00	23,0%	0,2300
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		2,00	9,0%	0,1800
Heizung		2,00	9,0%	0,1800
Sonstige technische Ausstattung		2,00	6,0%	0,1200
Summe			100,0%	2,0500

Hinweise

Wegen des Rohbauzustandes habe ich einige Ausbaustandards vorbesetzt.



4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

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

Hinweise

Keine



4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Historisches Wohnhaus

Stichtag		20.12.2025
Baujahr Wohnhaus	geschätzt	1920
Sanierungen	Anfang	2025
Baujahr gewichtet		2005
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		20 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		60 Jahre
Relatives Alter		25,00% > 60%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		60 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		0 Jahre
Anzusetzende Restnutzungsdauer		60 Jahre

Hinweise

Ich habe eine theoretische Sanierung als abgeschlossen unterstellt. Auch bei einer gelungenen Generalsanierung bleibt es ein altes Gebäude. Die fehlenden Ausbauten habe ich unter 4.2.7 berücksichtigt und in Abzug gebracht.



4.7 Verkehrswert

Stichtag		20.12.2025
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei	79.000 €
Sachwert		188.000 €
Ertragswert		entfällt
Vergleichswert		entfällt
Vorläufiger Verkehrswert	unbelastet	188.000 €
Marktanpassung	gerundet	0 €
Verkehrswert	gerundet	190.000 €
in Worten	einhundert-neunzig-tausend	

Aufgestellt am
6. Januar 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's

640.000 €



4.8 Begründung

Das Gebäude hat Rohbaucharakter. Aber es verfügt über nicht unwesentliche Flächen, die - wie auch immer - genutzt werden können. Die theoretisch ansetzbare Wohnfläche beträgt um 300 m². Es wird zu prüfen sein, welche Gebäudeklasse nach BauONRW für die Pläne eines Erwerbers erforderlich werden, denn danach richten sich die Brandschutzanforderungen, die für dieses Gebäudealter bei höheren Einstufungen die eine Herausforderung darstellen, insbesondere im Aufwand.

Ich habe für die Wertermittlung den theoretischen Sachwert ermittelt und von diesem die geschätzten Ausbauforderungen in Abzug gebracht. Die Ausbaudetails können je nach Anforderungen und Anspruch eines zu unterstellenden Erwerbers völlig unterschiedlich sein.

Weitere Ermittlungen habe ich in diesem Fall nicht vorgenommen.



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	01.10.2024
- Richtwertkarte	03.01.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	02.01.2025
- Auszug Bebauungsplan	Lage G3C
- Kopie der Baupläne	Pläne der Gläubigerbank
- Auszug Baulastenverzeichnis	Keine
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
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-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 5.4	39 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	24 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	03.01.2025
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Lage G3C
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	02.01.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Pläne der Gläubigerbank
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Keine
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverse Antworten
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 Stück in Papierform 1 PDF-Ausgabe



5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

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

§ 41 ImmoWertV
Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

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

§ 42 ImmoWertV
Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

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



§ 43 ImmoWertV

Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

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

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

§ 44 ImmoWertV

Gemeinbedarfsflächen

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

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

2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder

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

§ 45 ImmoWertV

Wasserflächen

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

Richtwert

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

Kaufpreissammlung

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



Erschließungskosten nach BauGB

§127 BauGB Absatz 2

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

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

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

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

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



5.2 Erläuterungen Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§8 ImmoWertV

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

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

Besondere Ertragsverhältnisse

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

Baumängel / Bauschäden

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

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

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

Bodenverunreinigungen

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



Bodenschätze

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

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.

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

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

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



5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

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

Begriffserläuterungen

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



5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag 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	<i>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.</i>
§38 ImmoWertV Alterswertminderung	<i>Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln: $\text{Alterswertminderung} = (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$.</i>
§39 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	<i>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.</i>
Verwendung	<i>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.</i> <i>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.</i>
Preise je m ³ BRI Preise je m ² BGF Preise je m ² WF	<i>Die Ansätze beruhen auf den Angaben der NHK (Normherstellungskosten) oder auf Erfahrungswerte, die aus der Berufserfahrung als baubegleitender Architekt stammen.</i>



6.1 Bilder



Straßenansichten



Weitere Straßenansicht
Hofansicht



**Fassade
Anbau**



Haustür



**Unfertige
Fassade
Anbau**



Fensterdetail





Kellertreppe



**Traditionelle
Holztreppe zum
Obergeschoss**





**Kellerraum
mit stillgelegtem
Wärmeerzeuger
und Warmwasserspeicher**





**Sanierte
Hauptverteilung**



**ziemlich neuwertiger
Warmwasserspeicher**



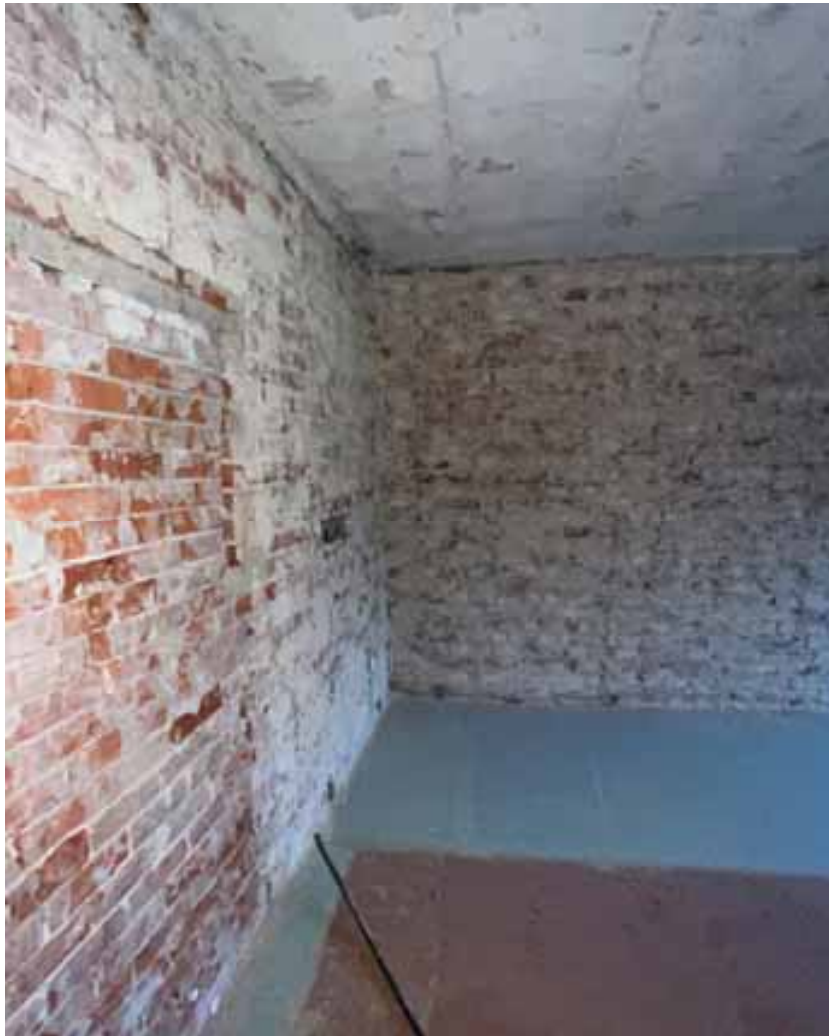
**Innenräume im
Erdgeschoss**



**Räume im Obergeschoss
Anbau**



**Räume im Erdgeschoss
Anbau**



**Räume im Obergeschoss
Haupthaus**



**Räume im
Dachgeschoss**



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 2024-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Lange Straße 112.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

LANGE STRASSE 112 / LAGE

2024/1540

06.01.2025

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

LANGE STRASSE 112 / LAGE

2024/1540

06.01.2025

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	4090010
Bodenrichtwert	245 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Betragszustand	betragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	270 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	188

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 Lageswert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf allseitsfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalsbereichssatzungen, 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.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom 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

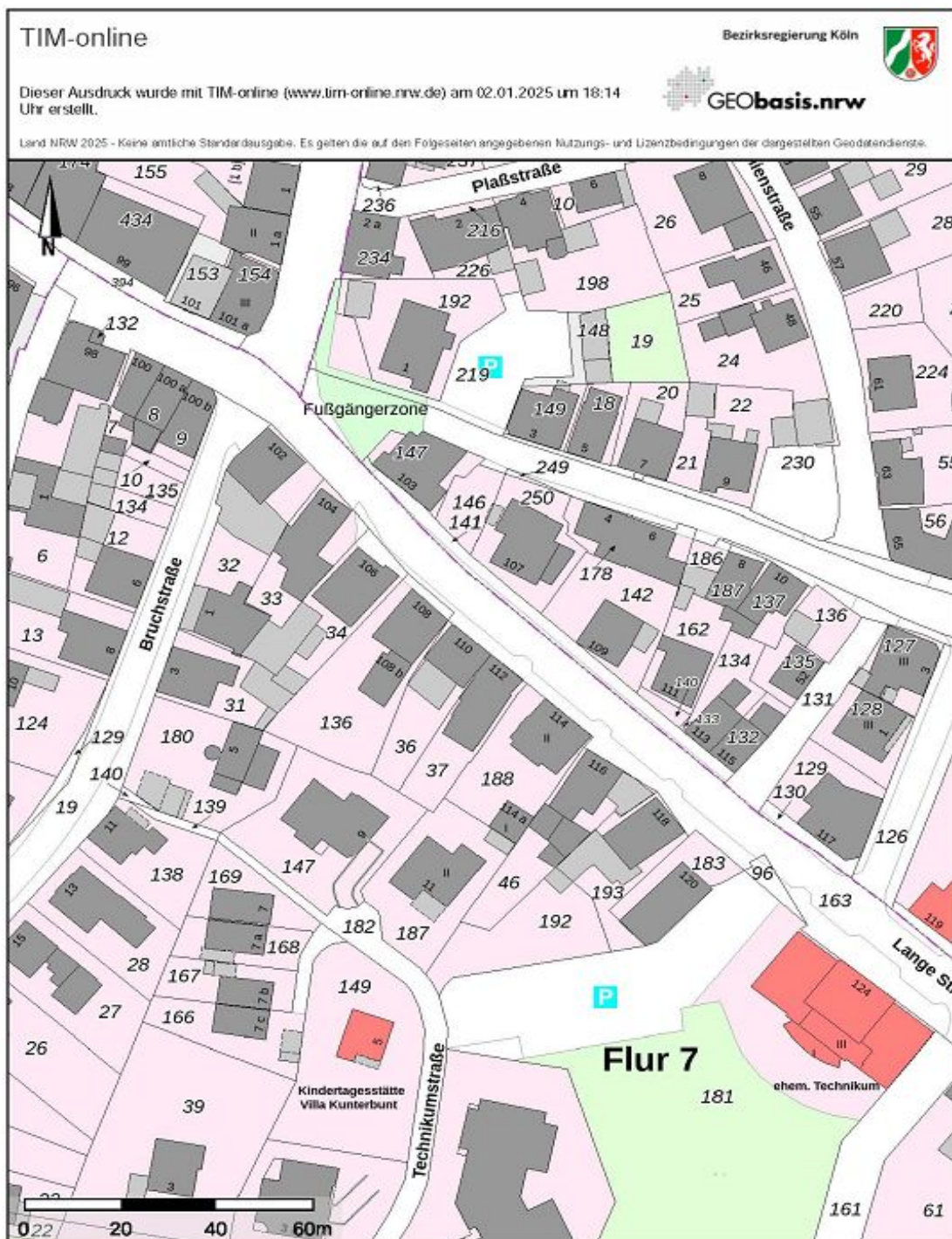
Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz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

Ausgabe gefertigt am 03.01.2025 aus BORIS-NRW

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

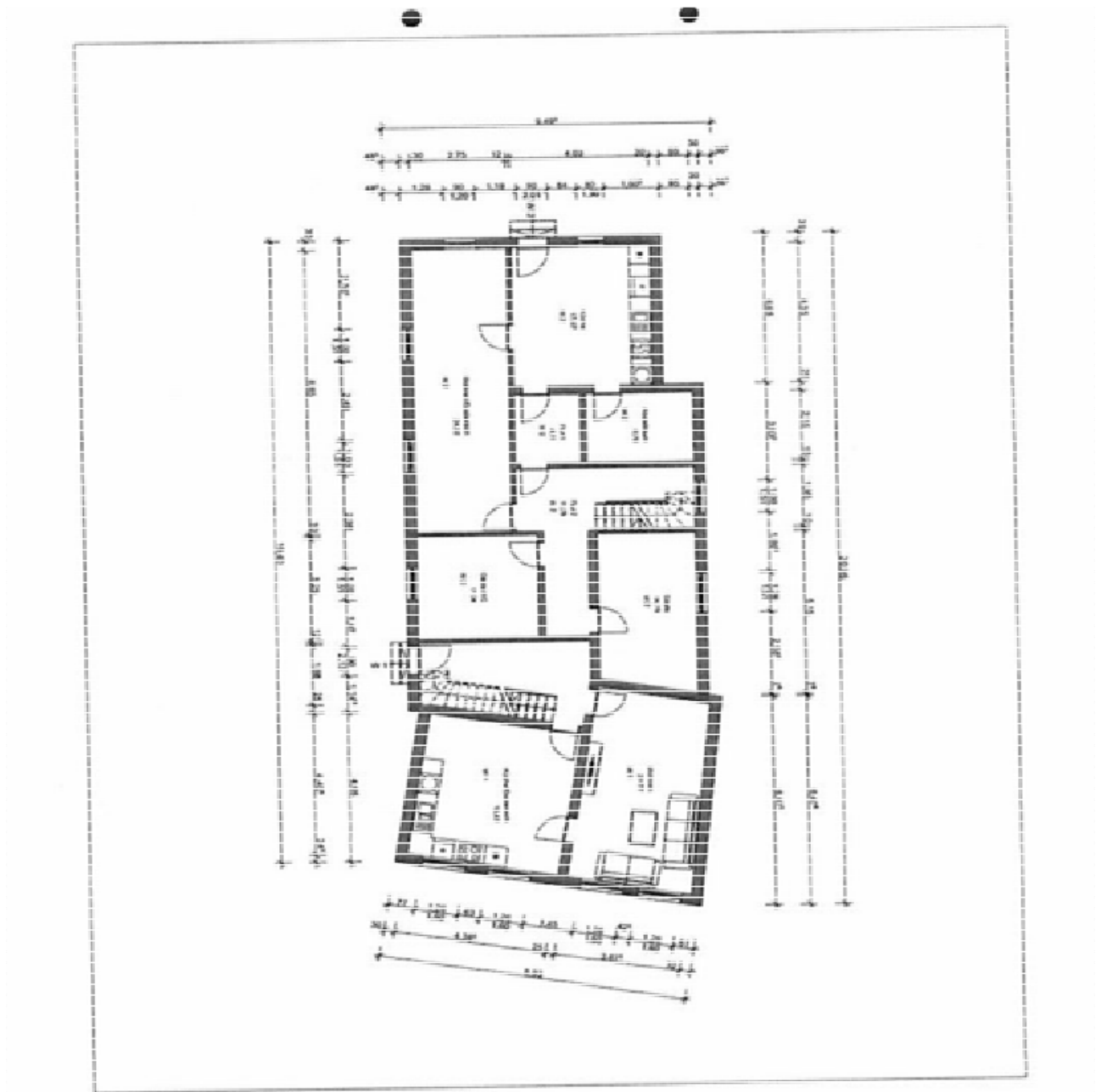


6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen





WERTGUTACHTEN
LANGE STRASSE 112 / LAGE

2024/1540
06.01.2025

